



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2020/284**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 RELATIVO ALL'AREA FERROVIARIA RAVONE

LA GIUNTA

PREMESSO CHE

Il Comune di Bologna, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. hanno sottoscritto il 18 luglio 2006 l'Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali della Nuova Stazione Ferroviaria di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, al fine di riqualificare l'ambito della nuova stazione e delle aree ferroviarie adiacenti;

Tale accordo territoriale costituiva l'atto preliminare per la successiva predisposizione di accordi procedurali con i quali si sarebbero definiti in dettaglio tempi, modalità attuative e impegni finanziari per la realizzazione delle opere pubbliche di comune interesse, pertanto, successivamente, sono stati sottoscritti accordi volti a favorire la realizzazione dell'opera pubblica denominata "People Mover" (14 marzo 2007); per l'espletamento del concorso internazionale di progettazione per il nuovo complesso integrato nell'ambito della stazione di Bologna centrale (19 giugno 2007); per la realizzazione degli interventi infrastrutturali a supporto della nuova stazione ferroviaria di Bologna (19 giugno 2007); per il completo sviluppo ed attuazione del Servizio Ferroviario Metropolitano bolognese (19 giugno 2007);

Non è stato invece stipulato un accordo di programma sulle aree ferroviarie dismesse in quanto, nel frattempo, l'Amministrazione Comunale aveva completato la procedura di approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008), in cui erano confluiti obiettivi e modalità di trasformazione precedentemente definiti con l'Accordo territoriale e così riassumibili:

- individuazione dell'Ambito di sostituzione n. 41 Ex scalo Ravone, con la previsione di una trasformazione intensiva che modifica radicalmente la situazione esistente e conferisce all'area una nuova destinazione mista (residenza, attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili);
- individuazione degli Ambiti da riqualificare n. 125 e 126 Nuova stazione ferroviaria Bologna Centrale, per i quali si prevede la costituzione di un efficiente nodo di interscambio modale, regionale e metropolitano, ed elemento di saldatura della frattura urbana tra nucleo antico della città e la Bolognina;
- riconoscimento, nel Sistema della mobilità, del ruolo della nuova Stazione come nodo principale intermodale per i viaggiatori su ferro e gli utenti del trasporto pubblico urbano e metropolitano;
- individuazione della strategia della "Città della Ferrovia", figura urbana che intende valorizzare e mettere a sistema le connessioni fisiche e funzionali tra gli spazi urbani che ospitano e ospiteranno attività

e usi di eccellenza quali: Stazione Centrale, Aeroporto Marconi, Fiera district, ambiti di sviluppo dell'Università, Centro Agroalimentare;

Con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.d.G. n. 175 del 07/03/2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, Il Piano Operativo Comunale Rigenerazione di Patrimoni Pubblici (POC RPP), in vigore dal 6/4/2016, con l'obiettivo di dare avvio a processi di trasformazione e rigenerazione di una parte del vasto patrimonio pubblico esistente a Bologna, prevedendo sia interventi di qualificazione diffusa di medie e piccole dimensioni, sia interventi di grande trasformazione, e le aree ferroviarie dismesse rientrano tra le aree di maggiori dimensioni interessate dal Piano;

Quest'ultimo è infatti lo strumento che il Comune ha inteso dedicare al governo di trasformazioni territoriali da attuarsi all'interno di aree appartenenti ad alcuni soggetti pubblici, rese utilizzabili dal cessare degli usi precedentemente insediati, e per i quali, alla luce di una serie di accordi sottoscritti con i proprietari (oltre a Ferrovie dello Stato, Demanio dello Stato, Cassa Depositi e Prestiti, Università di Bologna), si è concordato di intervenire per innescare e sostenere processi di rigenerazione urbana;

Il Comune di Bologna, ai fini della predisposizione del POC RPP, ha tra l'altro chiesto al Gruppo Ferrovie dello Stato di provvedere allo svolgimento di una serie di ulteriori verifiche tecnico-specialistiche di impatto ambientale e infrastrutturale, in relazione alla capacità insediativa nelle aree, e di sottoscrivere un nuovo accordo procedimentale per sancire gli impegni reciproci e concordare le possibilità edificatorie e le dotazioni territoriali legate a ciascun intervento;

