



2011 COMUNE DI BOLOGNA

PIANO
OPERATIVO
COMUNALE

Variante Piano Operativo Comunale

Intervento di qualificazione
dell'area sita in via Emilia Ponente, 81
ambito di sostituzione n. 145 SABIEEM

Allegato alla Deliberazione commissariale PG n. 99559/2011

Commissario Straordinario
Annamaria Cancellieri

Sub Commissario con delega urbanistica
Michele Formiglio

Direttore Dipartimento Qualità della città
Giacomo Capuzzimati

Direttore Settore Urbanistica
Mauro Bertocchi

Indice

Relazione illustrativa	5
Scheda Norma	19
Scheda ValSAT	33

Studio geologico e sismico e relativi allegati

Accordo con la proprietà – ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000
(Accordo 3 giugno 2009 Rep. n. 207328
e Accordo integrativo del 23 dicembre 2010 Rep. n. 209134)

Appendice

Testo integrato Accordo – ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000

Tavola 1 (stralcio) “Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione
commerciale” - Variante

Gruppo di lavoro

Sandro Bellini, Inti Bertocchi, Mauro Bertocchi, Claudio Bolzon, Daniele Cangi-
gini, Giacomo Capuzzimati, Nadia Cattoli, Francesca Chierogato, Francesco
Evangelisti, Giovanni Fini, Maria Grazia Fini, Alberto Fiori, Serena Persi Paoli,
Claudio Savoia, Giancarlo Sgubbi, Claudio Stagni, Ernesto Tassillo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

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 fondiaria 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 Uf pari a 0,67 mq/mq.

La localizzazione di una delle due unità produttive delle Fonderie Sabiem in Bologna (essendo l'altra localizzata in Comune di Granarolo dell'Emilia), in via Emilia Ponente e, quindi, in zona prevalentemente residenziale e in prossimità dell'Ospedale Maggiore, è stata oggetto, nel tempo, di molteplici denunce da parte dei residenti nella zona Santa Viola circa le condizioni ambientali negative derivanti dall'attività produttiva; le istanze dei cittadini furono ribadite dal Consiglio di Quartiere Reno e recepite in un Ordine del Giorno votato dal Consiglio Comunale di Bologna in data 20 ottobre 2003 (PG 166552/2003), che invitava la Giunta a "intraprendere tutte le iniziative possibili e utili alla rimozione dei fenomeni ambientali derivanti dalla produzione".

In data **2 novembre 2005** fu sottoscritto, tra Comune di Bologna e Fonderie SABIEM spa, un **accordo procedimentale**, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, (PG 238252 del 9 novembre 2005), che prefigurava la **riconversione dell'area produttiva** in territorio del Comune di Bologna – della quale era prevista la totale dismissione e delocalizzazione in area metropolitana – e subordinava la definizione dei futuri interventi ad una serie di adempimenti di carattere tecnico-urbanistico ed ambientale.

In particolare, l'accordo prevedeva:

- l'impegno di SABIEM a predisporre e presentare al Comune una proposta di qualificazione dell'area coerente con gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con gli strumenti urbanistici del Comune di Bologna (proposta costituita da un "progetto preliminare", uno "studio di fattibilità" e uno "studio preliminare di compatibilità ambientale", quest'ultimo anche in relazione agli interventi di bonifica eventualmente necessari);
- l'impegno del Comune a esaminare la proposta principalmente sulla base degli esiti di adeguate e approfondite valutazioni (precedute da apposita procedura di caratterizzazione e bonifica dei suoli) in ordine alla sostenibilità ambientale, urbanistica e della mobilità dell'insediamento ipotizzato in ragione della sua consistenza dimensionale, nonché in ordine alla capacità di migliorare la qualità urbana con riguardo all'impatto sui sistemi insediativi, ambientale, della mobilità, sociale ed economico;
- il necessario recepimento dei contenuti dell'accordo nell'ambito del c.d. "accordo istituzionale" circa la localizzazione dell'attività delle Fonderie SABIEM nell'area metropolitana bolognese, da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno, quale condizione di efficacia dell'accordo stesso e per il riconoscimento del suo rilevante interesse per la comunità locale.

L'accordo istituzionale, denominato "Accordo di programma quadro", fu approvato con delibera del Consiglio comunale OdG n. 269/2005 del 27 dicembre 2005, ed era finalizzato alla delocalizzazione e accorpamento nel territorio di Calderara di Reno degli stabilimenti SABIEM presenti a Bologna e Granarolo dell'Emilia, con totale reimpiego del personale, allo scopo di garantire lo sviluppo dell'attività aziendale e la salvaguardia dei livelli produttivi (come individuati nell'accordo sindacale sottoscritto in data 17 ottobre 2003 tra Fonderie SABIEM, RSU, FIM, FIOM e UILM), e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di sviluppo urbanistico e di sostenibilità ambientale espressi dalle Amministrazioni firmatarie.

L'accordo istituzionale ("Accordo di programma quadro") recepiva il precedente accordo procedimentale, ribadendo inoltre espressamente l'obbligo a carico di SABIEM di effettuare in tempi brevi la caratterizzazione del sito di Bologna, preliminare alla successiva attività di bonifica dell'area, quale condizione per la successiva valutazione della proposta di qualificazione da parte del Comune.

L'adesione all'accordo di programma veniva peraltro condizionata all'avvio di una procedura negoziale per definire i contenuti del Piano Industriale di delocalizzazione dell'azienda, nonché le modalità di reinserimento e di organizzazione della nuova unità produttiva.

Intanto la Società aveva provveduto a dare esecuzione alle azioni tecniche ed urbanistiche previste dal citato accordo procedimentale, in particolare presentando in data 17 aprile 2007 (PG n. 91370) il documento denominato "Caratterizzazione dei suoli e risultati delle investigazioni effettuate" e in data 23 aprile 2007 (PG n. 96901) la prescritta proposta di intervento.

In data **29 gennaio 2008** il Tribunale Civile di Bologna ha dichiarato il **fallimento di Fonderie SABIEM spa**.

A seguito del fallimento è derivata la materiale impossibilità di dar seguito alla previsione del recepimento dell'area nel POC subordinata al trasferimento della realtà produttiva, circostanza, quest'ultima, che costituiva condizione di efficacia degli accordi precedentemente citati.

Attualmente l'area, che già prima della cessazione di ogni attività presentava evidenti segni di obsolescenza, versa in condizioni di degrado ambientale e sociale in conseguenza della cessazione della precedente attività industriale, e necessita pertanto di adeguati e urgenti interventi di bonifica e riqualificazione, anche in considerazione della vicinanza all'abitato e all'Ospedale Maggiore.

Al fine di dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del Psc, benché la Società Sviluppo e Iniziative Immobiliari srl, divenuta nel frattempo proprietaria dell'area dismessa, fosse totalmente estranea agli avvenimenti citati, sono successivamente intercorse concertazioni tra la stessa, il Comune e la Provincia di Bologna, tramite le quali si è pervenuti ad un nuovo accordo capace di sostituire efficacemente quello in precedenza sottoscritto.

In esito alle concertazioni le Parti pubbliche e privata hanno quindi raggiunto un **nuovo accordo**, volto a favorire nuove opportunità di lavoro per gli ex dipendenti SABIEM, formalizzato in apposito documento denominato *“Accordo interistituzionale con la partecipazione di privati tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA – Collegio Costruttori Edili per la promozione di un’azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a.”* (**“accordo interistituzionale in senso stretto”**), **sottoscritto in data 21 aprile 2009.**

Nell’ambito dell’accordo interistituzionale in senso stretto, la Società ha manifestato la propria disponibilità a farsi carico degli oneri derivanti dalla realizzazione del servizio di accompagnamento delle persone alla ricollocazione professionale, a fronte della contemporanea sottoscrizione di un ulteriore accordo ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000.

Tale accordo consente quindi di ripristinare le condizioni previste dall'accordo con la SABIEM che, in seguito al fallimento, non erano state realizzate e che riguardano anche la futura trasformazione urbanistica dell’area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (Psc) vigente.

Essendosi ricreata, con la sottoscrizione dell’accordo di cui sopra, la condizione prevista dal Psc per la trasformazione urbanistica dell’area, in data **3 giugno 2009** è stato sottoscritto un **accordo ai sensi dell’art. 18 della LR 20/00 e dell’art. 11 della l. 241/1990, tra Comune di Bologna e la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari srl** (Repertorio n. 207328), poi fusa per incorporazione nella società SOCOFINA SRL (come risulta da Atto di fusione – notaio Andrea Rizzi in Bologna – in data 30 ottobre 2009 – repertorio n. 33483 fasc. n. 9528).

Tale accordo ha disciplinato la tempistica per la presentazione della documentazione necessaria per la valutazione della proposta relativa alla trasformazione all’area SABIEM e lo svolgimento della relativa istruttoria, ai fini del successivo inserimento nel Poc, nonché i relativi obblighi assunti dalle parti.

La Società ha consegnato, in coerenza con l’accordo, in data 1 luglio 2009 (PG 173801 del 3 luglio 2009) lo “Studio preliminare di cui all’art. 57 del Rue”.

Il Comune ha positivamente riscontrato il documento con una “Valutazione preventiva relativa all’interesse storico-architettonico dei fabbricati inclusi nell’area oggetto dell’Accordo” (PG 192821 del 28 luglio 2009).

In data 31 luglio 2009 (PG 196450 del 3 agosto 2009) la Società ha presentato “Due proposte di layout progettuali alternativi e di relativo studio di compatibilità ambientale e territoriale”, redatte in coerenza con gli esiti della valutazione preventiva citata.

Il Comune, sul presupposto della completezza della documentazione presentata, non ha richiesto alcuna integrazione documentale ed ha pertanto ritenuto che tale documentazione fosse idonea a dar corso alle successive fasi previste dall’accordo senza necessità di ulteriori approfondimenti.

Nei mesi successivi si è resa necessaria una ulteriore interlocuzione tra la proprietà, le rappresentanze sindacali dei lavoratori e le Amministrazioni, che ha condotto ad una parziale ridefinizione dell’Accordo interistituzionale in precedenza siglato.

In data **21 dicembre 2009** è stato quindi **sottoscritto l'Accordo integrativo dell'accordo interistituzionale del 21/4/2009** nel quale viene ulteriormente dettagliata la promozione di azioni di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori posti in mobilità a seguito del fallimento delle Fonderie SABIEM spa.

A seguito di ciò è quindi stato avviato l'iter del percorso partecipativo concordato, da esperirsi con il contributo attivo degli organi del Quartiere, la cui prima riunione era stata fissata per il giorno 17 febbraio 2010.

A seguito delle dimissioni del Sindaco si è verificata l'oggettiva impossibilità di proseguire con il coinvolgimento delle rappresentanze istituzionali decentrate.

Il mutato quadro politico-amministrativo richiamato non esime l'Amministrazione dall'agire per attuare una proposta di "rilevante interesse per la collettività" e per consentire il rispetto degli impegni precedentemente assunti, anche in sede di accordo interistituzionale, seppure con modalità ridefinite, per attuare la riqualificazione dell'area e concludere positivamente l'azione di tutela dei lavoratori dell'ex Sabiem.

Le parti pubbliche e private firmatarie dell'Accordo Interistituzionale di cui in precedenza, hanno riconosciuto alle azioni previste dall'Accordo medesimo a favore dei lavori ex SABIEM, ed in particolare delle obbligazioni assunte in tal senso dalla Società, quale presupposto previsto dal quadro normativo del Psc per l'attuazione degli interventi di trasformazione, le condizioni di "rilevante interesse per la Comunità locale".

Fermo restando che l'accordo ex art. 18 della LR 20/00 **costituisce lo strumento per l'attuazione degli obiettivi del Psc**, in particolare in relazione alle obbligazioni assunte dalla Società per l'attuazione degli interventi di trasformazione e la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde, adeguate al nuovo ruolo urbano attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni.

A seguito della condivisione delle parti della "scheda norma", predisposta dal Comune per gli interventi di trasformazione, definita anche sulla base degli indirizzi e orientamenti espressi con atti formali da parte degli Organi del Quartiere Reno nella fase di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici e della "scheda di ValSAT", in data **7 dicembre 2010** è stato **sottoscritto "l'Accordo di integrazione degli accordi interistituzionali con la partecipazione di privati del 21/4/2009 così come modificato/ integrato con accordo del 21/12/2009"**.

Con atto del Commissario Straordinario Progr. n. 306 del 16 dicembre 2010 (**Approvazione dei contenuti dell'accordo integrativo, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, per la trasformazione dell'area ex SABIEM - ambito di sostituzione n. 145 del territorio urbano da strutturare del Psc**) è stato approvato l'accordo che modifica parzialmente l'art. 4, comma 3, e sostituisce integralmente l'art. 5 dell'accordo del 3 giugno 2009 ("Tempistica e obblighi delle parti"); sono stati approvati inoltre, per quanto di competenza, i contenuti dell'Accordo interistituzionale sottoscritto in data 7 dicembre 2010 tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società SOCOFINA srl assistita da ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili e le Organizzazioni Sindacali FIOM/CGIL e FIM/CISL, integrativo degli accordi interistituzionali del 21 aprile 2009 e del 21 dicembre 2009.

L'accordo integrativo, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, approvato il 16 dicembre 2010, è stato sottoscritto in data 23 dicembre 2010.

L'Amministrazione comunale, per garantire l'informazione dei singoli cittadini, dei soggetti portatori di interessi pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati, ha pubblicato l'accordo sottoscritto ed i relativi allegati sul sito web del Comune di Bologna e presso l'Urban Center - Bologna, al fine di raccogliere i contributi degli interessati, che potranno essere formalmente presentati nell'iter di approvazione del piano operativo (art. 34 della LR 20/00).

Contenuti e obiettivi dell'intervento

Il Piano Strutturale Comunale (Psc), approvato con delibera del Consiglio comunale OdG n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, disciplina l'area ex SABIEM tra gli "Ambiti di sostituzione" (ambito n. 145), ambiti costituiti dalle *"parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili"*.

In particolare, il relativo quadro normativo è definito nella scheda n. 145, *"Ambito di sostituzione n. 145 - SABIEM"*, che così dispone:

"L'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM è uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici. Per la Situazione Santa Viola si tratta di un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche. Una porzione rilevante dell'area è interessata da un Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Azienda SABIEM, siglato il 2 novembre 2005 e approvato dal Consiglio comunale con delibera 269/2005, P.G. 168145/2005. Tale Accordo definisce le condizioni di "rilevante interesse per la comunità locale" derivanti dal recepimento della rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area metropolitana bolognese prevista nell'Accordo interistituzionale sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno. L'Accordo definisce anche le modalità e i contenuti della trasformazione e prevede la realizzazione di abitazioni e di attrezzature di servizio locale (verde, parcheggi). L'inserimento nel Poc degli interventi di trasformazione è subordinata all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo (ossia alla rilocalizzazione dell'attività produttiva) o alla revisione dello stesso previo nuovo Accordo interistituzionale".

La scheda individua inoltre *"Dotazioni"*, *"Prestazioni"* e *"Condizioni di sostenibilità"*.

In particolare, viene posto l'accento sul ruolo che l'area svolge nei confronti del nodo di scambio intermodale tra differenti sistemi di mobilità rappresentato dall'intorno dell'area anche in relazione alla necessità di verde e parcheggi.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Psc ha valutato la sostenibilità dell'insediamento sull'area complessivamente inclusa nell'ambito (63.000 mq) di 38.000 mq di Su, di cui 31.000 (80%) per usi abitativi, fissando la necessità di reperire all'interno della stessa area almeno 32.000 mq di dotazioni territoriali.

Queste condizioni (massima capacità edificatoria e minima estensione delle dotazioni territoriali) non possono essere superate dal Poc che attiverà le trasformazioni dell'ambito (art. 91 comma 2 del Rue).

L'art. 39 del Psc prevede che il Poc proceda alla classificazione perequativa dei terreni interessati alle trasformazioni, e che in sede di formazione del Piano Operativo Comunale l'Amministrazione possa assegnare a dette aree una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita dall'indice perequativo, qualora gli interventi perseguano ulteriori obiettivi reputati di interesse pubblico.

A norma del Psc (vedasi elaborato denominato *"Strategie per la qualità – Attrezzature e spazi collettivi"*), l'area SABIEM risulta inoltre 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 (*"8. Perequazione fondiaria e perequazione integrata. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli (perequazione fondiaria). E' demandata al Poc la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (perequazione integrata)"*).

Il 31 marzo 2009 il Comune ha sottoscritto una Intesa istituzionale con l'Agenzia del Demanio per promuovere l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici a destinazione ex-militare, tra i quali risulta compreso il comprensorio "Prati di Caprara ovest", per il quale, coerentemente con il Psc approvato, sono previste rilevanti trasformazioni territoriali, la cui attuazione non era prevedibile al momento della stipula dell'originario Accordo per la riqualificazione delle aree SABIEM; lo studio di fattibilità del Puv ha considerato, in particolare, la possibilità di realizzare nuove abitazioni e altri usi complementari, nonché di un grande spazio attrezzato a verde pubblico; i progetti delle due trasformazioni (SABIEM e aree exmilitari) dovranno integrarsi al meglio per influire in maniera decisiva sulla futura qualità di questa parte di città.

Oggetto dell'accordo e della variante al Poc

Ai sensi dell'art. 42 del Quadro normativo del Psc, competono al Poc, per gli Ambiti di sostituzione: la delimitazione e l'assetto urbanistico, la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali, anche con riferimento agli obiettivi fissati nelle schede di Situazione; le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; i caratteri fisicomorfologici; le modalità d'attuazione degli interventi nonché la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica.

Ai sensi dell'art. 17, comma 2, del Quadro normativo del Psc, l'attuazione degli interventi nell'ambito deve garantire il rispetto delle prestazioni e condizioni di sostenibilità declinate nella valutazione del Poc, come previsto all'art. 42.6.

L'accordo sottoscritto tra il Comune di Bologna e la proprietà SOCOFINA srl in esito al complesso percorso, sopra descritto, della dismissione dell'attività della società Fonderie SABIEM spa e del fallimento della detta società, ha lo scopo di concordare con l'attuale proprietà le operazioni di sostituzione d'Ambito chiamate a garantire la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano attribuito dal Psc all'Ambito medesimo, realizzando - in conformità al Psc - un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni e stabilendo i tempi e le modalità per l'inserimento nel Poc dell'intervento di qualificazione dell'area ex SABIEM e per la presentazione del Pua.

La proposta di intervento, formalizzata - a seguito del percorso negoziale tra Comune e proprietà - nell'accordo di cui trattasi, presenta, sia per i suoi contenuti urbanistici che per le modalità e la tempistica previste per la relativa attuazione, i seguenti profili di interesse pubblico:

- **essa consentirà di soddisfare l'esigenza di procedere alla riqualificazione e bonifica dell'area in tempi rapidi e certi, evitando l'eventuale occupazione abusiva della stessa e degli edifici e quindi il protrarsi e l'aggravarsi della situazione di degrado (sociale ed ambientale) dinanzi già evidenziata - acuita dalla vicinanza dell'exstabilimento all'abitato e all'Ospedale maggiore;**

- il progetto sarà caratterizzato, oltre che per la qualità urbanistica e architettonica, per la qualità energetica/ambientale, prevedendo la realizzazione di interventi improntati alla bioedilizia e al risparmio energetico, in ossequio ai livelli prestazionali di eccellenza fissati nelle Schede tecniche di dettaglio del Rue del Comune;

- infine, recependo 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 standard e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, e in applicazione del citato art. 39 in tema di perequazione fondiaria e integrata, 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.

L'accordo assume, per la trasformazione urbana dell'area SABIEM, in coerenza con quanto previsto dal Psc vigente, i seguenti contenuti, dei quali si prevede e conviene l'attuazione in due diverse fasi. Infatti:

- una parte della capacità edificatoria consentita è destinata ad essere realizzata all'interno dell'area SABIEM ("in situ"); con inserimento dell'intervento, mediante variante, nel Poc vigente.

- una parte della capacità edificatoria riconosciuta con la perequazione urbanistica e delocalizzata, sarà realizzata su ambiti "di nuovo insediamento", in quanto generata dalla superficie territoriale oggetto di cessione al Comune per il potenziamento delle dotazioni territoriali. Il c.d. atterraggio dei diritti edificatori di proprietà della Società avverrà all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti che verranno selezionati tramite apposita procedura concorsuale ai fini dell'inserimento nel Poc. L'attuazione di tali capacità edificatorie avverrà tramite Pua con le modalità che l'Amministrazione indicherà per l'intero comparto interessato dall'atterraggio nell'ambito della formazione di tale Poc concorsuale.

Obiettivi della trasformazione

Come più sopra detto, il Psc vigente riconosce l'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM come uno dei "luoghi" della Città della via Emilia, destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici, costituente per la Situazione Santa Viola un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche, come indicato nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del Psc.

Le operazioni di sostituzione d'Ambito dovranno garantire la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni.

In particolare verranno realizzate, quali dotazioni territoriali inerenti le infrastrutture per la mobilità:

- una rete ciclabile collegata, come terminale, alla fermata Sfm Prati di Caprara;
- un parcheggio pubblico extra standard con capienza massima di 100 posti auto.

Il progetto dovrà studiare e risolvere i temi dell'accessibilità dei mezzi privati e delle connessioni ciclabili e pedonali in maniera compatibile con lo sviluppo delle trasformazioni dell'area ex-militare situata a nord di via Nanni Costa.

L'intervento di riqualificazione contribuirà alla riqualificazione dell'asse della via Emilia, valorizzerà l'asse interno costituito da un filare alberato esistente, realizzerà un sistema di verde finalizzato a realizzare una continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il fiume Reno.

Il Poc garantirà, ai sensi dell'art. 42.6 del Psc, il rispetto delle prestazioni e delle condizioni di sostenibilità previste nella scheda di Psc.

Il Pua dovrà altresì prevedere, in ottemperanza alla medesima scheda di Psc, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria relativa alle aree interessate dal presente accordo e citate in premessa (aree di superficie fondiaria pari a mq 32.000 circa).

Indici e usi

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.

L'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.

Per l'attuazione degli interventi da realizzarsi "in situ", all'interno della porzione del comparto "SABIEM" interessata dagli interventi privati, viene riconosciuto alla Società attuatrice un indice di edificabilità premiale pari a 0,23 mq/mq, da applicarsi a quel 50% dell'area oggetto di intervento privato, al fine del conseguimento dei seguenti obiettivi:

- per quanto riguarda la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi, i nuovi edifici saranno progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni relativamente ai requisiti fissati dal Rue per lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, per le infrastrutture, per lo spazio edificato (con particolare riferimento agli articoli 55 e 56); in particolare, per quanto riguarda i requisiti inerenti gli edifici verranno raggiunti i livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle Schede tecniche di dettaglio relative ai requisiti di Contenimento dei consumi energetici invernali (E7.1), ai requisiti permeabilità dei suoli e microclima (E8.4), riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (E10.2) e sarà adottato il livello migliorativo del requisito risparmio e riuso delle acque E9.1;
- per gli ulteriori obiettivi di qualità sociale fissati dagli accordi sopra citati inerenti la dismissione dell'attività produttiva e il risanamento dell'area da essa precedentemente occupata.

La capacità edificatoria da realizzare "in situ" (area SABIEM), disciplinata dalla presente variante al Poc, è di 9.500 mq di superficie utile netta. La restante capacità edificatoria, pari a 7.460 mq di Su, sarà trasferita ad altra area edificabile, da reperirsi fra gli "Ambiti per i nuovi insediamenti", individuati attraverso procedure concorsuali per la formazione del Poc.

Gli usi ammissibili per l'intervento all'interno dell'area SABIEM sono:

- usi abitativi di tipo urbano (1a e 1b) fino ad un massimo dell'80% della Su ammessa, integrabili fino a un massimo del 20%, con funzioni complementari agli usi abitativi,
- attività economiche ed amministrative di piccole dimensioni (3b),
- commercio in strutture di vicinato e artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (4d),
- attività di pubblico esercizio (5c),
- servizi ricreativi in piccole e medie strutture (6b),
- servizi alla popolazione di livello locale (7a),
- servizi per la mobilità (7d).

Il rapporto tra usi abitativi e non abitativi potrà variare a seguito degli esiti della Valutazione di sostenibilità del Pua, nel caso questa garantisca condizioni di sostenibilità uguali o migliorative di quelle considerate in sede di redazione di Psc.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento di variante al Poc la "Scheda norma" predisposta dal Comune per gli interventi di trasformazione, il documento di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), lo Studio geologico e sismico del comparto e i relativi allegati.

I contenuti di tale scheda norma, definiti anche sulla base degli indirizzi e orientamenti espressi con atti formali da parte degli Organi del Quartiere Reno nella fase di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici (Psc, Rue, Poc), sono stati condivisi con la Società e definiscono le invarianti e le condizioni che secondo l'Autorità procedente (Comune) consentono alla stessa di procedere alla progettazione del Piano Urbanistico Attuativo (Pua) relativo all'area.

Il Comune, ai sensi dell'art. 5 della LR n. 20/00, come modificata e integrata dalla LR n. 6/2009, trasmetterà il Piano Operativo Comunale (Poc) adottato ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e la Provincia di Bologna, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della LR n. 20/00 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico Attuativo (Pua) di iniziativa privata, che la proprietà si è impegnata a presentare entro 60 giorni dall'approvazione del Poc che abbia recepito i contenuti dell'Accordo, assolvendo alle eventuali prescrizioni derivanti dalla ValSAT e completo della documentazione di cui all'art. 88 e del progetto di comunicazione di cui all'art. 77, comma 2, del Rue, come specificati dalle vigenti Disposizioni Tecnico Organizzative. Il Pua avrà ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'area SABIEM sia per quanto riguarda l'area in cui è prevista l'edificazione sia l'area che sarà ceduta al Comune come dotazione territoriale. Il progetto delle dotazioni territoriali è redatto a livello definitivo, ai sensi delle vigenti norme sulla realizzazione delle opere pubbliche. L'Amministrazione e il Quartiere Reno attiveranno sul Pua ulteriori forme di informazione e consultazione della comunità territoriale interessata dagli interventi di trasformazione, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Documento programmatico per la qualità urbana

I contenuti complessivi dell'accordo sottoscritto sostanziano puntualmente gli obiettivi definiti dal Psc vigente per l'ambito di sostituzione in oggetto (trasformazione intensiva che deriva da processi di *sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano*).

Si tratta di un caso di perequazione integrata, che definisce il finanziamento dei privati, con prelievo mirato alla realizzazione di interventi capaci di assicurare un armonico sviluppo degli investimenti pubblici e privati.

Per l'ambito di sostituzione SABIEM, di superficie complessiva pari a 63.000 mq circa, la ValSAT del Psc indica una Sul di 38.000 mq, di cui 31.000 mq per usi abitativi (80%) e dotazioni territoriali minime pari a 32.000 mq.

La porzione in questione è pertanto pari a circa il 50% dell'ambito, e per essa, in maniera congruente con i contenuti del Psc, e a precisazione e specificazione degli stessi, la scheda norma definisce:

- le prestazioni richieste per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento, sia in termini di qualità urbanistica ed architettonica, che in termini di qualità energetica/ambientale;
- i carichi insediativi e usi consentiti;
- le dotazioni territoriali.

Scheda norma e scheda ValSAT precisano, in termini prestazionali o prescrittivi, condizioni e misure per la sostenibilità ambientale e infrastrutturale degli interventi previsti in ordine alle componenti:

- aria;
- rumore;
- acqua;
- suolo e sottosuolo;
- rifiuti;
- energia;
- elettromagnetismo;
- habitat naturali e paesaggio;
- mobilità;

specificando, in considerazione dell'attuazione mediante Pua, quali approfondimenti dovranno essere presentati a corredo dello strumento preventivo in relazione alle differenti componenti.

Lo Studio geologico e sismico di terzo livello del comparto, conferma la fattibilità dell'intervento previsto in termini geologici e sismici, dettagliando ulteriormente, in conformità alle norme vigenti, le prescrizioni relative alla fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori.

L'ambito in esame fa parte della *Città della Via Emilia Ponente*, e il Psc ha definito le seguenti *Azioni sui luoghi (sistemi di spazi pubblici nei quali mettere in atto una serie concatenata di azioni strategiche)*:

- integrazione del ricco sistema di spazi pubblici della zona Santa Viola, con quelli ottenuti dalla trasformazione delle ex fabbriche Sabiem: un collegamento verso il parco fluviale del Reno, sui terreni nella zona del ponte romano resi disponibili dall'Accordo sulla stazione, potrebbe aggiungere valore.

Il Quadro normativo del Psc vigente comprende l'area in questione nella *Situazione Santa Viola*, prevedendo la riprogettazione della via Emilia, il miglioramento degli attraversamenti e dei percorsi pedonali. Viene evidenziato che il deficit di attrezzature e spazi ad uso pubblico, difficilmente colmabile a causa della densità dell'edificato, potrà essere compensato dalle trasformazioni che interesseranno l'Ambito da strutturare Sabiem e le Situazioni vicine.

Nell'Ambito da strutturare è prevista la creazione di una nuova centralità con spazi e funzioni pubbliche che rafforzino quelle esistenti: il giardino Santa Viola, le scuole, l'area sportiva.

Il Psc specifica ulteriormente che: *Alla estremità nord est troverà sede la stazione Sfm dei Prati di Caprara, alla quale andrà garantita una buona raggiungibilità, e si aprirà l'accesso al nuovo Parco dei Prati di Caprara.*

Ad est il completamento del Parco del Reno avverrà realizzando la continuità dei percorsi, un nuovo accesso e un attraversamento verso via Triumvirato.

Per l'insieme delle operazioni previste Santa Viola è destinata a una forte rivalutazione, a diventare una straordinaria cerniera per le strategie che interessano Città della Via Emilia, Città del Reno e Città della Ferrovia.

I contenuti dell'accordo in oggetto e degli interventi da esso previsti si pongono e risultano la prima traduzione operativa di tali obiettivi, per la porzione di ambito in esame.

