



Territorio e Urbanistica

P.G. N.: 30262/2008

Prog. n.: 27/2008

Data Seduta Giunta: 12/02/2008

Data Pubblicazione: 16/02/2008

Data Esecutività: 26/02/2008

Esecutivo

**Oggetto: ACCORDO PROCEDIMENTALE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990
PER LA PROGRAMMAZIONE E L'ATTUAZIONE IN DUE DISTINTE FASI DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
DEL COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DELLE 'EX SASIB', SITO IN BOLOGNA - QUARTIERE NAVILE.**

Delibera senza parere contabile

- Delibera di Giunta -

Passaggi Precedenti

Territorio e Urbanistica
Territorio e Urbanistica - Direzione
Segreteria Generale - Istruttoria
Segreteria Generale - Controllo



Passaggio Corrente

Giunta/Consiglio

Passaggi Successivi

Note:

Data Seduta Richiesta:

LA GIUNTA

Premesso:

che il comparto produttivo dismesso della "Ex SASIB" in Bologna, Quartiere Navile, si trova all'interno del tessuto consolidato della Bolognina, a nord del suo insediamento storico e fa parte di un complesso di aree industriali e/o militari dismesse da riqualificare e a diretto contatto con un tessuto prevalentemente residenziale, risalente agli anni '50 - '60, carente di servizi e dotazioni collettive di base (verde urbano, centralità pubbliche, parcheggi);

che essa confina ad ovest con via Corticella, a est con via Saliceto, a sud con via Pacinotti e a nord con una porzione di tessuto che si attesta su via J. Di Paolo;

che il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007, comprende parte del quartiere Navile e in particolare il distretto della Bolognina, e quindi anche l'area SASIB, nella figura della ristrutturazione della

Città della Ferrovia, classificando l'area all'interno del Territorio urbano strutturato, e più nello specifico comprendendola all'interno degli Ambiti da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio) come un Ambito misto, identificato al n.120 Bolognina est, per cui si legge: *“Le operazioni di riqualificazione dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado).”*;

che, come si evince dagli stessi elaborati di PSC (tra gli altri dalla Relazione Illustrativa e dal citato Quadro Normativo), l'area SASIB svolge un ruolo determinante e strategico nella trasformazione complessiva del quadrante est dell'intera Bolognina, già distretto produttivo e ora quartiere urbano d'impronta storica, nel quale si sono succeduti secondo periodi e scansioni diversi fenomeni di immigrazione, integrazione e/o sostituzione del tessuto sociale e produttivo;

che oggi il comparto della SASIB rappresenta un vero e proprio vuoto, racchiuso da una barriera invalicabile, nel pieno della città più densa e popolosa, dunque bisognosa di connessioni, servizi e integrazioni;

che l'evidenza del quadro urbano di riferimento rispetto al programma complessivo delle trasformazioni appare anche dall'illustrazione della scheda relativa alla Situazione Bolognina (art. 38, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio), da cui si evincono le priorità (azioni) da mettere in atto per ottenere gli obiettivi di qualità ambientale e urbana;

che, in particolare, per l'area SASIB si sottolinea la necessità di dotazione di parcheggi correlati al progetto di trasformazione e, ai suoi margini, di ripensare l'attraversamento lungo via Corticella in corrispondenza delle Aldini Valeriani e di potenziare la percorribilità ciclabile in direzione nord-sud lungo via Saliceto;

che il comparto in oggetto è destinato dal PRG vigente a “zona industriale-artigianale di completamento (P1, P2) - zona omogenea D”;

che il vigente PRG del Comune di Bologna, all'art. 60 delle N.d.A, consente nel caso delle zone industriali-artigianali di completamento (P1, P2) la realizzazione di interventi per usi produttivi e terziari di varia natura, con possibilità di un incremento “una tantum” della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della Su esistente, alle condizioni specificate dalla detta norma di attuazione;

Considerato:

che la proprietà ha manifestato la volontà di pervenire ad un accordo per la programmazione e l'attuazione delle opere di trasformazione e riqualificazione del complesso SASIB;

che per tale complesso viene considerata, per un intervento di prima fase, esclusivamente l'area B, come individuata nell'elaborato 01 “Planimetria identificativa dell'area B”, costituente documento allegato all'accordo in atti al presente provvedimento;

che attualmente in tale area, di superficie fondiaria pari a 41.033 mq, esiste una Su complessiva destinata a usi produttivi pari a 32.031 mq;

che la finalità principale dell' accordo, posto in atti, tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale è quella di elaborare un programma condiviso volto ad attuare l'auspicata riqualificazione dell'area, che tenga in considerazione l'urgenza di operare la trasformazione per sanare una situazione ambientale e urbana incongrua rispetto al contesto, coerentemente con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dai nuovi strumenti di pianificazione in fase di approvazione e definizione (PSC e altri strumenti che ne conseguiranno Piano Operativo Comunale POC e Regolamento Urbano Edilizio RUE);

che, a questo scopo, si definiscono due fasi operative aventi tempi e modalità di attuazione distinte;

che gli interventi previsti nella prima fase di intervento, risultanti conformi alle norme del vigente PRG e nello stesso tempo non in contrasto con i contenuti prescrittivi del Piano Strutturale Comunale adottato, consistono in:

- demolizione degli edifici esistenti, interni al sub-comparto 1, con immediata predisposizione del piano di rimozione e smaltimento (già parzialmente attuato per quanto riguarda lo smaltimento delle strutture in fibrocemento contenenti fibre di amianto);

- verifica ambientale rispetto alla componente suolo, al fine di determinare il potenziale inquinamento del sito, ai sensi del D.M. 471/1999, e attuazione dei relativi adempimenti in termini di bonifica dei suoli nel caso di accertamento della contaminazione;

- verifiche di compatibilità ambientale rispetto alla componente rumore, con produzione del Documento previsionale di clima acustico;

- per gli immobili non oggetto di attuale demolizione corrispondente alla fase 1, immediata valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto, in conformità alle norme specifiche ed eventuale rimozione o inertizzazione degli stessi;

- utilizzazione di parte della capacità edificatoria del comparto prevista dal vigente PRG per la realizzazione di Su pari a 6.000 mq destinati a: 5.000 mq ad uso U2 (funzione terziaria direzionale) e 1.000 mq ad uso U6 (funzione terziaria commerciale);

- presentazione di un progetto architettonico, a seguito della firma dell'accordo, per richiedere parere preventivo agli uffici tecnici competenti e con un programma di attuazione che dovrà essere completato entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire. Il progetto dovrà rispondere a tutte le normative vigenti e in particolare adottare le migliori tecnologie (costruttive e impiantistiche) in termini di benefici ambientali ed energetici per garantire la migliore qualità dell'insediamento e il massimo risparmio/riciclo delle risorse primarie;

che l'esecuzione degli ulteriori interventi di demolizione, trasformazione, nuova costruzione nonché la realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali rispondenti alla disciplina d'Ambito - oggetto della seconda fase - saranno soggetti alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) ed avverrà in epoca

successiva all'approvazione del PSC del Comune di Bologna e con le modalità attuative stabilite dal POC, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai nuovi strumenti urbanistici, previa sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00, con l'impegno della parte privata ad avviare congiuntamente al Comune, anche attraverso un sostegno economico, un percorso partecipato di consultazione e progettazione concordato con il Quartiere interessato e con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni;

Dato atto che:

l'accordo intende definire gli interventi di riqualificazione che la parte privata si impegna a realizzare nell'area in questione anche qualora non risulti possibile raggiungere un consenso unanime sull'ipotesi di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 entro il termine stabilito;

che gli obiettivi generali della riqualificazione della proposta presentata risultano i seguenti:

