



Comune di Bologna
Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Urbanistica Edilizia

**VARIANTE AL POC E AL RUE VIGENTI PER LA DISCIPLINA DELL'AMBITO IN
TRASFORMAZIONE N.129 BERTALIA-LAZZARETTO (ART. 20 DEL QUADRO
NORMATIVO VIGENTE)**

**RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI BOLOGNA
CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO**

40129 Bologna - Piazza Liber Paradisus, 10 (Torre A, nono piano)
tel. 051 - 2193240 - fax 051 - 2193798 / 2194101
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it

La Provincia di Bologna, con deliberazione di Giunta n. 121 del 9 aprile 2013, ha formulato riserve ai sensi dell'art. 34 comma 6 della LR n. 20/00 e smi, ed espresso valutazioni ambientali in merito al documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del POC, ai sensi dell'art. 5 comma 7 della LR n. 20/00 e smi, alle quali nel seguito viene evidenziata la relativa risposta.

RISERVA N.1

Si chiede di contenere le previsioni commerciali entro i limiti di rilevanza sovracomunale e/o comunale, escludendo le tipologie e gli usi che comportano l'insediamento di strutture di rilievo provinciale.

Si chiede inoltre di recepire nella Variante al POC e successivo PUA gli indirizzi del POIC per la pianificazione degli insediamenti commerciali di rilevanza comunale e/o sovracomunale sopra richiamati, con particolare riferimento alle condizioni di accessibilità ed alla qualificazione energetico-ambientale.

Le previsioni commerciali della variante in oggetto sono in effetti comprese entro i limiti di rilevanza sovracomunale, in quanto al punto 2 della scheda sono ammessi nell'area (scheda di POC variata "Ambito in trasformazione misto n. 129 - Area ad est di via Terracini"):

Su pari a 7.360 mq con le seguenti possibilità di articolazione degli usi commerciali e terziari:

- usi 4a, 4b, 4c e 4d fino a 5.000 mq di Sv e fino a Su max fino a 7.000 mq, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, con possibilità di realizzare strutture medio-piccole non alimentari ed esercizi commerciali di vicinato;
- altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva fino a Su max = 4.000 mq, nel rispetto comunque del valore complessivo massimo di Su = 7.360 mq.

Si provvede pertanto, recependo la riserva in oggetto, al punto 4 della scheda, "Strumenti e modalità di attuazione", ad eliminare, tra i riferimenti alle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali possibili sull'area, il "centro commerciale di competenza provinciale (tipo 11)"; il primo paragrafo del punto 4 diviene pertanto:

"4. Strumenti e modalità di attuazione.

PUA di iniziativa privata; infatti, con riferimento alle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali possibili sull'area, la previsione commerciale in oggetto è classificabile come tipologia per singole strutture medie e medio-grandi (tipo 15, 16, 17, 18, 19 o 20) di competenza comunale o, in alternativa, aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale (tipologia 21), che necessita di PUA per essere attuata."

RISERVA N.2

La Variante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 3.300 mq e di parcheggi pertinenziali per 4.300 mq, di cui 1.300 a servizio del Centro Produzione Pasti. Pur riconoscendo che il Piano Particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto prevede dotazioni eccedenti rispetto ai

*minimi richiesti dal PRG previgente, si fa *presente che l'intervento proposto, che consiste nella trasformazione di un'area precedentemente destinata a scuola in un insediamento commerciale-direzionale, pur nel generale rispetto dei contenuti del Piano Particolareggiato approvato, incide sul nuovo sistema di pianificazione, come evidenziato nella Tavola 1 del POC. A tal proposito è opportuno rivedere le dotazioni nel loro complesso, effettuando una verifica a livello di ambito, analogamente a quanto fatto per i parcheggi, nell'obiettivo di evidenziare il rispetto quantitativo e qualitativo dei livelli di dotazioni previsti dalla LR n. 20/00 e smi, secondo quanto specificato all'art. 116 del RUE.*

Si chiede di verificare il rispetto dei livelli delle dotazioni territoriali previsti dalla LR n. 20/00 e smi.

Per quanto riguarda i parcheggi, la variante prevede (punto 3 – Dotazioni) che il nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali – direzionali “dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenti PE”.