SCHEDA NORMA

Ex Officine SABIEM - Scheda norma

1. Dati relativi all'area

La presente Scheda Norma per l'attuazione del comparto urbanistico "ex Officine SABIEM" recepisce i contenuti dell' "Accordo Relativo alla proposta di rilevante interesse pubblico diretta alla qualificazione dell'area sita in Bologna Via Emilia Ponente 81, Ambito di sostituzione n. 145 Sabiem" e delle successive modifiche e integrazioni, nonché le condizioni di sostenibilità che derivano dalla Valutazione delle quantità che descrivono le trasformazioni, di seguito riassunte.

Superficie Territoriale – St 32.000 mq circa

*Superficie Utile*¹ – Su 9.500 mq con le seguenti destinazioni d'uso:

- Su residenziale 7.600 mq (80% di 9.500 mq);
- Su altri usi 1.900 mq (20% di 9.500 mq).

Dotazioni territoriali – 25.500 mq, così ripartiti:

- standard di verde pubblico² 6.460 mq;
- standard di parcheggi pubblici³ 3.040 mq;
- aree da cedere al comune extra standard⁴: 50% St pari a circa 16.000 mq;
- dotazione parcheggi pubblici aggiuntiva⁵: parcheggi a raso di massimo 100 posti auto (all'interno delle aree da cedere extra standard).
- 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).

*Altezza massima degli edifici*⁶ – 39 m

*Superficie permeabile minima*⁷ – 16.000 mq

¹ Cfr. Art. 4 comma 4 dell'Accordo Relativo alla proposta di rilevante interesse pubblico diretta alla qualificazione dell'area sita in Bologna Via Emilia Ponente 81, Ambito di sostituzione n. 145 Sabiem. Tale Accordo, siglato tra Comune di Bologna e la Società di Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l. con Delibera di Giunta P.G.N. 117993/2009 del 26/05/2009 verrà di seguito denominato "Accordo".

² Cfr. Art. 116 del Rue

³ Cfr. Art. 116 del Rue

⁴ Cfr. Art. 6 comma 1 dell'Accordo

⁵ Cfr. Art. 6 comma 4 dell'Accordo

⁶ Cfr vincolo Enac – tale altezza è comprensiva dell'altezza dell'edificio e dei relativi vani tecnologici disposti sulla sommità e si ottiene sottraendo alla quota massima definita dal Vincolo (81,67 m) la quota massima s.l.m. interna al comparto (pari a 42,2 m)

⁷ Cfr. Art. 3 comma 3 dell'Accordo

2. Prestazioni richieste per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento⁸

I progetti delle trasformazioni *dell'area Sabiem e dell'area Ex Militare "Prati di Caprara Ovest"* dovranno integrarsi al meglio per influire in maniera decisiva sulla futura qualità di questa parte di città: per ottenere questo obiettivo il comparto Sabiem deve essere progettato in modo da consentire una futura integrazione con l'area a nord di via Nanni Costa, prevedendo in particolare la possibilità di connettere, attraverso percorsi ciclabili e pedonali gli spazi verdi e le attrezzature di servizio.

Il progetto sarà caratterizzato oltre che dalla *qualità urbanistica e architettonica*, anche dalla qualità *energetica/ambientale*.

A seguito della procedura di valutazione dell'interesse documentale realizzata in fase di predisposizione dell'accordo, al fine di rispettare la normativa del RUE inerente la tutela degli immobili di interesse documentale, vengono stabilite le seguenti prescrizioni finalizzate alla qualità architettonica dell'intervento:

Conservazione del viale alberato

Riassetto, ove necessario, e conservazione del filare di tigli esistente.

Area verde in angolo tra la via Emilia Ponente e la via Prati di Caprara

L'area verde in angolo tra la via Emilia Ponente e la via Prati di Caprara andrà opportunamente sistemata e/o restaurata al fine di conservarne il carattere di giardino con viale di accesso.

Mantenimento della recinzione

Prevalente conservazione del muro di recinzione lungo Via Prati di Caprara. Tale muro potrà essere a tratti ricostruito o modificato. La cortina muraria avrà la duplice valenza: continuità visiva e protezione dall'inquinamento acustico.

Muro di recinzione

Qualora per motivi statici non possa essere conservato il muro di confine posto sulla via Prati di Caprara, andrà realizzato un nuovo muro di cinta, di analoga altezza, che riproponga gli elementi caratterizzanti il muro attuale: riseghe, lesene, cornici, finte finestre, alternanza di parti intonacate e parti con mattoni a faccia-vista, ecc..

Conservazione dell'edificio di ingresso

La conservazione integrale può essere limitata alla parte del portale di ingresso mentre, per il restante corpo di fabbrica potranno essere effettuate demolizioni e riassetti.

Andrà conservato, previo opportuno restauro, il portale di accesso all'area industriale unitamente all'ala est del contiguo corpo di fabbrica degli ex uffici sino al muro di confine nonché analoga porzione di quello posto sulla parte ovest del portale.

Conservazione della memoria del capannone

La memoria del capannone può essere conservata reinterpretandone progettualmente allineamenti nelle sistemazioni a terra.

3. Carichi insediativi e usi consentiti

La superficie utile (Su) massima realizzabile è pari a 9.500 mq così ripartita:

Usi⁹

- 7.600 mq (80% dei totali 9.500 mq) saranno a destinazione abitativa.

⁸ Cfr. Premessa Accordo e Art. 4 – Indici e usi relativi all'area Sabiem per la definizione dei livelli prestazionali inerenti gli edifici e i consumi energetici.

⁹ Cfr. Art. 4 comma 4 dell'Accordo

(1a) - usi abitativi di tipo urbano: abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed & breakfast);

(1b) - usi abitativi di tipo urbano: abitazioni collettive (collegi, conventi);

- 1.900 mq (20% dei totali 9.500 mq) saranno destinati ad usi complementari alle abitazioni:

(3b) - servizi economici ed amministrativi: attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi ed attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili) ;

(4d) - servizi commerciali e artigianato di servizio: commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri);

(5c) - servizi ricettivi e ristorativi: attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimentari e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(6b) - servizi ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo;

centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine e palestre >100 utenti) in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei;

(7a) - servizi sociali e di interesse generale: servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(7d) - servizi sociali e di interesse generale: servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici oltre i 30 posti auto o 900 mq di superficie).

Il rapporto tra gli usi abitativi e non abitativi potrà variare a seguito degli esiti della Valutazione di Sostenibilità del Pua, ferma restando la quantità minima dell'80% di residenza, nel caso in cui tale modifica garantisca condizioni di sostenibilità uguali o migliorative rispetto a quelle considerate in sede di redazione del Psc.

4. Dotazioni territoriali

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo quanto dettato dall'Accordo sottoscritto in data 03/06/2009. Nel caso di variazioni degli usi, nei limiti consentiti dall'Accordo, andranno verificate le relative dotazioni secondo le norme vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere.

Sull'area oggetto di cessione extra standard verranno realizzate dal soggetto privato opere a verde e parcheggi pubblici a raso (massimo 100 posti auto), il tutto ad integrazione degli standard inerenti alla quota parte di edificabilità realizzata *in situ*.

A completamento delle dotazioni territoriali inerenti la mobilità dovrà essere prevista all'interno del comparto una rete ciclabile indirizzata, come terminale, alla fermata Sfm Prati di Caprara.

Dotazioni territoriali per gli usi previsti - 25.500 mq, così ripartiti:

- standard di verde pubblico 6.460 mq;
- standard di parcheggi pubblici 3.040 mq;
- aree da cedere al comune extra standard: 50 % St pari a circa 16.000 mq di Su;
- dotazione di parcheggi pubblici aggiuntiva: parcheggio a raso di massimo 100 posti auto (all'interno delle aree da cedere extra standard).
- 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 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).

5. Condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale

Le condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale dell'intervento di riqualificazione sono individuate dalla presente scheda in relazione ai contenuti della Valsat riferita al Poc e sono formulate in termini prestazionali o prescrittivi, citando sia la normativa vigente di riferimento sia quanto dettato dall'Accordo.

Eventuali opere extra comparto potranno essere realizzate dagli Attuatori a scomputo degli OU2 come previsto dall'Accordo siglato in data 3 giugno 2009, art. 6, comma 4.

a) Condizioni di sostenibilità ambientale

Aria

Percorsi pedonali di accesso alle fermate del trasporto pubblico

Elaborato a partire da Art. 55 del Rue, Requisito A 2.1 comma 1.4

Deve essere previsto all'interno del comparto il potenziamento dell'accessibilità pedonale alle fermate del **trasporto pubblico esistente** (autobus sulla via Emilia) e di **scenario** (fermata SFM Prati di Caprara e Metrotramvia sulla via Emilia) anche contribuendo al completamento del percorso ciclopedonale descritto negli elaborati del Psc verso la fermata SFM (come indicato nella Scheda ValSat nella sezione Mobilità)

Rumore

Protezione dall'inquinamento acustico degli edifici

Art. 55 del Rue, Requisito A 3.1, comma 1.3

Adottare tutti gli accorgimenti volti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico; **evitare edifici caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi** posti lungo le infrastrutture.

Mantenere gli **edifici e gli spazi verdi** di progetto il più **possibile protetti rispetto alle sorgenti indicate**, e prevedere una distribuzione interna degli ambienti tale da minimizzare l'esposizione a tali fonti di quelli maggiormente sensibili.

Acqua

Riduzione del consumo di acqua potabile: impianti idrico-sanitario e di riscaldamento

Art. 56 del Rue, Requisito E 9.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio; Valsat del Psc, valutazioni sistemiche, componente Acqua

Gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento devono prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitarne l'uso. E' obbligatoria la contabilizzazione dei consumi di acqua potabile per ogni unità immobiliare. Devono inoltre essere previsti sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere elaborato secondo le indicazioni fornite nella Valsat del Psc.

Riduzione del consumo di acqua potabile: sistemi di raccolta delle acque

Art. 55 del Rue, Requisito A 5.1; Art. 56 del Rue, Requisito E 9.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio

I **sistemi di raccolta delle acque** dovranno essere di tipo separato, ossia si dovranno avere collettori per la raccolta delle acque reflue separati da quelli per la raccolta delle acque meteoriche.

Le **acque nere** dovranno essere convogliate nella rete acque miste esistente.

Al fine di garantire che nei recapiti, siano essi sistemi naturali o artificiali, le acque smaltite dalla nuova urbanizzazione non determinino incrementi delle portate e degli inquinanti sversati, dovrà essere realizzata una **rete acque bianche** che raccolga le acque meteoriche di dilavamento e quelle provenienti dal coperto degli edifici.

L'eventuale quota di acque meteoriche non riutilizzata dovrà subire opportuna laminazione.

La destinazione delle acque meteoriche dovrà preferibilmente avvenire in corpo idrico superficiale. Dovranno essere prodotte a tal fine valutazioni sulla possibilità di immettere le acque nel canale Ravone (o altro corpo idrico) prevedendo, ove necessario, la riqualificazione e adeguamento dello stesso.

Per le sole acque bianche dei coperti eventualmente in eccesso potranno essere adottati **sistemi di drenaggio** che consentano di infiltrare nel terreno le acque provenienti dai coperti, evitando però l'immissione diretta in falda, attraverso la presenza di uno strato di terreno idoneo a determinare una filtrazione delle acque stesse tra il punto più basso del sistema di infiltrazione e la massima escursione della quota piezometrica della falda.

Dimensionamento della vasca di laminazione

Art. 55 del Rue, Requisito A 5.1 comma 4.1

Al fine del dimensionamento delle soluzioni per il controllo delle portate massime, si dovrà far riferimento alle prescrizioni **dell'Autorità di Bacino**.

Suolo e sottosuolo

Permeabilità e vulnerabilità degli acquiferi

Art. 56 del Rue, Requisito E 1.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio; Art. 29 del Rue

La valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli, dovrà considerare il rapporto tra permeabilità, vulnerabilità degli acquiferi e tutela dei suoli.

Indice di permeabilità

Valsat del Psc, valutazioni sistemiche, componente Suolo

Il Pua dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria totale relativa alle aree interessate 30% della superficie territoriale interessata. Si rinvia inoltre al rispetto di quanto contenuto nell'art. 5.3 del PTCP.

Rifiuti

Realizzazione isole di base per la raccolta dei rifiuti

Il progetto dovrà prevedere due nuove isole di base, da posizionare in maniera tale da consentire il caricamento a destra da parte dei mezzi HERA. Ogni isola avrà una dimensione pari a circa 2x10 mt.

Raccolta differenziata dei rifiuti nelle singole unità immobiliari

Art. 56 del Rue, Requisito E 10.1 comma 1.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio

In fase progettuale per tutte le funzioni verrà individuato all'interno di ogni unità immobiliare uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti organici ed inorganici, di dimensioni sufficienti per 4 contenitori della capacità minima di 12 litri ciascuno.

Isole ecologiche relative agli usi commerciali

Con riferimento ai **nuovi usi commerciali eventualmente previsti**, dovranno essere progettati opportuni punti di raccolta differenziata, anche attraverso isole ecologiche.

Recupero inerti da costruzione

Art. 56 del Rue, Requisito E 10.2

Con riferimento alle demolizioni degli edifici presenti nell'area, dovrà essere previsto il **recupero del materiale** tramite conferimento ad apposito impianto di trattamento autorizzato o lavorazione in sito, mediante impianto autorizzato.

In riferimento alla demolizione del fabbricato esistente e al riutilizzo degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi previsti, dovrà essere attestato il soddisfacimento del requisito E 10.2, così come previsto nell'Accordo siglato tra il Comune di Bologna e La Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l.

Energia

Sostenibilità energetica dell'intervento

Art. 56 del Rue, Requisito E 7.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio

La sostenibilità energetica dovrà essere garantita applicando il livello di eccellenza del requisito E7.1 del Rue.

Il comparto ricade nel Beu 3 del PEC (Programma Energetico Comunale), denominato "Reno". La sostenibilità energetica dovrà essere garantita applicando le indicazioni contenute nella tabella dell'"Atlante dell'energia" del PEC prevedendo un bilancio delle emissioni del comparto.

Collegamento alla rete di teleriscaldamento Hera

Art. 55 del Rue, Requisito A 4.2 comma 2

Essendo l'area già servita da rete di **teleriscaldamento** dovrà essere previsto il **collegamento alla rete esistente**.

L'utilizzo del calore prodotto dalla centrale Hera di via Nanni Costa costituisce elemento necessario per garantire le prestazioni richieste anche alla luce di quanto previsto dal Programma Energetico Comunale.

Controllo dell'apporto energetico solare

Art.55 del Rue, Requisito A 4.1 comma 1

Ai fini del **contenimento dei fenomeni di "isola di calore"** e del conseguente surriscaldamento, la progettazione planivolumetrica degli edifici dovrà tenere conto dell'ombreggiamento, del rapporto fra superfici impermeabilizzate e verdi e della loro posizione rispetto agli edifici. Il trattamento delle superfici esterne degli edifici deve prediligere l'adozione di materiali altamente riflettenti le radiazioni solari, mentre le coperture degli edifici devono essere protette dagli effetti della radiazione solare con soluzioni specifiche, quali ad esempio la ventilazione delle medesime, i tetti verdi, ecc.

Controllo dell'apporto energetico solare

Art.55 del Rue, Requisito A 4.1 comma 2

L'assetto planivolumetrico deve inoltre valorizzare l'apporto energetico solare invernale, in particolare con sistemi solari attivi e passivi, rimuovendo i fattori d'eventuale ostacolo sulle aree destinate alla loro realizzazione.

Riduzione del soleggiamento per percorsi ciclo-pedonali e parcheggi

Art. 55 del Rue, Requisiti A 1.2 e A 4.1; Art. 56 del Rue, Requisito E1.1 e relativa scheda tecnica di dettaglio

Gli spazi di sosta esterni, nonché i percorsi ciclopedonali, devono essere, ove possibile, ombreggiati da alberature, secondo quanto indicato nella scheda di dettaglio dE 1.1.

Elettromagnetismo

Installazione di nuovi impianti di telefonia in sommità agli edifici

I **nuovi impianti di telefonia** che si renderanno necessari per garantire la copertura per diversi tipi di sistemi di comunicazione dovranno essere di preferenza collocati in sommità degli edifici a maggiore sviluppo verticale, in modo da rendere integrato il sistema infrastrutturale di telecomunicazione con il sistema urbano. A tale scopo, la progettazione di tali edifici dovrà prevedere vani accessori atti ad ospitare le attrezzature connesse, in modo che queste non siano visibili dall'esterno. In ogni caso non si potrà prevedere l'installazione di nuovi impianti in prossimità di siti sensibili.

Si richiede in ogni caso di documentare, in sede di Pua, il rispetto dei limiti di legge.

Limitazione degli usi nelle fasce di rispetto delle cabine

All'interno delle fasce di rispetto delle cabine, esistenti o già programmate, non si consentono nuove costruzioni o nuovi insediamenti con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per un tempo uguale o superiore alle 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali.

Habitat naturali e paesaggio

Caratteristiche nuove aree verdi

La dotazione di nuovi giardini e parchi dovrà favorire il più possibile i collegamenti con le aree verdi esistenti o di progetto attraverso la realizzazione, all'interno del comparto, di un sistema integrato di collegamenti ciclo pedonali che connettono le dotazioni territoriali secondo le indicazioni contenute nella scheda della situazione "Santa Viola" del Psc.

Criteri per la riqualificazione ambientale

All'interno dell'ambito trasformato a destinazione residenziale la riqualificazione ambientale potrà avvenire a livello paesaggistico con i seguenti criteri:

- mantenimento, riqualificazione e valorizzazione dell'attuale equipaggiamento vegetazionale, con particolare riferimento al filare alberato parallelo alla Via Emilia;

- realizzazione di un sistema di verde che consenta di contribuire a realizzare la continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il Fiume Reno;
- realizzazione di un "polmone verde" che andrà a migliorare sensibilmente la permeabilità dei terreni all'interno dell'area delle ex fonderie e che si collocherà in un contesto di quartiere carente di dotazioni verdi;
- ricucitura delle aree verdi esistenti attraverso un sistema di percorsi che attraversano l'ambito e collegano le realtà verdi esistenti; tale sistema realizzerà collegamenti in sede protetta e nel verde, riorganizzando anche gli attraversamenti pedonali e ciclabili che necessitano di una messa in sicurezza.

b) Condizioni di sostenibilità infrastrutturale

Ricucitura e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali in stretta relazione alla trasformazione dell'area Prati di Caprara Ovest

Elaborato a partire dagli Obiettivi della trasformazione dell'Accordo; e dall'Art 55 del Rue, Requisito A. 2.1 comma 1.4

Al fine di migliorare l'accessibilità e consentire una adeguata connessione tra l'ambito e il territorio urbano, oltre a garantire il necessario interscambio tra il trasporto privato, il trasporto pubblico e le altre modalità di trasporto (bici e pedonale), occorre prevedere **la ricucitura e la riqualificazione della rete di collegamenti ciclopedonali** che coinvolgono l'area di intervento. In particolare si chiede la ricucitura tra il fronte della via Emilia Ponente e la via Nanni Costa attraverso la previsione di un collegamento da realizzarsi internamente al comparto. Inoltre andrà realizzato un adeguato collegamento ciclopedonale lungo l'asse est-ovest, all'interno del comparto.

Organizzazione della viabilità/sosta privata

Elaborato a partire da Art. 55 del Rue, Requisito A 2.1

Per quanto riguarda il trasporto privato occorre prevedere una localizzazione degli accessi e una organizzazione circolatoria interna al comparto, derivante dalla presenza di parcheggi pubblici, che non incida in maniera negativa sui livelli di servizio e sulla sicurezza delle strade interessate. Tale previsione comporta una verifica dell'efficienza e dell'efficacia delle immissioni carrabili sulla viabilità principale a seguito delle modifiche previste e contemporaneamente la proposta di adeguate misure per il mantenimento e miglioramento delle prestazioni della rete stradale interessata dallo sviluppo del comparto. In particolare:

- si dovranno evitare i flussi di attraversamento nell'area oggetto d'intervento mediante la realizzazione di un adeguato assetto circolatorio, oltre alla previsione di opere di moderazione del traffico. A tal fine l'ingresso carrabile dovrà avvenire da Via Nanni Costa ed eventualmente, previe 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.

- si dovranno organizzare in maniera adeguata le aree adibite alla sosta e parcheggi, identificando e separando gli spazi pubblici da quelli pertinenziali.

6. Strumenti, modalità di attuazione e documentazione aggiuntivi da presentare con il Pua

L'intervento si attua previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo relativo alle aree indicate; il Pua dovrà essere corredato da approfondimenti relativi ad alcuni elementi di dettaglio come le modifiche (incremento/trasformazioni) dei flussi di traffico, la stima dell'impatto del nuovo assetto in relazione alla vegetazione esistente e altre componenti, che devono essere specificati contestualmente alla presentazione del Pua.

Di seguito sono elencati i documenti integrativi del Pua e i relativi contenuti, organizzati in relazione alle differenti componenti ambientali.

Aria

Valutazione di impatto atmosferico

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere preceduta da una **valutazione dell'impatto atmosferico indotto verso i ricettori esistenti e di progetto** dal nuovo carico urbanistico e dal corrispondente traffico veicolare, prevedendo le eventuali opere di mitigazione/compensazione.

Le valutazioni dovranno comprendere un **bilancio delle emissioni tra la situazione attuale** (con presenza delle attività produttive e del traffico da esse indotto) **e quella di progetto** (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), sia per le emissioni da traffico veicolare sia per le emissioni puntuali di inquinanti e da riscaldamento.

Rumore

Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)

Dovrà essere presentato uno studio acustico, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge 447/1995 e rispondente a quanto richiesto dalla delibera della Giunta regionale 673/2004 ed alla vigente classificazione acustica del territorio comunale. Lo studio dovrà valutare la compatibilità acustica del nuovo insediamento e l'impatto acustico dovuto all'aumento del traffico veicolare generato dal nuovo intervento nei confronti dei ricettori residenziali, nonché delle I classi, ubicati in un adeguato intorno.

Lo studio acustico dovrà attestare il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione Acustica in corrispondenza dei fronti dell'edificio, prevedendo le necessarie opere di mitigazione-compensazione acustica.

Suolo e sottosuolo

Verifica della compatibilità degli usi da insediare in relazione allo stato qualitativo dei suoli

La procedura attivata sull'area ai sensi dell'art. 245 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. si concluderà attestando la **compatibilità degli usi previsti con lo stato qualitativo dei suoli** da verificare al termine degli eventuali interventi autorizzati nell'ambito della suddetta procedura.

Rifiuti

Piano di rimozione e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle demolizioni

Art. 56 del Rue, Requisito E 10.2 e relativa scheda tecnica di dettaglio

Dovrà inoltre essere predisposto un piano di rimozione e smaltimento dei rifiuti per le eventuali dismissioni con l'individuazione dei tempi d'intervento in conformità alla normativa vigente e alle prescrizioni specifiche definite dall'Azienda Usl.

Energia

Valutazione del fabbisogno energetico finale

PEC e Linee guida dell'energia

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere accompagnata da una **valutazione del fabbisogno energetico finale**. Dovrà quindi essere verificato che la localizzazione e la progettazione preveda la riduzione dei consumi energetici finali e delle corrispondenti emissioni climalteranti, secondo gli indirizzi forniti dal PEC e specificati nelle Linee guida dell'energia, che **indicano di dimezzare le emissioni climalteranti** derivanti dai nuovi edifici rispetto a quelle che si avrebbero in applicazione della normativa vigente.

Elettromagnetismo

Individuazione delle Distanze di prima approssimazione e/o fasce di rispetto per gli elettrodotti

Dovranno essere riportate le eventuali **Distanze di prima approssimazione (Dpa)** e/o fasce di rispetto per gli elettrodotti, a dimostrazione della compatibilità sanitaria ed ambientale dell'intervento.

Habitat e sottosuolo

Stima dell'impatto degli interventi sulla vegetazione esistente e di progetto

Relazione che contenga **la stima dell'impatto degli interventi sulla vegetazione esistente e la valutazione rispetto alle possibilità di incremento locale della fitomassa**, anche tramite l'uso di soluzioni innovative (es: tetti verdi).

Sismica

Nelle fasi del Pua e dei Permessi di Costruire (P. di C.) dovranno essere effettuate le seguenti verifiche:

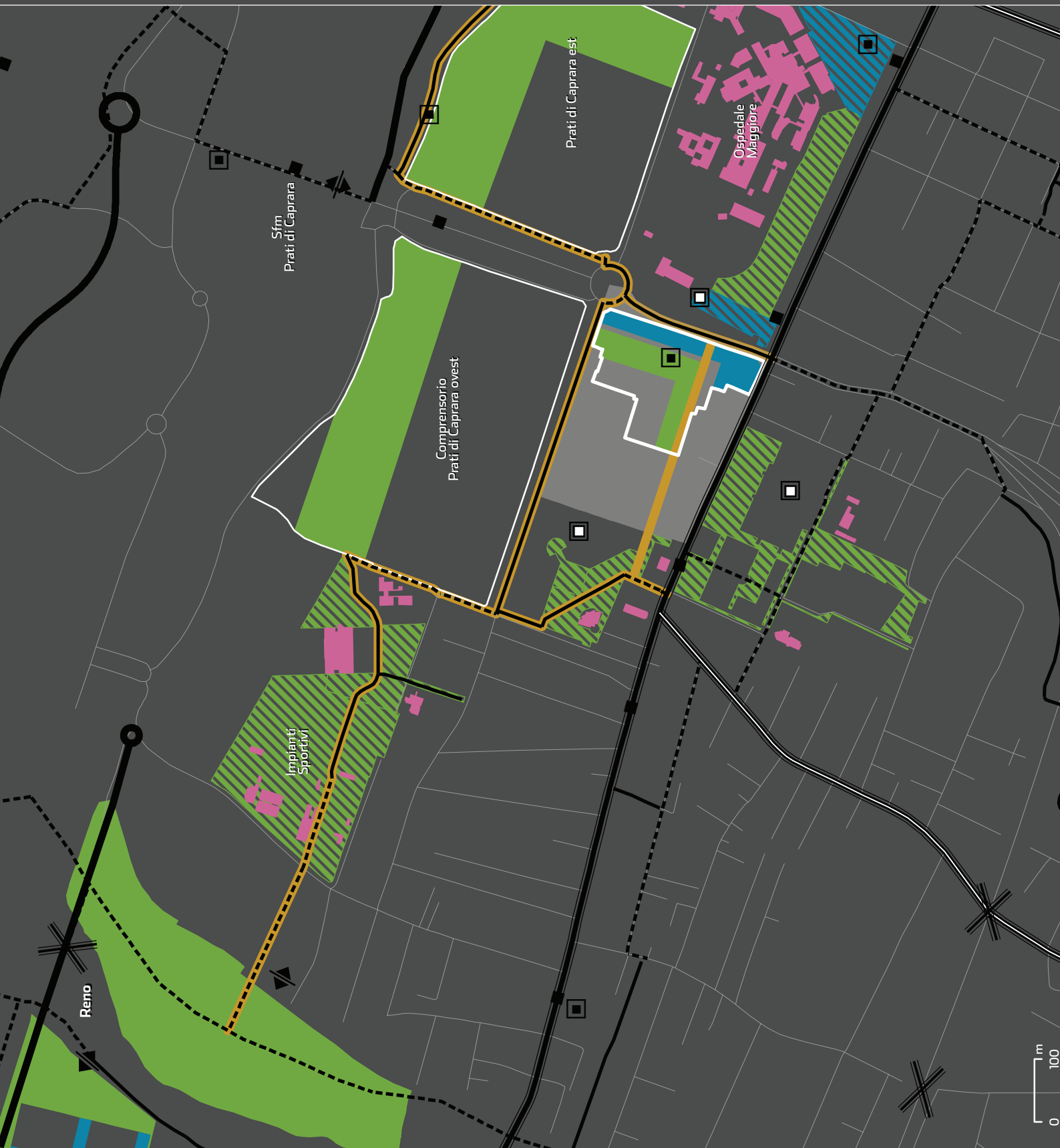
- verifica della tipologia di soluzione fondale da adottare, escludendo la possibilità di appoggio diretto sui materiali di riporto presenti (Pua e P. di C.);
- verifica dei fattori di amplificazione della PGA, che nel caso risultino inferiori a quelle determinati nello studio di III° livello allegato 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).

riqualificazione nella
SITUAZIONE SANTA VIOLA
SCHEMA D'ASSETTO



INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
EX OFFICINE SABIEM 1

- AREE VERDI
- ATTREZZATURE COLLETTIVE
- PARCHEGGIO
- RIQUALIFICAZIONE DI CONNESSIONI
- AREE VERDI ESISTENTI
- PARCHEGGI ESISTENTI
- PERCORSO CICLABILE DI PROGETTO
- PERCORSO CICLABILE ESISTENTE
- PERCORSO PEDONALE ESISTENTE-PROGETTO
- STRADA NUOVO TRATTO
- STRADA CENTRALITA' DI PROGETTO
- FERMATA TP ESISTENTE
- FERMATA TP DI PROGETTO
- PARCHEGGIO ESISTENTE
- PARCHEGGIO DI PROGETTO
- ATTRAVERSAMENTO
- ACCESSO/VARCO



0 100
m

SCHEDA VALSAT

Verifica di coerenza dei contenuti e degli obiettivi del Poc

In questa sezione sono riportati i contenuti integrativi rispetto alla ValSAT del Poc.

Scopo della Valsat è garantire la sostenibilità e la qualità insediativa e ambientale su tutto il territorio comunale e la coerenza degli interventi da esso previsti rispetto a quelli definiti dal Psc e agli obiettivi di sostenibilità in generale.

Il primo passaggio della valutazione è costituito da una verifica generale di coerenza con gli obiettivi generali di sostenibilità fissati dal Psc, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

- protezione del clima e dell'atmosfera, attraverso il contenimento delle emissioni dei gas serra (promozione dell'uso di fonti rinnovabili e contenimento dei consumi energetici) e la riduzione delle emissioni inquinanti sia da riscaldamento che da traffico urbano;
- riduzione dell'inquinamento acustico, attraverso una corretta localizzazione degli insediamenti e una corretta progettazione delle nuove infrastrutture;
- mantenimento e miglioramento delle risorse idriche, attraverso politiche di tutela qualitativa e quantitativa, e l'adozione di politiche di ciclo integrato (risparmio/riuso);
- contenimento dell'inquinamento elettromagnetico, attraverso l'attenzione dalla distanza di elettrodotti e l'idonea collocazione delle sorgenti emmissive radiotelevisive;
- mantenimento e miglioramento del suolo, attraverso il recupero della permeabilità dei suoli e il contenimento della diffusione urbana, il contenimento nell'uso delle materie prime;
- soddisfacimento di elevati standard di qualità urbana, attraverso l'integrazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi;
- valorizzazione e tutela degli habitat naturali e del paesaggio, attraverso l'integrazione nel sistema metropolitano del verde urbano e la valorizzazione delle reti ecologiche di connessione;
- perseguimento dell'efficacia e dell'adeguatezza del sistema della mobilità, in relazione all'incremento dell'intermodalità, all'aumento dell'accessibilità della città pubblica, all'integrazione dei diversi sistemi di trasporto.

