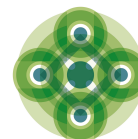




Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente
Ufficio di Piano
U.I. Pianificazione Attuativa
piazza Liber Paradisus 10
Torre A piano 9
40129 Bologna



Sostenibilità
è Bologna

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO.

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, Tutela e riqualificazione della Città Storica, Progetto candidatura Unesco portici
Valentina Orioli

Tecnico progettista e responsabile del procedimento
Francesco Evangelisti

Direzione generale
Valerio Montalto (Direttore Generale)



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

INDICE

Premessa.....	3
Controdeduzioni alle Riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna.....	3
Controdeduzioni alle Osservazioni formulate dai privati.....	7



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

PREMESSA

Il presente documento illustra le controdeduzioni alle Riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna, alle Osservazioni dei privati e le conseguenti modifiche apportate agli elaborati costitutivi della Variante normativa al Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla zona integrata di settore R5.3 Bertalia - Lazzaretto, adottata con deliberazione consiliare DC/2020/83 del 20 luglio 2020 (PG n.289863/2020).

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE FORMULATE DALLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Riassunto dell'Atto del Sindaco Metropolitano n.180 – I.P. 3112/2020 – Tit. /Fasc./Anno 8.2.2.7.0.0/7/2020 (registrato con PG del Comune di Bologna n. 405161 del 09/10/2020) contenente Formulazione di Riserve alla Variante in oggetto.

L'Atto del Sindaco Metropolitano, sulla base delle considerazioni contenute nella Relazione Istruttoria predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed allegata all'atto quale sua parte integrante, formula testualmente, al punto 1, la seguente riserva:

“Si chiede di introdurre, per quanto riguarda il nuovo uso previsto 1b, un limite massimo espresso in superficie o percentuale rispetto alla quantità massima edificabile complessiva del comparto che, come appurato, non viene modificata, in ottemperanza agli obiettivi strategici del PSC.

Si coglie l'occasione anche per riportare, per quanto eventualmente non ancora recepito dall'amministrazione comunale, quanto rilevato in sede di istruttoria al primo POC con valore ed effetti di PUA precedentemente approvato ed espresso con Atto del Sindaco Metropolitano n. 132 del 05/07/2017 che si riporta sintetizzato per temi:

Dotazioni ed ERS: *si chiede di verificare i dati complessivamente riferiti alle dotazioni territoriali, rispetto alla fruibilità delle aree a destinazione verde pubblico, alla luce delle indagini sui campionamenti outdoor eseguite nell'aprile 2017 e della conseguente relazione istruttoria della AACM di ARPAE, nonché escludendo dal conteggio dello standard dei parcheggi pubblici la viabilità di comparto. Inoltre, si chiede di prevedere la progressiva e contestuale attuazione dei lotti, non solo con le opere di urbanizzazione, ma anche con le dotazioni e gli spazi collettivi e le proporzionali quote di ERS;*

Mobilità: *Si chiede di progettare il tema del trasporto pubblico, prevedendo una maggiore permeabilità delle linee di autobus nel comparto ed uno specifico monitoraggio, al fine di valutarne il fabbisogno in relazione al graduale incremento di utenza e di prevederne l'adeguamento con la necessaria contestualità. Sul tema delle piste ciclabili, si chiede di connettere la rete prevista internamente al comparto con le stazioni del SFM;*



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente
Ufficio di Piano
U.I. Pianificazione Attuativa

Aree boscate: Si chiede indicare le volontà dell'Amministrazione in merito all'area forestale, in relazione all'opportunità di ricorrere ad interventi compensativi, come indicato nella Direttiva Regionale 549 del 2/5/2012 e prevedendo gli atti necessari per tale intervento;

Sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni: Per le criticità ambientali specifiche, si rimanda alle prescrizioni espresse dagli Enti competenti in materia ambientale, con particolare riferimento al rumore, alla caratterizzazione dei suoli, alla superficie permeabile ed all'inquinamento elettromagnetico. Si richiama inoltre la necessità di verificare le quote di permeabilità, dandone atto nelle norme del PUA. Alla luce delle problematiche rilevate in relazione alle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, meglio specificate nella Relazione di ARPAE AACM, si chiede di valutare una revisione, seppur parziale, dell'incremento dell'uso residenziale a scapito della quota universitaria introdotto dalla presente variante, garantendo un maggior grado di integrazione rispetto ad usi complementari alla residenza, compatibilmente con gli impegni già assunti dall'Amministrazione."