Per quanto riguarda le altre dotazioni territoriali (art. 116 del RUE), i restanti 60 mq di dotazioni pubbliche da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento corrispondono, per l'ambito, a $7.360 \times 0,60 = 4.416$ mq di aree per dotazioni (il nuovo centro produzione pasti costituisce una destinazione pubblica e non è soggetto a cessioni di aree per dotazioni).

Tale quantità rientra ampiamente nella dimensione di dotazioni eccedenti i livelli minimi fissati per il piano particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto, in quanto il piano in questione prevede standard per complessivi 374.005 mq (tavola P12) a fronte di un minimo richiesto di 368.498 mq, quindi un'eccedenza di 5.507 mq.

RISERVA N.3

Come evidenziato nella relazione di ValSAT e nella Relazione sulla qualità urbana, parti integranti della Variante in oggetto, l'intervento previsto, ed in particolare la realizzazione delle strutture commerciali, genererà una modifica della tipologia e degli orari di punta degli spostamenti, causando un incremento di carico urbanistico in termini di utenti e, conseguentemente, di veicoli circolanti. Nella Variante si dichiara che “dovranno essere realizzate, da entrambi gli attuatori, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee a garantire in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti (carrabili, pedonali e ciclabili) con la viabilità esistente e con la prevista fermata Zanardi del SFM.” Si chiede pertanto di esplicitare tali indicazioni, in particolare individuando le aree a cui si fa riferimento e includendole nel perimetro del PUA per garantire la contestualità dell'attuazione degli interventi nonché di individuare nel PUA le opere e le misure per il mantenimento dei collegamenti e delle prestazioni della rete stradale in relazione ai nuovi carichi urbanistici.

Si chiede di individuare le aree su cui realizzare le opere infrastrutturali richiamate, da considerare parte integrante della presente Variante al POC, e di individuare nel PUA le opere e le misure per il mantenimento dei collegamenti e delle prestazioni della rete stradale in relazione ai nuovi carichi urbanistici.

Si fa presente che la modifica della tipologia e degli orari di punta degli spostamenti conseguente alla variante non causerà un incremento di carico urbanistico, in quanto la realizzazione della struttura scolastica avrebbe generato traffico nell'ora di punta del mattino: "Nell'ora di punta del mattino, infatti, gli spostamenti per motivi di studio si sommano a quelli per motivi di lavoro e costituiscono una componente significativa del traffico generale, mentre pressoché nullo è l'apporto degli spostamenti afferenti alle strutture commerciali."

Infatti "L'ora di punta degli spostamenti afferenti alle strutture commerciali si colloca al sabato nelle fascia oraria tra le 17 e le 20, variabile in funzione della tipologia di insediamento commerciale. La coincidenza tra un'ora di semi-punta del traffico urbano e un'ora di punta del traffico afferente alle strutture commerciali si verifica al venerdì pomeriggio nella fascia tra le 17 e le 19.

I diversi comportamenti portano a concludere che la modifica degli usi ammessi per l'area - rispetto alla situazione futura - porterà ad un miglioramento nelle ore di punta del mattino di tutta la settimana ed ad un incremento nella fascia di punta del venerdì.

(Valsat – Relazione sulla qualità urbana – pag.14)

Nelle "Misure per la sostenibilità" della stessa relazione, si afferma che:

"I 550 circa spostamenti aggiuntivi generati e attratti dall'ambito nell'ora di punta [18,00-19,00 del venerdì pomeriggio], rappresentano la quota su auto degli spostamenti totali, pari a circa l'80%. Il restante 20% degli spostamenti può essere indicativamente attribuito per circa il 15% al trasporto pubblico e circa il 5% ad altre modalità di trasporto.

La domanda di mobilità su trasporto pubblico su gomma ipotizzata può essere soddisfatta all'interno delle misure previste nel quadro dell'attuazione del PUA Bertalia-Lazzaretto, in quanto i circa 80 utenti in più generabili dalle attività commerciali rappresentano una quota marginale rispetto al complesso di utenti, addetti e residenti generati dal PUA stesso. Per quanto riguarda il trasporto privato, occorrerà prevedere una verifica dei livelli di servizio delle strade e dell'efficienza delle immissioni carrabili sulla viabilità principale conseguente alle modifiche previste e la realizzazione di adeguate misure per il mantenimento delle prestazioni della rete stradale. Allo scopo di garantire il necessario interscambio tra il trasporto privato, il trasporto pubblico e le modalità alternative (bici e pedonale), occorrerà completare e qualificare la rete dei collegamenti ciclopedonali, migliorare l'accessibilità e garantire una adeguata connessione con le fermate del trasporto pubblico."