Valutazioni sistemiche

Con valutazione sistemica si intende la valutazione a scala comunale effetti che si verranno a determinare in seguito alla realizzazione complessiva delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Poc.

Obiettivo della valutazione sistemica è sia stimare l'impatto cumulativo delle azioni, sia rendere conto delle interazioni che queste avranno sui tre territori: Territorio urbano da strutturare, Territorio urbano strutturato e Territorio rurale.

Con riferimento ai temi ed agli indicatori che sono stati identificati nella ValSAT del Psc come condizionanti l'attuazione del piano, nella ValSAT del Poc sono state condotte tre valutazioni rispetto ai seguenti tre aspetti:

- sistema dei servizi;
- al sistema della mobilità;
- componente energia.

L'intervento di qualificazione di cui alla presente variante non determina su questi sistemi, considerati nel loro complesso, un impatto tale da rendere necessaria la redazione di una valutazione aggiornata ad integrazione di quanto già prodotto a cui si rimanda in quanto si può ritenere che i carichi urbanistici relativi all'intervento siano assorbiti (in termini di impatto sui sistemi) all'interno delle ipotesi con le quali sono stati costruiti gli scenari generali di riferimento in termini di domande sui servizi, domanda di mobilità e consumi energetici della città.

Per quanto riguarda invece la valutazione del potenziale impatto locale e le necessarie misure per la sostenibilità si rinvia alle valutazioni specifiche riportate nel seguito.

Valutazioni specifiche

Nel seguito viene riportato il testo della scheda ValSAT per l'intervento di qualificazione oggetto della variante. La scheda integra quanto contenuto nella parte 4 della ValSAT del Poc "Valutazioni specifiche". Obiettivo della scheda è l'individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente seguito all'attuazione dell'intervento e delle misure di sostenibilità al fine di impedire, mitigare e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi e significativi identificati.

I contenuti della scheda declinano sull'area di intervento quanto indicato nella scheda "Sabiem" della ValSAT del Psc.

Ex Officine SABIEM - Scheda ValSAT

Su 9.500 mq, con le seguenti destinazioni d'uso

- residenziale 7.600 mq;
- altri usi 1.900 mq.

Dotazioni territoriali 25.550 mq, così ripartiti:

- verde pubblico 6.460 mq;
- parcheggi pubblici 3.040 mq;
- aree da cedere al comune extra standard circa 16.000 mq;
- dotazione parcheggi pubblici aggiuntiva: parcheggi a raso di massimo 100 posti auto.
- 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).

Aria

Stato

Con riferimento alla zonizzazione della qualità dell'aria, l'area appartiene all'agglomerato di Bologna, caratterizzato da criticità in termini di inquinamento da PM₁₀ e di NO_x.

Le aree circostanti sono oggi densamente urbanizzate: a sud con usi prevalentemente residenziali e ad ovest con la presenza di usi sia terziari sia residenziali. A est, oltre l'asse attrezzato, è presente l'area dell'ospedale Maggiore, mentre a nord si trovano 2 attività che comportano emissioni in atmosfera localizzate: la centrale di teleriscaldamento di HERA e attività industriali.

Impatto potenziale

Il nuovo carico urbanistico genererà una modifica sull'assetto di flussi di traffico. Si potrà infatti prevedere:

- un incremento degli spostamenti su mezzo privato con picchi di traffico, sia in entrata sia in uscita, nelle ore di punta (mattina ore 9, pomeriggio ore 17);
- una diminuzione di traffico di mezzi di trasporto pesante.

Misure per la sostenibilità

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere preceduta da una valutazione dell'impatto atmosferico indotto verso i ricettori esistenti e di progetto dal nuovo carico urbanistico e dal corrispondente traffico veicolare, prevedendo le eventuali opere di mitigazione/compensazione.

Le valutazioni dovranno comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale (con presenza delle attività produttive e del traffico da esse indotto) e quella di progetto (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), sia per le emissioni da traffico veicolare sia per le emissioni puntuali di inquinanti e da riscaldamento.

Al fine di ridurre le percorrenze veicolari e quindi le emissioni atmosferiche, deve essere previsto il potenziamento dell'accessibilità ciclopedonale alle fermate del trasporto pubblico esistente (autobus sulla via Emilia) e di scenario (fermata SFM Prati di Caprara e Metrotramvia sulla via Emilia) anche contribuendo al completamento del percorso ciclopedonale descritto negli elaborati del Psc verso la fermata SFM (come indicato di seguito nella sezione Mobilità).

Va inoltre considerato il mantenimento della maggiore distanza possibile dei nuovi edifici dalla viabilità confinante con il comparto, in particolare via Prati di Caprara, dalla centrale di teleriscaldamento Hera e dalle sorgenti puntuali individuate fra le attività produttive confinanti con l'area che dovranno essere opportunamente caratterizzate.

I parcheggi pubblici dovranno essere preferibilmente localizzati in maniera periferica rispetto alle zone edificate.

Rumore

Stato

L'ambito è inserito dalla nuova Classificazione acustica in III classe (classificazione di progetto) ed è impattato dalle immissioni sonore stradali (in particolare via Prati di Caprara) e dall'impianto di teleriscaldamento Hera. E' da approfondire l'impatto generato da altre sorgenti industriali a carattere puntuale adiacenti l'area.



Classificazione acustica dello stato attuale (Fonte: Classificazione acustica del territorio comunale adottata il 30 marzo 2009)

Impatto potenziale

In termini di impatto acustico del comparto sull'esistente, l'intervento comporterà l'inserimento di un carico urbanistico e veicolare in un contesto urbano caratterizzato già allo stato attuale da una situazione di criticità acustica.

L'impatto acustico verso il territorio circostante dovuto all'attuazione del comparto potrà essere limitato garantendo la migliore accessibilità alle fermate del trasporto pubblico.

In relazione allo scenario attuale ed al contesto urbanistico ove si colloca il comparto, l'aumento di carico urbanistico e la tipologia di carico sono tali da non creare un sensibile aumento di criticità ed effetti indotti sul sistema insediativo esistente.

Misure per la sostenibilità

Il progetto dovrà rispettare i limiti e le indicazioni normative della classificazione acustica vigente.

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere supportata da uno studio acustico, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge 447/1995 e rispondente a quanto richiesto dalla delibera della Giunta regionale 673/2004 ed alla vigente classificazione acustica del territorio comunale. Lo studio dovrà valutare la compatibilità acustica del nuovo insediamento e l'impatto acustico dovuto all'aumento del traffico veicolare generato dal nuovo intervento nei confronti dei ricettori residenziali, nonché delle classi, ubicati in un adeguato intorno.

Lo studio acustico dovrà attestare il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione Acustica in corrispondenza dei fronti dell'edificio, prevedendo le necessarie opere di mitigazione-compensazione acustica.

Lo studio acustico dovrà inoltre considerare la sorgente costituita dalla centrale Hera con l'obiettivo del rispetto dei limiti della classificazione anche per gli spazi verdi e le dotazioni pubbliche all'interno del comparto.

La progettazione architettonica degli edifici dovrà adottare tutti gli accorgimenti volti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, mentre non sono ammessi edifici caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi posti lungo le infrastrutture.

Gli edifici e gli spazi verdi di progetto dovranno essere mantenuti il più possibile protetti rispetto alle sorgenti indicate, e prevedere una distribuzione interna degli ambienti tale da minimizzare l'esposizione a tali fonti di quelli maggiormente sensibili.

Acqua

Stato

L'area non è caratterizzata dalla presenza di corpi idrici superficiali che l'attraversano e nelle immediate vicinanze.

Impatto potenziale

L'aumento di carico insediativo comporterà un incremento dei consumi idrici futuri e del carico sul sistema fognario.

Misure per la sostenibilità

Le edificazioni previste non impattano in maniera significativa sul sistema idrico esistente. In ogni caso, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, gli impianti idricosanitario e di riscaldamento devono prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitarne l'uso. E' obbligatoria la contabilizzazione dei consumi di acqua potabile per ogni unità immobiliare.

Devono inoltre essere previsti sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio.

I sistemi di raccolta delle acque dovranno essere di tipo separato, ossia si dovranno avere collettori per la raccolta delle acque reflue separati da quelli per la raccolta delle acque meteoriche.

Le acque nere dovranno essere convogliate nella rete acque miste esistente.

Al fine di garantire che nei recapiti, siano essi sistemi naturali o artificiali, le acque smaltite dalla nuova urbanizzazione non determinino incrementi delle portate e degli inquinanti sversati, dovrà essere realizzata una rete acque bianche che raccolga le acque meteoriche di dilavamento e quelle provenienti dal coperto degli edifici.

L'eventuale quota di acque meteoriche non riutilizzata dovrà subire opportuna laminazione.

La destinazione delle acque meteoriche dovrà preferibilmente avvenire in corpo idrico superficiale. Dovranno essere prodotte a tal fine valutazioni sulla possibilità di immettere le acque nel canale Ravone (o altro corpo idrico) prevedendo, ove necessario, la riqualificazione e adeguamento dello stesso.

Per le sole acque bianche dei coperti eventualmente in eccesso potranno adottati sistemi di drenaggio che consentano di infiltrare nel terreno le acque provenienti dai coperti, evitando però l'immissione diretta in falda, attraverso la presenza di uno strato di terreno idoneo a determinare una filtrazione delle acque stesse tra il punto più basso del sistema di infiltrazione e la massima escursione della quota piezometrica della falda.

Al fine del dimensionamento delle soluzioni per il controllo delle portate massime, si dovrà far riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino.

Suolo e sottosuolo

Stato

L'area è stata sede di attività di fonderia, dagli anni '30 fino alla sua definitiva chiusura, avvenuta nel gennaio 2008. In quanto stabilimento industriale l'area è costituita da capannoni e piazzali e risulta pertanto fortemente impermeabilizzata.

Le indagini già svolte in sito hanno permesso di connotare il sottosuolo con le seguenti caratteristiche:

- la porzione più superficiale è costituita da uno strato più o meno spesso di asfalto, appoggiato localmente ad uno strato di sottofondo in ghiaia e/o sabbia nei piazzali esterni ai fabbricati, mentre nelle zone interne si rileva la presenza di un basamento di calcestruzzo - localmente armato - più o meno spesso;
- il primo sottosuolo dell'area è caratterizzato dalla presenza di materiali di riporto, che mostrano spessori in aumento da sud verso nord; la tipologia di detti materiali varia procedendo dalla Via Emilia Ponente verso nord in quanto inizialmente si rinvennero terreni di riporto costituiti da limi con materiali derivanti dalla demolizione dei fabbricati verosimilmente connessa agli effetti dei bombardamenti aerei della Seconda Guerra Mondiale, poi, nella porzione settentrionale i materiali di riporto sono sostituiti da spessi depositi di sabbie nere di fonderie (in totale circa 26.200 mc), con presenza (limitata) di scorie di fonderie grossolane;
- sotto il terreno di riporto è presente un livello continuo argilloso dello spessore compreso tra 2 e 4 m, al tetto di un potente banco di ghiaia, rilevato fino alla massima profondità indagata, pari a circa 36 m dal p.c..

Le analisi svolte sui campioni di materiale di riporto prelevato restituiscono concentrazioni di inquinanti indagati compatibili con la destinazione d'uso produttiva, mentre risultano superamenti circoscritti in sole due posizioni dei limiti richiesti per una destinazione residenziale. I terreni argillosi del substrato sono invece qualitativamente compatibili sia con i limiti esistenti per la destinazione produttiva che per quella residenziale, salvo un superamento per un solo parametro di un campione su 37 analizzati.

Nell'area sono inoltre installati 2 piezometri periodicamente campionati, che hanno permesso di individuare la quota media della falda a circa 27 m da p.c. e di verificare superamenti sistematici dei limiti di legge per alcuni parametri indagati, essenzialmente riconducibili alla famiglia dei composti alifatici clorurati.

Impatto potenziale

La presenza accertata di significativi volumi di materiale di riporto di varia natura e le loro caratteristiche subordina l'insediamento di determinati usi all'espletamento degli step previsti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati.

Misure per la sostenibilità

La procedura attivata sull'area ai sensi dell'art. 245 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. si concluderà attestando la compatibilità degli usi previsti con lo stato qualitativo dei suoli da verificare al termine degli eventuali interventi autorizzati nell'ambito della suddetta procedura.

La possibilità di insediare gli usi previsti sarà in ogni caso subordinata dalla conclusione con esito positivo della suddetta procedura.

La valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli, dovrà inoltre considerare il rapporto tra permeabilità, vulnerabilità degli acquiferi e tutela dei suoli. Il Pua dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria totale relativa alle aree interessate 30% della superficie territoriale interessata. Si rinvia inoltre al rispetto di quanto contenuto nell'art. 5.3 del PTCP.

Rifiuti

Impatto potenziale

L'inserimento di nuovo carico urbanistico comporta incremento della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali.

La dimissione dell'area industriale a favore della destinazione residenziale ha comunque risvolti positivi sull'area e sulle sue immediate vicinanze.

Misure per la sostenibilità

A seguito dell'insediamento nell'area di usi residenziali e di una modesta quota di usi ad essa complementari si avrà una completa riorganizzazione del sistema di smaltimento rifiuti.

Si stima che a servizio dell'intervento potranno essere realizzate due nuove isole di base, da posizionare in maniera tale da consentire il caricamento a destra da parte dei mezzi HERA. Ogni isola avrà una dimensione pari a circa 2x10 mt.

In fase progettuale per tutte le funzioni verrà individuato all'interno di ogni unità immobiliare

uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti organici ed inorganici, di dimensioni sufficienti per 4 contenitori della capacità minima di 12 litri ciascuno.

Con riferimento alle demolizioni degli edifici presenti nell'area, dovrà essere previsto il recupero del materiale tramite conferimento ad apposito impianto di trattamento autorizzato o lavorazione in sito, mediante impianto autorizzato. Dovrà inoltre essere predisposto un piano di rimozione e smaltimento dei rifiuti per le eventuali dismissioni, in particolare per quanto riguarda la presenza di materiali contenenti fibre di amianto, con individuazione dei tempi d'intervento in conformità alla normativa vigente e alle prescrizioni specifiche definite dall'Azienda Usl.

In riferimento alla demolizione del fabbricato esistente e al riutilizzo degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi previsti, dovrà essere attestato il soddisfacimento del requisito E 10.2, secondo i livelli previsti dall'Accordo siglato tra il Comune di Bologna e La Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l.

Con riferimento ai nuovi usi commerciali eventualmente previsti, dovranno essere realizzati opportuni punti di raccolta differenziata, anche attraverso isole ecologiche.

Energia

Stato

Attualmente, l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici industriali in disuso. Limitrofo all'area è presente l'impianto di teleriscaldamento Hera su via Nanni Costa per il quale sono stati previsti da Hera interventi di riqualificazione e rigenerazione anche al fine di adeguare l'impianto alle esigenze della vasta rete servita.

Impatto potenziale

I nuovi edifici, in assenza di applicazione di interventi di mitigazione e compensazione, comporterebbero un aumento del fabbisogno di energia, corrispondente ad un incremento annuale delle emissioni climalteranti complessive cittadine.

A queste devono essere sommate le emissioni aggiuntive derivanti dal maggior carico urbanistico sul sistema dei trasporti; il bilancio delle emissioni potrà tenere conto del contributo positivo dato dal previsto miglioramento delle tipologie di impianto rispetto a quelle connesse all'uso precedente.

Misure per la sostenibilità

Il comparto ricade nel Beu 3 del PEC (Programma Energetico Comunale), denominato "Reno". La sostenibilità energetica dovrà essere garantita applicando le indicazioni contenute nella tabella dell'"Atlante dell'energia" del PEC prevedendo un bilancio delle emissioni del comparto.

La sostenibilità energetica dovrà inoltre essere garantita applicando i livelli di eccellenza stabiliti dal requisito E7.1 del Rue.

Ai fini del contenimento dei fenomeni di "isola di calore" e del conseguente surriscaldamento, la progettazione planivolumetrica degli edifici dovrà tenere conto dell'ombreggiamento, del rapporto fra superfici impermeabilizzate e verdi e della loro posizione rispetto agli edifici. Il trattamento delle superfici esterne degli edifici deve prediligere l'adozione di materiali altamente riflettenti le radiazioni solari, mentre le coperture degli edifici devono essere protette dagli effetti della radiazione solare con soluzioni specifiche, quali ad esempio la ventilazione delle medesime, i tetti verdi, ecc.

L'assetto planivolumetrico deve inoltre valorizzare l'apporto energetico solare invernale, in particolare con sistemi solari attivi e passivi, rimuovendo i fattori d'eventuale ostacolo sulle aree destinate alla loro realizzazione.

Gli spazi di sosta esterni, nonché i percorsi ciclopedonali, devono essere, ove possibile, ombreggiati con alberature secondo quanto indicato nella scheda di dettaglio dE 1.1.

L'utilizzo del calore prodotto dalla centrale Hera di via Nanni Costa costituisce elemento necessario per garantire le prestazioni richieste anche alla luce di quanto previsto dal Programma Energetico Comunale.

Elettromagnetismo

Stato

In un intorno ampio dell'ambito in esame non vi è presenza di sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza quali linee elettriche aeree (AT o MT). Le linee di media tensione esistenti MT seguono l'andamento degli assi stradali.

Per le sorgenti di onde elettromagnetiche ad alte frequenze si rileva la presenza di un impianto all'interno dell'ambito di 200 m. dal lotto in esame.

Misure per la sostenibilità

Per quanto concerne i campi elettromagnetici a bassa frequenza la distanza imposta da altri elementi di vincolo tra l'edificato e le strade non creano situazioni critiche o di non conformità rispetto ai provvedimenti legislativi regionali. Dovranno essere riportate le eventuali Distanze di prima approssimazione (Dpa) e/o fasce di rispetto per gli elettrodotti, a dimostrazione della compatibilità sanitaria ed ambientale dell'intervento.

Per quanto concerne le sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza, sulla base delle Valutazioni di ARPA relativa all'impianto presente (gestore H3G e VODAFONE), è possibile escludere criticità in quanto il valore limite di 6 V/m non viene mai raggiunto all'interno del comparto. Si richiede in ogni caso di documentare, in sede di Pua, il rispetto dei limiti di legge.

I nuovi impianti di telefonia che si renderanno necessari per garantire la copertura per diversi tipi di sistemi di comunicazione dovranno essere di preferenza collocati in sommità degli edifici a maggiore sviluppo verticale, in modo da rendere integrato il sistema infrastrutturale di telecomunicazione con il sistema urbano. A tale scopo, la progettazione di tali edifici dovrà prevedere vani accessori atti ad ospitare le attrezzature connesse, in modo che queste non siano visibili dall'esterno. In ogni caso non si potrà prevedere l'installazione di nuovi impianti in prossimità di siti sensibili.

All'interno delle fasce di rispetto delle cabine, esistenti o già programmate, non si consentono nuove costruzioni o nuovi insediamenti con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per un tempo uguale o superiore alle 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali.

Habitat naturali e paesaggio

Stato

L'area di intervento si colloca in un contesto con scarsa dotazione di verde pubblico a scala di quartiere. Le aree di verde attrezzato in prossimità della zona sono limitate a pertinenze scolastiche ed ospedaliere di limitata fruizione anche a causa delle cesure generate dalla viabilità stradale.

Le dotazioni maggiori si trovano a nord della via Emilia Ponente ma si configurano come eventi non legati tra loro da una rete di percorsi. Ne viene pertanto compromessa la fruizione aggravata dalla presenza di arterie di traffico di rilevante importanza non dotate di attraversamenti in sicurezza. L'area si colloca all'interno della situazione "Santa Viola" del Psc che è oggetto di intensa trasformazione e con differenti peculiarità del sistema del verde.

L'area del comparto è oggi fortemente impermeabilizzata ma anche dotata di un equipaggiamento vegetazionale di rilievo.

Impatto potenziale

L'ambito si colloca in una posizione intermedia tra le aree soggette a trasformazioni urbane consistenti e le parti di territorio consolidato prestandosi quindi a divenire nodo importante per la fruizione del sistema del verde pubblico.

La riqualificazione prevista favorisce la ricucitura degli spazi verdi presenti.

Misure per la sostenibilità

La dotazione di nuovi giardini e parchi dovrà favorire il più possibile i collegamenti con le aree verdi esistenti o di progetto attraverso la realizzazione all'interno del comparto di un sistema integrato di collegamenti ciclo pedonali che connettono le dotazioni territoriali secondo le indicazioni contenute nella scheda della situazione "Santa Viola" del Psc nell'ambito del comparto.

La realizzazione di quanto previsto deve essere accompagnata da una relazione che contenga la stima dell'impatto degli interventi sulla vegetazione esistente e la valutazione rispetto alle possibilità di incremento locale della fitomassa, anche tramite l'uso di soluzioni innovative (es: tetti verdi).

All'interno dell'ambito trasformato a destinazione residenziale la riqualificazione ambientale potrà avvenire a livello paesaggistico con i seguenti criteri:

- mantenimento, riqualificazione e valorizzazione dell'attuale equipaggiamento vegetazionale, con particolare riferimento al filare alberato parallelo alla Via Emilia;
- realizzazione di un sistema di verde che consenta di contribuire a realizzare la continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il Fiume Reno;
- realizzazione di un "polmone verde" che andrà a migliorare sensibilmente la permeabilità dei terreni all'interno dell'area delle ex fonderie e che si collocherà in un contesto di quartiere carente di dotazioni verdi;
- ricucitura delle aree verdi esistenti attraverso un sistema di percorsi, nell'ambito del comparto in oggetto, che attraversano l'ambito e collegano le realtà verdi esistenti; tale sistema realizzerà collegamenti in sede protetta e nel verde, riorganizzando anche gli attraversamenti pedonali e ciclabili che necessitano di una messa in sicurezza.

Mobilità

Stato

L'ambito si trova nei pressi dell'Ospedale Maggiore. E' delimitato a est da via Prati di Caprara, a nord da via Nanni Costa e a sud dalla via Emilia Ponente.

Lungo via Prati di Caprara (lato est) e via Paolo Nanni Costa (lato nord), corre un percorso ciclopedonale, non ricucito in corrispondenza della rotatoria Granatieri di Sardegna, che porta alla parte settentrionale dell'area Santa Viola, terminando attualmente in corrispondenza del giardino Santa Viola.

In adiacenza all'ambito, nella parte più meridionale lungo la via Emilia, si trova il tracciato delle linee del trasporto pubblico urbano 13 e 19, entrambe ad alta frequenza, e le linee 35, 38 e 39 a media frequenza.

Impatto potenziale

Il nuovo carico urbanistico produrrà un aumento degli spostamenti generati e attratti dall'ambito di intervento che, utilizzando coefficienti di generazione/attrazione sulla base degli usi previsti dal Psc, può essere stimato nell'ora di punta (8.00-9.00) in circa 170 spostamenti in più su mezzo privato (c.a. il 50% del totale spostamenti) oltre a quelli su trasporto pubblico e altro mezzo (piedi, bici e mezzi a due ruote motorizzati).

E' da tener presente che gli spostamenti generati dal nuovo carico urbanistico vanno in parte a sostituire quelli che generavano l'attività delle fonderie.

Misure per la sostenibilità

L'intervento è direttamente collegato ad alcune delle infrastrutture di trasporto pubblico che compongono lo scenario infrastrutturale del Psc.

Con l'obiettivo di dare risposte alla domanda esistente e di supportare le nuove previsioni insediative, la metrotranvia sarà l'infrastruttura portante del complesso delle nuove grandi opere infrastrutturali di trasporto collettivo in corso di progettazione.

Il sistema, caratterizzato da tecnologie e materiale rotabile idonei sia al tracciato in galleria con sede propria e segregata sia al tracciato in superficie con sede propria, con intersezioni stradali a raso, collegherà il Fiera District con il Quartiere Borgo Panigale, avrà una capacità fino a 6.500 passeggeri all'ora per direzione, una velocità commerciale fino a 28 km/h e una frequenza nell'ora di punta dai 2 ai 6 minuti, a seconda della tratta. Nella parte meridionale dell'ambito è previsto il passaggio in superficie della linea 1 della metrotranvia, con conseguente riprogettazione complessiva della via Emilia, e le fermate Prati di Caprara e Battindarno.

Nelle vicinanze, a nord dell'ambito, è previsto il completamento della fermata del SFM Prati di Caprara, con attribuzione di ruolo urbano e di accesso alla città a livello metropolitano, posta a circa 700 metri dal baricentro dell'ambito.



Nelle more della realizzazione di questo quadro infrastrutturale, che non è ritenuto necessario ai fini della sostenibilità dello specifico intervento, al fine di migliorare l'accessibilità e consentire una adeguata connessione tra l'ambito e il territorio urbano, oltre a garantire il necessario interscambio tra il trasporto privato, il trasporto pubblico e le altre modalità di trasporto (bici e pedonale), occorre prevedere la ricucitura e la riqualificazione della rete di collegamenti ciclopedonali che coinvolgono l'area di intervento. In particolare si chiede la ricucitura tra il fronte della via Emilia Ponente e la via Nanni Costa attraverso la previsione di un collegamento da realizzarsi internamente al comparto. Inoltre andrà realizzato un adeguato collegamento ciclopedonale lungo l'asse est-ovest, all'interno del comparto (si veda figura allegata). Tale percorso (linea nera continua) dovrà essere completato successivamente (linea tratteggiata) fino a collegarsi al percorso ciclopedonale esistente ad ovest.

Per quanto riguarda il trasporto privato occorre prevedere una localizzazione degli accessi e una organizzazione circolatoria interna al comparto, derivante dalla presenza di parcheggi pubblici, che non incida in maniera negativa sui livelli di servizio e sulla sicurezza delle strade interessate. Tale previsione comporta una verifica dell'efficienza e dell'efficacia delle immissioni carrabili sulla viabilità principale a seguito delle modifiche previste e contemporaneamente la proposta di adeguate misure per il mantenimento e miglioramento delle prestazioni della rete stradale interessata dallo sviluppo del comparto. In particolare:

- si dovranno evitare i flussi di attraversamento nell'area oggetto d'intervento mediante la realizzazione di un adeguato assetto circolatorio, oltre alla previsione di opere di moderazione del traffico. A tal fine 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.

- si dovranno organizzare in maniera adeguata le aree adibite alla sosta e parcheggi, identificando e separando gli spazi pubblici da quelli pertinenziali.

Dichiarazione di sintesi

La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Poc si è strutturata come un continuo, integrandosi all'interno del percorso valutativo impostato dalla ValSAT del Psc. Obiettivo della valutazione del Poc è infatti la verifica della sostenibilità degli interventi previsti dal Poc nel quadro delle condizioni e delle prestazioni per la sostenibilità indicate nel Psc, declinando, ove opportuno, la definizione e l'attuazione delle azioni necessarie a garantire la sostenibilità e la qualità ambientale della vita in città.

A questo scopo sono state prodotte valutazioni specifiche per l'intervento di qualificazione SABIEM al fine di integrare le valutazioni già svolte evidenziando le misure per la sostenibilità della trasformazione, nel rispetto delle prestazioni/condizioni identificate nella ValSAT del Psc e delle dotazioni territoriali minime indicate.

In base agli approfondimenti condotti, è possibile ritenere sostenibile il complesso di trasformazioni previste per l'Ambito, a condizione che vengano rispettate le misure di sostenibilità indicate. In generale quindi è possibile affermare che il rispetto delle misure individuate garantisce la sostenibilità degli interventi previsti alla scala del singolo sito oggetto di trasformazione secondo il nuovo sistema di pianificazione.

**STUDIO GEOLOGICO E SISMICO
E RELATIVI ALLEGATI**

INDICE

<u>1 - PREMESSA</u>	2
<u>2 - SISMICITA' DEL TERRITORIO COMUNALE</u>	2
<u>3 - DATI GENERALI DI INPUT SISMICO</u>	5
<u>4 – COMPARTO EX-SABIEM</u>	8
<u>4.1 – GENERALITA'</u>	8
<u>4.2 - INQUADRAMENTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO GENERALE</u>	9
<u>4.3 – IDROGEOLOGIA ED IDROGRAFIA SUPERFICIALE</u>	10
<u>4.4 - INDAGINI GEOGNOSTICHE</u>	11
<u>4.5 - INDAGINI GEOFISICHE</u>	13
<u>4.6 - ANALISI SISMICA</u>	14
<u>4.6.1 - CLASSIFICAZIONE SISMICA E MODELLO GEOLOGICO DEL SITO</u>	14
<u>4.6.2 – STUDIO DI RISPOSTA SISMICA LOCALE AL P.D.C. – TERZO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO</u>	17
<u>5 – CONCLUSIONI E PRESCRIZIONI</u>	20

ALLEGATI

- Allegato 1 – Estratto Studio sismico di 1° livello;
- Allegato 2 – Prove Penetrometriche statiche;
- Allegato 3 – Sondaggi a rotazione;
- Allegato 4 – Indagini sismiche.