- all'interno della struttura alveolare costituita dalle aree dismesse e/o in via di dismissione nell'ambito Bolognina, il complesso SASIB, per la sua localizzazione e per la sua dimensione, costituisce una reale opportunità di connessione tra le parti, ovvero un'area attraversabile per raggiungere le centralità esistenti (Ippodromo, Istituto Aldini-Valeriani, Giardini Guido Rossa, ecc) e connettere le centralità oggetto delle future trasformazioni (Ex Officine Casaralta, Dopo Lavoro Ferroviario, ecc);
- il tema dei percorsi (soprattutto ciclo-pedonali), quindi dell'accessibilità, mobilità e attraversabilità, risulta determinante per stabilire i criteri che dovranno regolare la nuova configurazione dell'area: non dovrà trattarsi di un cluster urbano, bensì di un'area altamente permeabile, al cui interno sia possibile ritrovare, anche per gli abitanti già oggi insediati nella zona, alcune dotazioni mancanti (elementi di naturalità sotto forma di verde urbano attrezzato e spazi pubblici). Particolare attenzione dovrà dunque essere posta alla lettura dei tracciati viari esistenti che si attestano sul confine dell'area (via Arnaud, via Fornasini): a partire da questi sarà possibile progettare una nuova forma di città integrata;
- anche il tema della dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere trattato per colmare una carenza odierna che sovraccarica le arterie circostanti di forme di sosta non appropriate. I parcheggi pertinenziali dovranno essere localizzati ai piani interrati;
- costituzione di un fronte continuo di uso pubblico, arretrato e puntualmente permeabile lungo via Corticella e per tutta l'estensione dell'area, che consenta la qualificazione degli spazi esistenti, la migliore dotazione di parcheggi e alberature, nonché di elementi di arredo urbano, considerando la centralità lineare rappresentata da via Corticella rispetto all'intero ambito e l'antistante fronte dell'Ippodromo. La realizzazione di tale fronte, da destinare ad attività anche di servizio, oltre a garantire la pluralità di usi programmatica del nuovo insediamento, consentirà inoltre di proteggere acusticamente futuri insediamenti di carattere residenziale da localizzare nella parte retrostante dell'area (fase 2);

- la riconversione e riqualificazione dell'area dovrà consentire di operare un riempimento urbano, ovvero di densificare un'area oggi chiusa alla città, aprendola al tessuto circostante, al quale dovranno corrispondere, all'interno delle nuove parti insediate, porzioni di verde e dotazioni ambientali, oggi carenti su tutto il settore est della Bolognina;
- la densificazione dovrà essere operata per parti discrete, riportando all'interno dell'area la matrice fondativa del tessuto insediativo circostante, consentendo di liberare il suolo, rendendolo quindi permeabile;
- gli obiettivi di qualità dovranno essere perseguiti, oltre che in termini di compatibilità ambientale (con particolare riguardo alle componenti suolo e rumore), anche in forma attiva, basando il progetto urbano e architettonico su parametri e criteri avanzati di bioclimatica per ottimizzare l'uso di fonti energetiche rinnovabili e minimizzare l'uso di quelle tradizionali. Oltre all'applicazione del D. Lgs. 311/2006, dovrà essere posta particolare cura alla disposizione e all'organizzazione interna degli edifici - per massimizzare la captazione passiva dell'energia solare - ai sistemi passivi di raffrescamento e ventilazione naturale, al risparmio della risorsa idrica, all'inerzia termica dell'involucro edilizio;