Per quanto riguarda gli interventi relativi ai collegamenti – carrabili, perdonali e ciclabili – con la viabilità esistente e con la prevista fermata "Zanardi" del SFM (pag.6 del documento di Valsat), da realizzare "sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto", ci si riferisce:

- all'area del parcheggio e della prevista fermata del SFM,
- ai sedimi della viabilità esistente (via Umberto Terracini e via Alberto Manzi) e delle aree limitrofe (rotatoria, controstrada parallela a via Terracini che dà accesso all'insediamento esistente),
- all'area demaniale lungo la linea ferroviaria.

Il PUA dell'ambito in oggetto sarà la sede idonea per una definizione compiuta, in forma coordinata con l'attuazione del piano particolareggiato Bertalia-Lazzaretto, delle soluzioni sopra richiamate.

Si provvede pertanto, recependo la riserva, ad introdurre nella scheda di POC, le seguenti indicazioni per il PUA:

In sede di PUA saranno individuate le opere e le misure per il mantenimento dei collegamenti e delle prestazioni della rete stradale in relazione ai nuovi carichi urbanistici.

RISERVA N. 4

Ricordando che la Provincia ha approvato la Variante al PTCP in materia di Tutela delle Acque (PTA), si chiede di recepire le prescrizioni normative specifiche derivanti dall'applicazione del PTA provinciale. Si rileva in particolare che l'area oggetto di variante è interamente classificata come zona di protezione delle acque sotterranee di tipo B, disciplinata dagli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP e per essa è pertanto opportuno perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per nuovi insediamenti, pari, nel caso di destinazioni commerciali, al 20% della superficie territoriale. Si chiede pertanto di esplicitare come le percentuali di permeabilità previste dalla variante concorrano al miglioramento della funzione di ricarica dell'acquifero.

Inoltre, a fronte del cambio di destinazione d'uso previsto dalla Variante al POC, occorre verificare il soddisfacimento delle disposizioni in merito alla corretta gestione quali-quantitativa della risorse idrica oggetto degli artt. 5.4, 5.5 e 5.6 del PTCP. A tal proposito si chiede di recepire nella Variante al POC, quali indicazioni per il PUA e le successive fasi progettuali, le misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane e industriali e per la riduzione dell'inquinamento veicolato delle acque meteoriche.

Si chiede di recepire le prescrizioni del PTCP relative alle zone di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollinare e di pianura di tipo B e le misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane e per la riduzione dell'inquinamento veicolato delle acque meteoriche.

Le disposizioni di cui all'art.5.3 del PTCP sono state richiamate al paragrafo "Acqua" della Valsat della Variante.

Non si ritiene opportuno indicare nella Variante al POC una percentuale minima di superficie permeabile, anche in quanto l'esigenza di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero può risultare in contrasto con quella di protezione dal rischio di inquinamento veicolato dalle acque meteorica, in presenza di parcheggi ad elevata intensità d'uso.

Si provvede pertanto, recependo la riserva, ad introdurre nella scheda di POC, le seguenti indicazioni per il PUA:

- **dovranno essere mantenute aree a verde, o comunque ad impermeabilità limitata, in ragione degli usi previsti e delle tecnologie costruttive disponibili**
- **la rete separata acque reflue urbane di cui al progetto delle opere di urbanizzazione del comparto Bertalia-Lazzaretto dovrà essere verificata, in sede di PUA, alla luce delle nuove portate previste dall'area oggetto di variante.**
- **la rete fognaria interna del Centro di produzione pasti del Comune di Bologna dovrà essere separata per acque reflue industriali, domestiche e meteoriche, ricordando che per la rete di acque reflue industriali è prevista la realizzazione di adeguati impianti di trattamento finalizzati al rispetto dei limiti fissati dal D Lgs n. 152/06 (Allegato 5 Tab. 5).**

- **le superfici esterne adibite ad aree di carico e scarico e/o deposito di materie prime o rifiuti dovranno essere dotate di idoneo sistema di raccolta, gestione e trattamento delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione.**

RISERVA N. 5

Potenzialità archeologica

Osservando che l'area è classificata dalla Carta unica del territorio come zona a media potenzialità archeologica, è opportuno richiamare quanto stabilito dall'art. 14 del PSC in merito alla disciplina per la salvaguardia delle potenzialità archeologiche, ossia che ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno sarà preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.

Si chiede di recepire la disciplina di salvaguardia delle potenzialità archeologiche stabilita dal PSC e di sottoporre il PUA alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

Si prevede, recependo la riserva, di introdurre nella scheda di POC, la seguente indicazione per il PUA:

- **in applicazione dell'art. 14 del PSC in merito alla disciplina per la salvaguardia delle potenzialità archeologiche, poiché l'area in oggetto è classificata dalla Carta unica del territorio come zona a media potenzialità archeologica, il PUA dovrà essere sottoposto preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'art. 5 c. 6 della L.R. 6/2009, la variante al POC e al RUE è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale. Sono stati acquisiti in particolare i pareri di ARPA (PGBO/2013/1750 del 07/02/2013), dell'Azienda USL di Bologna (Prot. n. 18661/13 del 15/02/2013), della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici (prot. 1322 del 19/01/2013) e del Servizio Tecnico di Bacino. Non risultano pervenuti i pareri della Soprintendenza per i Beni Archeologici e dell'Autorità di Bacino del Reno. In particolare, ARPA, richiamando quanto espresso relativamente alla ValSAT del POC, condivide i contenuti della Variante esprimendo un parere di massima favorevole in considerazione di una sostenibilità ambientale dell'intervento vincolata al rispetto di alcune condizioni, sia per la Variante al POC che per le successive fasi progettuali, riportate al successivo punto 3.2. Analogamente AUSL esprime parere favorevole, ma condizionato al rispetto di alcune indicazioni, di seguito richiamate.

- opere infrastrutturali: **si veda risposta alla Riserva n. 3**
- rete separata acque reflue: **si veda risposta alla Riserva n. 4**
- mantenimento aree a verde: **si veda risposta alla Riserva n. 4**
- rete fognaria interna del Centro Produzione Pasti del Comune di Bologna: **si veda risposta alla Riserva n. 4**

Si prevede inoltre, recependo la riserva, di introdurre nella scheda di POC, la seguente indicazione per il PUA:

- **dovranno essere avviate le procedure previste dal DLgs n. 152/06 e s.m.i in materia di rifiuti per le terre e rocce di scavo, qualora non utilizzate, o nel caso in cui, nel corso delle operazioni di scavo, vengano individuati focolai di contaminazione del suolo.**

A seguito del recepimento parziale delle riserve come in precedenza illustrato, la scheda normativa del provvedimento adottato, di seguito riportata

Ambito in trasformazione misto n. 129 – area ad est di via Terracini

La proposta di intervento è l'esito dell'accordo sottoscritto in data 24 ottobre 2011 tra il Comune di Bologna e la Fondazione Malavasi, ai sensi degli artt. 11 e 15 della L 241/90 e dell'art. 18 della LR 20/2000 che modifica, limitatamente all'art. 2, l'accordo preliminare di permuta sottoscritto il 14 settembre 2005 e approvato con deliberazione consiliare OdG n. 153 del 18 luglio 2005, mantenendo invariati tutti gli altri patti e condizioni in esso contenuti.

1. Prestazioni

Il nuovo accordo prevede la cessione alla Fondazione Malavasi di una parte dell'area con St = 18.000 mq circa, da destinare ad insediamento commerciale e terziario, con capacità edificatoria Su = 7.360 mq, e previsione sulla parte restante dell'area, di St = 6.000 mq circa, di una destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo Centro Produzione Pasti, con edificabilità pari a 2.300 mq di Su.

La strategia è integrare le funzioni già previste nell'ambito con l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche proprie dell'area, nel quadro delle finalità di utilità sociale e di interesse generale già in essere.

Gli obiettivi prioritari sono:

- integrare e rinnovare la rete dei centri esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo centro, localizzato in maniera ottimale rispetto al bacino di utenza, di caratteristiche e capacità produttiva adeguata, nel processo, in corso, di adeguamento e innovazione di tali attrezzature.
- integrare le attività di servizio alla residenza e alle altre funzioni previste dal piano particolareggiato del comparto Lazzaretto, in aree adiacenti alla fermata "SFM Zanardi", in accordo con le previsioni della pianificazione sovraordinata.

Nel comparto sono previsti i seguenti insediamenti:

- nuovo centro produzione pasti;
- attività commerciali e terziarie.

Un eventuale utilizzo alternativo da parte del Comune di Bologna per l'area di sua proprietà dovrà in ogni caso escludere l'uso abitativo.

Il PUA definirà l'assetto complessivo dell'area.

2. Carichi insediativi

Edificabilità complessiva

La superficie utile (Su) massima realizzabile, mediante interventi di nuova costruzione è pari a 9.660 mq.

Usi

Comune di Bologna: Su pari a 2.300 mq con destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo centro produzione pasti. Eventuali utilizzazioni per usi alternativi debbono in ogni caso escludere l'uso abitativo.

Fondazione Malavasi: Su pari a 7.360 mq con le seguenti possibilità di articolazione degli usi commerciali e terziari:

- usi 4a, 4b, 4c e 4d fino a 5.000 mq di Sv e fino a Su max fino a 7.000 mq, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, con possibilità di realizzare strutture medio-piccole non alimentari ed esercizi commerciali di vicinato;
- altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva fino a Su max = 4.000 mq, nel rispetto comunque del valore complessivo massimo di Su = 7.360 mq.

3. Dotazioni.

Interventi previsti in sede attuativa:

- Centro Produzione Pasti: dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pertinenti PE. In caso di insediamento di usi alternativi dovrà essere garantita la relativa dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenti PE.

- nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali - direzionali: dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE.
Dovranno essere attuate le misure per la sostenibilità previste dalla ValSAT dello specifico provvedimento di variante.
Permeabilità minima da garantire nel PUA: almeno 15% della St.

4. Strumenti e modalità di attuazione.

PUA di iniziativa privata; infatti, con riferimento alle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali possibili sull'area, la previsione commerciale in oggetto è classificabile come tipologia per singole strutture medie e medio-grandi (tipo 15, 16, 17, 18, 19 o 20) di competenza comunale, come centro commerciale di competenza provinciale (tipo 11), o, in alternativa, aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale (tipologia 21), che necessita di PUA per essere attuata.

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in maniera coordinata, mediante un PUA che progetti l'assetto complessivo condiviso con l'Amministrazione, coerente anche con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto.

Dovranno essere realizzate, da entrambi gli attuatori, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano.

Il progetto di assetto complessivo potrà proporre soluzioni condivise tra gli attuatori per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali PE complessivamente dovuti con intervento unitario a servizio di entrambi gli insediamenti, definendo altresì lo specifico utilizzo delle aree e le eventuali necessarie ricomposizioni fondiarie.

Lo schema di massima indicativo dell'assetto del comparto è precisato in allegato.

assume il seguente testo definitivo:

Ambito in trasformazione misto n. 129 – area ad est di via Terracini

La proposta di intervento è l'esito dell'accordo sottoscritto in data 24 ottobre 2011 tra il Comune di Bologna e la Fondazione Malavasi, ai sensi degli artt. 11 e 15 della L 241/90 e dell'art. 18 della LR 20/2000 che modifica, limitatamente all'art. 2, l'accordo preliminare di permuta sottoscritto il 14 settembre 2005 e approvato con deliberazione consiliare OdG n. 153 del 18 luglio 2005, mantenendo invariati tutti gli altri patti e condizioni in esso contenuti.

1. Prestazioni

Il nuovo accordo prevede la cessione alla Fondazione Malavasi di una parte dell'area con St = 18.000 mq circa, da destinare ad insediamento commerciale e terziario, con capacità edificatoria Su = 7.360 mq, e previsione sulla parte restante dell'area, di St = 6.000 mq circa, di una destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo Centro Produzione Pasti, con edificabilità pari a 2.300 mq di Su.

La strategia è integrare le funzioni già previste nell'ambito con l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche proprie dell'area, nel quadro delle finalità di utilità sociale e di interesse generale già in essere.