Al punto 2. dà atto della formulazione di suggerimenti di carattere generale contenuti nella Relazione Istruttoria per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici con particolare riferimento alle alberature dei parcheggi e al verde pubblico/privato.

Al punto 3. dà atto dell'esenzione della valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).

Al punto 4. dà, altresì, atto dell'esenzione del parere in materia di vincolo sismico e verifica di pericolosità locale del territorio.

Al punto 5. dispone la trasmissione del provvedimento affinché il Comune provveda, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi alle osservazioni richiamate nell'atto, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Nella Relazione Istruttoria, parte integrante dell'Atto, sono descritti, al capo 1 (Quadro di Riferimento), il quadro normativo e i contenuti della Variante in oggetto, verificata anche in rapporto agli strumenti di pianificazione.

Al capo 2 (Valutazione della Proposta) si dà atto dell'assenza di problematiche particolari ed è formulata la Riserva nei medesimi termini riportati testualmente nell'Atto del Sindaco Metropolitano, ivi compreso il suggerimento di cui al punto 2 dello stesso.

Ai capi 3 (Valutazione rischio sismico) e 4 (Valutazione ambientale - Valsat) sono motivate, in relazione alla natura della Variante, le esenzioni del parere in materia di vincolo sismico e della valutazione di compatibilità ambientale.



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Controdeduzione Riserva: ACCOLTA

Sul piano meramente urbanistico la variante si applica indistintamente ai lotti ad attuale destinazione residenziale non ancora realizzati, sia di proprietà non comunale che del Comune.

Ciò al fine di garantire, da una parte, parità di condizioni a tutti i soggetti proprietari dei lotti non comunali e, dall'altra, non precludere eventuali permuthe di lotti fra Comune e privati interessati a realizzare studentati su lotti comunali che dovessero rivelarsi più adatti, per conformazione planivolumetrica e localizzazione, all'uso 1b.

Resta comunque fermo per il Comune l'impegno vincolante, previsto dal POC/PUA del 2017, di realizzare almeno 64.673 mq di ERS (circa 1000 alloggi) su propri lotti all'interno del Piano. Ne consegue quindi che, dal punto di vista quantitativo, la variante si applica di fatto solo alle "quote non comunali" destinate a residenza non attuate, pari a 74.165,66 mq (36,52 % della Su complessiva del POC/PUA), quantità che costituisce quindi il limite massimo di Su destinabile ad uso 1b nel comparto.

In accoglimento della Riserva si modificherà la Relazione della Variante inserendo, dopo il primo capoverso del punto 4 (Contenuti della variante), quanto segue:

"Sul piano meramente urbanistico la variante si applica indistintamente ai lotti ad attuale destinazione residenziale non ancora realizzati, sia di proprietà non comunale che del Comune. Ciò al fine di garantire, da una parte, parità di condizioni a tutti i soggetti proprietari dei lotti non comunali e, dall'altra, non precludere eventuali permuthe di lotti fra Comune e privati interessati a realizzare studentati su lotti comunali che dovessero rivelarsi più adatti per conformazione planivolumetrica e localizzazione all'uso 1b.

Resta comunque fermo e inderogabile per il Comune l'impegno vincolante, previsto dal POC/PUA del 2017, di realizzare almeno 64.673 mq di ERS (circa 1000 alloggi) su propri lotti all'interno del Piano.

Ne consegue quindi che, dal punto di vista quantitativo, la variante si applica di fatto solo alle "quote non comunali" destinate a residenza non attuate, pari a 74.165,66 mq (36,52% della Su complessiva del POC/PUA), quantità che costituisce quindi il limite massimo di Su destinabile ad uso 1b nel comparto."

Inoltre, ai fini di una migliore intelligibilità dei contenuti, la tabella finale del punto 4 (Contenuti della variante) relativa ai lotti su cui si applica la variante, verrà sostituita dalle seguenti:



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Lotti NON comunali su cui opera la Variante		
Insula/Lotto	Usi ammessi	Su
1a	1a e 1b	5.157,00
1b	1a e 1b	4.034,00
1c	1a e 1b	7.100,00
4a	1a e 1b	11.953,00
4b	1a e 1b	2.800,00
5a	1a e 1b	1.759,00
5b	1a e 1b	6.650,00
ex 6ter (n.a.)	1a e 1b	2.997,66
7	1a e 1b	978,00
10a	1a e 1b	1.007,00
10a bis	1a e 1b	1.000,00
16a	1a e 1b	950,00
16b	1a e 1b	1.147,00
23	1a e 1b	2.200,00
26b	1a e 1b	1.000,00
29	1a e 1b	1.953,00
34	1a e 1b	840,00
35	1a e 1b	840,00
D1	1a e 1b	3.132,00
D2	1a e 1b	3.179,65
D3	1a e 1b	3.132,00
D4	1a e 1b	3.520,00
D5	1a e 1b	3.316,35
D6	1a e 1b	3.520,00
	Tot.	74.165,66



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Lotti COMUNALI su cui opera la Variante		
Insula/Lotto	Usi ammessi	Su
8a	1a e 1b	1.920,00
10b	1a e 1b	5.721,00
12	1a e 1b	10.112,00
13	1a e 1b	10.954,00
17	1a e 1b	990,00
18	1a e 1b	4.001,00
19	1a e 1b	4.070,00
20	1a e 1b	3.033,00
21	1a e 1b	3.241,00
22	1a e 1b	4.625,00
24	1a e 1b	3.548,00
25	1a e 1b	2.357,00
26a	1a e 1b	1.089,00
27a	1a e 1b	1.599,00
28	1a e 1b	4.380,00
30	1a e 1b	2.124,00
33	1a e 1b	909,00
	Tot.	64.673,00

Relativamente al richiamo nell'Atto dei temi "Dotazioni ed ERS", "Mobilità", "Aree boscate" e "Sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni", temi peraltro non strettamente attinenti ai contenuti della Variante in oggetto, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni su tali argomenti operate dal Comune in sede di approvazione della variante POC/PUA del 2017, con un sostanziale accoglimento delle osservazioni/riserve pervenute.

Analogamente per quanto attiene il suggerimento di cui al punto 2 della Relazione Istruttoria teso a migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici con particolare riferimento alle alberature dei parcheggi e al verde pubblico/privato, si prende atto, condividendone il contenuto e rimandandone il recepimento alla più appropriata fase operativa dei permessi di costruire.



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DA SOGGETTI PRIVATI

Osservazione PG n. 415937/2020 del 15/10/2020

Provenienza: C Holding Srl

Riassunto dell'Osservazione

C Holding srl, proprietario dei lotti D4, D5, D6, richiede quanto segue:

"P13 NTA - Art. 8 "Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili.

Si richiede di esplicitare in un apposito comma che l'insediabilità dell'uso 1b comprende anche tutti gli usi, ancorché non prevalenti, complementari, funzionali e di servizio alla destinazione d'uso a studentato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, pubblici esercizi ed attività di somministrazione, palestre, auditorium, esercizi commerciali di vicinato ecc..

P13 NTA - Art. 9 "Criteri di progettazione delle insulae"

Si richiede, con riferimento agli elementi prescrittivi delle tav. P4, P5 e P6, di specificare che in caso di attivazione dell'uso 1b, è sempre ammessa la deroga agli elementi prescrittivi inseriti nelle NTA in sede di rilascio di PdC, ovvero, in subordine, di consentire una maggiore flessibilità nella conformazione planivolumetrica del lotto in sede di rilascio del PdC."

Controdeduzione osservazione: NON ACCOLTA

Il punto 4 (Contenuti della variante) indica in maniera esplicita il DM 236/2016 (e relativo allegato A) quale riferimento normativo obbligatorio per la progettazione degli studentati (uso 1b).

Tale decreto definisce dettagliatamente gli standard minimi dimensionali e qualitativi da rispettare, sia per gli spazi abitativi che per le aree funzionali di servizio.

In particolare ai punti 4 e 7 dell'allegato A sono descritti ed elencati gli spazi destinati alle funzioni complementari allo studentato che, in quanto a diretto ed esclusivo servizio dello stesso, rientrano unitariamente nell'uso 1b.

Fra tali spazi sono peraltro ricompresi e previsti quelli citati nell'osservazione e diversi altri necessari a garantire la qualità dell'insediamento integrando le esigenze individuali e sociali degli utenti.