1 - PREMESSA

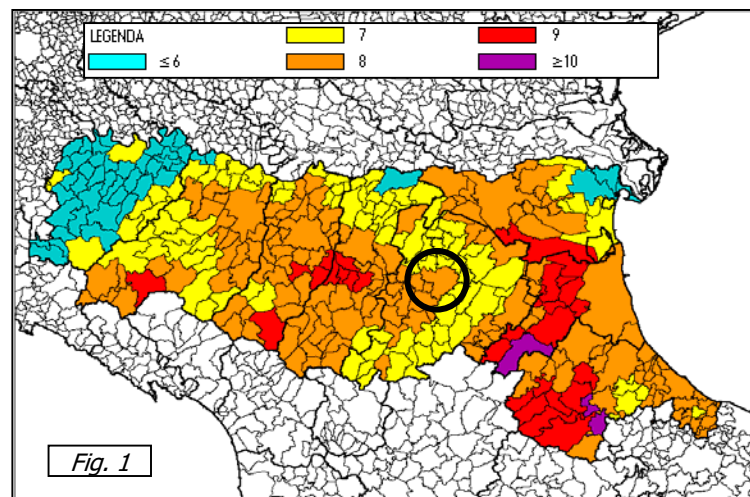
L'Ufficio Suolo del Comune di Bologna ha redatto uno studio della pericolosità sismica locale di 1° livello che è stato allegato al PSC sulla base di quanto previsto al punto 3 della Delibera n. 112/2007. Attualmente il PSC del Comune di Bologna non risulta essere stato adeguato ai criteri previsti al punto 4.1 della citata Delibera, non avendo ancora effettuato lo studio di analisi della risposta sismica locale e microzonazione sismica del territorio di 2° livello di approfondimento.

Pertanto, secondo quanto previsto al punto 5 (Adeguamento degli strumenti di Pianificazione territoriale e urbanistica) della Delibera n. 112/2007, sarà necessaria l'esecuzione di un'analisi sismica di 3° livello di cui al punto 4.2 della stessa.

Lo scopo del presente lavoro è quindi quello di effettuare una valutazione della risposta sismica locale e la microzonazione sismica dell'area denominata "Ex-Sabiem" ricompresa nel POC del Comune di Bologna.

2 - SISMICITA' DEL TERRITORIO COMUNALE

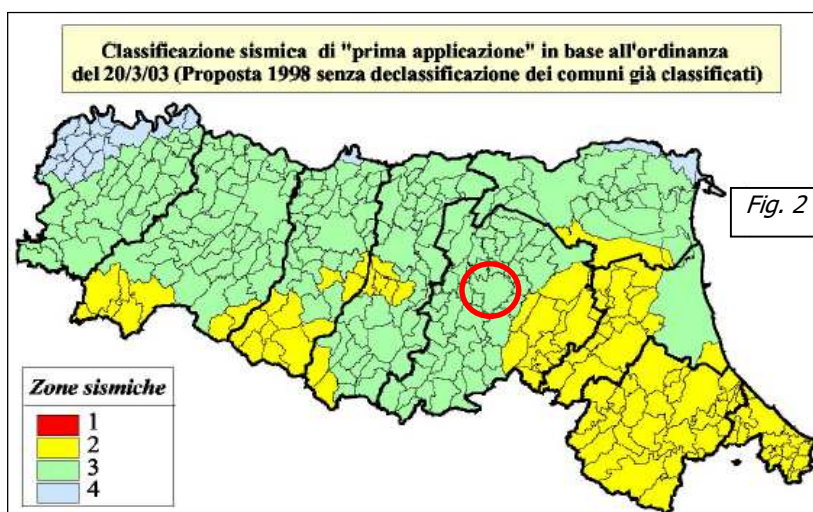
Per quanto concerne gli aspetti sismici in termini macrosismici, il catalogo DOM4.1, database di osservazioni macrosismiche di terremoti di area italiana al di sopra della soglia del danno, è stato utilizzato, su incarico della Protezione Civile, da Molin et al. (1996) in combinazione con i dati di CFTI (Catalogo dei forti terremoti italiani di ING/SGA - Boschi et al., 1995) per la compilazione della "Mappa delle massime intensità macrosismiche osservate nei comuni italiani", di cui in Fig. 1 viene riportato un estratto con la situazione della regione Emilia-Romagna. Da tale figura si desume che il territorio Comunale di Bologna è caratterizzato da un'intensità macrosismica pari a 8.



Basandosi sulla ZONAZIONE SISMOGENETICA ZS9 (2004), le zone sismogenetiche all'interno delle quali ricade il territorio del Comune di Bologna risultano essere la n° 912 e la n° 913.

In riferimento all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 pubblicata sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 105 del 08/05/2003 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative

tecniche per le costruzioni in zona sismica), il Comune di Bologna viene classificato appartenente alla zona sismica 3 (vedi figura 2).



Con il D.M. 159 del 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" facendo riferimento a quanto previsto dall'OPCM 3274/2003, è entrata in vigore la classificazione sismica del territorio nazionale, suddiviso in zone secondo quattro diversi gradi di pericolosità, ciascuna caratterizzata da un diverso valore di a_g (accelerazione orizzontale massima convenzionale su suolo rigido) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni.

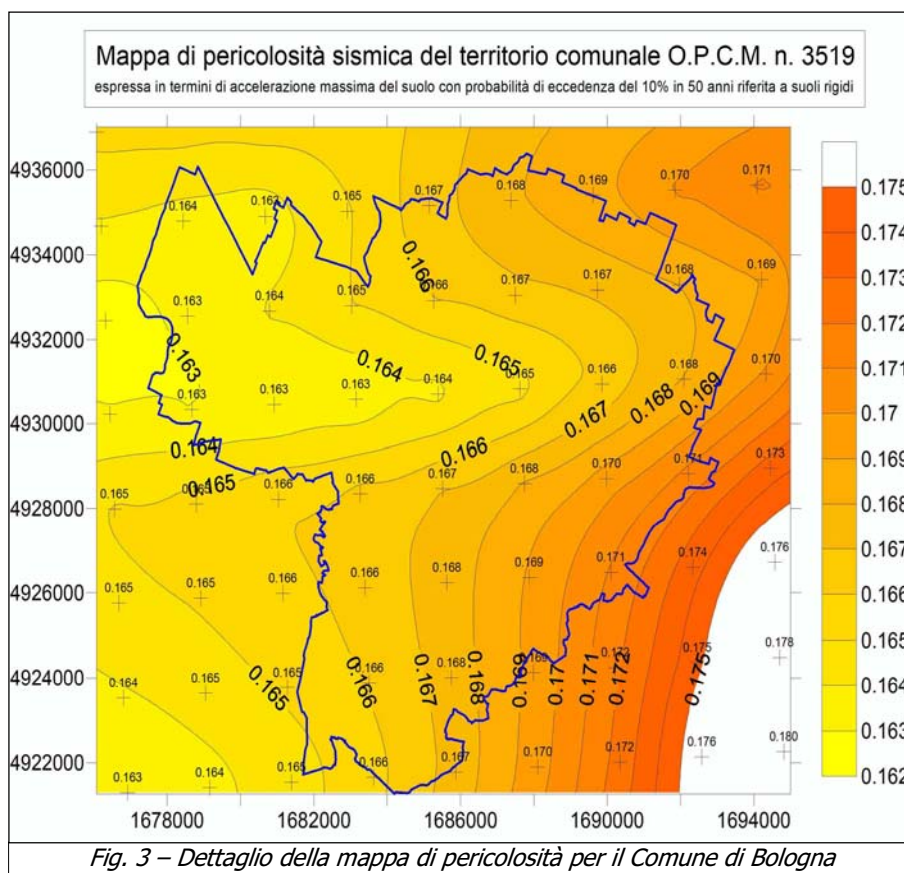
Il D.M. 159/2005 assume inoltre la classificazione dei suoli operata dall'Ordinanza PCM. n. 3274/2003, suddividendoli in categorie sulla base di alcuni parametri secondo la tabella di seguito riportata.

CATEGORIA SUOLO DI FONDAZIONE	PROFILO STRATIGRAFICO	PARAMETRI		
		Vs30 (m/s)	Nspt	Cu (kPa)
A	Formazioni litoidi o suoli omogenei molto rigidi	$V_s > 800$		
B	Depositi di sabbie o ghiaie molto addensate o argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità	$360 < V_s < 800$	$N_{spt} > 50$	$C_u > 250$
C	Depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate, o di argille di media consistenza	$180 < V_s < 360$	$15 < N_{spt} < 50$	$70 < C_u < 250$
D	Depositi di terreni granulari da sciolti a poco addensati oppure coesivi da poco a mediamente consistenti	< 180	$N_{spt} < 5$	$C_u < 70$
E	Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali, con valori di VS30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{S30} > 800$ m/s			
S1	Depositi costituiti da, o che includono, uno strato spesso almeno 10 m di argille/limi di bassa consistenza, con elevato indice di plasticità ($PI > 40$) e contenuto di acqua	< 100		$20 < C_u < 20$
S2	Depositi di terreni soggetti a liquefazione, di argille sensitive, o qualsiasi altra categoria di terreno non classificabile nei tipi precedenti			

Tabella 1 – Categorie suoli

Il Comune di Bologna è ricompreso tra i comuni dichiarati sismici, rientrando nello specifico nella zona 3 (così come da classificazione dell'OPCM 3274/2003), in cui l'accelerazione orizzontale massima convenzionale su suolo di categoria A è $a_g = 0.15g$.

Con OPCM 3519 del 28/04/2006 viene definita una nuova mappa di pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale, riportata nella figura 3, espressa in termini di accelerazione massima al suolo a_{max} con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, riferita a suoli rigidi ($V_{s30} > 800$ m/sec; cat. A), in cui viene adottata una suddivisione con intervalli di accelerazione più dettagliati, pari a 0.025. come previsto dal D.M. 14/09/2005 . Per il territorio comunale viene riportata in fig. 3 il dettaglio dei valori di a_g attesi, che variano da un minimo di 0.163g nella zona occidentale ad un massimo di 0.172g in quella orientale.



L'OPCM 3519 oltre a definire la mappa della pericolosità sismica di riferimento per tutto il territorio nazionale definisce la seguente tabella per i valori di a_g orizzontale massima da utilizzarsi per la costruzione degli spettri di risposta, specificando che l'assegnazione di un territorio a una delle zone sismiche potrà avvenire, con tolleranza $\pm 0.025g$.

ZONA	ACCELERAZIONE CON PROBABILITA' DI SUPERAMENTO PARI AL 10% IN 50 ANNI [ag]	ACCELERAZIONE ORIZZONTALE MASSIMA CONVENZIONALE DI ANCORAGGIO DELLO SPETTRO DI RISPOSTA ELASTICO [ag]
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 g$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 g$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 g$	0,15 g
4	$\leq 0,05 g$	0,05 g

Tabella 2 – Zone sismiche

La Regione Emilia Romagna ha recentemente emanato una direttiva (n. 112/2007) contenente gli "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica" ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", fornendo i criteri per la valutazione della risposta sismica locale e per la microzonazione sismica del territorio e stabilendo che gli indirizzi approvati dovranno essere osservati dalle Amministrazioni provinciali e comunali nell'elaborazione della propria strumentazione territoriale ed urbanistica. In tale documento sono inoltre individuati per ogni comune della regione, sulla base dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28 aprile 2006, n. 3519, i valori di accelerazione di riferimento, che per il Comune di Bologna risulta pari a **0.166g**.

Sulla base dello schema proposto in tali indirizzi è stato redatto dall'Ufficio Suolo del Comune di Bologna uno studio della pericolosità sismica locale di 1° livello che è stato allegato al PSC facendo riferimento, da un punto di vista metodologico, alle esperienze effettuate dal Servizio Geologico e Sismico della Regione Emilia-Romagna per la redazione di mappe di pericolosità per l'adeguamento dei PTCP delle Province di Rimini e Modena. In particolare sono state individuate su tutto il territorio comunale le aree suscettibili di effetti locali e che necessitano di specifici approfondimenti (2° e 3° livello) riportate in una cartografia di sintesi (Tav. E.4 allegata al Quadro Conoscitivo del PSC).

Si rammenta che dal 30 giugno 2009 sono entrate in vigore le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

3 - DATI GENERALI DI INPUT SISMICO

Per le aree oggetto di studio si è proceduto alla definizione del modello geologico, evidenziando le caratteristiche litostratigrafiche e le proprietà dinamiche dei terreni attraverso prove geotecniche e geofisiche effettuate direttamente.

E' stato quindi effettuato uno studio di risposta sismica locale, riportato nei paragrafi successivi, al fine di determinare i coefficienti di amplificazione sismica rispetto al suolo di riferimento, in termini di rapporto di accelerazione massima orizzontale (PGA/PGA_0) e di rapporto di Intensità di Housner (SI/SI_0) per prefissati intervalli di periodi.

Per quanto concerne l'input sismico sul suolo di riferimento, si sono utilizzati i dati direttamente forniti per il Comune di Bologna dal Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli Regionale (fig. 4, 5 e 6), ed ottenuti attraverso una selezione dalla banca dati accelerometrica "European Strong Motion database" attraverso una procedura che ha considerato e valutato la similarità tra una forma spettrale di riferimento e la forma spettrale degli spettri di risposta dei segnali contenuti nella banca dati ISESD.

Tra i diversi programmi di calcolo per eseguire modellazioni numeriche ai fini della valutazione della risposta sismica locale, si è utilizzato il programma EERA (Equivalent-linear Earthquake site Response Analysis of Layered Soil Deposits), basato sul codice SHAKE 91 per quanto concerne le soluzioni relative alle propagazioni delle onde di taglio.

Si tratta di un modello monodimensionale applicabile al sito in esame, in cui le cause principali di amplificazione del moto sismico sono il fenomeno di intrappolamento di onde S all'interno del

deposito, favorito dal contrasto di impedenza fra terreno e basamento roccioso e la risonanza, determinata dalla prossimità tra le frequenze del moto al substrato e quelle naturali di vibrazione del deposito.

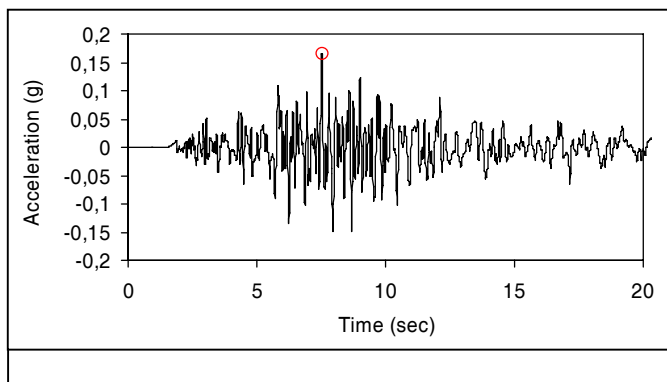
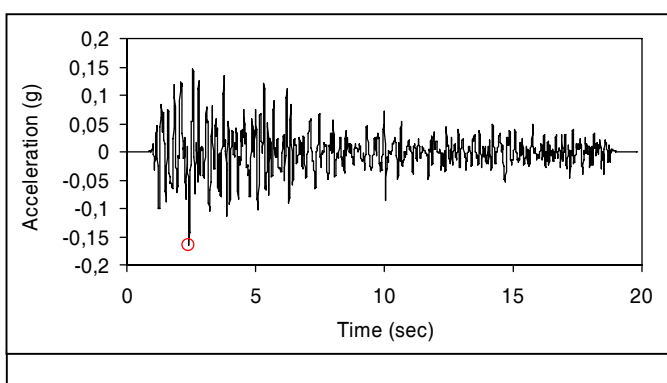
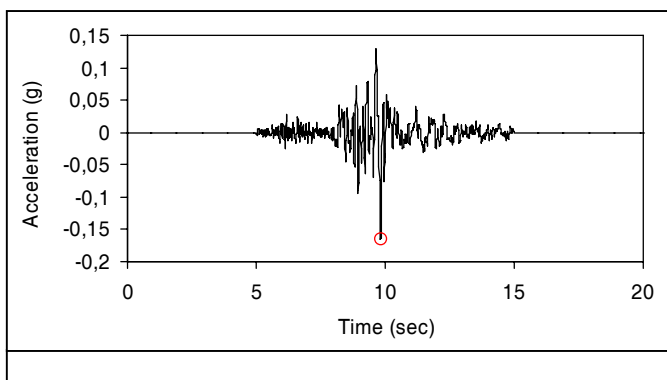
L'analisi è di tipo lineare equivalente che consiste nell'esecuzione di una sequenza di analisi lineari complete con aggiornamento successivo dei parametri di rigidezza e smorzamento fino al soddisfacimento di un prefissato criterio di convergenza.

Il calcolo è stato eseguito inserendo come segnale di input, i tre segnali precedentemente identificati, provvedendo al taglio delle frequenze superiori ai 25 Hz, scalati sulla base di un valore di accelerazione massima orizzontale di picco (PGA) su un suolo di riferimento di tipo A, per $T=0$, espressa in frazione dell'accelerazione di gravità (a_{refg} - 10% di probabilità di superamento in 50 anni) pari a **0.166g**.

L'analisi è stata effettuata inoltre a partire da curve di variazione del modulo di rigidezza a taglio G e del fattore di smorzamento D (damping ratio) in funzione della deformazione

per le diverse tipologie di materiali tratte da "Gruppo di lavoro MS, 2008 - Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica -

Conferenza delle Regioni e delle Province autonome - Dipartimento della protezione civile, Roma, 3 vol. e Dvd" e riportate nelle figure seguenti (Fig. 7, 8 e 9).



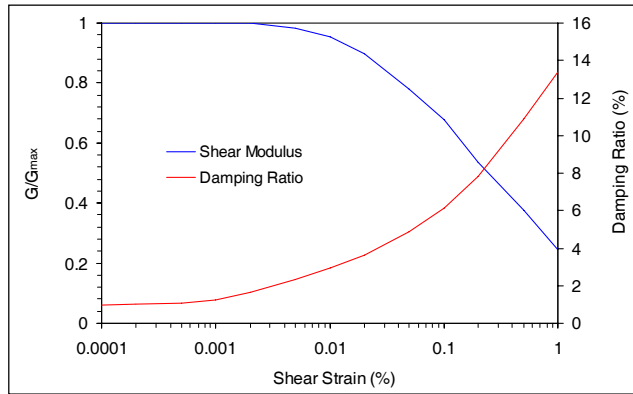


Fig. 7 – Variazione di G e D-Argilla -(Vucetic – P.I. 50)

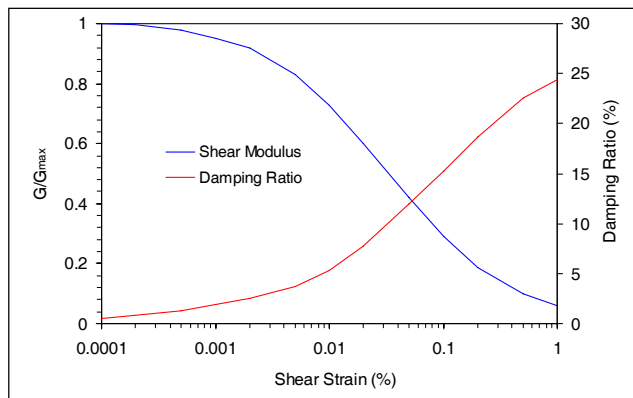


Fig. 8 – Variazione di G e D Sabbie (Seed & Idris - Media).

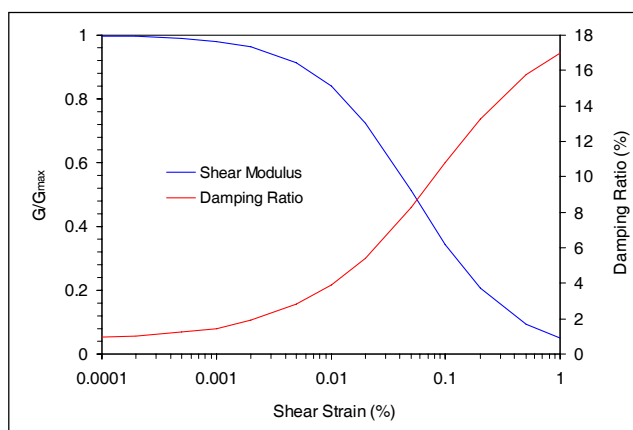


Fig. 9 – Variazione di G e D Ghiaie (Rollins et alii (1998)).

4 – COMPARTO EX-SABIEM

4.1 – GENERALITA'

Il comparto urbanistico oggetto di studio è situato nel Quartiere Reno e compreso tra Via Emilia Ponente a sud, Via Prati di Caprara ad Est e Via Paolo Nanni Costa a nord all'interno dell'ambito n. 145 consolidato di qualificazione diffusa misto nella Carta di Classificazione del Territorio del PSC di Bologna.

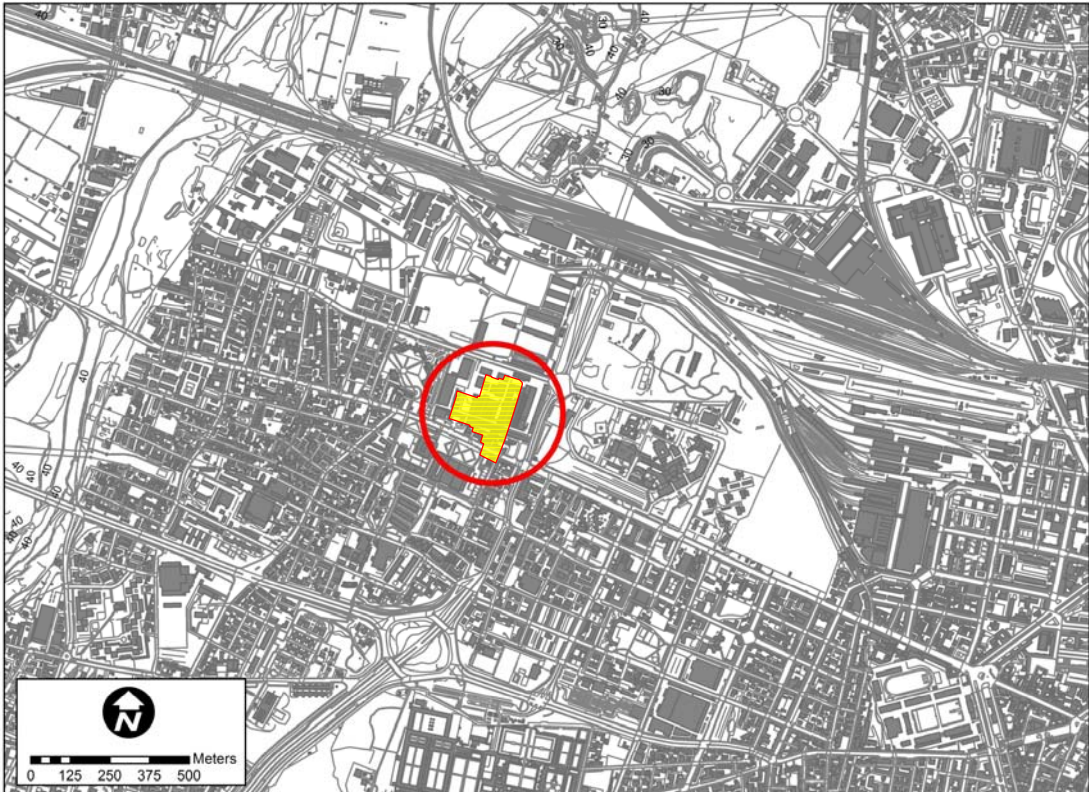


Fig. 10 – Inquadramento territoriale dell'area di studio (base: Carta Tecnica Comune di Bologna)

Per le successive analisi di approfondimento sismico si è fatto riferimento sia ai risultati di prove geognostiche, consistenti in n°4 prove penetrometriche statiche, n°4 sondaggi meccanici a rotazione e n°9 trincee di esplorazione, che ai risultati di indagini geofisiche consistenti in n° 2 indagini geofisiche effettuate mediante tecnica attiva MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves) e passiva ReMi realizzate all'interno dell'area in esame e fornite in data 08/110/2010 PG 269524 dal Dott. Geol. L. Grillini su incarico della società Socofina S.r.l.

Tali indagini sono state implementate per la ricostruzione del modello geologico dell'area dai risultati di stratigrafie profonde di pozzi per acqua ubicati in zone adiacenti e tratte dal database regionale e da quello del Comune di Bologna e dall'esecuzione di una registrazione dei microtremiti mediante tromografo digitale.

4.2 - INQUADRAMENTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO GENERALE

L'area in esame risulta posta sul fianco destro del conoide alluvionale del fiume Reno sui depositi identificati come AES8a – Unità di Modena nella cartografia geologica elaborata dal Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, della quale si riporta una stralcio nella figura che segue.

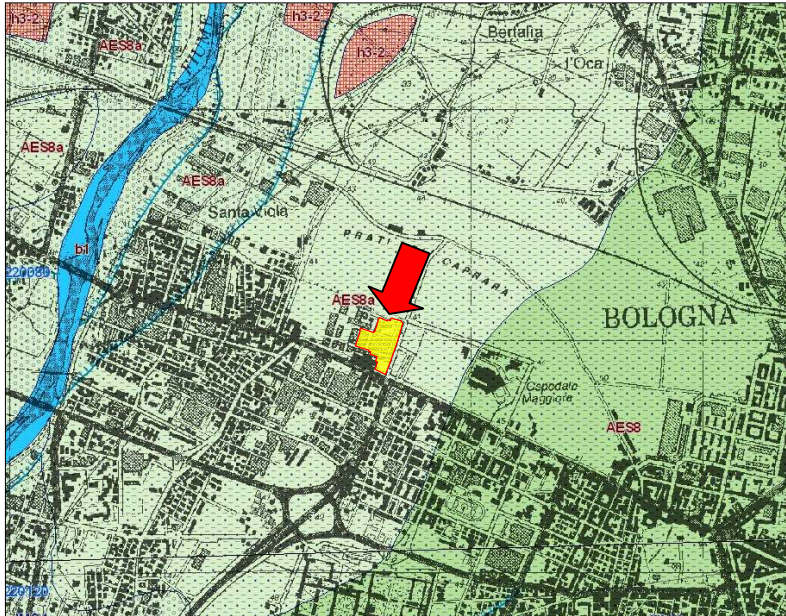


Fig. 11 – Cartografia Geologica Regionale
(fonte: www.regione.emilia-romagna.it)

Tali depositi alluvionali, dall'analisi dei dati stratigrafici a disposizione, risultano costituiti da livelli prevalentemente grossolani intervallati da limitate lenti limose e argillose in ragione della vicinanza dell'alveo del fiume Reno, come suffragato dalla lettura della *Carta delle isobate del tetto delle ghiaie* del Piano delle Attività Estrattive (PAE) 2007 del Comune di Bologna, che riporta una profondità media prossima a –5 m dal piano di campagna ed una percentuale di depositi di tipo ghiaioso nei primi 20 m compresa tra l'80 ed il 90%.

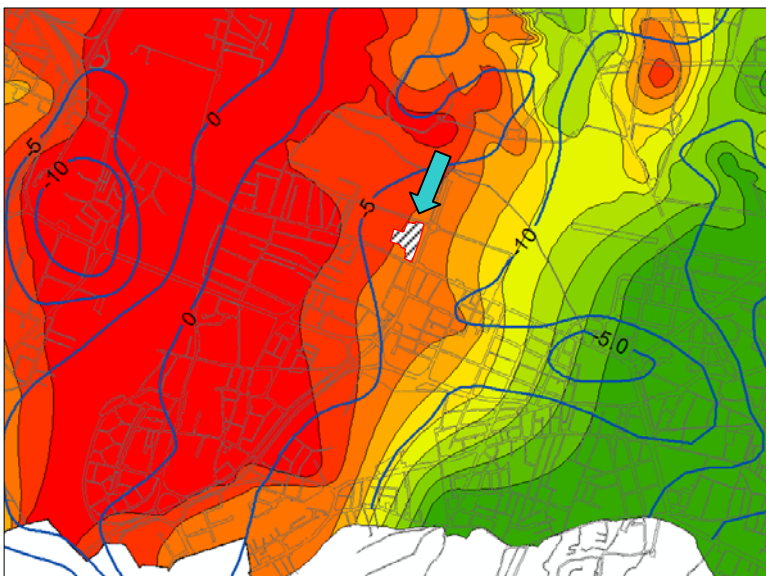


Fig. 12 – Stralcio della Carta delle isobate del tetto delle ghiaie del PAE 2007 del Comune di Bologna.

Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico, l'area di studio risulta posta a quote medie di circa 42 m slm con pendenza pressoché nulla.

4.3 – IDROGEOLOGIA ED IDROGRAFIA SUPERFICIALE

L'assetto idrogeologico dell'area, dalla consultazione delle carte piezometriche allegata alla Relazione Geologica del PAE, risulta caratterizzato dalla presenza di un acquifero superficiale amalgamato con la presenza della sola falda superficiale denominata SUP1 caratterizzata da una soggiacenza media pari a – 26 m dal piano di campagna. Tale situazione esclude la possibilità che possano verificarsi fenomeni di liquefazione di eventuali depositi prevalentemente sabbiosi presenti nella successione stratigrafica.

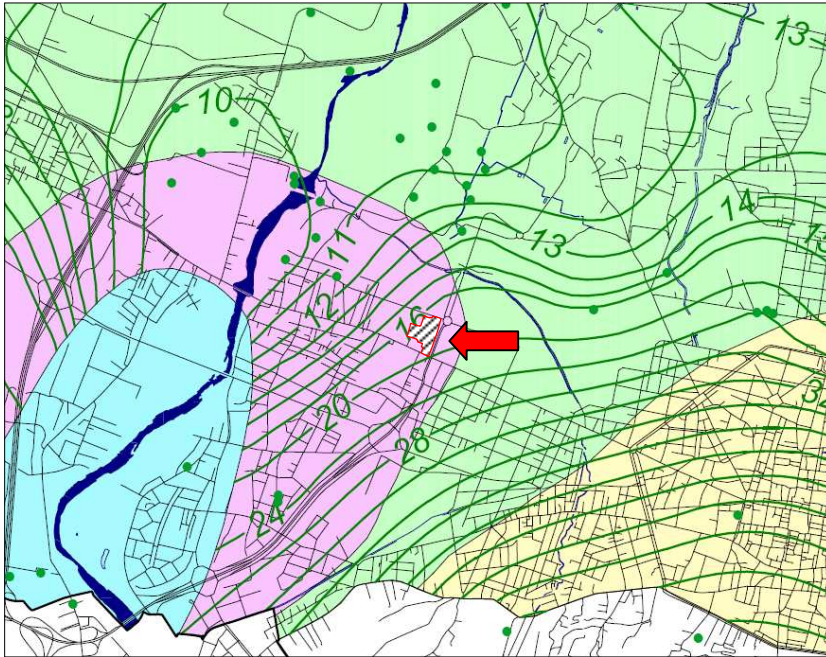


Fig. 13 – Stralcio della Carta delle isopiezometriche della falda SUP1 del PAE 2007 (m slm)

Per quanto concerne la rete idrografica, il comparto in esame è posto in destra del fiume Reno, ad una distanza minima di circa 1.000 m dall'alveo dello stesso; verso nord, ad una distanza di 300 m circa, sono presenti i corsi d'acqua minori tombati del torrente Ravone in senso E-W del canale Ghisiliera con andamento S-N.