Gli obiettivi prioritari sono:

- integrare e rinnovare la rete dei centri esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo centro, localizzato in maniera ottimale rispetto al bacino di utenza, di caratteristiche e capacità produttiva adeguata, nel processo, in corso, di adeguamento e innovazione di tali attrezzature.
- integrare le attività di servizio alla residenza e alle altre funzioni previste dal piano particolareggiato del comparto Lazzaretto, in aree adiacenti alla fermata "SFM Zanardi", in accordo con le previsioni della pianificazione sovraordinata.

Nel comparto sono previsti i seguenti insediamenti:

- nuovo centro produzione pasti;

- attività commerciali e terziarie.

Un eventuale utilizzo alternativo da parte del Comune di Bologna per l'area di sua proprietà dovrà in ogni caso escludere l'uso abitativo.

Il PUA definirà l'assetto complessivo dell'area.

2. Carichi insediativi

Edificabilità complessiva

La superficie utile (Su) massima realizzabile, mediante interventi di nuova costruzione è pari a 9.660 mq.

Usi

Comune di Bologna: Su pari a 2.300 mq con destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo centro produzione pasti. Eventuali utilizzazioni per usi alternativi debbono in ogni caso escludere l'uso abitativo.

Fondazione Malavasi: Su pari a 7.360 mq con le seguenti possibilità di articolazione degli usi commerciali e terziari:

- usi 4a, 4b, 4c e 4d fino a 5.000 mq di Sv e fino a Su max fino a 7.000 mq, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, con possibilità di realizzare strutture medio-piccole non alimentari ed esercizi commerciali di vicinato;

- altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva fino a Su max = 4.000 mq, nel rispetto comunque del valore complessivo massimo di Su = 7.360 mq.

3. Dotazioni.

Interventi previsti in sede attuativa:

- Centro Produzione Pasti: dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pertinenziali PE. In caso di insediamento di usi alternativi dovrà essere garantita la relativa dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE.

- nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali - direzionali: dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE.

Dovranno essere attuate le misure per la sostenibilità previste dalla ValSAT dello specifico provvedimento di variante.

Permeabilità minima da garantire nel PUA: almeno 15% della St.

4. Strumenti e modalità di attuazione.

PUA di iniziativa privata; infatti, con riferimento alle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali possibili sull'area, la previsione commerciale in oggetto è classificabile come tipologia per singole strutture medie e medio-grandi (tipo 15, 16, 17, 18, 19 o 20) di competenza comunale o, in alternativa, aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale (tipologia 21), che necessita di PUA per essere attuata.

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in maniera coordinata, mediante un PUA che progetti l'assetto complessivo condiviso con l'Amministrazione, coerente anche con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto.

Dovranno essere realizzate, da entrambi gli attuatori, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano.

In sede di PUA saranno individuate le opere e le misure per il mantenimento dei collegamenti e delle prestazioni della rete stradale in relazione ai nuovi carichi urbanistici.

Il progetto di assetto complessivo potrà proporre soluzioni condivise tra gli attuatori per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali PE complessivamente dovuti con intervento unitario a servizio di entrambi gli insediamenti, definendo altresì lo specifico utilizzo delle aree e le eventuali necessarie ricomposizioni fondiarie.

Lo schema di massima indicativo dell'assetto del comparto è precisato in allegato.

Dovranno essere mantenute aree a verde, o comunque ad impermeabilità limitata, in ragione degli usi previsti e delle tecnologie costruttive disponibili.

La rete separata acque reflue urbane di cui al progetto delle opere di urbanizzazione del comparto Bertalia-Lazzaretto dovrà essere verificata, in sede di PUA, alla luce delle nuove portate previste dall'area oggetto di variante.

La rete fognaria interna del Centro Produzione Pasti del Comune di Bologna dovrà essere separata per acque reflue industriali, domestiche e meteoriche, ricordando che per la rete di acque reflue industriali è prevista la realizzazione di adeguati impianti di trattamento finalizzati al rispetto dei limiti fissati dal DLgs n. 152/06 (Allegato 5 Tab. 5).

Le superfici esterne adibite ad aree di carico e scarico e/o deposito di materie prime o rifiuti dovranno essere dotate di idoneo sistema di raccolta, gestione e trattamento delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione.

In applicazione dell'art. 14 del PSC in merito alla disciplina per la salvaguardia delle potenzialità archeologiche, poiché l'area in oggetto è classificata dalla Carta unica del territorio come zona a media potenzialità archeologica, il PUA dovrà essere sottoposto preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici, che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.