Nel merito della richiesta si ritiene pertanto esaustivo il solo richiamo nella Relazione di variante (punto 4 – Contenuti della variante) al DM 236/2016 quale riferimento normativo obbligatorio per la progettazione degli studentati (uso 1b), senza necessità di ulteriori specificazioni che risulterebbero peraltro parziali e non esaustive.



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Relativamente alla richiesta di prevedere deroghe, in caso di insediamenti ad uso 1b, agli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (NTA – Norme Tecniche di Attuazione) o “maggiore flessibilità” planivolumetrica, non si rilevano elementi, sia nell’osservazione che in linea generale, che possano giustificare la previsione di una generica deroga agli elementi fondanti del disegno di Piano le cui NTA già contemplano ponderati e sufficienti margini di flessibilità.

Peraltro l’uso 1b, appartenente alla funzione abitativa al pari dell’uso 1a, non richiede conformazioni volumetriche particolari o marcatamente dissimili da quelle già definite e previste dal Piano per l’uso 1a.

Si ritiene quindi, in sintesi, che i criteri di flessibilità definiti dalle NTA attuali contengano sufficienti margini per consentire eventuali esigenze volumetriche specifiche connesse all’uso 1b.



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Osservazione PG n. 420351/2020 del 17/07/2020

Provenienza: Costruzioni Edili Zucchini SpA

Osservazione

Si richiede, nel comparto R 5.3 Bertalia - Lazzaretto, di introdurre la possibilità di realizzare, anche nella destinazione d'uso 1a, unità mono-affaccio, così come previsto nella introducenda destinazione d'uso 1b di prossima approvazione.

Controdeduzione: NON ACCOLTA

Pur essendo l'uso 1b (studentati) ricompreso nella funzione abitativa al pari dell'uso 1a (residenza), presenta caratteristiche peculiari che lo differenziano significativamente dall'uso residenziale tipico, quali ad esempio la temporaneità di residenza degli utenti, la presenza di numerose unità abitative di dimensioni ridotte (anche ad un solo posto letto), la necessità di spazi per servizi e socialità in condivisione fra gli utenti.

In relazione a ciò il punto 4 della Relazione di variante (Contenuti della variante) indica in maniera esplicita il DM 236/2016 (e relativo allegato A) quale riferimento normativo obbligatorio per la progettazione degli studentati (uso 1b).

Tale decreto definisce dettagliatamente gli standard minimi dimensionali e qualitativi da rispettare, sia per gli spazi abitativi che per le aree funzionali di servizio, oltre a fornire esempi (punto 3 – all. A) sulle tipologie più diffuse degli studentati, fra i quali è contemplata anche quella con distribuzione a corridoio centrale e camere con servizi ai lati (definita “*ad albergo*”), con conseguenti caratteristiche, per le unità abitative, di cosiddetto “*mono affaccio*”.

Occorre però ricordare che si tratta di una tipologia aggregativa strettamente connessa all'uso specifico di *studentato* che, come già detto sopra, contempla spazi di servizio collettivi e attività che vengono svolte al di fuori del nucleo abitativo, quali ad esempio i servizi di lavanderia, mensa, socialità ecc.

Tale aspetti, unitamente alla oggettiva temporaneità della residenza, riducono significativamente i tempi di permanenza nell'unità abitativa e la produzione di areiformi da smaltire tramite ventilazione naturale o forzata, rendendo quindi *tollerabile*, dal punto di vista igienico, il cosiddetto “*mono affaccio*”.

E' quindi evidente che tale tollerabilità non è estendibile *tout court* alla residenza permanente (1a) ove tutte le attività e funzioni *antropiche* sono obbligatoriamente svolte all'interno dell'unità abitativa, peraltro a tempo indeterminato.



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento è possibile fare riferimento a:
U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano:

- Davide Fornalè tel. 051/2194149 - Email: davide.fornale@comune.bologna.it
- Claudio Stagni tel. 051/2194062 - Email: claudio.stagni@comune.bologna.it
- Irene Sensi tel. 051/2194060 – Email: irene.sensi@comune.bologna.it

Distinti saluti

Il Direttore
arch. Francesco Evangelisti
(documento datato e firmato digitalmente)