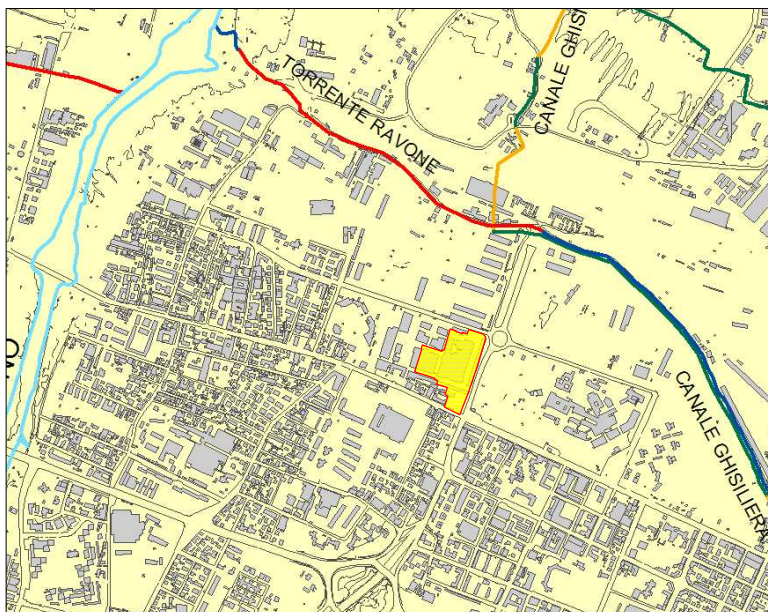


Fig. 14 – Stralcio della Carta del Reticolo Idrografico del Comune di Bologna

4.4 - INDAGINI GEOGNOSTICHE

Nel mese di ottobre 2010 è stata svolta una campagna di indagine geognostica all'interno del comparto in esame, tramite l'esecuzione di n. 4 prove penetrometriche statiche CPT (Allegato 2), spinte fino a rifiuto in corrispondenza del tetto del banco ghiaioso posto a circa - 5 m dal p.c. attuale. Per la caratterizzazione stratigrafica dell'area sono state inoltre utilizzate le risultanze delle seguenti indagini svolte in precedenza:

- n. 9 trincee esplorative eseguite con escavatore meccanico al fine di rilevare l'entità e gli spessori dei riporti antropici (Fig. 16)
- n. 3 sondaggi meccanici a rotazione (Allegato 3).

L'ubicazione di tali indagini è riportata nella figura che segue

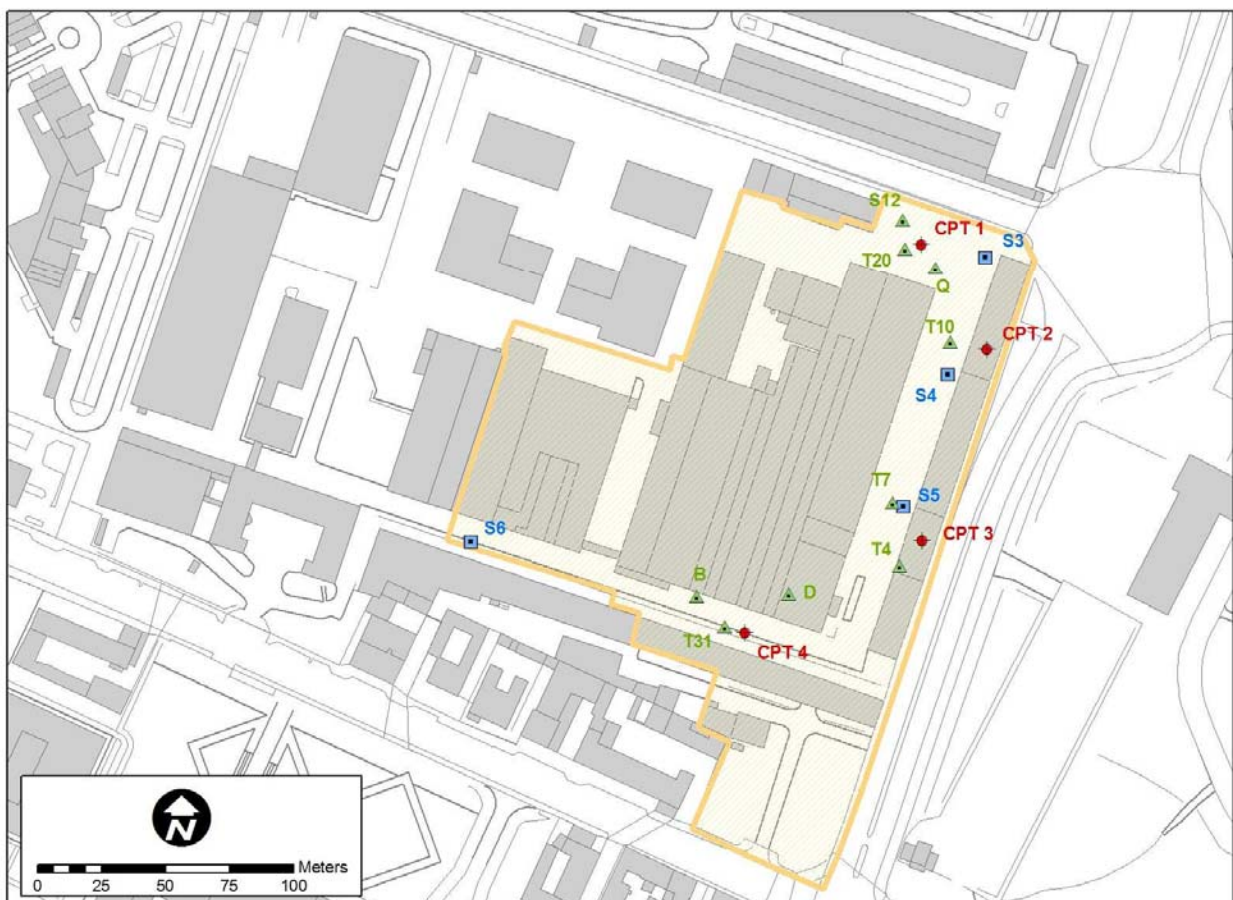


Fig. 15 – Ubicazione delle indagini geognostiche disponibili

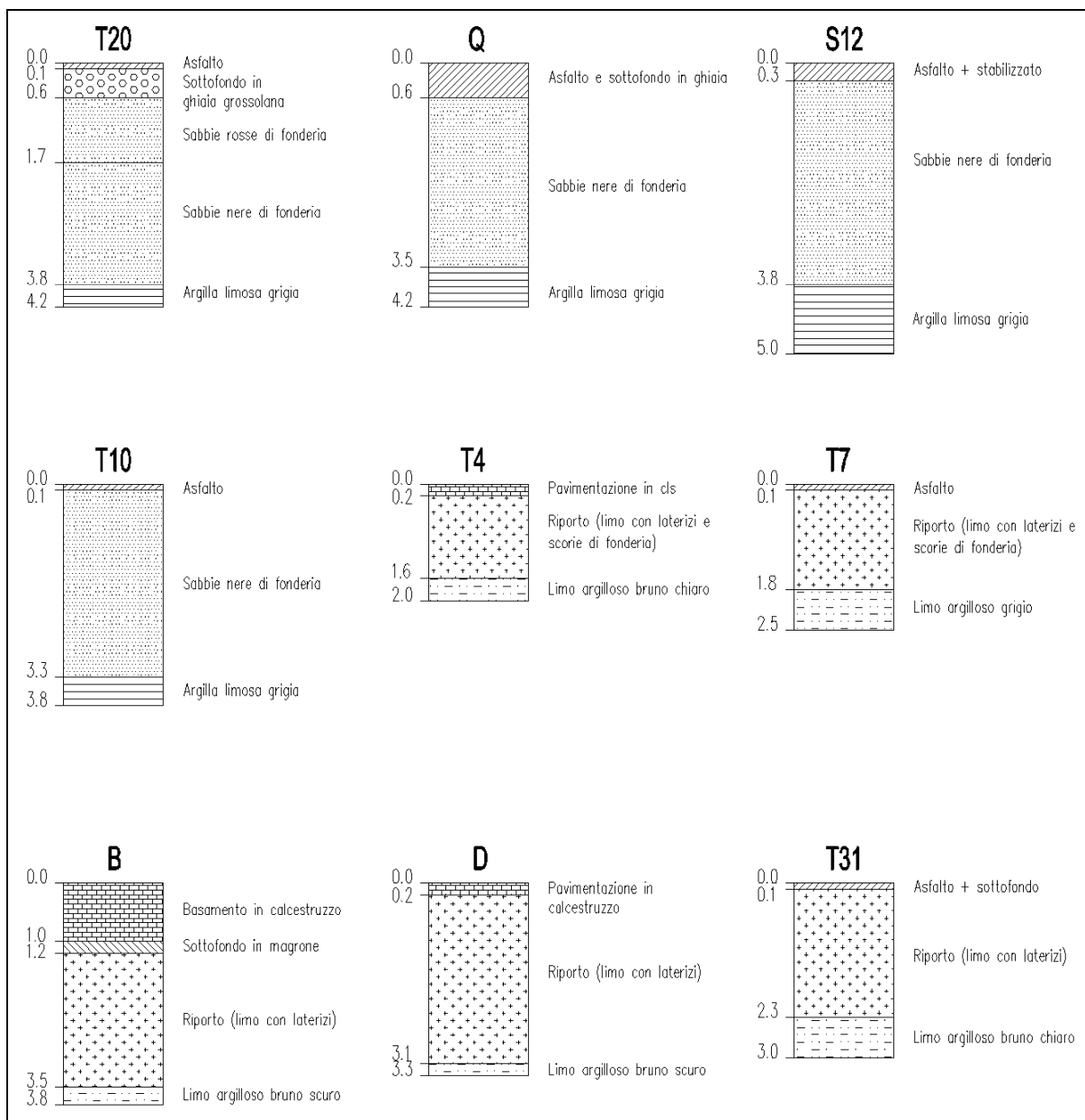


Fig. 16 – Stratigrafie dei sondaggi con escavatore

Sulla base delle trincee esplorative e dei sondaggi eseguiti all'interno del comparto di intervento, i terreni superficiali risultano costituiti, per spessori variabili da un minimo di 1,60 a valori massimi di circa 3,80 m, da materiali di riporto antropico costituito da limi misti a laterizi e sabbie nere di fonderia strettamente connessi con gli usi industriali pregressi dell'area e con la distribuzione riportata in fig. 17. Al di sotto di tali materiali si rileva la presenza di un banco ghiaioso di spessore superiore ai 30 metri.

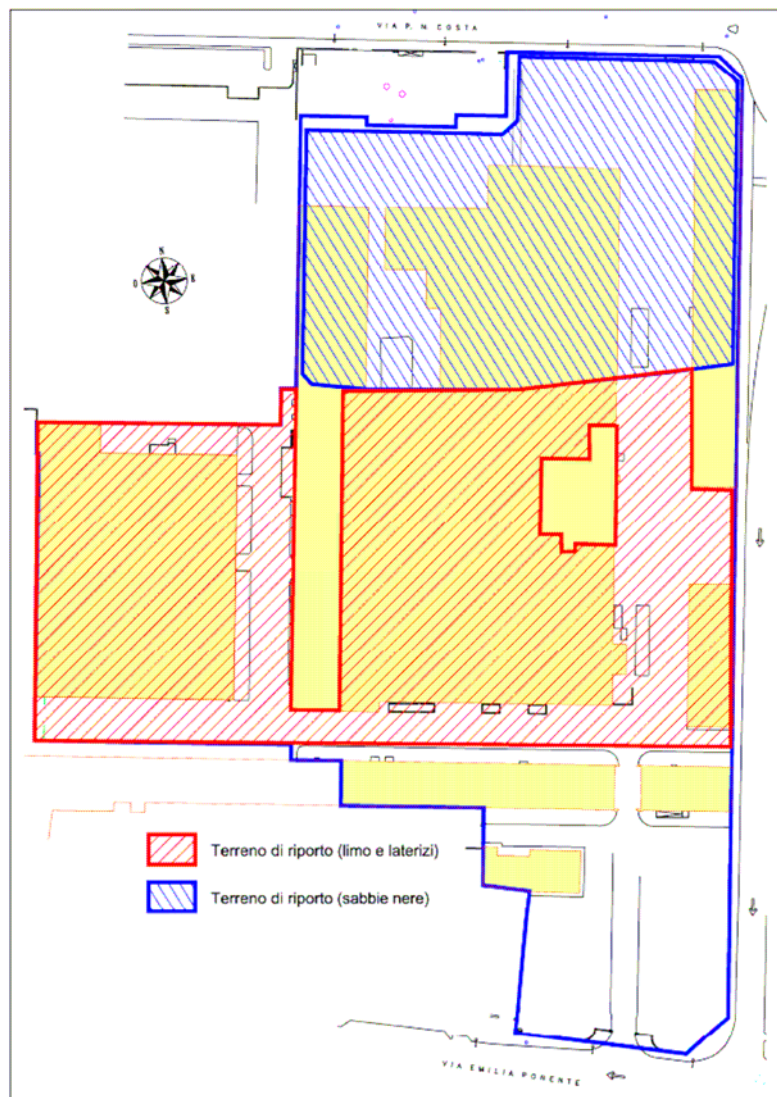


Fig. 17 – Estensione e tipologia di riporti presenti nel comparto

4.5 - INDAGINI GEOFISICHE

Nel mese di ottobre 2010 è stata svolta una campagna di indagini sismiche all'interno del comparto in esame, tramite l'esecuzione di:

- n. 2 profili sismici con tecnica MASW attiva e passiva (R.E.M.I.) (Allegato 4), l'ubicazione dei quali è riportata nella figura che segue;
- n. 1 registrazione tromografica mediante *Tromino* (Allegato 4).

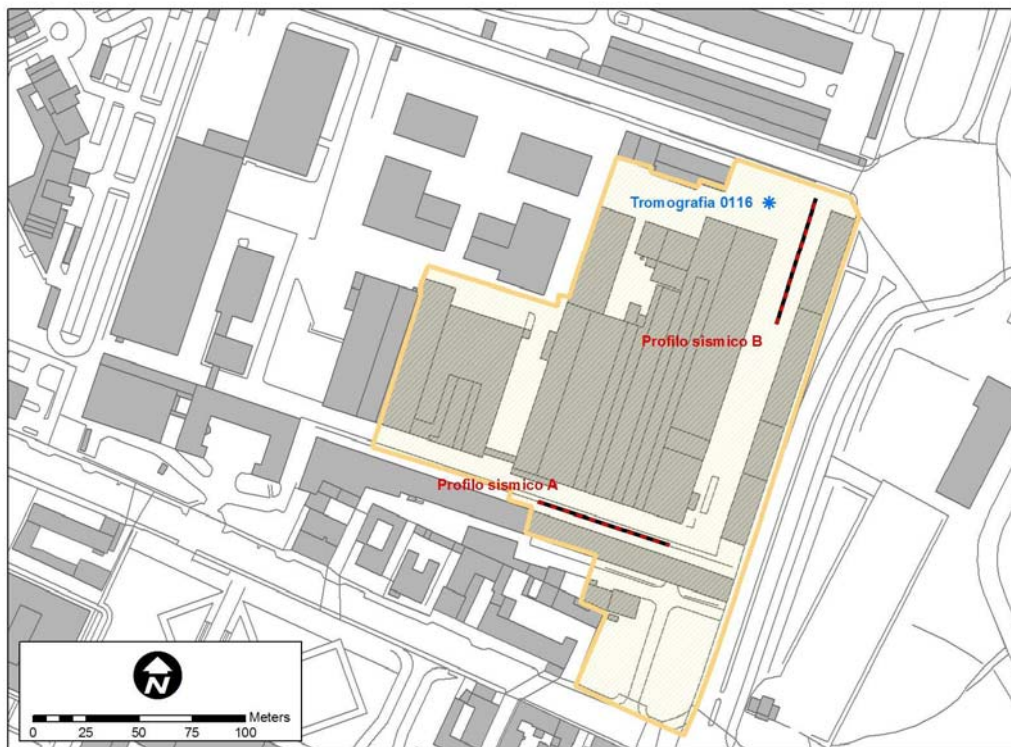


Fig. 18 – Ubicazione delle indagini geofisiche eseguite

4.6 - ANALISI SISMICA

4.6.1 - CLASSIFICAZIONE SISMICA E MODELLO GEOLOGICO DEL SITO

Dalla carta di sintesi dei livelli di approfondimento dello studio della pericolosità sismica locale di 1° livello allegato al PSC del Comune di Bologna, di cui si riporta un estratto in allegato 1, si evidenzia come l'ambito in esame ricada quasi interamente all'interno di aree che necessitano di approfondimenti di III° livello, quest'ultimo legato al rischio di liquefazione e/o densificazione dei terreni sabbiosi presenti all'interno dei primi 20 metri di profondità.

Come riportato in precedenza, al fine di determinare le caratteristiche geofisiche dei terreni costituenti il sottosuolo dell'area in esame, sono state condotte, dalla Ditta IGB Indagini Geofisiche di San Lazzaro di Savena (BO), n°2 indagini geofisiche effettuate mediante tecnica attiva MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves) e passiva Re.Mi, mentre in data 29/10/2010 è stata realizzata, dal Dott. Geol. A. Fiori, una registrazione dei microtremori mediante tromografo digitale (TROMINO).

La correlazione fra i risultati delle indagini sismiche e le indagini geognostiche riportate nei capitoli precedenti ha confermato, mediamente, la presenza di un livello superficiale dello spessore pari a circa 0,80 m di terreno di riporto costituito da asfalto e sottofondo in ghiaia caratterizzato da basse velocità delle onde S ($V_s = 105$ m/sec) seguito, sino alla profondità pari a circa 5 m, da terreni di riporto

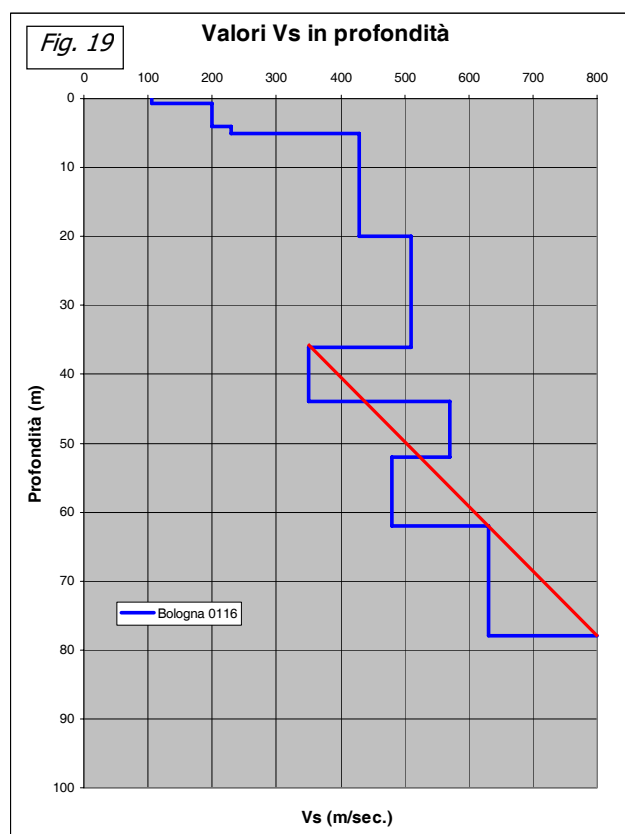
costituiti da sabbie nere e limi con laterizi caratterizzati da velocità sismiche variabili da 200 a 259 m/sec.

A partire dalla profondità di 5 metri, sino alla profondità mediamente pari a 35 m, sono poi presenti i depositi ghiaiosi del fiume Reno che hanno determinato l'arresto delle indagini penetrometriche e che risultano essere caratterizzati da velocità delle onde S variabili da 350 a 510 m/sec, seguiti, come direttamente verificato dal sondaggio S6, da depositi fini argilloso-limosi che presentano velocità delle onde S pari a 350 m/sec e che, sulla base delle indicazioni rilevate dall'analisi di stratigrafie profonde di pozzi per acqua, presentano spessore pari a circa 8 m.

Procedendo in profondità, i risultati della tomografia realizzata unitamente all'analisi delle stratigrafie profonde, hanno permesso di individuare un livello prevalentemente ghiaioso caratterizzato da velocità delle onde S pari a circa 570 m/sec e presente sino alla profondità di circa 52 metri dal p.d.c., seguito da depositi prevalentemente argillosi con spessori pari a circa 10 m e velocità delle onde S pari a circa 480 m/sec seguiti a loro volta da un livello ghiaioso caratterizzato da velocità delle onde S pari a 630 m/sec.

Le indagini geofisiche realizzate non hanno pertanto raggiunto il substrato rigido di riferimento (caratterizzato da velocità delle onde S maggiori o uguali a 800 m/s) avendo rilevato la presenza di terreni caratterizzati da velocità medie delle onde S pari a 630 m/sec a circa 62 m di profondità.

Il profilo di è stato pertanto estrapolato in profondità fino a valori di $V_s = 800$ m/s, come previsto dalla normativa vigente, mantenendo lo stesso gradiente del tratto terminale della curva sperimentale ottenuta dall'indagine tomografica eseguita sull'area in esame (figura 19) che oltre ad essere l'unica



ad avere raggiunto profondità prossime a quelle del *bedrock sismico*, risulta essere quella in cui si rilevano le Vs più basse rispetto agli stendimenti realizzati sul lotto.

Pertanto i risultati dell'indagine tomografica sono stati utilizzati nelle elaborazioni successive essendo quelli da ritenersi più cautelativi. L'estrapolazione dei valori di Vs in profondità ha permesso così di individuare la presenza del Bedrock sismico alla profondità di 78 metri dal p.d.c..

Utilizzando tali indicazioni è stato infine possibile risalire al profilo stratigrafico riportato nella tabella successiva, individuando per ogni livello incontrato la litologia e la velocità delle onde S.

Strato	Profondità (m)	Spessore (m)	Litologia	Velocità media onde S (m/s)
A	0.7	0.7	Riporto	105
B	4.1	3.4	Riporto	200
C	5	0.9	Argilla limosa	230
D	20	15	Ghiaie	430
Strato	Profondità (m)	Spessore (m)	Litologia	Velocità media onde S (m/s)
E	36	16	Ghiaie	510
F	44	8	Terreni argillosi	350
G	52	8	Ghiaie	570
H	62	10	Terreni argillosi	480
I	78	16	Ghiaie	630
BEDROCK				800

Tabella 3

Come sottolineato in precedenza tale stratigrafia è stata inoltre presa come riferimento nell'analisi di Risposta Sismica Locale riportata nei paragrafi successivi.

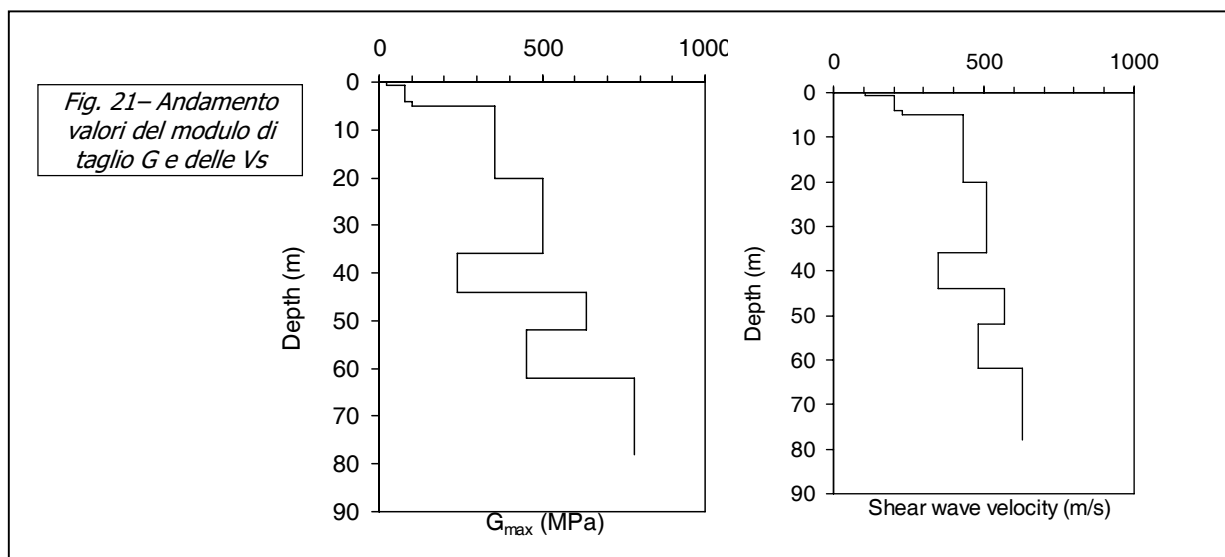
Dalle indagini geofisiche eseguite, ai sensi del DM 14/01/2008 (GU n. 29 del 04/02/2008, Suppl. Ordinario n. 30), punto 3.2.2. "Categoria di sottosuolo", il valore stimato della velocità media delle onde sismiche di taglio nei primi 30 metri (V_{S30}), può essere considerato variabile da 366 m/sec a 410 m/sec a partire dal piano campagna; si può quindi considerare, per entrambi gli stendimenti, una categoria del suolo di fondazione di tipo B: "Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana molto consistenti, con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di V_{S30} compresi tra 360 e 800 m/s (ovvero $N_{SPT,30} > 50$ nei terreni a grana grossa e $c_{u,30} > 250$ kPa nei terreni a grana fina)".

4.6.2 – STUDIO DI RISPOSTA SISMICA LOCALE AL P.D.C. – TERZO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO.

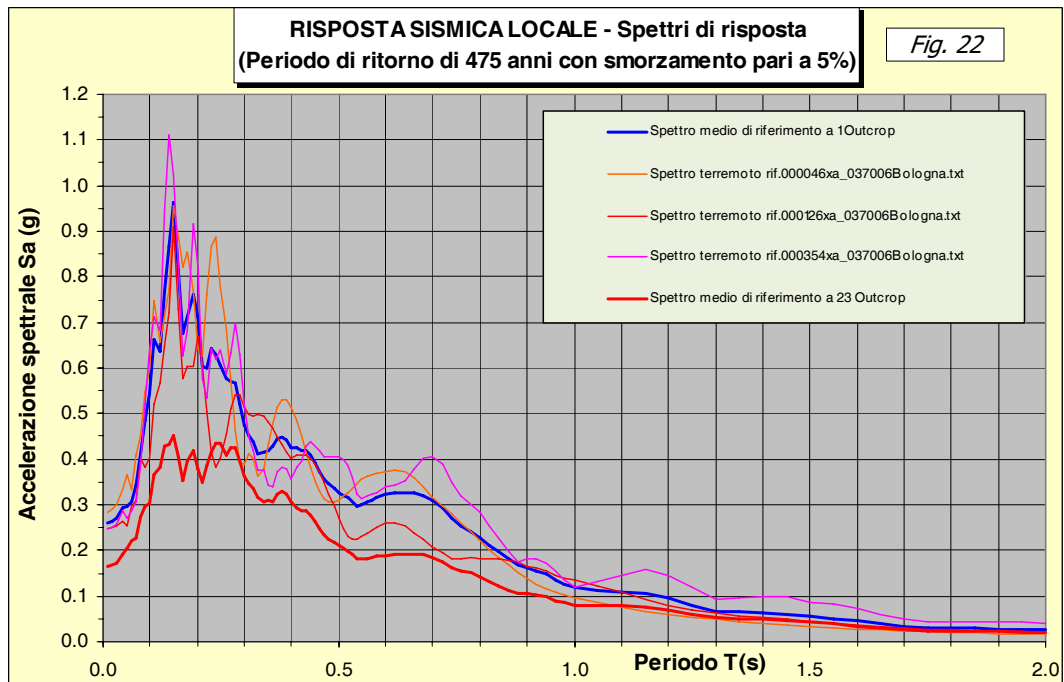
Per il calcolo di Risposta sismica locale al p.d.c. attuale si è inserito il profilo del terreno sino alla profondità di 78 m, che corrisponde al Bedrock sismico individuato dalle indagini sismiche e descritto nei paragrafi precedenti, secondo lo schema riportato in seguito (fig. 20).

