



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DD/PRO/2021/4257**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA ZIS R5.8 COMPARTO B – FERROVIA VENETA DEL PREVIGENTE PRG, CON PROCEDURA DI VALSAT DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. N.20/2000.

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

I L D I R I G E N T E

Premesso che:

- con Deliberazione odg n.106/1999, sono stati approvati il Piano Particolareggiato relativo alla zona integrata di settore R5.8 b- allora attraversata dalla ferrovia Bologna Portomaggiore in Gestione Commissariale Governativa - e la relativa convenzione attuativa;
- in data 26/04/2004, con Deliberazione odg. n. 156/2004, sono state approvate delle modifiche alla suddetta convenzione per il necessario adeguamento alle prescrizioni della Sovrintendenza Regionale per i Beni e le attività culturali dell'Emilia- Romagna di cui ai relativi provvedimenti in data 8 maggio 2003 e 26 giugno 2003;
- la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano suddetto e delle opere di urbanizzazione - a ministero Notaio Cenni - è stata sottoscritta in data 11 ottobre 2005, Rep. 11925/3236; - con Deliberazione progr. 318/2015 P.G. n. 387971/2015, esecutiva ai sensi di legge dal 15/12/2015, è stato approvato lo schema di accordo, ai sensi dell'articolo 18 LR 20/2000 tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori del comparto R5.8B Veneta, sottoscritto in data 2 marzo 2016 P.G. n. 73507/2016 che prevede la possibilità di ridurre le opere di urbanizzazione e di presentare una variante al "Piano" ed una modifica degli usi, previsti ed ammessi dal "Piano" medesimo, qualora un soggetto nuovo subentrasse al fallimento di Copalc, aggiudicandosi i beni del soggetto fallito;
- con Deliberazione del 20 dicembre 2016 P.G. n. 413065/2016, la Giunta comunale ha approvato una ulteriore proroga dei termini di attuazione del P.P., per un periodo di 6 mesi (nuova scadenza al 20 giugno 2017) in attesa della formalizzazione, da parte del Tribunale di Bologna, dei decreti di trasferimento dei beni del fallito CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA'

COOPERATIVA alla FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA;

- con Deliberazione di Giunta Comunale prog. n. 153/2017 del 20/06/2017 P.G. n. 217557/2017 è stato approvato lo schema di convenzione ad ulteriore modifica ed integrazione della convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato R5.8b - Ferrovia Veneta per il subingresso della fondazione Piergiorgio Falciola al fallimento Copalc, finalizzata al completamento delle opere del comparto.

- la modifica della sopracitata convenzione urbanistica è stata stipulata in data 05/12/2017, a ministero del notaio Dott. Roberto Moscatiello (rep. n. 2552, raccolta n. 1737);
Visti altresì:

- la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto, con procedura di Valsat di cui all'art. 5 della L.R. n.20/2000, presentata in data 09/09/2019 dai soggetti attuatori del comparto R5.8B Veneta, in attuazione del suddetto Accordo ex art. 18 LR 20/00, e registrata al PG n. 394169/2019;

- gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo presentati il 09/09/2019 con PG n. 394169/2019, completati e perfezionati in data 17, 23 e 26 marzo 2020;

Visto che ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza degli Enti e Settori Comunali competenti sul PUA e dei pareri, di cui ai all'art. 5 della L.R. n.20/2000, delle autorità con competenze ambientali in merito al documento di Valsat, si è proceduto attraverso la convocazione di un apposita Conferenza di Servizi istruttoria, in forma semplificata ed in modalità asincrona, indetta con comunicazione PG n. 131881/2020 del 01/04/2020;

Visto in particolare il verbale di chiusura favorevole con prescrizioni di detta Conferenza di Servizi, annotato col PG N. 60933/2021 del 09/02/2021 , al quale sono stati allegati i pareri/contributi con prescrizioni espressi dalle Autorità Ambientali, dai Settori Comunali e dagli Enti Gestori delle reti pubbliche;

Vista la seguente documentazione progettuale aggiornata, pervenuta in data 18/03/2021 ed annotata col PG n. 130069/2021 che recepisce le osservazioni espresse dall'Ufficio di Piano nel suddetto verbale di chiusura della Conferenza di Servizi:

STATO LEGITTIMATO:

- TAV. 1.0 SL.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie – Arredo Urbano-Viabilità-Segnaletica;
- TAV. 2.0 SP 2005.pdf - Planimetria Generale Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005 Rep. 11925 Racc. 3236;
- TAV. 2.4 SL.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie – Rilievo del verde esistente e sistemazione delle aree a verde;
- TAV. 2.6 SL.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa Computo delle Superfici e Standards;
- TAV. 4.0 SL.pdf - Stato legittimato urbanizzazioni primarie - Planimetria Telecom, Rete energia elettrica, Gas e Acqua;
- TAV. 5.0 SL.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie – Pubblica Illuminazione;
- TAV. 6.0 SL.pdf - Stato legittimato urbanizzazioni primarie – Planimetria Verde Pubblico;
- TAV. 8.0 SL.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni

individuazione delle aree:

- Intervento-Pubbliche-Private ad uso pubblico-Private – Tabelle di Verifica degli Standards e Superfici Utili;
- TAV. G.pdf - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa Individuazione delle Aree da Cedere;

STATO DI PROGETTO:

- TAV.ELENCO.pdf: Elenco degli elaborati
- TAV.0.1.pdf - Quadro Conoscitivo-Stato di Fatto: Planimetria aerofotogrammetrica su Base CTC e Ortofoto;
- TAV 0.1.1.pdf - Inquadramento nella pianificazione urbanistica-Tavola dei vincoli;
- TAV. 1.0.pdf - Delimitazione del Comparto su base catastale con individuazione delle aree destinate alla cessione a Comune di Bologna cointestate – Copalc- EMIFIN Socofina;
- TAV. 2.0.pdf - Planimetria Generale -Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005;
- TAV. 2.1.pdf - Planimetria Generale Pianta Piano Coperture;
- TAV. 2.2.pdf - Planimetria Generale Pianta Piano Terra;
- TAV. 2.3.pdf - Delimitazione del Comparto su base catastale;
- TAV. 2.3A.pdf - Fascicolo delle visure catastali delle Aree Private destinate alla cessione al Comune di Bologna;
- TAV. 2.4.pdf - Planimetria Generale Sistemazioni a Verde;
- TAV. 2.5A.pdf - Profili e Sezioni longitudinali;
- TAV. 2.5B.pdf - Profili e Sezioni Trasversali;
- TAV. 2.6.pdf - Computo delle Superfici e Standards;
- TAV. 3.1.pdf - Rete stradale e Segnaletica;
- TAV. 3.2.pdf - Rete Fognaria;
- TAV. 3.3.pdf - Illuminazione Pubblica;
- TAV. 3.4.pdf - Rete Energia Elettrica;
- TAV. 3.5.pdf - Rete Telefonica;
- TAV. 3.6.pdf - Rete Gas – Acqua;
- TAV. 4.0.pdf - Tav. 4.0 Tavola Comparativa tra lo Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005 Rep. 11925 Racc. 3236 e le previsioni della Variante al Piano Particolareggiato;
- TAV. P.C01.pdf - Progetto di Comunicazione allegato al PUA;
- TAV. D.F01.pdf - Documentazione Fotografica con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
- TAV. AC.01.pdf - Accordo ex articolo 18 legge 20/2000;
- TAV. DV01.pdf - Decreto di vincolo ai sensi del D.to Lgs. 42/2004;
- TAV. RS.01.pdf - Relazione Storica;
- TAV. CU.01.pdf - Bozza di Convenzione Urbanistica;
- TAV. R.T01.pdf - Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. CME.01.pdf - Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Documento VALSAT R5.8b.pdf -Documento di VALSAT costituito da: Studio Ambientale – Studio analisi sismica – Relazione Tecnica Energia ;
- Valsat SNT.pdf – Sintesi non tecnica del documento di Valsat;

Considerato che:

L'esito della sopracitata Conferenza di Servizi non ha rilevato la non conformità del PUA presentato a norme di legge;

La variante in oggetto è ammissibile rispetto agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) e alle tutele e ai vincoli fissati dalla Carta Unica del Territorio;

La variante in oggetto ha aggiornato i contenuti dello studio geologico e sismico

del precedente strumento urbanistico;

Le prescrizioni di carattere tecnico ed ambientale contenute nei pareri espressi in sede di detta Conferenza di Servizi verranno osservate nelle successive fasi di progettazione;

