



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2020/60**

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL 'ART. 35 DELLA L.R. N. 20/2000 DI VARIANTE GRAFICA E NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA R5.2 NAVILE "EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO"

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G 161 del 10 luglio 2006, P.G. 148777/2006, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 "Navile", che costituiva variante al P.R.G. allora vigente di durata decennale;
- a tale deliberazione si rinvia per tutto quanto non espressamente riportato nel presente atto di deliberazione, con particolare riferimento alle planimetrie di illustrazione del Piano richiamato;
- con atto a rogito del notaio Federico Stame di Bologna in data 12 giugno 2007 n. 50604/18989 di rep., registrato a Bologna in data 18 giugno 2007 n. 5030, ivi trascritto in data 22 giugno 2007 n. 21635 part. e con atto a rogito notaio Fabrizio Sertori di Bologna in data 15 luglio 2009 n. 54.564/17.346 di rep., registrato a Bologna in data 27 luglio 2009 n. 9922, ivi trascritto in data 28 luglio 2009 n. 21484 di identico contenuto, è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Bologna e gli attuatori del Comparto per l'attuazione del suddetto Piano Particolareggiato;
- il Piano è stato oggetto di una modifica normativa, che ha interessato il Lotto 2 e il Lotto 3, con variante normativa approvata dal Consiglio Comunale con delibera OdG 205/2017 P.G.n 144489/2017 del 15/05/2017;
- anteriormente alla scadenza delle predette convenzioni, prevista in data 02/08/2019, gli interessati hanno fatto pervenire al Comune richieste motivate di proroga dei termini delle Convenzioni urbanistiche attuative del Piano;
- il Comune, con deliberazione di Giunta P.G. n. 339866/2019, esecutiva in data 24/07/2019, ha concesso la proroga della validità del Piano e delle convenzioni per un periodo di cinque anni dalla data di esecutività della deliberazione stessa, e quindi sino al 23 luglio 2024;

Con il medesimo atto la Giunta ha dato atto di ritenere che le medesime, condivisibili ragioni addotte dagli attuatori a sostegno della richiesta di proroga, legate principalmente alla perdurante crisi del mercato immobiliare, rendessero opportuno anche formulare al Consiglio una proposta di adozione di una variante di iniziativa pubblica al Piano, finalizzata a rilanciare l'attività del comparto attraverso l'inserimento, nei lotti ineditati o attuati ma non completati, di usi di progetto aggiuntivi o in quantità differenti a quelli ad

oggi previsti, tenendo conto degli standard esistenti e di progetto;

Rilevato che il piano urbanistico vigente ad oggi prevede:

- Residenza: 92.503 mq di SU (circa 1.200 alloggi di cui circa 300 da destinare ad abitazioni sociali)
 - Altri usi: 17.159 mq di SU (uffici, commercio, altro)
 - Ostello: 2.000 mq di SU
 - Totale Superficie utile: 111.662 mq di SU
- Prevede inoltre la realizzazione dei seguenti usi pubblici:
- Lotto 1 - Ex ingresso (uffici, vigili di quartiere, ecc.): 3.000 mq SU
 - Lotto 2 - Area per sistemazioni private ad uso pubblico senza capacità edificatoria;
 - Lotto 3 - Centro sociale di quartiere: 2.500 + 850 mq SU
 - Lotto 4 - Scuola (elementare, materna, nido per complessivi 460 bambini): 4.200 mq SU
 - Lotto 5 - Poliambulatorio (Casa della Salute Navile): 6.150 mq SU
 - Lotto 6 - Usi commerciali in Parcheggio Pubblico in struttura: 600 mq SU

Considerato che:

L'obiettivo della presente variante è quello di rilanciare l'attività del comparto attraverso l'inserimento di usi di progetto insediabili ed aggiuntivi rispetto a quelli attualmente previsti nei lotti ineditati o attuati ma non completati, attraverso un riequilibrio delle funzioni previste verso una maggiore complessità funzionale;