Valutato:

che nell'ambito in questione permangono le criticità di un ambiente urbano inutilizzato, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano gli immobili dismessi, le quali suggeriscono l'opportunità di avviare urgentemente alla riqualificazione dell'area, al fine di soddisfare nella maniera più celere possibile le istanze di sicurezza manifestate dalla cittadinanza;

che le rilevanti dimensioni e il ruolo strategico dell'intervento di riqualificazione avente ad oggetto il comparto produttivo "Ex SASIB", rendono opportuno il raggiungimento fra le Parti di un accordo, volto a disciplinare i complessi profili di programmazione e di attuazione dell'intervento stesso, al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico nella maniera più efficace ed efficiente possibile, nel rispetto dei criteri e degli obiettivi indicati dal PSC adottato, garantendo nello stesso tempo una prospettiva programmatica e attuativa dell'Ambito in oggetto;

che proprio in ragione di ciò il presente accordo appare di rilevante interesse per la collettività, dato che consente l'immediato avvio di alcuni degli interventi di riqualificazione, anche ambientale, dell'area dismessa, che potrà così venire sottratta a fenomeni di degrado fisico e ambientale;

che il ricorso allo strumento dell'accordo è in grado di garantire che la progettazione dell'ambito in questione si integri coerentemente con il PSC adottato, permettendo al contempo di intraprendere la realizzazione dell'intervento (nella misura in cui esso risulta compatibile con il vigente PRG) anche nella fase di transizione dai precedenti ai nuovi strumenti urbanistici, operando quindi attraverso due successive fasi di intervento tra loro ben coordinate;

che i contenuti previsti dall'art. 6, commi, 5 e ss. dell'accordo, che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata, è valutata rispondente agli obiettivi di riqualificazione dell'area produttiva dismessa, in particolare agli obiettivi prioritari di qualità ambientale e tutela della salute nonché di dotazioni territoriali ed è pertanto ritenuta rispondente ai contenuti di interesse

della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative;

che, peraltro, il citato art.18 della L.R. 20/00 ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione, attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto, stabilendo che gli stessi non possano comportare una determinazione vincolante dei contenuti definitivi del piano (approvato), bensì l'impegno dell'amministrazione locale ad adoperarsi perché si realizzi quel risultato finale;

Visti:

l'art.11 della L.n. 241/90 e s.m. e i.;

l'art. 18 della L.R. n. 20/00;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Territorio e Urbanistica;

Su proposta del Settore Territorio e Urbanistica;

a voti unanimi e palesi;

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni ed alle condizioni di cui in premessa e qui integralmente richiamate, i contenuti dell'Accordo posto in atti al presente provvedimento, da stipularsi - ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i. - tra Comune di Bologna e le parti private in esso indicate, per la programmazione e l'attuazione, in due distinte fasi, degli interventi di riqualificazione del comparto "Ex SASIB", classificato dal PSC adottato quale Ambito da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio), identificato al n.120 Bolognina est, cui è richiesto di contribuire a realizzare compiutamente gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Bolognina, come indicati nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo;

di dare atto che l'accordo in atti - relativamente ai contenuti dell'art. 6, commi 5 e ss., che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata - è ritenuto, per le motivazioni di cui in premessa, rispondente ai contenuti di interesse della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative e si colloca in una fase preliminare alla definitiva approvazione del PSC e alla elaborazione ed approvazione del POC;

di dare pertanto atto che, in relazione al punto 2, la Giunta Comunale, cui competono le funzioni di impulso dell'attività di pianificazione, si impegna ad assicurare con sollecitudine per garantire il recepimento dei contenuti dell'accordo - previsti in via subordinata relativamente alla II fase di interventi - negli strumenti di pianificazione, ferma restando la piena autonomia dell'organo consiliare nel valutare l'interesse pubblico, ad esito del processo pianificatorio;

di dare infine atto che il Sindaco o Suo delegato procederanno alla formale sottoscrizione dell'Accordo oggetto del presente provvedimento.

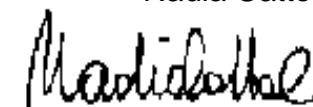
Il Direttore del Settore
Giacomo Capuzzimati



Il Dirigente
Mauro Bertocchi



IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
Nadia Cattoli



Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti:



ACCORDO sasib .doc