Considerato inoltre che la nuova legge urbanistica regionale, la L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni, consentono ai Comuni, nel corso della prima fase quadriennale del periodo transitorio, che va dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, 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:

in data 7 dicembre 2020 con delibera PG. n. 519336/2020 il Consiglio Comunale ha adottato, con efficacia a far data dal 9 dicembre, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. n. 24/2017 la Proposta di Piano Urbanistico Comunale;

In relazione alla conformità con il PUG adottato, la variante proposta è inclusa tra le "parti di città da completare" in cui l'azione 1.1b, della disciplina del PUG "privilegia il completamento delle parti di città nelle quali è in corso una trasformazione urbanistica non ancora compiuta" con l'obiettivo di "contrastare il consumo di suoli non antropizzati". Si è valutato l'istanza dei proprietari convenzionati anche in riferimento al nuovo assetto proprietario del piano, con il subentro della Fondazione CEUR, ad una proprietà con procedura fallimentare in corso, che ha mutato le esigenze di completamento del piano.

La previsione in 2 lotti in cui era prevista la residenza tradizionale, l'insediarsi di alloggi collettivi per gli studenti, ha determinato la necessità di rivedere il rapporto verde pertinenziale/verde pubblico nelle immediate vicinanze del lotto fondiario, valutato positivamente dagli uffici del Comune, in quanto un verde pertinenziale assolve alle stesse funzioni di un verde pubblico con un minore impegno manutentivo da parte del Comune, sempre nel rispetto degli standard complessivi del Piano.

L'evoluzione nel tempo di domanda in questa parte di città con l'affermarsi di residenze per studenti, come dimostrano gli studentati in costruzione, può essere integrata con alloggi ricavati nelle unità immobiliari rimaste fin dalla costruzione mai attuate e sfitte, se non prospicienti vie pubbliche, ed in stretta relazione con le attività ed i servizi che svolgono le residenze per studenti, in termini di dimensione, conformi ai requisiti minimi imposti dal DM 5 luglio 1975.

Ritenuto, pertanto, di poter autorizzare il deposito del PUA in argomento secondo le previsioni di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000, che prevede che per i PUA d'iniziativa privata, quale quello in questione, non si procede ad adozione e gli stessi vengono pubblicati nei modi definiti dal Comune;

Viste le Disposizioni Tecniche Organizzative, e in particolare il capitolo II.2 comma 6, applicabile al procedimento in questione avviato in data antecedente all'adozione del PUG sopra richiamata;

Dato atto che contestualmente al deposito si procederà alla richiesta di parere al Quartiere territorialmente competente - Quartiere San Donato - San Vitale - ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento e alla trasmissione alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza;

Visti l'art. 44 dello Statuto Comunale, la L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni, la L.R. n. 20/2000 e la circolare regionale recante "Prime

indicazioni applicative della nuova Legge Regionale (L.R. n. 24/2017”; il Regolamento Urbanistico Edilizio e le relative Disposizioni Tecnico Organizzative;

Datto atto che, ai sensi dell’art. 19, comma 5, del vigente Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi, della presente determinazione è stata data informazione preventiva all’Assessore all’Urbanistica, Casa e Ambiente;

Dato atto che la presente determinazione è senza oneri per il Comune;

D e t e r m i n a

- di autorizzare, per i motivi esposti in premessa, il deposito del PUA in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto con le prescrizioni/condizioni riportate per intero nel verbale di chiusura della Conferenza di Servizi (PG N. 60933/2021 del 09/02/2021)e relativi allegati, posti in atti al presente provvedimento, ai quali si fa espresso e integrale richiamo;
- di dare atto che la presente variante è soggetta alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell’art. 19 comma 6 lettera b della L.R. n. 24/2017 (art. 5 della L.R. n. 20/2000 abrogata);
- che gli elaborati che costituiscono il PUA, comprensivi altresì della Valsat, verranno depositati per 60 giorni consecutivi sul sito <http://dru.iperbole.bologna.it/> decorrenti dalla pubblicazione sul Burett dell’avviso di avvenuto depositato: entro la scadenza di tale termine chiunque può formulare osservazioni al PUA con le modalità indicate nell’avviso;
- di procedere alla contestuale richiesta di parere al Quartiere interessato, ai sensi dell’art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento, e alla trasmissione alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, la presente determinazione è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

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