A oggi le destinazioni residenziali del comparto sono pari a circa l'83% della potenzialità edificatoria complessiva, ma in base alle tendenze emergenti nel mercato immobiliare bolognese risulta opportuno consentire di realizzare alloggi per studenti e funzioni direzionali, mediante l'integrazione degli usi già previsti con i seguenti usi di nuova previsione identificati dal vigente RUE all'art. 28 con: (1b) abitazioni collettive e (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere; Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha, infatti, evidenziato una richiesta significativa di posti letto per studenti per la città di Bologna, che potrà essere soddisfatta in parte mediante interventi in corso di attuazione da parte di operatori internazionali del settore, che però risultano insufficienti per soddisfare la crescente richiesta per i prossimi anni;

La centralità del comparto ex Mercato Navile rispetto allo sviluppo della stazione alta velocità e dell'aeroporto G. Marconi, prossimo al collegamento con la stazione attraverso il People Mover, mette inoltre questo comparto in situazione privilegiata per poter accogliere destinazioni terziarie, ciò che, attraverso un bilanciato mix funzionale di usi, può creare le condizioni per un rilancio dell'attività complessiva del comparto;

L'esperienza della attuazione del Piano in questi anni induce a proporre alcune ulteriori modifiche per aumentare la flessibilità del Piano Particolareggiato, con particolare riferimento all'inserimento dei nuovi usi, come meglio dettagliato e descritto nella relazione illustrativa che costituisce parte integrante del presente atto;

La ricalibratura degli usi deve trovare riscontro dagli standard urbanistici esistenti e di progetto previsti dal piano, che non sono oggetto di modifica per non interferire con il processo di attuazione delle opere di infrastrutturazione, già a buon punto di realizzazione;

Considerato inoltre che:

Al fine di garantire la partecipazione dei soggetti attuatori nella fase di predisposizione, da parte dei competenti Uffici comunali, della variante di iniziativa pubblica, come auspicato anche dalla Giunta comunale nella citata deliberazione P.G. n. 339866/2019, "*..al fine di definirne i contenuti in modo completo ed esaustivo, oltre che rispettoso dei vari interessi pubblici e privati coinvolti*", durante il mese di ottobre 2019 si sono svolti gli incontri con tutti i soggetti che hanno risposto alla convocazione;

E' stato ritenuto opportuno recepire la modifica grafica (v. Allegato B - Tav. 21 aggiornata) richiesta dal Settore Edilizia e Patrimonio con comunicazione P.G. n. 534833/2019, posto che "*è emersa la necessità di ampliare l'area di pertinenza del Lotto 1 al fine di garantire uno spazio adeguato agli alloggi di edilizia sociale in co-housing nell'ala nord, come previsto dalla co-progettazione con Acer, sulla base del "Programma 1.000 case per Bologna"*";

La variante prevede, quindi, l'aggiornamento della tavola n. 21 "Ripartizione Superfici Utili - Usi

Previsti – Suddivisione delle Proprietà”, come da rappresentazione grafica allegata a far parte integrante del presente atto, nella quale viene data evidenza della ripermimetrazione del lotto 1 per adeguare la relativa pertinenza alla destinazione di cohousing prevista;

Verificato che:

le previsioni del primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 144 del 4 maggio 2009 P.G. n. 88725/2009, hanno perso efficacia in data 3 giugno 2015, a eccezione di quanto previsto dall'art. 30 comma 1 della L.R. n. 20/2000, che all'art. 12 "Strumenti Urbanistici Preventivi del PRG '85" prevedeva espressamente la possibilità di apportare varianti a tali piani, al fine di orientarne i contenuti agli obiettivi di carattere strutturale e strategico definiti dal PSC;

Il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla previgente L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, POC e RUE, di tal che la variante al Piano Particolareggiato dovrà avere forma di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 31 comma 2 della citata L.R. n. 20/2000;

Nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), previsto dalla legge urbanistica regionale n. 24/2017, in vigore dal 1 gennaio 2018, l'art. 4 della legge da ultimo citata consente di avviare e concludere varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti con i procedimenti previsti dall'abrogata L.R. n. 20/2000, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, e quindi entro il termine di tre anni dall'entrata in vigore della legge stessa;

Dato atto che:

L'art. 37 della L.R. n. 24/2017 stabilisce che la Tavola dei Vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti; a tale scopo il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di adozione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano contiene la Tavola dei Vincoli anche ai fini dell'attestazione di conformità di cui all'art. 19 della L.R. 20/2000;

La variante proposta apporta modifiche agli artt. 3, 4.2, 4.3, 4.9, 5.1, 6.2, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 11.2 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alla tavola 21 del Piano Particolareggiato, come meglio specificato nei seguenti elaborati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- la relazione Illustrativa della presente variante, denominata “Proposta_Variante_Relazione”;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano e i relativi paragrafi, denominati “All_A_31_NTA_new_testo_coordinato”;
- la Tavola 21 con rappresentazione grafica degli usi previsti, denominata “All_B_Tav21_usi_previsti_apr2020”;
- le considerazioni del Responsabile del Procedimento in merito alla VALSAT, al vincolo sismico e alle verifiche di compatibilità delle nuove previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici, denominate “variante_considerazioni_valsat”;

Dato atto inoltre:

- che l'avviso dell'avvenuta adozione verrà pubblicato sul BUR e dalla data di pubblicazione, per 60 giorni, la variante sarà depositata presso la sede del Comune e sul sito web <http://dru.iperbole.bologna.it/> per osservazioni, e in tale periodo sarà acquisito il parere del Quartiere territorialmente competente ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul Decentramento, le cui indicazioni verranno valutate in sede di successiva approvazione delle variante unitamente alle altre osservazioni pervenute;

- che il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona del Direttore dell'Ufficio di Piano, Arch. Francesco Evangelisti;

- della dichiarazione resa dal Responsabile del Procedimento che la presente variante normativa può essere esclusa dalla procedura di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) ai sensi dell'art. 5 comma 5 lett. b) della L.R. 20/2000, che consente l'esclusione della procedura quando le *"modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti"*, in quanto comporta unicamente la possibilità di trasformare una quota pari al 25 % della SU residenziale in altri usi già previsti dal Piano, mantenendo inalterate le quantità complessive e le dotazioni territoriali già previste dal Piano Particolareggiato approvato;

- che il Responsabile del Procedimento dichiara altresì che per quanto attiene al vincolo sismico e alle verifiche di compatibilità delle nuove previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici, poiché questa variante non modifica quanto già pianificato dal Piano Particolareggiato originario e dalle successive varianti, operando su volumi edilizi già pianificati e con destinazioni d'uso compatibili con il RUE vigente per l'ambito individuato dal PSC, ci si dovrà riferire agli atti di approvazione e ai pareri già espressi sul predetto Piano Particolareggiato e sulle sue varianti urbanistiche approvate, fermo che in fase prettamente esecutiva le nuove proposte dovranno essere progettate e realizzate in conformità a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e ss.mm.ii.;

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

Viste le L.R. 20/2000 e la L.R. n. 24/2017;

Sentito il Settore Edilizia e Patrimonio;

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;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI ADOTTARE la variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile che apporta modifiche agli artt. 3, 4.2, 4.3, 4.9, 5.1, 6.2, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 11.2 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alla tavola 21 del Piano stesso, come meglio specificato e dettagliato nella relazione illustrativa e negli ulteriori elaborati parte integrante e

sostanziale della presente deliberazione;

2. DI DARE ATTO che la presente variante è esclusa dalla procedura di Valsat ai sensi dell'art. 5 comma 5 lett. b) della L.R. 20/2000 in quanto le modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;

3. DI DARE ATTO che la presente variante grafica e normativa è costituita dai seguenti elaborati, allegati quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- la relazione Illustrativa, denominata “Proposta_Variante_Relazione”;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano e i relativi paragrafi, denominati “All_A_31_NTA_new_testo_coordinato”;
- la Tavola 21 con rappresentazione grafica degli usi previsti, denominata “All_B_Tav21_usi_previsti_apr2020”;
- le considerazioni del Responsabile del Procedimento in merito alla VALSAT, al vincolo sismico e alle verifiche di compatibilità delle nuove previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici, denominate “variante_considerazioni_valsat”;

4. DI DISPORRE che il Responsabile del Procedimento, individuato nel Direttore dell’Ufficio di Piano, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni;

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile - ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/8/2000.

Il Vice Presidente del Consiglio
Marco Piazza

Il Vice Segretario Generale Vicario
Lara Bonfiglioli

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