Il sopra citato accordo "ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e dell'art. 11 della l. 241/1990 a ss.mm.ii., per la riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse, in attuazione dell'accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici, infrastrutturali della nuova stazione ferroviaria di Bologna del 18 luglio 2006", concluso tra il Comune, FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. nel mese di aprile 2015 e allegato al POC, prevede, tra l'altro, l'impegno di FS Sistemi Urbani a procedere attraverso pubblica evidenza alla ricerca di soggetti sviluppatori per l'attuazione degli interventi previsti nel processo di riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse e dismettibili, secondo quanto previsto ai Titoli III e IV dell'Accordo 2006, nonché di destinare quote delle eventuali plusvalenze generate dalle operazioni di cessione delle aree sopra richiamate al finanziamento necessario per realizzare nuove opere di completamento della nuova stazione di Bologna;

Il POC RPP è stato oggetto di Valsat, approvata dalle autorità competenti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, che ne ha valutato la sostenibilità ambientale;

Per la maggior parte degli interventi previsti nel citato POC è prevista l'attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000;

CONSIDERATO CHE

Alla luce del citato Accordo territoriale del 2006 e dell'Accordo procedimentale del 2015, In data 12/02/2020 FS Sistemi Urbani S.r.l. (la Società costituita nel 2009 dal Gruppo FS Italiane in funzione del previsto processo di riorganizzazione ed ottimizzazione del proprio patrimonio immobiliare attraverso la definizione di una nuova gestione integrata del patrimonio non più funzionale all'esercizio dell'impresa) ha presentato al Comune di Bologna la richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla riqualificazione dell'area ferroviaria Ravone, rubricata con P.G. n. 67052/2020 e depositata agli atti presso l'Ufficio di Piano, con allegata una proposta di progetto urbanistico preliminare degli interventi che si intendono eseguire;

La richiesta di autorizzazione alla formazione del PUA presentata da FS Sistemi Urbani, relativa all'intervento "di grande trasformazione" denominato "2 Ravone", disciplinato dall'art. 12 del POC RPP, mantiene la logica della divisione dell'area nei sub-comparti: Ravone, Ex Polfer, Prati di Caprara Nord, Prati di Caprara Sud, in conformità con la zonizzazione del POC, e prevede l'inserimento di un mix di usi residenziali e di altri usi all'interno del sub-comparto Ravone;

L'area ferroviaria del Ravone rappresenta una parte delle proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato, storicamente collocate a ridosso del quadrante cittadino compreso tra via Silvani e le vie Saffi e Zanardi. Il comparto in oggetto è costituito da un'area principale e da altre 3 aree, sostanzialmente contigue alla prima, di dimensioni più contenute: l'area principale confina a Nord col profondo fascio di binari che conduce alla stazione centrale, mentre a Sud il limite è rappresentato in parte dalla canaletta Ghisiliera e dal torrente Ravone, che qui scorrono affiancati per alcune centinaia di metri, e in parte dall'insediamento delle Officine Grandi Riparazioni, sempre del Gruppo FS; verso Est l'area arriva praticamente a lambire via Zanardi mentre verso Ovest arriva fino a via Burgatti. Le tre aree minori si collocano in corrispondenza del limite occidentale dell'area principale: l'area "Prati di Caprara Sud" è posta all'incrocio di via Prati di Caprara e via Burgatti, sopra il tunnel che sottopassa il fascio dei binari (via Sabena), di fronte ad essa, dall'altra parte del fascio dei binari, si trova l'area "Prati di Caprara Nord", mentre al suo fianco, verso il Reno, si trova l'area "ex Polfer".

Il comparto di Superficie Territoriale (St) pari a 326.044 mq complessivi, prevede una capacità edificatoria massima pari a 148.500 mq di Superficie Utile Lorda (Sul), di cui 135.000 mq di iniziativa privata e 13.500 mq per attrezzature di interesse collettivo (usi pubblici), ripartiti in usi residenziali per il 51% e da altri usi per il 49%; è previsto che il 10% della Sul privata sia destinato a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

Sulle aree in oggetto è possibile la realizzazione di un intervento da attuarsi mediante la sostituzione del patrimonio edilizio, ovvero il suo eventuale recupero, parziale o totale, con realizzazione di residenze, attività direzionali e commerciali, parcheggi e un nuovo parco urbano di almeno 4,5 ettari di estensione;

ATTESO CHE

Nella richiesta di autorizzazione alla formazione del PUA presentata è previsto un assetto dell'area inserito nel contesto di una progressiva attuazione del comparto, in continuità e coerenza con il Masterplan già consegnato alla Pubblica Amministrazione con P.G. n. 96546/12 e con il progetto allegato agli studi specialistici propedeutici alla definizione della scheda di POC per i compendi Prati di Caprara Est ed Ovest e per lo scalo merci Ravone;