Fundamental period (s) = 0.64 Average shear wave velocity (m/sec) = 484.75 Total number of sublayers = 23											
Layer Number	Soil Material Type	Number of sublayers in layer	Thickness of layer (m)	Maximum shear modulus G_{max} (MPa)	Initial critical damping ratio (%)	Total unit weight (kN/m^3)	Shear wave velocity (m/sec)	Location and type of earthquake input motion	Location of water table	Depth at middle of layer (m)	Vertical effective stress (kPa)
Surface	1	2	1	0.7	20.96	18.65	105			0.3	6.53
	2	2	3	3.4	76.25	18.70	200			1.3	23.65
	3	1	1	0.9	101.11	18.75	230			2.4	44.84
	4	3	10	15.0	354.34	18.80	430			3.5	66.04
	5	3	3	16.0	503.76	19.00	510		W	4.6	85.07
	6	1	1	8.0	238.51	19.10	350			5.8	100.25
	7	3	1	8.0	635.89	19.20	570			7.3	113.74
	8	1	1	10.0	453.28	19.30	480			8.8	127.22
	9	3	1	16.0	784.90	19.40	630			10.3	140.71
Bedrock	11	0			1311.31	1	20.10	800	Outcrop	11.8	154.19
										13.3	167.68

Fig. 20

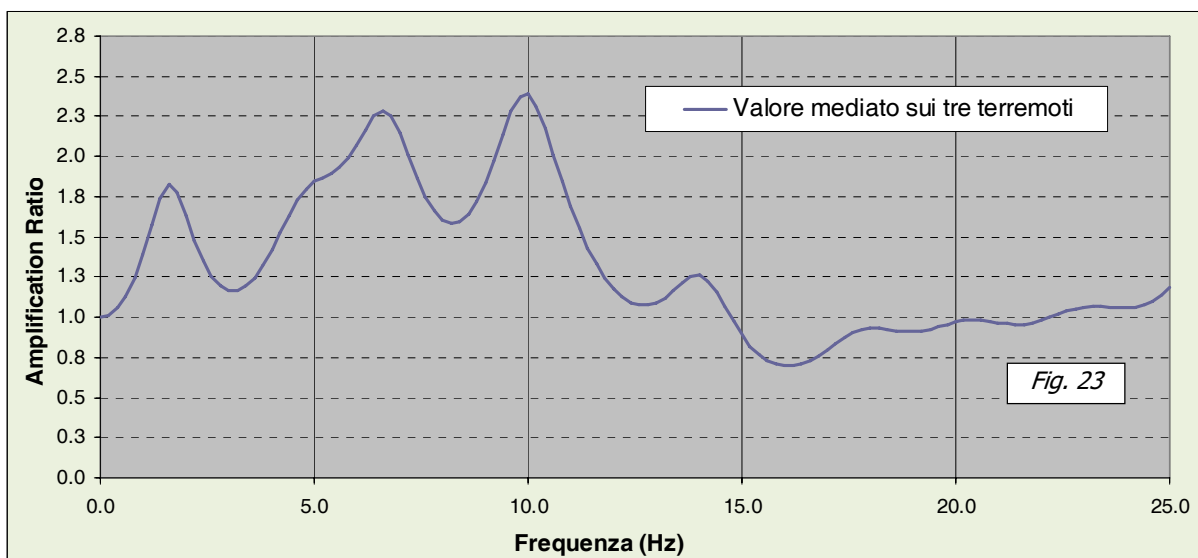


L'elaborazione, svolta sui n. 3 terremoti di riferimento, ha fornito i seguenti risultati, in termini di spettro di risposta elastico in accelerazione massima orizzontale in superficie per un valore di smorzamento critico pari al 5% (figura 22).

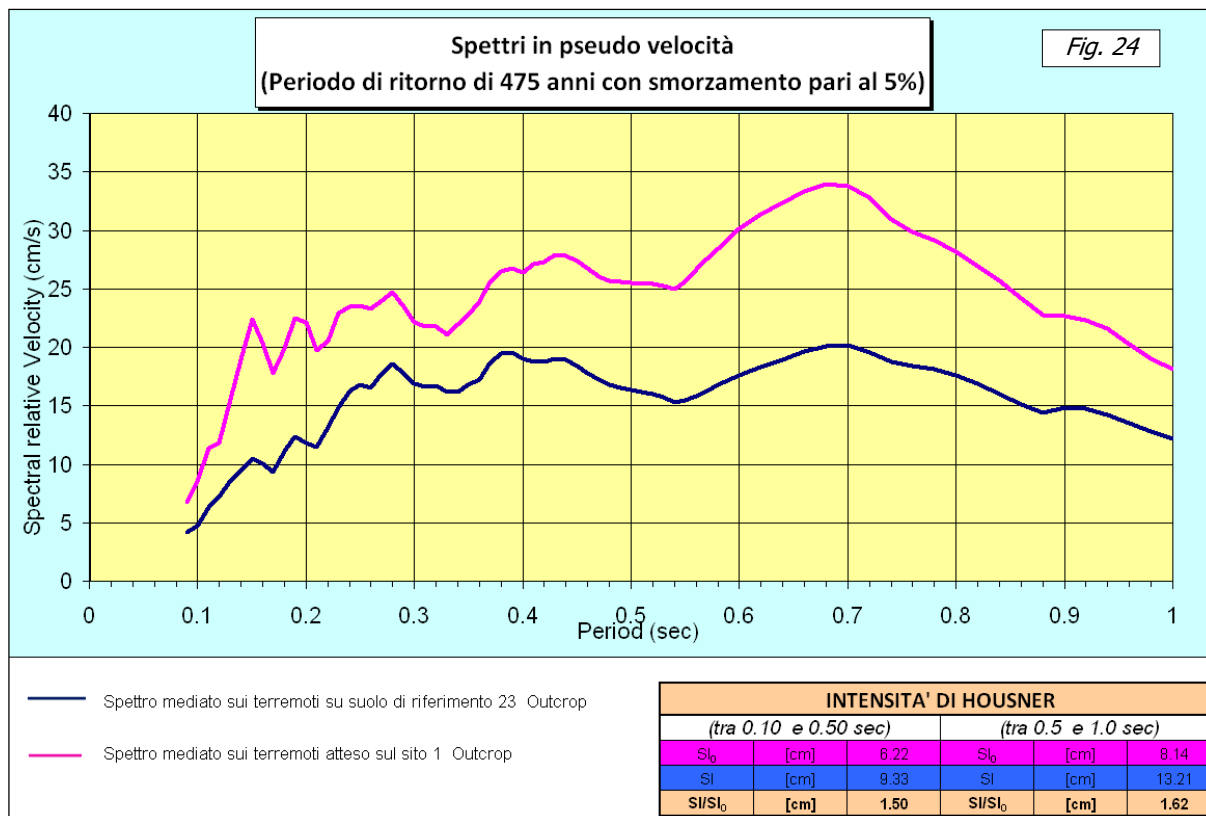


Il valore medio della PGA in superficie è risultato pari a **0.260 g**, con un fattore di amplificazione (PGA/PGA_0) pari a 1,57.

La figura 23 riporta invece la funzione di amplificazione locale ricavata dallo studio eseguito mediata sui tre terremoti, ed identificabile come il rapporto tra l'ampiezza degli spettri di Fourier al sito e l'ampiezza in corrispondenza della formazione rocciosa affiorante utilizzando un valore di smorzamento critico pari al 5%.



L'analisi ha inoltre permesso di ricavare gli spettri in pseudo-velocità medi calcolati sia al suolo di riferimento che alla superficie del sito esaminato e determinare il fattore di amplificazione in termini di rapporto (S_i/S_{i0}) di Intensità di Housner negli intervalli di frequenza 0.1–0.5 sec e 0.5-1.0 sec., che risultano pari rispettivamente a 1.50 e 1.62 come visibile in figura 24.



5 – CONCLUSIONI E PRESCRIZIONI

Le analisi svolte confermano la fattibilità dell'intervento previsto dal POC, in termini geologici e sismici. Le indagini hanno evidenziato la presenza in superficie di uno spessore di materiale di riporto eterogeneo che raggiunge i 4 metri circa, per il quale sono attualmente in atto le procedure, ai sensi del D.lgs 152/2006, di caratterizzazione qualitativa volte a verificarne la possibile contaminazione e la necessità di eventuali interventi di bonifica.

In tale situazione si ritiene necessario che gli interventi di nuova edificazione prevedano fondazioni che siano direttamente collocate a contatto con il substrato ghiaioso, escludendo quindi il terreno di riporto che presenta caratteristiche di bassa resistenza ed elevata compressibilità in termini geotecnici. Si ritiene necessario, in fase esecutiva, effettuare una verifica dei cedimenti post-sismici dei terreni sabbiosi di riporto, con lo scopo di verificare eventuali interferenze con i sottoservizi.

Le analisi e le verifiche sismiche di III° livello hanno consentito di stimare un valore del fattore di amplificazione della PGA alla superficie pari a 1.57, e del rapporto S_i/S_{i0} di Intensità di Housner negli intervalli di frequenza 0.1–0.5 sec e 0.5-1.0 sec. pari rispettivamente a 1.50 e 1.62, valori che quindi risultano sensibilmente influenzati dai terreni di riporto presenti.

L'utilizzo nella progettazione esecutiva di fattori di amplificazione più bassi rispetto a quelli determinati nel presente studio dovranno essere opportunamente giustificati, anche in relazione alla soluzione fondale adottata.

Dott. Geol. Sandro Bellini



Dott. Geol. Alberto Fiori



ACCORDO CON LA PROPRIETA'
- AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/2000



Rep. n. 207328

COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE TERRITORIO ED URBANISTICA

ACCORDO

(ai sensi dell' art. 18 della LR 20/2000 e dell' art. 11 della Legge n.241/1990 e s.m. e i.)

RELATIVO ALLA PROPOSTA DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO DIRETTA ALLA QUALIFICAZIONE DELL'AREA SITA IN BOLOGNA VIA EMILIA PONENTE 81, AMBITO DI SOSTITUZIONE N.145 SABIEM.

L'anno 2009 il giorno tre del mese di giugno

TRA

Il **Comune di Bologna**, C.F. 01232710374 con sede in Piazza Maggiore, 6 – Bologna, in persona dell'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale Virginio Merola, che interviene alla presente scrittura per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG. N. 117993/2009, su delega del Sindaco del Comune di Bologna, P.G. n. 50215 del 28/02/2008, domiciliato ai fini del presente accordo presso la sede del Comune in Piazza Maggiore, 6 – Bologna;

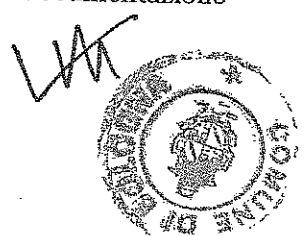
E

La **Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l.**, proprietaria del compendio immobiliare che ha ospitato le attività della Società Fonderie SABIEM s.p.a., che nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicata come Società, C.F. e P.I. 02396781201, con sede in Bologna, Galleria Cavour n. 4, in persona del Signor Giancarlo Raggi, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico della Società medesima, domiciliato ai fini della presente convenzione presso la sede della Società in Bologna, Galleria Cavour n. 4;

Premesso che:

la Società è proprietaria di un immobile e sovrastanti fabbricati siti nel Quartiere Reno, località Santa Viola, catastalmente identificati al Fg. 106, mapp. 395, del Catasto Fabbricati e mapp. 908 del Catasto Terreni del Comune di Bologna (d'ora in poi: "area SABIEM") già sede dello stabilimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a. (d'ora in poi: "SABIEM"); si allega sub A estratto catastale con individuazione dell'area in proprietà;

più precisamente, la superficie fondiaria dell'area SABIEM è pari a mq 32.000 circa, occupati da edifici industriali ed uffici per un volume di circa 181.000 mc., corrispondenti a una superficie utile coperta pari a circa mq. 21.000, per un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,67 mq/mq, come attestato dalla documentazione relativa allo stato di fatto, allegata sub B al presente accordo;



attualmente, l'area SABIEM, che già prima della cessazione di attività presentava evidenti segni di obsolescenza, versa in condizioni di degrado ambientale e sociale in conseguenza della cessazione della precedente attività industriale, e necessita pertanto di adeguati e urgenti interventi di bonifica e riqualificazione, anche in considerazione della vicinanza all'abitato e all'Ospedale Maggiore;

in data 2 novembre 2005 fu sottoscritto, tra Comune di Bologna e Fonderie SABIEM s.p.a., un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, (P.G. 238252 del 9.11.2005), che prefigurava la riconversione di detta area produttiva – allora in via di dismissione - e subordinava la definizione dei futuri interventi ad una serie di adempimenti di carattere tecnico-urbanistico ed ambientale.

In particolare, l'accordo prevedeva:

- l'impegno di SABIEM a predisporre e presentare al Comune una proposta di qualificazione dell'area coerente con gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e degli strumenti urbanistici del Comune di Bologna, proposta costituita da un "progetto preliminare", uno "studio di fattibilità" e uno "studio preliminare di compatibilità ambientale" (quest'ultimo anche in relazione agli interventi di bonifica eventualmente necessari), recanti i contenuti specificati nell'accordo stesso;
- l'impegno del Comune a esaminare la proposta principalmente sulla base degli esiti di adeguate e approfondite valutazioni (precedute da apposita procedura di caratterizzazione e bonifica dei suoli) in ordine alla sostenibilità ambientale, urbanistica e della mobilità dell'insediamento ipotizzato in ragione della sua consistenza dimensionale, nonché in ordine alla capacità di migliorare la qualità urbana con riguardo all'impatto sui sistemi insediativi, ambientale, della mobilità, sociale ed economico;
- il necessario recepimento dei contenuti dell'accordo nell'ambito del c.d. "accordo istituzionale" circa la localizzazione dell'attività delle Fonderie SABIEM nell'area metropolitana bolognese, da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno, quale condizione di efficacia dell'accordo stesso e per il riconoscimento del suo rilevante interesse per la comunità locale;

con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269/2005 del 27.12.2005 è stato approvato detto accordo istituzionale, denominato "Accordo di programma quadro", finalizzato alla delocalizzazione e accorpamento nel territorio di Calderara di Reno degli stabilimenti SABIEM presenti a Bologna e Granarolo dell'Emilia, con totale reimpiego del personale, allo scopo di garantire lo sviluppo dell'attività aziendale e la salvaguardia dei livelli produttivi (come individuati nell'accordo sindacale sottoscritto in data 17.10.2003 tra Fonderie SABIEM, RSU, FIM, FIOM e UILM), e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di sviluppo urbanistico e di sostenibilità ambientale espressi dalle Amministrazioni firmatarie.

Detto accordo recepiva il precedente accordo procedimentale, ribadendo inoltre espressamente l'obbligo a carico di SABIEM di effettuare in tempi brevi la caratterizzazione del sito di Bologna, preliminare alla successiva attività di bonifica dell'area, quale condizione per la successiva valutazione della proposta di qualificazione da parte del Comune.


L'adesione all'accordo di programma veniva peraltro condizionata all'avvio di una procedura negoziale per definire i contenuti del Piano Industriale di delocalizzazione dell'azienda, nonché le modalità di reinserimento e di organizzazione della nuova unità produttiva;

frattanto la Società ha provveduto a dare esecuzione alle azioni tecniche ed urbanistiche previste dal citato accordo procedimentale, in particolare presentando in data 17.4.2007 (prot. n. 91370) il documento denominato "Caratterizzazione dei suoli e risultati delle investigazioni effettuate" e in data 23.4.2007 (prot. n. 96901) la prescritta proposta di intervento di cui al precedente punto 4a;

in data 29.1.2008 il Tribunale civile di Bologna ha dichiarato il fallimento di Fonderie SABIEM s.p.a.;

a seguito del fallimento è derivata la materiale impossibilità di dar seguito alla previsione del recepimento dell'area nel POC subordinata al trasferimento della realtà produttiva, circostanza, quest'ultima, che costituiva condizione di efficacia degli accordi precedentemente citati;

ai fini di dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC, benché la Società fosse totalmente estranea agli accadimenti citati, sono successivamente intercorse trattative tra la stessa, il Comune e la Provincia di Bologna,



tramite le quali le Parti sono pervenute a un nuovo accordo capace di sostituire efficacemente quello del precedente sottoscritto;

in esito a dette trattative le Parti pubbliche e privata hanno quindi raggiunto un nuovo accordo, volto a favorire nuove opportunità di lavoro per gli ex dipendenti SABIEM, formalizzato in apposito documento denominato *"Accordo interistituzionale con la partecipazione di privati tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA – Collegio Costruttori Edili per la promozione di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a."* (d'ora in poi: *"accordo interistituzionale in senso stretto"*);

nell'ambito dell'accordo interistituzionale in senso stretto, la Società ha manifestato la propria disponibilità a farsi carico degli oneri derivanti dalla realizzazione del servizio di accompagnamento delle persone alla ricollocazione professionale, a fronte della contemporanea sottoscrizione, di un ulteriore accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;

l'accordo citato consente, quindi, di ripristinare le condizioni previste dall'accordo con la SABIEM che, in seguito al fallimento, non erano state realizzate e che riguardano anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

Considerato che:

il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, disciplina l'area ex SABIEM tra gli *"Ambiti di sostituzione"* (ambito n. 145), ambiti costituiti dalle *"parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili"*;

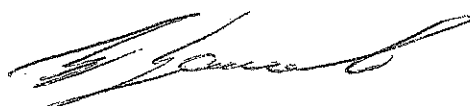
In particolare, il relativo quadro normativo è definito nella scheda n. 145, *"Ambito di sostituzione n. 145 – SABIEM"*, che così dispone:

"L'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM è uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici. Per la Situazione Santa Viola si tratta di un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche. Una porzione rilevante dell'area è interessata da un Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Azienda SABIEM, siglato il 2 novembre 2005 e approvato dal Consiglio comunale con delibera 269/2005, P.G.168145/2005. Tale Accordo definisce le condizioni di "rilevante interesse per la comunità locale" derivanti dal recepimento della rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area metropolitana bolognese prevista nell'Accordo interistituzionale sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno. L'Accordo definisce anche le modalità e i contenuti della trasformazione e prevede la realizzazione di abitazioni e di attrezzature di servizio locale (verde, parcheggi). L'inserimento nel POC degli interventi di trasformazione è subordinata all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo (ossia alla rilocalizzazione dell'attività produttiva) o alla revisione dello stesso previo nuovo Accordo interistituzionale".

La scheda individua inoltre *"Dotazioni"*, *"Prestazioni"* e *"Condizioni di sostenibilità"*. In particolare, viene posto l'accento sul ruolo che l'area svolge nei confronti del nodo di scambio intermodale tra differenti sistemi di mobilità rappresentato dall'intorno dell'area anche in relazione alla necessità di verde e parcheggi.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC ha valutato la sostenibilità dell'insediamento sull'area complessivamente inclusa nell'ambito (63.000 mq) di 38.000 mq di Su, di cui 31.000 (80%) per usi abitativi, fissando la necessità di reperire all'interno della stessa area almeno 32.000 mq di dotazioni territoriali. Queste condizioni (massima capacità edificatoria e minima estensione delle dotazioni territoriali) non possono essere superate dal POC che attiverà le trasformazioni dell'ambito (art. 91 comma 2 del Rue).

L'art. 39 del PSC prevede che il POC proceda alla classificazione perequativa dei terreni interessati alle trasformazioni, e che in sede di formazione del Piano Operativo Comunale l'Amministrazione possa assegnare a dette aree una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita dall'indice perequativo, qualora gli interventi perseguano ulteriori obiettivi reputati di interesse pubblico;



a norma del PSC (vedasi elaborato denominato "Strategie per la qualità – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI"), l'area SABIEM risulta inoltre ricompresa 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 ("8. Perequazione fondiaria e perequazione integrata. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli (perequazione fondiaria). E' demandata al POC la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (perequazione integrata)");

il 31 marzo 2009 il Comune ha sottoscritto una Intesa istituzionale con l'Agenzia del Demanio per promuovere l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici a destinazione ex-militare, tra i quali risulta compreso il comprensorio "Prati di Caprara ovest", per il quale, coerentemente con il PSC approvato, sono previste rilevanti trasformazioni territoriali, la cui attuazione non era prevedibile al momento della stipula dell'originario Accordo per la riqualificazione delle aree SABIEM; lo studio di fattibilità del Puv ha considerato, in particolare, la possibilità di realizzare nuove abitazioni e altri usi complementari, nonché di un grande spazio attrezzato a verde pubblico; i progetti delle due trasformazioni (SABIEM e aree ex-militari) dovranno integrarsi al meglio per influire in maniera decisiva sulla futura qualità di questa parte di città;

Considerato infine che:

in aggiunta agli impegni precedentemente indicati, consistenti in azioni concretamente rivolte a favorire il reimpiego degli ex lavoratori di SABIEM, la proposta di intervento formulata dalla Società nel corso delle trattative finalizzate a dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC presenta, sia per i suoi contenuti urbanistici che per le modalità e la tempistica previste per la relativa attuazione, i seguenti, ulteriori profili di interesse pubblico:

I) essa consentirà di soddisfare l'esigenza di procedere alla riqualificazione e bonifica dell'area in tempi rapidi e certi, evitando l'eventuale occupazione abusiva della stessa e degli edifici e quindi il protrarsi e l'aggravarsi della situazione di degrado (sociale ed ambientale) dinanzi già evidenziata – acuita dalla vicinanza dell'ex-stabilimento all'abitato e all'Ospedale maggiore;

II) il progetto sarà caratterizzato, oltre che per la qualità urbanistica e architettonica, per la qualità energetica/ambientale, prevedendo la realizzazione di interventi improntati alla bioedilizia e al risparmio energetico, in ossequio ai livelli prestazionali di eccellenza fissati nelle Schede tecniche di dettaglio del RUE del Comune;

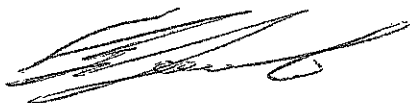
III) infine, recependo le esigenze manifestate dal Quartiere Reno (con comunicazione del 20 maggio 2009 P.G. n. 126720/09) in ordine alla necessità di potenziare le aree per standard e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, e in applicazione del citato art. 39 in tema di perequazione fondiaria e integrata, è prevista la cessione al Comune di una porzione di terreni corrispondente al 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, in aggiunta agli standard dovuti per la capacità edificatoria realizzata sul posto, da attrezzare a verde e parcheggi, secondo quanto specificato agli articoli seguenti del presente accordo;

Dato, infine, espressamente atto che:

ai sensi dell'art. 42 del Quadro Normativo del PSC, competono al POC, per gli Ambiti di sostituzione: la delimitazione e l'assetto urbanistico, la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali, anche con riferimento agli obiettivi fissati nelle schede di Situazione; le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; i caratteri fisico-morfologici; le modalità d'attuazione degli interventi nonché la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica;

ai sensi dell'art. 17, comma 2, del Quadro Normativo del PSC, l'attuazione degli interventi nell'ambito deve garantire il rispetto delle prestazioni e condizioni di sostenibilità declinate nella valutazione del POC, come previsto all'art. 42.6;

pertanto il presente accordo individua e stabilisce le scelte fondamentali condivise dalle parti relativamente alla trasformazione urbana dell'area SABIEM, mentre gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le



modalità attuative degli interventi saranno definiti - nel quadro delle scelte stabilite dal presente accordo ed ai fini dell'inserimento in POC - in un successivo accordo ex art.18 che sarà approvato con delibera di Consiglio Comunale, volto a specificare ed a dettagliare tutti gli aspetti sopra indicati.

Il presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce un accordo generale e preliminare, condizionato al suo recepimento nella delibera consiliare di adozione del POC e alla sua definitiva conferma con l'approvazione dello stesso. La conformazione dei diritti edificatori si avrà con l'approvazione del POC.

Tanto premesso e considerato

Le parti, come sopra indicate e rappresentate, convengono quanto segue:

Articolo 1 – Efficacia delle premesse e considerazioni.

Le premesse e considerazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo è finalizzato a promuovere la trasformazione urbana dell'area SABIEM in coerenza con quanto previsto dal PSC vigente.
Con il presente accordo il Comune prende atto della sopravvenuta impossibilità di procedere alla rilocalizzazione dell'attività produttiva di SABIEM - come da accordo procedimentale e accordo di programma indicati in premessa - e, quindi, della necessità di procedere alla revisione di detti precedenti accordi, mediante il raggiungimento di un nuovo accordo interistituzionale ai sensi dell'art. 19 del Quadro Normativo del PSC.
Le Parti convengono che il requisito del "nuovo accordo interistituzionale" indicato al citato art. 19 è integralmente soddisfatto mediante il contestuale raggiungimento e sottoscrizione dell'accordo interistituzionale in senso stretto di cui in premessa e del presente accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000.
2. Le Parti espressamente convengono altresì che, in considerazione degli impegni assunti dalla Società in sede di accordo interistituzionale in senso stretto e tramite il presente accordo, l'intervento di trasformazione dell'area SABIEM verrà attuato secondo i seguenti contenuti:
 - una parte della capacità edificatoria consentita, ai sensi del successivo art. 4, è destinata a essere realizzata all'interno dell'area SABIEM ("in situ"); per questa, il presente accordo prevede l'inserimento dell'intervento nel prossimo POC, o variante al POC vigente, che verrà promosso dal Comune nel prossimo mandato amministrativo. Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, il suddetto POC potrà assumere i contenuti propri di apposito PUA presentato dalla Società, in base agli indici e le destinazioni stabiliti al successivo articolo 4 del presente accordo;
 - una parte della capacità edificatoria riconosciuta con la perequazione urbanistica e delocalizzata, sarà realizzata su ambiti "di nuovo insediamento", in quanto generata dalla superficie territoriale oggetto di cessione al Comune per il potenziamento delle dotazioni territoriali. Il c.d. atterraggio dei diritti edificatori di proprietà della Società avverrà all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti che verranno selezionati tramite apposita procedura concorsuale ai fini dell'inserimento nel POC. L'attuazione di dette capacità edificatorie avverrà tramite PUA con le modalità che l'Amministrazione indicherà per l'intero comparto interessato dall'atterraggio nell'ambito della formazione del suddetto POC concorsuale.

Articolo 3 – Obiettivi della trasformazione

1. Le parti convengono che il PSC riconosce l'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM come uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici, costituente per la Situazione Santa Viola un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche, come indicato nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del PSC.



Le operazioni di sostituzione d'Ambito dovranno garantire la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni.

In particolare verranno realizzate, quali dotazioni territoriali inerenti le infrastrutture per la mobilità: una rete ciclabile collegata, come terminale, alla fermata Sfm Prati di Caprara e un parcheggio pubblico extra standard con capienza massima di 100 posti auto.

Il progetto dovrà studiare e risolvere i temi dell'accessibilità dei mezzi privati e delle connessioni ciclabili e pedonali in maniera compatibile con lo sviluppo delle trasformazioni dell'area ex-militare situata a nord di via Nanni Costa.

L'intervento di riqualificazione contribuirà alla riqualificazione dell'asse della via Emilia, valorizzerà l'asse interno costituito da un filare alberato esistente, realizzerà un sistema di verde finalizzato a realizzare una continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il fiume Reno.

2. Il POC garantirà, ai sensi dell'art. 42.6 del PSC, il rispetto delle prestazioni e delle condizioni di sostenibilità previste nella scheda di PSC, con particolare riferimento al potenziamento del trasporto pubblico.
3. Il PUA dovrà altresì prevedere, in ottemperanza alla medesima scheda di PSC, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria relativa alle aree interessate dal presente accordo e citate in premessa (aree di superficie fondiaria pari a mq. 32.000 circa).
4. Considerato il fatto che il RUE approvato ha individuato all'interno dell'area due fabbricati di interesse documentale, le parti convengono sull'opportunità di valutare la sussistenza di elementi di pregio storico o architettonico preliminarmente alla progettazione delle trasformazioni, mediante la richiesta e il rilascio di apposita valutazione preventiva, ai sensi dell'art. 104 del RUE.

Articolo 4 - Indici e usi relativi all'area SABIEM.

1. Le Parti convengono di stabilire sin d'ora che, in virtù dell'alta densità edilizia esistente, della localizzazione e dell'accessibilità territoriale, dell'assenza di specifici vincoli paesaggistico-ambientali all'area SABIEM sia 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.
2. L'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 "Sviluppo Iniziative Immobiliari" sarà oggetto di cessione quale dotazione territoriale extra standard.
3. Per l'attuazione degli interventi da realizzarsi "in situ", all'interno della porzione del comparto "SABIEM" interessata dagli interventi privati, sarà riconosciuto alla Società attuatrice un indice di edificabilità premiale pari a 0,23 mq/mq da applicarsi a quel 50% dell'area oggetto di intervento privato, al fine del conseguimento dei seguenti obiettivi:
 - per quanto riguarda la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi, i nuovi edifici saranno progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni relativamente ai requisiti fissati dal RUE per lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, per le infrastrutture, per lo spazio edificato (con particolare riferimento agli articoli 55 e 56); in particolare, per quanto riguarda i requisiti inerenti gli edifici verranno raggiunti i livelli prestazionali migliorativi fissati dalle Schede tecniche di dettaglio relative ai requisiti di Contenimento dei consumi energetici invernali (E7.1), e i livelli di eccellenza relativi ai requisiti permeabilità dei suoli e microclima (E8.4), risparmio e riuso delle acque (E9.1), riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (E10.2);
 - per gli ulteriori obiettivi di qualità sociale fissati dagli accordi sopra citati inerenti la dismissione dell'attività produttiva e il risanamento dell'area da essa precedentemente occupata.
4. La capacità edificatoria da realizzare "in situ" (area SABIEM), mediante inserimento nel prossimo POC o variante al POC vigente, sarà di 9.500 mq di superficie utile netta. La restante capacità edificatoria pari a 7.460 mq di Su sarà trasferita ad altra area edificabile, da reperirsi fra gli "Ambiti di nuovo insediamento", individuati attraverso procedure concorsuali per la formazione del POC.



5. Gli usi ammissibili per l'intervento all'interno dell'area SABIEM sono: usi abitativi di tipo urbano (1a e 1b) fino ad un massimo dell'80% della Su ammessa, integrabili fino a un massimo del 20%, con funzioni complementari agli usi abitativi, ovvero attività economiche ed amministrative di piccole dimensioni (3b), commercio in strutture di vicinato e artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (4d), attività di pubblico esercizio (5c), servizi ricreativi in piccole e medie strutture (6b), servizi alla popolazione di livello locale (7a), servizi per la mobilità (7d). Il rapporto tra usi abitativi e non abitativi potrà variare a seguito degli esiti della Valutazione di sostenibilità del PUA, nel caso questa garantisca condizioni di sostenibilità uguali o migliorative di quelle considerate in sede di redazione di PSC.

Art. 5 – Tempistica e obblighi delle parti.

1. Le Parti espressamente convengono la seguente tempistica per la presentazione della documentazione ai fini della valutazione della proposta relativa alla trasformazione all'area SABIEM e lo svolgimento della relativa istruttoria, ai fini del successivo inserimento – previo accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 - nel prossimo POC o variante al POC vigente:
- entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la Società si impegna a consegnare al Comune la documentazione necessaria per la valutazione preventiva relativa all'interesse storico-architettonico dei fabbricati inclusi nell'area. Il Comune s'impegna ad esprimersi nei 30 giorni successivi alla consegna;
 - entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la Società s'impegna a consegnare al Comune due proposte di layout progettuali alternativi, corredati di uno studio che ne dimostri la compatibilità ambientale, riferita alle prestazioni, agli obiettivi ed alle indicazioni della scheda di PSC e della Valsat, al fine di illustrare al Comune di Bologna ed al Quartiere Reno i contenuti urbanistici ed edilizi e le complessive dotazioni territoriali dell'intervento;
 - il Comune s'impegna entro 30 giorni dalla data di consegna a verificare la completezza della documentazione e richiedere eventuali approfondimenti ed integrazioni;
 - la Società s'impegna ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un percorso partecipativo finalizzato ad accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni previste, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche d'uso in atto. L'avvio del percorso partecipativo condiviso tra Comune e attuatori, avverrà entro 90 giorni dalla consegna dei citati layout progettuali, o loro integrazioni. Tale percorso partecipativo dovrà concludersi - ai sensi della L. 241/1990 - nel termine di 120 giorni dalla sua attivazione, con l'espressione definitiva della preferenza da parte del Comune congiuntamente al Quartiere;
 - sulla base degli esiti della valutazione relativa alla soluzione prescelta, il Comune s'impegna, entro 60 giorni dalla citata espressione di preferenza, a definire la "scheda norma", da sottoporre alla condivisione della Società con la sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, che nel rispetto degli indici, dell'entità complessiva delle dotazioni territoriali e dei meccanismi perequativi e delle modalità attuative stabiliti dal presente accordo, definisca con il dettaglio conseguente agli approfondimenti effettuati, ed ai fini dell'inserimento dell'intervento previsto nell'area SABIEM nel prossimo POC o variante al POC vigente:
 - *le prestazioni da realizzare con le trasformazioni,
 - *i carichi insediativi (quantità e usi),
 - *le dotazioni territoriali da realizzare da parte del soggetto attuatore,
 - *eventuali condizioni di sostenibilità,
 - *gli strumenti e modalità di attuazione;
 - entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di cui al punto precedente, la Società s'impegna a presentare al Comune apposito Piano urbanistico attuativo (PUA) che recepirà quanto sopra ed avrà ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'area SABIEM sia per quanto riguarda l'area in cui è prevista l'edificazione sia l'area che sarà ceduta al Comune come dotazione territoriale; detto PUA sarà approvato con il POC di cui sopra, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000;
 - a seguito dell'approvazione del PUA relativo all'area SABIEM, la Società s'impegna a procedere ai necessari interventi di demolizione degli edifici esistenti. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi di nuova previsione, la Società dovrà provvedere all'eventuale bonifica dei suoli e dei materiali nocivi, che dovesse derivare dal Piano di caratterizzazione già presentato.
2. Le Parti espressamente convengono che l'inserimento degli interventi edilizi previsti "in situ" nel prossimo POC o variante al POC vigente avverrà senza necessità di alcuna procedura concorsuale e/o negoziale in virtù



della concertazione già svoltasi e i cui esiti sono formalizzati nel presente accordo e nel successivo accordo di secondo livello.

Art. 6 - Attuazione della perequazione all'area SABIEM. Tempistica e modalità di attuazione. Impegni delle Parti.

1. Le Parti espressamente concordano che il 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, attrezzata come di seguito specificato, verrà acquisita dal Comune in aggiunta agli standard dovuti per gli interventi edilizi realizzati "in situ", affinché possa concorrere alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche, in applicazione dei principi di perequazione urbanistica sanciti dall'art. 39 del PSC.
2. Conseguentemente, le Parti concordano che la capacità edificatoria relativa alla porzione di area ceduta verrà realizzata dalla Società su altre aree del territorio del Comune di Bologna, secondo il meccanismo del c.d. decollo/atterraggio dei diritti edificatori.
3. Più precisamente, in riferimento alle capacità edificatorie di cui al precedente art. 4, il Comune acconsente al trasferimento della capacità edificatoria pari a 7.460 mq/Su su uno o più areali del territorio comunale, da reperirsi fra gli "Ambiti di nuovo insediamento". I suddetti ambiti saranno selezionati attraverso specifiche procedure concorsuali per la formazione del POC. Il Comune s'impegna ad introdurre nel bando finalizzato alla selezione degli ambiti da inserire nel POC apposita clausola, la quale, dato atto del presente accordo, espressamente preveda l'atterraggio dei diritti edificatori della Società sugli ambiti di cui sopra. Nel caso di selezione di più ambiti per nuovi insediamenti previsti dal POC concorsuale, la Società potrà scegliere l'area in cui prevedere il decollo e l'atterraggio.
4. Le Parti concordano infine che sull'area oggetto di cessione extra standard verranno realizzate dal soggetto privato, previo PUA del comparto edificatorio individuato dal prossimo POC o variante al POC vigente (area SABIEM), opere a verde e parcheggi pubblici a raso (massimo 100 posti auto), il tutto ad integrazione degli standard inerenti alla quota parte di edificabilità realizzata "in situ". Eventuali ulteriori o più onerose opere potranno essere realizzate dalla Società a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi agli interventi che verranno realizzati sull'area SABIEM.
5. La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 4 avverrà contestualmente a quella relativa alle opere di urbanizzazione dell'area SABIEM, mentre la cessione al Comune dell'area interessata avverrà contestualmente all'acquisizione da parte della società del terreno su cui effettuare l'atterraggio.

Art. 7- Norme finali.

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Bologna, li 03 GIU. 2009

Approvato, letto e sottoscritto:

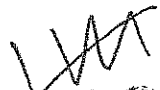
Per il Comune di Bologna

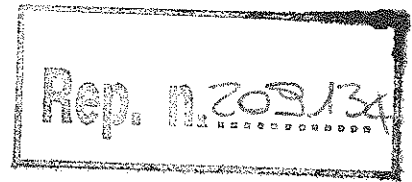
L'Assessore _____

Per la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l.



L'Amministratore Unico

A handwritten signature consisting of several overlapping, slanted lines, appearing to be a stylized name or set of initials.A handwritten signature consisting of several overlapping, slanted lines, appearing to be a stylized name or set of initials.



COMUNE DI BOLOGNA

Accordo (ex art. 18 della L.R. 20/2000) relativo alla condivisione di "Scheda norma" ai fini dell'inserimento della stessa nel POC e contenente integrazioni e modifiche all'Accordo del 3 giugno 2009 (sottoscritto ai sensi dell' art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n.241/1990 e s.m. e i.) avente ad oggetto "Proposta di interventi di qualificazione dell'area sita in Bologna via Emilia Ponente, 81 ambito di sostituzione n. 145 SABIEM

L'anno 2010 il giorno 23 del mese di dicembre

TRA

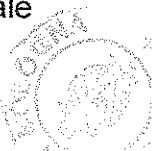
Il **Comune di Bologna**, C.F. 01232710374 con sede in Piazza Maggiore, 6 – Bologna, in persona del dott. Michele Formiglio, che interviene alla presente scrittura per dare esecuzione alla deliberazione del Commissario Straordinario PG. N.295755/2010, su delega del Commissario Straordinario del Comune di Bologna, P.G. n. 306930/10 del 22 dicembre 2010, domiciliato ai fini del presente accordo presso la sede del Comune in Piazza Maggiore, 6 – Bologna;

E

La **Società SOCOFINA s.r.l.**, società nella quale cui si è fusa per incorporazione la società "Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l., proprietaria del compendio immobiliare che ha ospitato le attività della Società Fonderie SABIEM s.p.a., che nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicata come Società, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna, R.E.A. n.353785, Codice fiscale e numero iscrizione 01624671200, con sede in Castel San Pietro Terme, via Convertino n. 1117/c, in persona del Signor Giancarlo Raggi, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico della Società medesima, domiciliato ai fini della presente convenzione presso la sede della Società In Bologna, Galleria Cavour n. 4; ①

Premesso

- che in data 21 aprile 2009 è stato sottoscritto l'"*Accordo interistituzionale tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA – Collegio Costruttori Edili e Organizzazioni Sindacali per la promozione di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a.*", che ha consentito di ripristinare le condizioni previste dall'accordo procedimentale



che era stato sottoscritto in data 2 novembre 2005 con Fonderie SABIEM s.p.a.; condizioni che, in seguito al fallimento della detta società, non erano state realizzate e riguardanti anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

- che essendosi ricreata, con la sottoscrizione dell' accordo di cui sopra, la condizione prevista dal PSC per la trasformazione urbanistica dell'area, in data 3 giugno 2009 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e dell'art. 11 della l. 241/1990, tra Comune di Bologna e la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l., che nel frattempo aveva acquisito le aree interessate (Repertorio n. 207328);

- che l'art. 5 di detto accordo ha disciplinato la tempistica per la presentazione della documentazione necessaria per la valutazione della proposta relativa alla trasformazione all'area SABIEM e lo svolgimento della relativa istruttoria, ai fini del successivo inserimento nel POC nonché i relativi obblighi assunti dalle parti;

- che in particolare, il Comune si è impegnato, sulla base della valutazione relativa alla soluzione prescelta, conseguente allo studio di compatibilità ambientale della proposta e degli esiti del percorso partecipativo ivi convenuto, a definire una "Scheda norma" condivisa con la Società mediante la sottoscrizione di ulteriore apposito accordo ex art. 18, preordinato all' inserimento di detta scheda nell'emanando POC;

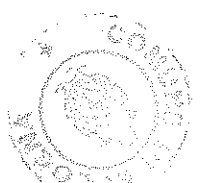
- che per quanto concerne la tempistica e gli adempimenti preliminari, la Società si è impegnata a consegnare al Comune due proposte di layout progettuali alternativi, corredati di uno studio volto a dimostrarne la compatibilità ambientale, riferita alle prestazioni, agli obiettivi ed alle indicazioni della scheda di PSC e della Valsat, al fine di illustrare al Comune di Bologna ed al Quartiere Reno i contenuti urbanistici ed edilizi e le complessive dotazioni territoriali dell'intervento, nonché ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un "percorso partecipativo" finalizzato ad accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni previste, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche d'uso in atto, con la previsione di tempi determinati di avvio, in relazione alla data di consegna dei layout progettuali (o loro integrazioni) e di conclusione di detto percorso partecipativo, il cui esito era previsto nell'espressione definitiva della preferenza da parte del Comune congiuntamente al Quartiere;

- che la Società ha consegnato, in coerenza con l'accordo citato, in data 1 luglio 2009 (PG 173801 del 03/07/2009) lo "Studio preliminare di cui all'art. 57 del RUE";

- che il Comune ha positivamente riscontrato il documento con una "Valutazione preventiva relativa all'interesse storico-architettonico dei fabbricati inclusi nell'area oggetto dell'Accordo..." (PG 192821 del 28/07/2009);

- che in data 31 luglio 2009 (PG 196450 del 03/08/2009) la Società ha presentato "Due proposte di layout progettuali alternativi e di relativo studio di compatibilità ambientale e territoriale", redatte in coerenza con gli esiti della valutazione preventiva citata;

- che il Comune, sul presupposto della completezza della documentazione presentata, non ha richiesto alcuna integrazione documentale ed ha pertanto ritenuto che tale documentazione, fosse idonea a dar corso alle successive fasi previste dall'accordo senza necessità di ulteriori approfondimenti;



- che nei mesi successivi si è resa necessaria una ulteriore interlocuzione tra la proprietà, le rappresentanze sindacali dei lavoratori e le Amministrazioni, che ha condotto ad una parziale ridefinizione dell'Accordo interistituzionale in precedenza siglato.

- che in data 21 dicembre 2009 è stato quindi sottoscritto l'Accordo integrativo dell'accordo interistituzionale del 21/4/2009 nel quale viene ulteriormente dettagliata la promozione di azioni di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori posti in mobilità a seguito del fallimento delle Fonderie SABIEM s.p.a.;

- che a seguito di ciò è quindi stato avviato l'iter del percorso partecipativo concordato, da esperirsi con il contributo attivo degli organi del Quartiere, la cui prima riunione era stata fissata per il giorno 17 febbraio 2010;

Considerato

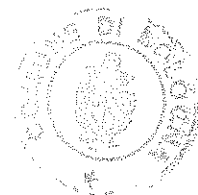
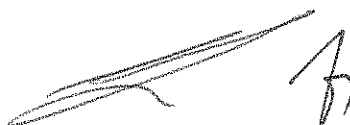
- che si è però verificata la oggettiva impossibilità di proseguire con il coinvolgimento delle rappresentanze istituzionali decentrate, in quanto a seguito delle dimissioni del Sindaco, con Decreto del Presidente della Repubblica del 19 febbraio 2010, gli organi rappresentativi sono stati sciolti ed è stato nominato il Commissario straordinario "per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari";

- che ferma restando la volontà dell'Amministrazione comunale, qui riconfermata dalla gestione Commissariale, di dare seguito agli impegni assunti, il mutato quadro politico amministrativo impone di ridefinire talune condizioni precedentemente pattuite, in particolare relativamente ai tempi e alle modalità per giungere alla definizione della "Scheda norma" oggetto di accordo ex art. 18 della LR 20/00 ai fini dell'inserimento in POC (ai sensi del già citato art. 5 dell'accordo del 3.6.2009);

- che il mutato quadro politico-amministrativo sopra richiamato non esime l'Amministrazione comunale dall'agire per attuare una proposta di "rilevante interesse per la collettività" e per consentire il rispetto degli impegni precedentemente assunti, anche in sede di accordo interistituzionale, seppure con modalità ridefinite, per attuare la riqualificazione dell'area e concludere positivamente l'azione di tutela dei lavoratori dell'ex Sabiem;

Preso atto

- delle condizioni di "rilevante interesse per la Comunità locale" che le parti pubbliche e private firmatarie dell'Accordo Interistituzionale di cui in premessa hanno riconosciuto alle azioni previste dall'Accordo medesimo a favore dei lavori ex SABIEM, ed in particolare delle obbligazioni assunte in tal senso dalla Società, quale presupposto previsto dal quadro normativo del PSC per l'attuazione degli interventi di trasformazione fermo restando che l'accordo ex art. 18 della LR 20/00, di cui trattasi, costituisce lo strumento per l'attuazione degli obiettivi del PSC, in particolare in relazioni alle obbligazioni assunte dalla Società per l'attuazione degli interventi di trasformazione e la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni;



Considerato altresì:

- che, successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo del 3.6.2009, è intervenuta la modifica alla LR 20/00 operata con la LR 6 luglio 2009, n. 6 (pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 7 luglio 2009, n. 116);

Tutto ciò premesso e considerato

Le Parti, come sopra indicate e rappresentate, convengono quanto segue:

Articolo 1. Efficacia delle premesse e considerazioni.

1. Le premesse e considerazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente accordo integrativo e integrano e completano altresì le premesse del precedente accordo del 3 giugno 2009.

Articolo 2. Conferma dei contenuti dell'accordo

1. Le parti confermano i contenuti dell'accordo sottoscritto il 3 giugno 2009, Repertorio n. 207328 (accordo) da intendersi modificato e integrato secondo le premesse e i contenuti del presente atto integrativo.

Articolo 3. Parziale modifica art. 4 comma 3

1. Per quanto riguarda la qualità ambientale, edilizia ed architettonica degli interventi, a parziale modifica ed integrazione dell'art. 4 comma 3 dell'accordo del 3 giugno 2009, in riferimento ai requisiti di qualità degli interventi, considerata la crescente rilevanza del tema energetico, verrà adottato il livello di eccellenza del requisito E 7.1, mentre sarà adottato il livello migliorativo del requisito E 9.1.


Articolo 4. Modifica dell'art 5 dell'accordo del 3 giugno 2009 ("Tempistica e obblighi delle parti")

1. L'art. 5 dell' accordo del 3 giugno 2009 deve intendersi integralmente sostituito dal seguente testo:

"Le Parti, dandosi reciprocamente atto di quanto sino ad oggi verificatosi a norma dell'art. 5 dell'accordo siglato in data 3 giugno 2009 e riconoscendo la regolarità degli adempimenti preliminari posti in essere in attuazione di detto articolo, dichiarano di condividere la "Scheda norma" predisposta dal Comune per gli interventi di trasformazione, che viene allegata al presente accordo a farne parte integrante e sostanziale (All. 1), e conseguente ai contenuti del documento di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), la cui sintesi non tecnica è posta in allegato al presente atto (All.2).

Le parti danno atto che:

i contenuti di tale scheda norma, definiti anche sulla base degli indirizzi e orientamenti espressi con atti formali da parte degli Organi del Quartiere Reno nella fase di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC), sono stati condivisi con



la Società e definiscono le invarianti e le condizioni che secondo l'Autorità procedente (Comune) consentono alla stessa di procedere alla progettazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'area;

il Comune, ai sensi dell'art. 5 della LR n.20/00, come modificata e integrata dalla LR n. 6/2009, trasmetterà il Piano Operativo Comunale (POC) adottato ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e la Provincia di Bologna, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;

le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della LR n.20/00 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

Le Parti concordano sulla seguente tempistica:

- entro 60 giorni dalla firma del presente accordo, il Comune si impegna ad adottare, secondo il procedimento normato dall'art. 34 della LR n.20/00 e s.m. e i., un Piano Operativo comunale (POC) - completo di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa - che, recependo la "Scheda norma" sopra richiamata, consenta la conformazione dei diritti edificatori e la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valore ed effetto di piano particolareggiato. Al fine della redazione da parte del Comune della Relazione geologica e sismica (costituente elaborato del POC), di cui alla LR 19/08 e alla deliberazione regionale 112/07, la Società si impegna ad eseguire - entro 30 giorni dalla firma del presente accordo - a propria cura e spese le necessarie indagini geotecniche e sismiche (ad es.: prove penetrometriche -CPT - e indagini geofisiche - MASW, ecc.), secondo le indicazioni della U.I. Verde e Tutela del Suolo del Settore Ambiente.

L'Amministrazione Comunale, per garantire l'informazione dei singoli cittadini, dei soggetti portatori di interessi pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati, sin dalla sottoscrizione del presente accordo, pubblicherà l'accordo medesimo ed i relativi allegati sul sito web del Comune di Bologna e presso l' Urban Center - Bologna. I contributi degli interessati potranno essere presentati nel periodo di formulazione delle osservazioni al POC adottato, di cui all'art. 34 della LR 20/00 e s. m. e i.

- entro 60 giorni dall'approvazione del POC che abbia recepito i contenuti dell'Accordo, la Società si impegna a presentare il PUA allo stesso conforme, assolvendo alle eventuali prescrizioni derivanti dalla Valsat e completo della documentazione di cui all'art. 88 e del progetto di comunicazione di cui all'art. 77, comma 2, del RUE, come specificati dalle vigenti Disposizioni Tecnico Organizzative. Il PUA avrà ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'area SABIEM sia per quanto riguarda l'area in cui è prevista l'edificazione sia l'area che sarà ceduta al Comune come dotazione territoriale. Il progetto delle dotazioni territoriali è redatto a livello definitivo, ai sensi delle vigenti norme sulla realizzazione delle opere pubbliche. L'Amministrazione Comunale e il Quartiere Reno attiveranno sul PUA ulteriori forme di informazione e consultazione della comunità territoriale interessata dagli interventi di trasformazione, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Il procedimento di approvazione del PUA è disciplinato dall'art. 35 e dall'art. 5 della LR n.20/00 e s. m. e i. e ad essi le parti fanno espresso riferimento.



A seguito dell'approvazione del PUA relativo all'area SABIEM, la Società s'impegna a procedere ai necessari interventi di demolizione degli edifici esistenti. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi di nuova previsione, la Società dovrà provvedere all'eventuale bonifica dei suoli e dei materiali nocivi, che dovesse derivare dal "Piano di caratterizzazione" già presentato all'Ente competente in data 5 agosto 2010, PG n. 136310;

Ad accordo sottoscritto, anche al fine di garantire la sicurezza dell' area e di prevenire il manifestarsi di fenomeni di degrado e di improprio utilizzo dell' area - sarà comunque facoltà della Società, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi, procedere alle demolizioni necessarie, alle caratterizzazione ed eventuali bonifiche dei suoli ai sensi della vigente normativa, anche anticipatamente rispetto a quanto sopra previsto. La conclusione favorevole delle procedure di legge relative alla eventuale bonifica dei suoli è condizione per il rilascio o efficacia dei titoli abilitativi relativi alle zone interessate.

Le Parti espressamente convengono che l'inserimento degli interventi edilizi "in situ" nel POC avverrà senza necessità di alcuna procedura concorsuale e/o negoziale in virtù della concertazione già svoltasi e i cui esiti sono formalizzati nei precedenti accordi già richiamati e nel presente accordo."

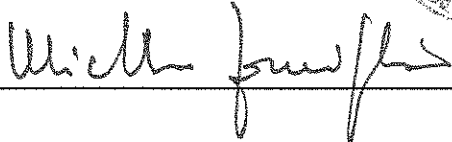
Articolo 5. Norma finale

Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i restanti contenuti dell'accordo del 3 giugno 2009 vengono integralmente riconfermati e richiamati.

Per comodità di lettura, le parti convengono sull'opportunità di allegare alla presente il testo coordinato fra il testo sottoscritto in data 3 giugno 2009 e le integrazioni e modifiche apportate dal presente accordo, opportunamente evidenziate.

① in Castel Sae Pietro, via *Corvetto* 117/c

Per il Comune di Bologna





Per SOCOFINA s.r.l.

SOCOFINA s.p.a.
L'AMMINISTRATORE UNICO
Raggi Geom. Giancarlo



APPENDICE
TESTO INTEGRATO ACCORDO
- AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/2000

TESTO COORDINATO DELL'ACCORDO, AI SENSI DELL' ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N.241/1990 E S.M. E I., AVENTE AD OGGETTO INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELL'AREA SITA IN BOLOGNA VIA EMILIA PONENTE, 81 AMBITO DI SOSTITUZIONE N. 145 SABIEM

TRA

Il **Comune di Bologna**, C.F. 01232710374 con sede in Piazza Maggiore, 6 – Bologna, in persona dell'Assessore **Virginio Merola**, (limitatamente all'Accordo 3 giugno 2009) ed in persona del Sub Commissario dott. **Michele Formiglio** (limitatamente all'Accordo 23 dicembre 2010) domiciliati ai fini del presente Accordo presso la sede del Comune di Bologna in Piazza Maggiore 6;

E

La **Società SOCOFINA s.r.l.**, società nella quale cui si è fusa per incorporazione la società "Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l., proprietaria del compendio immobiliare che ha ospitato le attività della Società Fonderie SABIEM s.p.a., iche nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicata come Società, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna, R.E.A. n.353785, Codice fiscale e numero iscrizione 01624671200, con sede in Castel San Pietro Terme, via Convertino n. 1117/c, in persona del Signor **Giancarlo Raggi**, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico della Società medesima, domiciliato ai fini della presente convenzione presso la sede della Società in Bologna, Galleria Cavour n.4 ①

(Accordo 3 giugno 2009)


Premesso che:

la Società è proprietaria di un immobile e sovrastanti fabbricati siti nel Quartiere Reno, località Santa Viola, catastalmente identificati al Fg. 106, mapp. 395, del Catasto Fabbricati e mapp. 908 del Catasto Terreni del Comune di Bologna (d'ora in poi: "*area SABIEM*") già sede dello stabilimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a. (d'ora in poi: "*SABIEM*"); si allega sub A estratto catastale con individuazione dell'area in proprietà;

più precisamente, la superficie fondiaria dell'area SABIEM è pari a mq 32.000 circa, occupati da edifici industriali ed uffici per un volume di circa 181.000 mc., corrispondenti a una superficie utile coperta pari a circa mq. 21.000, per un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,67 mq/mq, come attestato dalla documentazione relativa allo stato di fatto, allegata sub B al presente accordo;

attualmente, l'area SABIEM, che già prima della cessazione di attività presentava evidenti segni di obsolescenza, versa in condizioni di degrado ambientale e sociale in conseguenza della cessazione della precedente attività industriale, e necessita pertanto di adeguati e urgenti interventi di bonifica e riqualificazione, anche in considerazione della vicinanza all'abitato e all'Ospedale Maggiore;

in data 2 novembre 2005 fu sottoscritto, tra Comune di Bologna e Fonderie SABIEM s.p.a., un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, (P.G. 238252 del 9.11.2005), che prefigurava la riconversione di detta area produttiva – allora in via di



dismissione - e subordinava la definizione dei futuri interventi ad una serie di adempimenti di carattere tecnico-urbanistico ed ambientale.

In particolare, l'accordo prevedeva:

- l'impegno di SABIEM a predisporre e presentare al Comune una proposta di qualificazione dell'area coerente con gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e degli strumenti urbanistici del Comune di Bologna, proposta costituita da un "*progetto preliminare*", uno "*studio di fattibilità*" e uno "*studio preliminare di compatibilità ambientale*" (quest'ultimo anche in relazione agli interventi di bonifica eventualmente necessari), recanti i contenuti specificati nell'accordo stesso;
- l'impegno del Comune a esaminare la proposta principalmente sulla base degli esiti di adeguate e approfondite valutazioni (precedute da apposita procedura di caratterizzazione e bonifica dei suoli) in ordine alla sostenibilità ambientale, urbanistica e della mobilità dell'insediamento ipotizzato in ragione della sua consistenza dimensionale, nonché in ordine alla capacità di migliorare la qualità urbana con riguardo all'impatto sui sistemi insediativi, ambientale, della mobilità, sociale ed economico;
- il necessario recepimento dei contenuti dell'accordo nell'ambito del c.d. "*accordo istituzionale*" circa la localizzazione dell'attività delle Fonderie SABIEM nell'area metropolitana bolognese, da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno, quale condizione di efficacia dell'accordo stesso e per il riconoscimento del suo rilevante interesse per la comunità locale;

con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269/2005 del 27.12.2005 è stato approvato detto accordo istituzionale, denominato "*Accordo di programma quadro*", finalizzato alla delocalizzazione e accorpamento nel territorio di Calderara di Reno degli stabilimenti SABIEM presenti a Bologna e Granarolo dell'Emilia, con totale reimpiego del personale, allo scopo di garantire lo sviluppo dell'attività aziendale e la salvaguardia dei livelli produttivi (come individuati nell'accordo sindacale sottoscritto in data 17.10.2003 tra Fonderie SABIEM, RSU, FIM, FIOM e UILM), e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di sviluppo urbanistico e di sostenibilità ambientale espressi dalle Amministrazioni firmatarie.


Detto accordo recepiva il precedente accordo procedimentale, ribadendo inoltre espressamente l'obbligo a carico di SABIEM di effettuare in tempi brevi la caratterizzazione del sito di Bologna, preliminare alla successiva attività di bonifica dell'area, quale condizione per la successiva valutazione della proposta di qualificazione da parte del Comune.

L'adesione all'accordo di programma veniva peraltro condizionata all'avvio di una procedura negoziale per definire i contenuti del Piano Industriale di delocalizzazione dell'azienda, nonché le modalità di reinserimento e di organizzazione della nuova unità produttiva;

frattanto la Società ha provveduto a dare esecuzione alle azioni tecniche ed urbanistiche previste dal citato accordo procedimentale, in particolare presentando in data 17.4.2007 (prot. n. 91370) il documento denominato "*Caratterizzazione dei suoli e risultati delle investigazioni effettuate*" e in data 23.4.2007 (prot. n. 96901) la prescritta proposta di intervento di cui al precedente punto 4a;

in data 29.1.2008 il Tribunale civile di Bologna ha dichiarato il fallimento di Fonderie SABIEM s.p.a.;

a seguito del fallimento è derivata la materiale impossibilità di dar seguito alla previsione del recepimento dell'area nel POC subordinata al trasferimento della realtà produttiva,



circostanza, quest'ultima, che costituiva condizione di efficacia degli accordi precedentemente citati;

ai fini di dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC, benché la Società fosse totalmente estranea agli accadimenti citati, sono successivamente intercorse trattative tra la stessa, il Comune e la Provincia di Bologna, tramite le quali le Parti sono pervenute a un nuovo accordo capace di sostituire efficacemente quello del precedente sottoscritto;

in esito a dette trattative le Parti pubbliche e privata hanno quindi raggiunto un nuovo accordo, volto a favorire nuove opportunità di lavoro per gli ex dipendenti SABIEM, formalizzato in apposito documento denominato *"Accordo interistituzionale con la partecipazione di privati tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA – Collegio Costruttori Edili per la promozione di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a."* (d'ora in poi: *"accordo interistituzionale in senso stretto"*);

nell'ambito dell'accordo interistituzionale in senso stretto, la Società ha manifestato la propria disponibilità a farsi carico degli oneri derivanti dalla realizzazione del servizio di accompagnamento delle persone alla ricollocazione professionale, a fronte della contemporanea sottoscrizione, di un ulteriore accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;

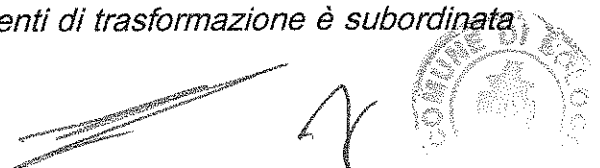
l'accordo citato consente, quindi, di ripristinare le condizioni previste dall'accordo con la SABIEM che, in seguito al fallimento, non erano state realizzate e che riguardano anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

Considerato che:

il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, disciplina l'area ex SABIEM tra gli *"Ambiti di sostituzione"* (ambito n. 145), ambiti costituiti dalle *"parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili"*,

In particolare, il relativo quadro normativo è definito nella scheda n. 145, *"Ambito di sostituzione n. 145 –SABIEM"*, che così dispone:

"L'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM è uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici. Per la Situazione Santa Viola si tratta di un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche. Una porzione rilevante dell'area è interessata da un Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Azienda SABIEM, siglato il 2 novembre 2005 e approvato dal Consiglio comunale con delibera 269/2005, P.G.168145/2005. Tale Accordo definisce le condizioni di "rilevante interesse per la comunità locale" derivanti dal recepimento della rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area metropolitana bolognese prevista nell'Accordo interistituzionale sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno. L'Accordo definisce anche le modalità e i contenuti della trasformazione e prevede la realizzazione di abitazioni e di attrezzature di servizio locale (verde, parcheggi). L'inserimento nel POC degli interventi di trasformazione è subordinata

The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI BOLOGNA" around the perimeter and a central emblem featuring a star and other heraldic symbols.

all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo (ossia alla rilocalizzazione dell'attività produttiva) o alla revisione dello stesso previo nuovo Accordo interistituzionale". La scheda individua inoltre "Dotazioni", "Prestazioni" e "Condizioni di sostenibilità". In particolare, viene posto l'accento sul ruolo che l'area svolge nei confronti del nodo di scambio intermodale tra differenti sistemi di mobilità rappresentato dall'intorno dell'area anche in relazione alla necessità di verde e parcheggi.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC ha valutato la sostenibilità dell'insediamento sull'area complessivamente inclusa nell'ambito (63.000 mq) di 38.000 mq di Su, di cui 31.000 (80%) per usi abitativi, fissando la necessità di reperire all'interno della stessa area almeno 32.000 mq di dotazioni territoriali. Queste condizioni (massima capacità edificatoria e minima estensione delle dotazioni territoriali) non possono essere superate dal POC che attiverà le trasformazioni dell'ambito (art. 91 comma 2 del Rue).


L'art. 39 del PSC prevede che il POC proceda alla classificazione perequativa dei terreni interessati alle trasformazioni, e che in sede di formazione del Piano Operativo Comunale l'Amministrazione possa assegnare a dette aree una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita dall'indice perequativo, qualora gli interventi perseguano ulteriori obiettivi reputati di interesse pubblico;

a norma del PSC (vedasi elaborato denominato "*Strategie per la qualità – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI*"), l'area SABIEM risulta inoltre ricompresa 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 ("*8. Perequazione fondiaria e perequazione integrata. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli (perequazione fondiaria). E' demandata al POC la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (perequazione integrata)*");

il 31 marzo 2009 il Comune ha sottoscritto una Intesa istituzionale con l'Agenzia del Demanio per promuovere l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici a destinazione ex-militare, tra i quali risulta compreso il comprensorio "Prati di Caprara ovest", per il quale, coerentemente con il PSC approvato, sono previste rilevanti trasformazioni territoriali, la cui attuazione non era prevedibile al momento della stipula dell'originario Accordo per la riqualificazione delle aree SABIEM; lo studio di fattibilità del Puv ha considerato, in particolare, la possibilità di realizzare nuove abitazioni e altri usi complementari, nonché di un grande spazio attrezzato a verde pubblico; i progetti delle due trasformazioni (SABIEM e aree ex-militari) dovranno integrarsi al meglio per influire in maniera decisiva sulla futura qualità di questa parte di città;

Considerato infine che:

in aggiunta agli impegni precedentemente indicati, consistenti in azioni concretamente rivolte a favorire il reimpiego degli ex lavoratori di SABIEM, la proposta di intervento formulata dalla Società nel corso delle trattative finalizzate a dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC presenta, sia per i suoi contenuti urbanistici che per le modalità e la tempistica previste per la relativa attuazione, i seguenti, ulteriori profili di interesse pubblico:



I) essa consentirà di soddisfare l'esigenza di procedere alla riqualificazione e bonifica dell'area in tempi rapidi e certi, evitando l'eventuale occupazione abusiva della stessa e degli edifici e quindi il protrarsi e l'aggravarsi della situazione di degrado (sociale ed ambientale) dinanzi già evidenziata –acuita dalla vicinanza dell'ex-stabilimento all'abitato e all'Ospedale maggiore;

II) il progetto sarà caratterizzato, oltre che per la qualità urbanistica e architettonica, per la qualità energetica/ambientale, prevedendo la realizzazione di interventi improntati alla bioedilizia e al risparmio energetico, in ossequio ai livelli prestazionali di eccellenza fissati nelle Schede tecniche di dettaglio del RUE del Comune;

III) infine, recependo le esigenze manifestate dal Quartiere Reno (con comunicazione del 20 maggio 2009 P.G. n. 126720/09) in ordine alla necessità di potenziare le aree per standard e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, e in applicazione del citato art. 39 in tema di perequazione fondiaria e integrata, è prevista la cessione al Comune di una porzione di terreni corrispondente al 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, in aggiunta agli standard dovuti per la capacità edificatoria realizzata sul posto, da attrezzare a verde e parcheggi, secondo quanto specificato agli articoli seguenti del presente accordo;

Dato, infine, espressamente atto che:

ai sensi dell'art. 42 del Quadro Normativo del PSC, competono al POC, per gli Ambiti di sostituzione: la delimitazione e l'assetto urbanistico, la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali, anche con riferimento agli obiettivi fissati nelle schede di Situazione; le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; i caratteri fisico-morfologici; le modalità d'attuazione degli interventi nonché la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica;

ai sensi dell'art. 17, comma 2, del Quadro Normativo del PSC, l'attuazione degli interventi nell'ambito deve garantire il rispetto delle prestazioni e condizioni di sostenibilità declinate nella valutazione del POC, come previsto all'art. 42.6;

pertanto il presente accordo individua e stabilisce le scelte fondamentali condivise dalle parti relativamente alla trasformazione urbana dell'area SABIEM, mentre gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi saranno definiti - nel quadro delle scelte stabilite dal presente accordo ed ai fini dell'inserimento in POC - in un successivo accordo ex art.18 che sarà approvato con delibera di Consiglio Comunale, volto a specificare ed a dettagliare tutti gli aspetti sopra indicati.

Il presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce un accordo generale e preliminare, condizionato al suo recepimento nella delibera consiliare di adozione del POC e alla sua definitiva conferma con l'approvazione dello stesso. La conformazione dei diritti edificatori si avrà con l'approvazione dei POC;

(Accordo integrativo e modificativo del 22.12.2010)

Premesso:

che in data 21 aprile 2009 è stato sottoscritto l' "Accordo interistituzionale tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA –Collegio Costruttori Edili e Organizzazioni Sindacali per la promozione



di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a.", che ha consentito di ripristinare le condizioni previste dall'accordo procedimentale che era stato sottoscritto in data 2 novembre 2005 con Fonderie SABIEM s.p.a.; condizioni che, in seguito al fallimento della detta società, non erano state realizzate e riguardanti anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

che, essendosi ricreata, con la sottoscrizione dell' accordo di cui sopra, la condizione prevista dal PSC per la trasformazione urbanistica dell'area, in data 3 giugno 2009 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e dell'art. 11 della l. 241/1990, tra Comune di Bologna e la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l., che nel frattempo aveva acquisito le aree interessate (Repertorio n. 207328);

che l'art. 5 di detto accordo ha disciplinato la tempistica per la presentazione della documentazione necessaria per la valutazione della proposta relativa alla trasformazione all'area SABIEM e lo svolgimento della relativa istruttoria, ai fini del successivo inserimento nel POC nonché i relativi obblighi assunti dalle parti;

che in particolare, il Comune si è impegnato, sulla base della valutazione relativa alla soluzione prescelta, conseguente allo studio di compatibilità ambientale della proposta e degli esiti del percorso partecipativo ivi convenuto, a definire una "Scheda norma" condivisa con la Società mediante la sottoscrizione di ulteriore apposito accordo ex art. 18, preordinato all' inserimento di detta scheda nell'emanando POC;

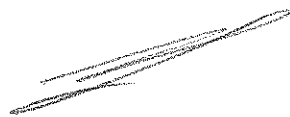
che per quanto concerne la tempistica e gli adempimenti preliminari, la Società si è impegnata a consegnare al Comune due proposte di layout progettuali alternativi, corredati di uno studio volto a dimostrarne la compatibilità ambientale, riferita alle prestazioni, agli obiettivi ed alle indicazioni della scheda di PSC e della Valsat, al fine di illustrare al Comune di Bologna ed al Quartiere Reno i contenuti urbanistici ed edilizi e le complessive dotazioni territoriali dell'intervento, nonché ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un "percorso partecipativo" finalizzato ad accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni previste, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche d'uso in atto, con la previsione di tempi determinati di avvio, in relazione alla data di consegna dei layout progettuali (o loro integrazioni) e di conclusione di detto percorso partecipativo, il cui esito era previsto nell'espressione definitiva della preferenza da parte del Comune congiuntamente al Quartiere;

che la Società ha consegnato, in coerenza con l'accordo citato, in data 1 luglio 2009 (PG 173801 del 03/07/2009) lo "Studio preliminare di cui all'art. 57 del RUE";

che il Comune ha positivamente riscontrato il documento con una "Valutazione preventiva relativa all'interesse storico-architettonico dei fabbricati inclusi nell'area oggetto dell'Accordo..." (PG 192821 del 28/07/2009);

che in data 31 luglio 2009 (PG 196450 del 03/08/2009) la Società ha presentato "Due proposte di layout progettuali alternativi e di relativo studio di compatibilità ambientale e territoriale", redatte in coerenza con gli esiti della valutazione preventiva citata;

che il Comune, sul presupposto della completezza della documentazione presentata, non ha richiesto alcuna integrazione documentale ed ha pertanto ritenuto che tale



documentazione, fosse idonea a dar corso alle successive fasi previste dall'accordo senza necessità di ulteriori approfondimenti;

che nei mesi successivi si è resa necessaria una ulteriore interlocuzione tra la proprietà, le rappresentanze sindacali dei lavoratori e le Amministrazioni, che ha condotto ad una parziale ridefinizione dell'Accordo interistituzionale in precedenza siglato;

che in data 21 dicembre 2009 è stato quindi sottoscritto l'Accordo integrativo dell'accordo interistituzionale del 21/4/2009 nel quale viene ulteriormente dettagliata la promozione di azioni di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori posti in mobilità a seguito del fallimento delle Fonderie SABIEM s.p.a.;

che a seguito di ciò è quindi stato avviato l'iter del percorso partecipativo concordato, da esperirsi con il contributo attivo degli organi del Quartiere, la cui prima riunione era stata fissata per il giorno 17 febbraio 2010;

Considerato:

che si è però verificata la oggettiva impossibilità di proseguire con il coinvolgimento delle rappresentanze istituzionali decentrate, in quanto a seguito delle dimissioni del Sindaco, con Decreto del Presidente della Repubblica del 19 febbraio 2010, gli organi rappresentativi sono stati sciolti ed è stato nominato il Commissario straordinario "per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari";

che ferma restando la volontà dell'Amministrazione comunale, qui riconfermata dalla gestione Commissariale, di dare seguito agli impegni assunti, il mutato quadro politico amministrativo impone di ridefinire talune condizioni precedentemente pattuite, in particolare relativamente ai tempi e alle modalità per giungere alla definizione della "Scheda norma" oggetto di accordo ex art. 18 della LR 20/00 ai fini dell'inserimento in POC (ai sensi del già citato art. 5 dell'accordo del 3.6.2009);

che il mutato quadro politico-amministrativo sopra richiamato non esime l'Amministrazione comunale dall'agire per attuare una proposta di "rilevante interesse per la collettività" e per consentire il rispetto degli impegni precedentemente assunti, anche in sede di accordo interistituzionale, seppure con modalità ridefinite, per attuare la riqualificazione dell'area e concludere positivamente l'azione di tutela dei lavoratori dell'ex Sabiem;

Preso atto

delle condizioni di "rilevante interesse per la Comunità locale" che le parti pubbliche e private firmatarie dell'Accordo Interistituzionale di cui in premessa hanno riconosciuto alle azioni previste dall'Accordo medesimo a favore dei lavori ex SABIEM, ed in particolare delle obbligazioni assunte in tal senso dalla Società, quale presupposto previsto dal quadro normativo del PSC per l'attuazione degli interventi di trasformazione fermo restando che l'accordo ex art. 18 della LR 20/00, di cui trattasi, costituisce lo strumento per l'attuazione degli obiettivi del PSC, in particolare in relazioni alle obbligazioni assunte dalla Società per l'attuazione degli interventi di trasformazione e la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni;



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, followed by a circular official stamp on the right. The stamp contains the text "COMUNE DI" at the top and "SABIEM" at the bottom, with a central emblem.

Considerato altresì:

che, successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo del 3.6.2009, è intervenuta la modifica alla LR 20/00 operata con la LR 6 luglio 2009, n. 6 (pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 7 luglio 2009, n. 116);

Tutto ciò premesso e considerato

Le Parti, come sopra indicate e rappresentate, convengono quanto segue:

Articolo 1 –Efficacia delle premesse e considerazioni.

Le premesse e considerazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

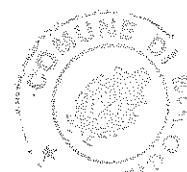
Articolo 2 –Oggetto dell'accordo

Il presente accordo è finalizzato a promuovere la trasformazione urbana dell'area SABIEM in coerenza con quanto previsto dal PSC vigente. Con il presente accordo il Comune prende atto della sopravvenuta impossibilità di procedere alla rilocalizzazione dell'attività produttiva di SABIEM - come da accordo procedimentale e accordo di programma indicati in premessa – e, quindi, della necessità di procedere alla revisione di detti precedenti accordi, mediante il raggiungimento di un nuovo accordo interistituzionale ai sensi dell'art. 19 del Quadro Normativo del PSC.

Le Parti convengono che il requisito del "*nuovo accordo interistituzionale*" indicato al citato art. 19 è integralmente soddisfatto mediante il contestuale raggiungimento e sottoscrizione dell'accordo interistituzionale in senso stretto di cui in premessa e del presente accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000.

Le Parti espressamente convengono altresì che, in considerazione degli impegni assunti dalla Società in sede di accordo interistituzionale in senso stretto e tramite il presente accordo, l'intervento di trasformazione dell'area SABIEM verrà attuato secondo i seguenti contenuti:

- una parte della capacità edificatoria consentita, ai sensi del successivo art. 4, è destinata a essere realizzata all'interno dell'area SABIEM ("in situ"); per questa, il presente accordo prevede l'inserimento dell'intervento nel prossimo POC, o variante al POC vigente, che verrà promosso dal Comune nel prossimo mandato amministrativo. Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, il suddetto POC potrà assumere i contenuti propri di apposito PUA presentato dalla Società, in base agli indici e le destinazioni stabiliti al successivo articolo 4 del presente accordo;
- una parte della capacità edificatoria riconosciuta con la perequazione urbanistica e delocalizzata, sarà realizzata su ambiti "di nuovo insediamento", in quanto generata dalla superficie territoriale oggetto di cessione al Comune per il potenziamento delle dotazioni territoriali. Il c.d. atterraggio dei diritti edificatori di proprietà della Società avverrà all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti che verranno selezionati tramite apposita procedura concorsuale ai fini dell'inserimento nel POC. L'attuazione di dette capacità edificatorie



avverrà tramite PUA con le modalità che l'Amministrazione indicherà per l'intero comparto interessato dall'atterraggio nell'ambito della formazione del suddetto POC concorsuale.

Articolo 3 –Obiettivi della trasformazione

Le parti convengono che il PSC riconosce l'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM come uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici, costituente per la Situazione Santa Viola un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche, come indicato nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del PSC.

Le operazioni di sostituzione d'Ambito dovranno garantire la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni.

In particolare verranno realizzate, quali dotazioni territoriali inerenti le infrastrutture per la mobilità: una rete ciclabile collegata, come terminale, alla fermata Sfm Prati di Caprara e un parcheggio pubblico extra standard con capienza massima di 100 posti auto.

Il progetto dovrà studiare e risolvere i temi dell'accessibilità dei mezzi privati e delle connessioni ciclabili e pedonali in maniera compatibile con lo sviluppo delle trasformazioni dell'area ex-militare situata a nord di via Nanni Costa.

L'intervento di riqualificazione contribuirà alla riqualificazione dell'asse della via Emilia, valorizzerà l'asse interno costituito da un filare alberato esistente, realizzerà un sistema di verde finalizzato a realizzare una continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il fiume Reno.

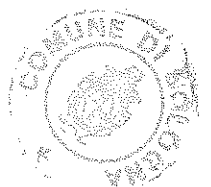
Il POC garantirà, ai sensi dell'art. 42.6 del PSC, il rispetto delle prestazioni e delle condizioni di sostenibilità previste nella scheda di PSC, con particolare riferimento al potenziamento del trasporto pubblico.

Il PUA dovrà altresì prevedere, in ottemperanza alla medesima scheda di PSC, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria relativa alle aree interessate dal presente accordo e citate in premessa (aree di superficie fondiaria pari a mq. 32.000 circa).

Considerato il fatto che il RUE approvato ha individuato all'interno dell'area due fabbricati di interesse documentale, le parti convengono sull'opportunità di valutare la sussistenza di elementi di pregio storico o architettonico preliminarmente alla progettazione delle trasformazioni, mediante la richiesta e il rilascio di apposita valutazione preventiva, ai sensi dell'art. 104 del RUE.

Articolo 4 - Indici e usi relativi all'area SABIEM.

Le Parti convengono di stabilire sin d'ora che, in virtù dell'alta densità edilizia esistente, della localizzazione e dell'accessibilità territoriale, dell'assenza di specifici vincoli paesaggistico-ambientali all'area SABIEM sia 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.



L'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 "Sviluppo Iniziative Immobiliari" sarà oggetto di cessione quale dotazione territoriale extra standard.

Per l'attuazione degli interventi da realizzarsi "in situ", all'interno della porzione del comparto "SABIEM" interessata dagli interventi privati, sarà riconosciuto alla Società attrice un indice di edificabilità premiale pari a 0,23 mq/mq da applicarsi a quel 50% dell'area oggetto di intervento privato, al fine del conseguimento dei seguenti obiettivi:
per quanto riguarda la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi, i nuovi edifici saranno progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni relativamente ai requisiti fissati dal RUE per lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, per le infrastrutture, per lo spazio edificato (con particolare riferimento agli articoli 55 e 56); in particolare, per quanto riguarda i requisiti inerenti gli edifici verranno raggiunti i livelli prestazionali di **eccellenza** fissati dalle Schede tecniche di dettaglio relative ai requisiti di Contenimento dei consumi energetici invernali (**E7.1**), ai requisiti permeabilità dei suoli e microclima (**E8.4**), riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (**E10.2**) e sarà adottato il livello **migliorativo** del requisito risparmio e riuso delle acque **E9.1**;
per gli ulteriori obiettivi di qualità sociale fissati dagli accordi sopra citati inerenti la dismissione dell'attività produttiva e il risanamento dell'area da essa precedentemente occupata.

La capacità edificatoria da realizzare "in situ" (area SABIEM), mediante inserimento nel prossimo POC o variante al POC vigente, sarà di 9.500 mq di superficie utile netta. La restante capacità edificatoria pari a 7.460 mq di Su sarà trasferita ad altra area edificabile, da reperirsi fra gli "Ambiti di nuovo insediamento, individuati attraverso procedure concorsuali per la formazione del POC.

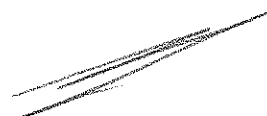
Gli usi ammissibili per l'intervento all'interno dell'area SABIEM sono: usi abitativi di tipo urbano (1a e 1b) fino ad un massimo dell'80% della Su ammessa, integrabili fino a un massimo del 20%, con funzioni complementari agli usi abitativi, ovvero attività economiche ed amministrative di piccole dimensioni (3b), commercio in strutture di vicinato e artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (4d), attività di pubblico esercizio (5c), servizi ricreativi in piccole e medie strutture (6b), servizi alla popolazione di livello locale (7a), servizi per la mobilità (7d). Il rapporto tra usi abitativi e non abitativi potrà variare a seguito degli esiti della Valutazione di sostenibilità del PUA, nel caso questa garantisca condizioni di sostenibilità uguali o migliorative di quelle considerate in sede di redazione di PSC.

Art. 5 –Tempistica e obblighi delle parti.

Le Parti, dandosi reciprocamente atto di quanto sino ad oggi verificatosi a norma dell'art. 5 dell'accordo siglato in data 3 giugno 2009 e riconoscendo la regolarità degli adempimenti preliminari posti in essere in attuazione di detto articolo, dichiarano di condividere la "Scheda norma" predisposta dal Comune per gli interventi di trasformazione, che viene allegata al presente accordo a farne parte integrante e sostanziale (All. 1), e conseguente ai contenuti del documento di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), la cui sintesi non tecnica è posta in allegato al presente atto (All.2).

Le parti danno atto che:

i contenuti di tale scheda norma, definiti anche sulla base degli indirizzi e orientamenti espressi con atti formali da parte degli Organi del Quartiere Reno nella fase di



elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC), sono stati condivisi con la Società e definiscono le invarianti e le condizioni che secondo l'Autorità procedente (Comune) consentono alla stessa di procedere alla progettazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'area.

il Comune, ai sensi dell'art. 5 della LR n.20/00, come modificata e integrata dalla LR n. 6/2009, trasmetterà il Piano Operativo Comunale (POC) adottato ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e la Provincia di Bologna, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;

le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della LR n.20/00 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

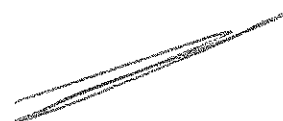
Le Parti concordano sulla seguente tempistica:

- entro 60 giorni dalla firma del presente accordo, il Comune si impegna ad adottare, secondo il procedimento normato dall'art. 34 della LR n.20/00 e s.m. e i., un Piano Operativo comunale (POC) - completo di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa - che, recependo la "Scheda norma" sopra richiamata, consenta la conformazione dei diritti edificatori e la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valore ed effetto di piano particolareggiato. Al fine della redazione da parte del Comune della Relazione geologica e sismica (costituente elaborato del POC), di cui alla LR 19/08 e alla deliberazione regionale 112/07, la Società si impegna ad eseguire -entro 30 giorni dalla firma del presente accordo - a propria cura e spese le necessarie indagini geotecniche e sismiche (ad es.: prove penetrometriche -CPT - e indagini geofisiche -MASW, ecc.), secondo le indicazioni della U.I. Verde e Tutela del Suolo del Settore Ambiente.

L'Amministrazione Comunale, per garantire l'informazione dei singoli cittadini, dei soggetti portatori di interessi pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati, sin dalla sottoscrizione del presente accordo, pubblicherà l'accordo medesimo ed i relativi allegati sul sito web del Comune di Bologna e presso l'Urban Center - Bologna. I contributi degli interessati potranno essere presentati nel periodo di formulazione delle osservazioni al POC adottato, di cui all'art. 34 della LR 20/00 e s. m. e i.

- entro 60 giorni dall'approvazione del POC che abbia recepito i contenuti dell'Accordo, la Società si impegna a presentare il PUA allo stesso conforme, assolvendo alle eventuali prescrizioni derivanti dalla Valsat e completo della documentazione di cui all'art. 88 e del progetto di comunicazione di cui all'art. 77, comma 2, del RUE, come specificati dalle vigenti Disposizioni Tecnico Organizzative. Il PUA avrà ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'area SABIEM sia per quanto riguarda l'area in cui è prevista l'edificazione sia l'area che sarà ceduta al Comune come dotazione territoriale. Il progetto delle dotazioni territoriali è redatto a livello definitivo, ai sensi delle vigenti norme sulla realizzazione delle opere pubbliche. L'Amministrazione Comunale e il Quartiere Reno attiveranno sul PUA ulteriori forme di informazione e consultazione della comunità territoriale interessata dagli interventi di trasformazione, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Il procedimento di approvazione del PUA è disciplinato dall'art. 35 e dall'art. 5 della LR n.20/00 e s. m. e i. e ad essi le parti fanno espresso riferimento.



A seguito dell'approvazione del PUA relativo all'area SABIEM, la Società s'impegna a procedere ai necessari interventi di demolizione degli edifici esistenti. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi di nuova previsione, la Società dovrà provvedere all'eventuale bonifica dei suoli e dei materiali nocivi, che dovesse derivare dal "Piano di caratterizzazione" già presentato all'Ente competente in data 5 agosto 2010, PG.n. 136310/10

Ad accordo sottoscritto, anche al fine di garantire la sicurezza dell' area e di prevenire il manifestarsi di fenomeni di degrado e di improprio utilizzo dell' area –sarà comunque facoltà della Società, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi, procedere alle demolizioni necessarie, alle caratterizzazione ed eventuali bonifiche dei suoli ai sensi della vigente normativa, anche anticipatamente rispetto a quanto sopra previsto. La conclusione favorevole delle procedure di legge relative alla eventuale bonifica dei suoli è condizione per il rilascio o efficacia dei titoli abilitativi relativi alle zone interessate.

Le Parti espressamente convengono che l'inserimento degli interventi edilizi "in situ" nel POC avverrà senza necessità di alcuna procedura concorsuale e/o negoziale in virtù della concertazione già svoltasi e i cui esiti sono formalizzati nei precedenti accordi già richiamati e nel presente accordo.

Art. 6 - Attuazione della perequazione all'area SABIEM. Tempistica e modalità di attuazione. Impegni delle Parti.

Le Parti espressamente concordano che il 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, attrezzata come di seguito specificato, verrà acquisita dal Comune in aggiunta agli standard dovuti per gli interventi edilizi realizzati "in situ", affinché possa concorrere alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche, in applicazione dei principi di perequazione urbanistica sanciti dall'art. 39 del PSC.

Conseguentemente, le Parti concordano che la capacità edificatoria relativa alla porzione di area ceduta verrà realizzata dalla Società su altre aree del territorio del Comune di Bologna, secondo il meccanismo del c.d. decollo/atterraggio dei diritti edificatori.

Più precisamente, in riferimento alle capacità edificatorie di cui al precedente art. 4, il Comune acconsente al trasferimento della capacità edificatoria pari a 7.460 mq/Su su uno o più areali del territorio comunale, da reperirsi fra gli "Ambiti di nuovo insediamento". I suddetti ambiti saranno selezionati attraverso specifiche procedure concorsuali per la formazione del POC. Il Comune s'impegna ad introdurre nel bando finalizzato alla selezione degli ambiti da inserire nel POC apposita clausola, la quale, dato atto del presente accordo, espressamente preveda l'atterraggio dei diritti edificatori della Società sugli ambiti di cui sopra.

Nel caso di selezione di più ambiti per nuovi insediamenti previsti dal POC concorsuale, la Società potrà scegliere l'area in cui prevedere il decollo e l'atterraggio.

Le Parti concordano infine che sull'area oggetto di cessione extra standard verranno realizzate dal soggetto privato, previo PUA del comparto edificatorio individuato dal prossimo POC o variante al POC vigente (area SABIEM), opere a verde e parcheggi pubblici a raso (massimo 100 posti auto), il tutto ad integrazione degli standard inerenti alla quota parte di edificabilità realizzata "in situ". Eventuali ulteriori o più onerose opere potranno essere realizzate dalla Società a scempro degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi agli interventi che verranno realizzati sull'area SABIEM.



La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 4 avverrà contestualmente a quella relativa alle opere di urbanizzazione dell'area SABIEM, mentre la cessione al Comune dell'area interessata avverrà contestualmente all'acquisizione da parte della società del terreno su cui effettuare l'atterraggio.

Art. 7- Norme finali.

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Di via Castel San Pietro, Via Conventuale 1117/c -

L'ASSESSORE



IL LEGALE RAPPRESENTANTE



**TAVOLA 1 (STRALCIO) "INTERVENTI EDILIZI,
URBANISTICI, DI VALORIZZAZIONE COM-
MERCIALE" - VARIANTE**

Tavola 1

Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale

Variante

Intervento di qualificazione
dell'area sita in via Emilia Ponente, 81
ambito di sostituzione n. 145 SABIEM
scala 1 : 20.000

Commissario Straordinario
Annamaria Cancellieri

Sub Commissario con delega urbanistica
Michele Formiglio

Direttore Dipartimento Qualità della città
Giacomo Capuzzimati

Direttore Settore Urbanistica
Mauro Bertocchi

Interventi POC

Interventi edilizi e urbanistici

1

Previgente sistema di pianificazione

Aree soggette a specifiche indicazioni normative (Titolo 2, capo I art. 11)

- 1 AR.1 Ampliamento del "Villaggio della Speranza"
- 2 AR.3 Via Alamandini/Osservanza
- 3 AR.6 Via Piave
- 4 AR di Ronzano
- 5 AR via del Tuscolano
- 6 AS.3 Centro Agreste San Donato
- 7 CH.2 Casa di cura Villalba
- 8 CH.8 Via Sostegnazzo
- 9 Cl.1 Cimitero per animali d'affezione
- 10 CT.4 Deposito-Officina Metrotranvia
- 11 CT.5 Deposito people mover
- 12 MD Via dell'industria
- 13 MS.1 Artgancar 1
- 14 P1.7 Via Carracci
- 15 P1.10 G.D. via Speranza
- 16 P3.1 Via del Traghetto
- 17 P7.13 Lotto via Stalingrado
- 18 P7.14 Via Speranza
- 19 P8.1 Via Colombo
- 20 P8.2 Via Industria
- 21 P8.3 Via Selva di Pescarola
- 22 R1.22 Via Toscana
- 23 R1.24 Via Piana
- 24 R3.13A Fossolo
- 25 R5.1 Zona Fiera Stalingrado via della Villa
- 26 R5.5b Zona Fossolo
- 27 R5.5d Zona Fossolo
- 28 S2 Via Melozzo da Forlì
- 29 TP.6 Azienda agricola Prati
- 30 TP.7 Azienda agricola Casali
- 31 TP.9 Via Sabbiuino
- 32 TRC Campeggio comunale
- 33 VS.1 Ippodromo Arcoveggio
- 34 MD Via de Gasperi
- 35 R6 Via Quarto di Sopra
- 36 MD Via Zanardi
- 37 TP.8 Fondo Belfiore
- 38 Via del Conciatore Zincaturificio Bolognese
- 39 Via del Tornitore Arel

40

Strumenti urbanistici preventivi

Non approvati/non convenzionati (Titolo 2, capo I art. 12 comma 2)

- 40 P5 Via Salute
- 41 R3.54* Ex Euroaquarium
- 42 R4 Via della Guardia
- 43 R5.7a Via Larga
- 44 Riordino delle corti - EGF Ronzano
- 45 Riordino delle corti - Via di Gaibola 28
- 46 Riordino delle corti - Via di Sabbiuino 11

Nuovo sistema di pianificazione (Titolo 2, capo II)

Progetti

- A Bolognina (art. 14)
- B Massarenti (art. 15)
- C Croce del Biacco (art. 16)
- D Museo della città' (art. 17)

E ex Officine SABIEM

A

Interventi di valorizzazione commerciale (Titolo 4)

Aree per nuovi Progetti di valorizzazione commerciale

Regole - Classificazione del territorio in ambiti

Territorio urbano da strutturare

Ambiti per i nuovi insediamenti

misti

specializzati

Ambiti di sostituzione

misti

Ambiti in trasformazione (Titolo 2, capo I art. 12 comma 3)

misti

specializzati

Territorio urbano strutturato

Ambiti da riqualificare

misti

specializzati

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa

misti

specializzati

Ambiti in via di consolidamento

misti

specializzati

Ambiti pianificati consolidati

misti

specializzati

per infrastrutture

Ambiti storici

nucleo di antica formazione

quartieri giardino

tessuti compatti

specializzati

Territorio rurale

Ambiti di valore naturale e ambientale

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