Il progetto contempla un mix di destinazioni d'uso secondo il valore limite dalla L.R. 20/2000, e recepito nel PSC per gli ambiti misti, ovvero 51% minimo per la funzione abitativa A e 49% massimo di altre funzioni compatibili con la residenza;

Nel sub-comparto Prati di Caprara Nord è previsto l'insediamento di "funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B" fino a un massimo del 5% della Sul complessiva; nel sub-comparto Prati di Caprara Sud è previsto un mix funzionale rappresentato da: "funzione alberghiera E" fino a un massimo del 10% della Sul complessiva, e altre funzioni con essa compatibili fino a un massimo del 5% della Sul complessiva. Non sono compatibili con la funzione alberghiera i seguenti usi: 2a, 2b, 2c, 4f, 5b;

Nel sub-comparto Ravone: è previsto un mix funzionale rappresentato da: "funzione abitativa A" fino a un massimo del 60% della Sul complessiva e altre funzioni, compatibili con la residenza, fino a un massimo del 20% della Sul complessiva. Non sono compatibili con la residenza i seguenti usi: 2a, 2b, 2c, 4f, 5b;

Nel sub-comparto ex Polfer: è prevista la demolizione degli edifici esistenti (la capacità edificatoria corrispondente è stata spostata sugli altri 3 subcomparti) con realizzazione di una nuova area verde da riconnettere, formalmente e funzionalmente (anche dal punto di vista ciclopedonale), con il nuovo parco urbano previsto a ridosso del torrente Ravone e all'interno del comparto Prati di Caprara;

RITENUTO CHE

Le dotazioni territoriali di parcheggi e verde pubblico risultano calcolate correttamente ai sensi dell'art. 116 del RUE vigente:

- la dotazione di parcheggi pubblici PU di progetto supera quella minima definita in 30% * Su

residenziale e 40% * Su relativa ad altri usi; il parcheggio a raso in sostituzione dell'attuale parcheggio Tanari concorre a definire le dotazioni complessive;

- la dotazione di verde di progetto risulta tale da soddisfare la previsione, contenuta nel POC RPP, della realizzazione e della cessione di un parco urbano di almeno 45.000 mq al confine del comparto Prati di Caprara Est ed Ovest;

I dati quantitativi dell'intervento e le dotazioni territoriali previste, di cui è preliminarmente verificata la conformità alle previsioni del POC Rigenerazione di Patrimoni Pubblici e al vigente RUE, sono meglio illustrati nella documentazione in atti;

DATO ATTO CHE:

Per valutare compiutamente la proposta progettuale preliminare, propedeutica alla presentazione dell'istanza di deposito del PUA, con comunicazione P.G. n. 100549/2020 del 05/03/2020, l'Ufficio di Piano ha proceduto alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi istruttoria, in modalità semplificata e asincrona, ai sensi degli artt. 14 e ss della Legge 241/1990, nonché dell'art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del RUE;

In esito alla Conferenza di Servizi, come da verbale P.G. n. 445147/2020 che si allega e forma parte integrante del presente atto, risultano pervenuti i seguenti pareri:

AUSL Bologna - U.O. Ambiente Igiene Edilizia e Urbanistica Est - parere del 30/04/2020 prot. generale 0047502;

ARPAE - SINADOC 12420/2020 del 20/05/2020;

HERA - Prot. n. 39765-12423 del 07/05/2020;

Rete Ferroviaria Italiana RFI del 08/05/2020;

ENEL - nota del 14/07/2020;

R.E.R. - Servizio Tecnico Bacino Reno, parere pervenuto in data 27/07/2020;

Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture – U.I. Amministrativa e Demanio stradale - parere del 23/03/2020 e U.O. Autorizzazioni e Patti di Collaborazione;

Settore Ambiente e Verde - parere del 24/03/2020;

Area Welfare e Promozione del Benessere di Comunità – U.I. Salute e Tutela Ambientale - parere del 14/04/2020;

Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture – U.I. Gestione viabilità - U. O. Controllo Opere Realizzate da Terzi - parere del 26/05/2020;

Settore Agenda Digitale e Tecnologia Informatiche – U.I. Ufficio Infrastrutture Digitali e Telecomunicazione - parere del 28/05/2020;

Settore Manutenzione - U.I. servizi di Manutenzione - parere del 28/05/2020;

Settore Politiche Abitative – U.I. Programmazione e gestione dei Servizi per l'abitare;

Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture – U.I. Piani, Sistemi e Progetti – U.O. Pianificazione e Promozione Mobilità Sostenibile - parere del 10/08/2020;

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - parere del 03/09/2020;

oltre alle conclusioni istruttorie a cura dell'U.I. Pianificazione Attuativa – Ufficio di Piano procedente;

Sia il progetto preliminare di PUA allegato alla richiesta di autorizzazione, sia i pareri espressi dagli Enti competenti e dai Settori interni del Comune in sede di Conferenza dei Servizi, unitamente alle relative prescrizioni, sono conservati agli atti dell'Ufficio di Piano;

CONSIDERATO CHE

Per quanto sopra esposto, la proposta risulta preliminarmente conforme al POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016;

A seguito dell'adeguamento da parte dell'istante alle numerose e dettagliate prescrizioni indicate dagli Enti competenti e dai Settori interni del Comune in sede di Conferenza dei Servizi, il Piano potrà essere sviluppato con il maggior dettaglio richiesto per la sua approvazione;

Sarà anche possibile prevedere, stipulando apposite convenzioni ex 16 della L.R. 24/2017, anche sulla base di quanto previsto all'art. 23 quater del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali", c.d. Decreto Semplificazioni, come modificato dalla Legge di conversione dell'11 settembre 2020, n. 120, la prosecuzione dell'esperienza di usi temporanei già in essere nel perimetro dell'intervento urbanistico, in funzione della progressiva attuazione del comparto di cui si tratta e sulla base di un "Masterplan" degli usi temporanei che fissi alcuni elementi essenziali a proposito di funzioni, dotazioni e pubblico interesse delle iniziative;

RITENUTO PERTANTO

Che allo stato sia possibile autorizzare preliminarmente, ai sensi art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la formazione e presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area ferroviaria Ravone, che dovrà essere conforme al POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016, dovrà essere composto da tutti gli elementi indicati dal Regolamento Edilizio Urbanistico vigente (RUE) e relative Disposizioni Tecnico Organizzative e dovrà recepire le prescrizioni/indicazioni contenute nei pareri degli Enti e Settori Comunali competenti - conservati agli atti dell'Ufficio di Piano - resi in esito alla Conferenza di Servizi indetta con comunicazione P.G. n. 100549/2020 del 05/03/2020, come da verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi P.G. n. 445147/2020 e dei pareri pervenuti, allegati quale parte integrante al presente atto; in particolare, dovranno essere recepite le prescrizioni e indicazioni fornite dall'Ufficio di Piano nella parte conclusiva del verbale, e tutte le altre prescrizioni e indicazioni in quanto compatibili con quelle suddette;

In fase di redazione del PUA dovrà inoltre essere considerata la proposta di Piano Urbanistico Generale, e il Piano stesso a seguito della sua formale adozione, come quadro strategico entro il quale collocare l'intervento;

È fatta salva la facoltà del Comune, ad avvenuta presentazione del Piano urbanistico attuativo, completo di tutti i relativi elaborati e a fronte dunque di uno stato di fatto e di progetto puntualmente e precisamente definiti, di fissare ulteriori e diverse prescrizioni alla progettazione, rispetto a quelle già contenute nella presente autorizzazione;

VISTI

gli artt. 31 ss della L.R. 20/2000;
l'art. 4, comma 4 della L.R. 24/2017;

Considerato che la nuova legge urbanistica regionale, la L.R. n. 24/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, e le indicazioni applicative della stessa contenute nella circolare regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018, consentono ai Comuni, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, che va, quindi, dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2020, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), l'avvio e l'approvazione, tra gli altri, di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica e privata, e varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, con le procedure previste dalla L.R. n. 20/2000;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Vista la determinazione dirigenziale P.G. n. 73775/2017 del 27/02/2017 con cui la Capo Dipartimento ha attribuito le deleghe di funzioni e designato i propri sostituti in caso di assenza o impedimento;

Visto il decreto sindacale P.G. n. 64172/2020 con cui l'Arch. Francesco Evangelisti è stato nominato direttore dell'Ufficio di Piano con decorrenza dall'11/02/2020;

Dato atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in

ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Su proposta dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI AUTORIZZARE, ai sensi art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la formazione e presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area ferroviaria Ravone, in attuazione di quanto previsto dal POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016, da redigersi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni illustrate in premessa, come dettagliatamente descritte nel verbale conclusivo della Conferenza di Servizi protocollato con P.G. n. 445147/2020 e nei pareri inviati, che formano parte integrante alla presente deliberazione.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n 267.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Sindaco
Virginio Merola

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -