
COMUNE DI BOLOGNA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
Z.I.S. R5.2 – ZONA NAVILE – EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO

RELAZIONE di CONTRODEDUZIONI
alle OSSERVAZIONI PERVENUTE

ALLEGATO C
Fascicolo allegato alla Relazione di Variante

COMUNE DI BOLOGNA
Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente
Capo Dipartimento - Marika Milani

Direttore dell'Ufficio di Piano
Francesco Evangelisti

Assessore
Valentina Orioli

Segretario Generale
Roberto Finardi

Sindaco
Virginio Merola

MERCATO NAVILE

DISEGNO	ARCHIVIO	DISEGNI SCALA	
		DATA	NOVEMBRE 2020
			STUDIO



Comune di Bologna

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

VARIANTE GRAFICA E NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP) DI
INIZIATIVA PUBBLICA R5.2 NAVILE “EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO”, AP-
PROVATO CON ODG 161 DEL 10 LUGLIO 2006.

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)

Documento datato e firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

INDICE

Premessa.....	4
Controdeduzioni alle Osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Bologna	4
Controdeduzioni alle Osservazioni formulate dai privati.....	6



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 grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 "Ex Mercato Ortofrutticolo", adottata con deliberazione consiliare DC/52/2020 del 4 maggio 2020 (P.G. n.173191/2020).

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Osservazione PG n. 302946/2020 del 30/07/2020

Provenienza: Città Metropolitana

Rispetto ai carichi insediativi previsti nel comparto che sono 128.362 mq complessivi di cui 111.662 mq di Su per usi privati (92.503 mq residenza, 17.159 mq altri usi, 2.000 mq ostello), le norme del PSC nella scheda d'ambito dell'art. 20, ammettono variazioni delle quantità per i singoli usi privati previsti, ma non della superficie utile massima realizzabile.

Osservazione n. 1 relativa agli indirizzi di PSC

Si chiede pertanto di osservare e riportare all'interno delle NTA del presente strumento attuativo tale prescrizione in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC.

Osservazione n. 2 relativa alle dotazioni pubbliche di cessione

Si chiede di articolare le aree conteggiate nella nuova quota di parcheggi pubblici poiché differiscono dall'assetto progettuale del piano approvato e di inserire nel nuovo testo delle NTA dello strumento attuativo il dato complessivo dei parcheggi pubblici al fine di portare a coerenza i documenti di variante.

Inoltre si chiede al Comune di verificare che nel calcolo dei parcheggi pubblici siano stati esclusi dai conteggi la viabilità del comparto e le piccole porzioni di aree verdi da considerarsi dotazioni ecologiche.

Osservazione n. 3 relativa alle zone di protezione delle acque di tipo B

Si richiama la necessità di verificare il raggiungimento delle quote di permeabilità minime richieste dal PTCP considerato che l'ambito è di fatto un nuovo insediamento seppur all'interno del territorio urbanizzato.

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e Desealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la proget-



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

tazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la connessione verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, al fine di migliorare il benessere delle persone e perseguire le misure di adattamento climatico.

Infine si prende atto che la convenzione non viene modificata, confermando quella sottoscritta in data 02/08/2019 e prorogata di 5 anni, si evidenzia tuttavia che qualora si procedesse a nuovo convenzionamento, al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano."

Controdeduzioni: **OSSERVAZIONI ACCOLTE**

1. Al capitolo 3 delle NTA "Quantità ed usi" viene aggiunto il riferimento al PSC:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 14/07/2008 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale che, all'art. 20 del Quadro Normativo, ha regolamentato gli Ambiti in trasformazione, fra i quali è ricompreso l'Ambito n. 131 Navile (ex Mercato ortofrutticolo). Nel Quadro normativo del PSC si riporta che *"gli Ambiti in trasformazione sono costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del Prg previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal Psc. Trattandosi di trasformazioni rilevanti, il Psc le ha considerate come parti significative del nuovo progetto di città, integrandole nelle strategie di piano."*

Infine, al paragrafo 3.2 delle NTA viene inserito il seguente passaggio:

Al punto b) della scheda n. 131 Navile del Quadro Normativo del PSC si riporta che i carichi insediativi previsti sono *"128.362 mq complessivi di cui mq. 111.662 mq di SU per usi privati (92.503 mq residenza, 17.159 mq altri usi, 2.000 mq ostello) e 16.700 mq per usi pubblici. Sono ammesse variazioni delle quantità di SU per i singoli usi previsti, ma non della SU massima realizzabile per usi privati."*

La Variante si limita ad aggiornare le quantità previste per gli usi pubblici (che possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al Piano, come riportato nei paragrafi 3.3 e 3.4 delle presenti NTA), senza, però, modificare la SU massima realizzabile per usi privati, in coerenza con il PSC vigente. **ACCOLTA**



Comune di Bologna

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

2. Viene aggiornato l'elaborato "Tav22_standard", nel quale si riporta il disegno as built delle urbanizzazioni realizzate. Inoltre al paragrafo 3.6 delle NTA si riporta il seguente passaggio:

"In base al riconteggio degli standard secondo l'as built delle opere di urbanizzazione e come riportato nell'elaborato Tav22_standard aggiornato, il piano particolareggiato individua, per il soddisfacimento dello standard da garantire, aree con la seguente consistenza: Parcheggio pubblico P1 pari a mq 22.410 > mq 18.764,00". **ACCOLTA**

3. Per quanto riguarda il disegno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato (V1) la Tav22_standard aggiornata riporta semplicemente i perimetri reali derivanti dall'as built delle dotazioni, ma non è stato modificato il disegno complessivo, se non per l'area di pertinenza di Acer (che rimane comunque pertinenza di usi pubblici). Per la suddetta area è stata inserita al paragrafo 8.4 la prescrizione di permeabilità profonda di almeno il 50%. Ai paragrafi 3.6 e 3.7 delle NTA vengono riportate le verifiche degli standard a verde e della permeabilità che risulta garantita (35% della ST).

Infatti al paragrafo 3.6 si riporta che:

*Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU residenziali è pari a $(SU_{res}/25) * 0,75 * 16 = 44.401$ mq;*

*Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU di altri usi è pari a $SU_{altro} * 0,6 = 11.495$ mq;*

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalla SU della Sede Unica è pari a $V = 19.800$ mq;

TOTALE Verde pubblico minimo richiesto originariamente $V_{tot} = 75.696$ mq

Per quanto concerne il conteggio del verde pubblico attrezzato (V1), nel totale aggiornato è già stata decurtata la porzione di area di pertinenza del Lotto 1, di circa 2.195 mq.

L'eventuale trasferimento di Su da residenziale ad altri usi richiede un aumento di standard minimo di Verde pubblico pari ad ulteriori 2.271 mq.

Tale aumento è dovuto infatti alla differenza fra le aliquote di Verde derivante rispettivamente dagli altri usi rispetto a quella derivante dalla residenza, in quanto il primo coefficiente è pari a 0,6, mentre quello della residenza è pari a 0,48, con una differenza di 0,12.

*Pertanto l'incremento di standard a verde minimo dovuto sarà pari a: $0,12 * 25% * V_{tot} = 0,03 * 75.696 = 2.271$ mq.*

Quindi, se si applicasse per intero la presente Variante e tutto il 25% di SU residenziale venisse trasformato in altri usi, il nuovo standard minimo da rispettare a verde pubblico sarebbe pari a $V_{tot(25\%)} = 75.696 + 2.271 = 77.976$ mq.

Il Verde pubblico totale a seguito della presente Variante è pari a $V1_{tot} = 105.839$ mq che risulta maggiore del nuovo standard minimo richiesto: 105.839 mq > 77.976 mq. VERIFICATO.

Mentre al paragrafo 3.7 si può desumere che la Superficie permeabile dell'intero comparto risulta essere pari a $104.003,18$ mq > 99.845 mq.



Comune di Bologna

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

Dal punto di vista delle nuove linee guida per contrastare i cambiamenti climatici, si fa presente che le opere di urbanizzazione del comparto sono già state realizzate prima della presente variante; in ogni caso il progetto originario prevedeva già un adeguato ombreggiamento nella quasi totalità dei parcheggi, attraverso la realizzazione a margine degli stalli di aiuole continue e contigue alberate che garantiranno, a maturazione delle specie piantumate, l'adeguato ombreggiamento della sosta.

Infine, si garantisce che in caso di nuovo convenzionamento si farà riferimento alle normative che saranno al momento vigenti. **ACCOLTA**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAI PRIVATI

Osservazione PG n. 210624/2020 del 27/05/2020

Provenienza: Arch. Leonardo Celestra, procuratore Lotto F

Osservazione

Oggetto: realizzazione di sporti di profondità fino a 1,50 m in corrispondenza dei fronti ovest degli edifici del comparto situati su lotti confinanti con l'asse stradale N-S.

In relazione ai fronti ovest degli edifici del comparto situati su lotti confinanti con l'asse stradale N-S si osserva quanto segue:

- Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato prescrivono al punto 4.3: non sono consentiti, rispetto alla Sagoma planivolumetrica base, aggetti superiori ai 60 cm oltre l'area edificabile-linea allineamenti stradali. Tale prescrizione è recepita anche nella Variante al Piano di cui all'oggetto.
- La Norma Tecnica Attuativa NEO8 indica: "si prescrive, in accordo con le norme NEO6 e NEO7, di realizzare adeguati sistemi di ombreggiamento sul lato "caldo" al fine di garantire una migliore protezione dall'eccessivo soleggiamento, favorendo in modo naturale la climatizzazione estiva dei locali. In particolare si segnalano come possibili soluzioni tecniche i seguenti sistemi: schermature solari mobili o fisse; realizzazione di logge; adeguato posizionamento di pannelli fotovoltaici col doppio scopo di captare ai fini della produzione di energia e di proteggere al fine di diminuire i consumi. Nel caso di logge si indica come ottimale una superficie minima pari al 13% della superficie utile dell'appartamento."
- Nel glossario del RUE, art 21, la definizione di Volume totale esistente (Vte) riporta che "Sono esclusi dal calcolo i balconi e gli sporti aggettanti fino a m 1,50".

Inoltre la definizione di Sagoma rimanda a quanto prescritto nelle DTU Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 nelle quali viene definita come "Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro conside-



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

rato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m".

Sempre nelle DTU vengono esclusi gli sporti inferiori a 1,50m nella definizione di Superficie Coperta che riporta "Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m."

In relazione a quanto esposto, si chiede la possibilità di realizzare sporti fino a 1,50 m di profondità in corrispondenza dei fronti ovest degli edifici prospicienti l'asse stradale N-S.

Tale estensione dello sporto, come prescritto dal RUE vigente e dalle DTU di cui all'Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922, non comporta infatti variazione al volume o alla sagoma planivolumetrica. Si precisa che i fronti ovest in oggetto corrispondono ai "lati caldi" degli edifici come indicato all'interno delle NTA del Piano al paragrafo N.en FAMIGLIA 3.0 APPORTI SOLARI PASSIVI: ORIENTAMENTO ORGANISMO EDILIZIO, per i quali la norma NEO8 prescrive di realizzare adeguati sistemi di ombreggiamento al fine di garantire una migliore protezione dall'eccessivo soleggiamento. L'estensione di tali sporti è assolutamente migliorativa anche per quanto riguarda l'acustica e la schermatura dal rumore del traffico lungo l'asse nord-sud.

Infine, a livello di disegno del piano, il fronte ovest degli edifici limitrofi all'asse N-S non ha percezione dall'interno del comparto, né dagli altri edifici né dalla viabilità interna, prospettando su futura strada e zona ferroviaria.

Controdeduzione: **ACCOLTA**

Considerato che nelle DTU - Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 - vengono esclusi gli sporti inferiori a 1,50 m nella definizione di Superficie Coperta che riporta "Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m" e che sul lato ovest del Lotto F in esame la presenza di logge risulta essere un fattore migliorativo sia dal punto di vista degli apporti energetici sia da quello acustico, si ritiene ACCOLTA la presente osservazione.

Nella relazione di Variante, al paragrafo 4.4 "Ulteriori specifiche normative", nonché al punto 4.3 dell'elaborato "All_A_31_NTA_new_testo_coordinato" viene pertanto riportato il seguente passaggio normativo:

"Tale prescrizione non si applica al lato ovest dei Lotti che affacciano sull'Asse N-S, per i quali è consentita la realizzazione di logge fino a 1,50 m di profondità al fine di realizzare schermature per migliorare gli apporti energetici, nonché il comportamento acustico dell'edificio".

ACCOLTA



Comune di Bologna

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

Osservazione PG n. 286411/2020 del 17/07/2020

Provenienza: Illumia SpA, proprietà Lotto P

Osservazione

Visto che:

- codesta Società ha richiesto proroga (PG n. 90929/2019) dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ZIS R5.2 “Mercato Navile”, ai sensi della convenzione esistente e s.m.i., per dare completamento al lotto P che risulta “LOTTO NON ATTUATO” per la quota di SU residenziale prevista da PP e pari a 1.300 mq;
- codesta Società ha manifestato interesse (PG n. 90967/2019) all’acquisizione del Lotto O, attualmente di proprietà del Comune di Bologna, e della relativa capacità edificatoria non attuata, pari a 2.000 mq di SU;

Osserva che:

- 1** - limitatamente al Lotto P la quota del 25% di SU residenziale (1a e 1b) non attuata è pari a 325 mq e che tale superficie potrà in fase attuativa essere convertita ai seguenti usi ((3a) attività direzionali in strutture complesse; (3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività; (4c) commercio in medio-piccole strutture; (4d) commercio in strutture di vicinato; (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere; (5c) attività di pubblico esercizio; (6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero; (7a) servizi alla popolazione di livello locale; (7b) servizi alla popolazione di livello sovrallocale) senza che ciò costituisca variante di Piano;
- 2** - che in caso di attuazione dell’uso residenziale privato 1b abitazioni collettive, si deve ritenere superata la previsione del 20% della SU residenziale privata da destinarsi ad edilizia convenzionata (art 3.5 delle NTA vigenti), secondo i parametri definiti con convenzione tipo che dovrà essere approvata dall’Amministrazione comunale, in quanto tale destinazione d’uso residenziale specifica risulta di per sé “funzione residenziale sociale” fuori dagli ambiti del libero mercato e con valori sociali di differenziazione sull’offerta abitativa “non tradizionale”;
- 3** - che in caso di attuazione congiunta del Lotto O e P, l’intervento edilizio potrà avvenire secondo un progetto unitario come previsto dall’art. 4.9 delle NTA in deroga alle “Schede dei Vincoli – Blocco Urbano Attuativo O+P”;
- 4** - che i contenuti normativi finalizzati agli obiettivi di flessibilità e riequilibrio delle funzioni oggetto della Variante e descritti nel documento “Proposta di Variante_Relazione” (capitoli 3 “Stato di attuazione” e 4 “Contenuti della Variante”) dovranno essere recepiti negli allegati A_31_NTA e B_Tav21_usi_previsti, che formano parte integrante degli elaborati oggetto della Convenzione urbanistica.



Comune di Bologna

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

Controdeduzioni: **OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE**

1. Si conferma che la quota del 25% di SU residenziale (1a e 1b) non attuata, pari a 325 mq, potrà in fase attuativa essere convertita ad altri usi, così come definiti al paragrafo 4.1 della Relazione di Variante.

ACCOLTA

2. La destinazione d'uso residenziale 1b è una "funzione residenziale sociale" fuori dagli ambiti del libero mercato dell'uso abitativo in locazione e con valori di differenziazione sull'offerta abitativa tradizionale da sviluppare con specifici accordi con le istituzioni che gestiscono l'accoglienza studentesca della città di Bologna. Pertanto la quota di superficie destinata ad uso 1b può essere esclusa dal conteggio del 20%, come riportato al paragrafo 3.5 delle NTA.

ACCOLTA

3. L'eventuale alienazione del Lotto O da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire attraverso una procedura di evidenza pubblica.

A livello generale Lotti contigui della medesima proprietà non devono, ovviamente, sottostare al rispetto delle distanze dai confini di proprietà disciplinate dai Regolamenti edilizi comunali.

NON PERTINENTE

4. Viene adeguato l'elaborato All_B_Tav21_usi_previsti con l'inserimento nella tabella, per i Lotti non attuati (C, D, E, H, L, N, P), della nota "***Fino ad un massimo del 25% di SU può essere trasformato in altri usi*".

Inoltre viene allineato il paragrafo 3.3 delle NTA alla relazione di Variante, in quanto viene aggiunto il seguente passaggio normativo:

"La Variante grafica e normativa, nel paragrafo 4.2 della Relazione, prevede che nei lotti attuati non completati e nei lotti non attuati l'uso 1b può essere inserito senza alcun limite dimensionali; mentre nei lotti non attuati possono essere inseriti altri usi al posto della prevista quota di residenza fino ad una percentuale massima del 25% della Superficie Utile ineditabile del singolo lotto. Vi è, inoltre, la possibilità di trasferire da un lotto ad un altro, parzialmente o integralmente, tale percentuale, mediante il titolo abilitativo, attraverso specifico accordo fra le parti interessate allegato al titolo.

In ragione della dimensione del comparto e della continuità degli spazi pubblici che collegano i diversi lotti, con analogo accordo è altresì consentito garantire il reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali (1 posto auto per ogni alloggio) anche tramite l'utilizzazione di eventuali quote di parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo richiesto già realizzati in altro lotto."

ACCOLTA



Comune di Bologna

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

Osservazione PG n. 296523/2020 del 27/07/2020

Provenienza: Valdadige Sistemi Urbani Srl, proprietà Lotti C, D, E

Osservazione

• Vista la documentazione che costituisce la Variante al Piano in oggetto è possibile individuare alcuni elementi che di seguito si riportano:

1. Si prende atto della volontà riportata nella Relazione di introdurre una variante normativa che consenta di inserire maggiori quote di usi “non residenziali” per i lotti non attuati sino ad un massimo del 25% della Superficie Utile insediabile del singolo lotto;

Tale previsione non è contenuta né nelle Norme del Piano né indicata nella Tavola oggetto di modifica (Tav. 21) e pertanto è rilevabile un contrasto tra Relazione e NTA;

2. Nella Relazione della Proposta di Variante viene indicata la volontà di introdurre una disposizione normativa che consenta la possibilità di trasferire da un lotto ad un altro, parzialmente o integralmente, gli “usi non residenziali” attraverso specifico accordo fra le parti interessate se diverse dal titolare di più Lotti;

La previsione non è recepita nelle NTA della Variante al P.P..

3. Nella Relazione della Proposta di Variante viene indicato che: *E' ammessa, nel rispetto dei fili esterni di attestazione del fabbricato all'interno del lotto, la rimodulazione in diminuzione delle porzioni a torre, ferme restando le prescrizioni contenute all'art. 4.3 delle NTA del PP e comunque in ogni altra situazione in cui risulti necessario il rispetto della quota data dal piatto aereo dell'aeroporto G.Marconi.*

La previsione è parzialmente recepita nelle NTA della Variante al P.P. - art. 4.3: *è ammessa, in relazione alla realizzazione **di usi non abitativi**, e comunque nel rispetto dei fili esterni di attestazione del fabbricato all'interno del lotto, la rimodulazione in diminuzione delle porzioni a torre e il corrispondente innalzamento delle parti basse.*

Si ritiene non condivisibile una disparità tra lotti destinati in tutto o in parte a residenza rispetto ai lotti destinati interamente ad altri usi; si propone, pertanto, di introdurre nella variante normativa la possibilità di effettuare la rimodulazione delle porzioni a torre anche per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza adeguando le NTA del Piano.

4. Nella relazione viene indicato il raccordo tra gli usi indicati nell'originario P.P. e gli usi indicati nel RUE vigente.

Nelle NTA viene indicato esclusivamente l'uso corrispondente al RUE vigente.

Tali elementi, uniti alla precisazione riferita al richiamo al previgente RE esclusivamente per il criterio di calcolo delle Su ed Sa, fanno presupporre che i nuovi edifici debbano essere progettati nel rispetto del RUE vigente.

L'applicazione del RUE vigente, o di altri strumenti in corso di formazione, potrebbe presentare elementi di contrasto con i contenuti/previsioni del P.P. redatto ed impostato sulla base del RE previgente.



Comune di Bologna

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

5. Le NTA della proposta di Variante al P.P. prevedono la possibilità di spostare la SU fino al 15% da un blocco all'altro, mentre era stata formulata la proposta, nella fase del Percorso Partecipativo, di incrementare la possibilità di trasferimento sino al 30%.

6. Gli Attuatori, tramite il Consorzio Mercato Navile, dovranno sostenere i costi per il completamento degli interventi urbanizzativi del Comparto tra i quali il Parcheggio Pubblico Pluripiano del Lotto 6; Le Norme del Piano adottate indicano: *In relazione allo stato dello sviluppo attuativo del comparto ed alla attività del kiss&ride della stazione AV, potranno essere apportate modifiche al lotto 6 in questione, in particolare per quanto concerne l'accessibilità del nuovo parcheggio. A parità di capacità di parcheggio per il soddisfacimento degli standard previsti dal Piano, potranno quindi essere apportate modifiche ai collegamenti interni fra i piani, al numero dei piani, alla distribuzione interna e al rapporto del parcheggio stesso con la rampa del kiss&ride.*

Tale previsione discende dalle condizioni che si sono venute a creare per effetto della realizzazione degli interventi per la Stazione AV di Bologna.

Per effetto di ciò, il Consorzio Mercato Navile dovrà provvedere prima alla ri-progettazione del parcheggio pubblico pluripiano previsto nel Lotto 6 con costi a carico dei Consorziati e poi alla realizzazione dell'opera, sempre a carico dei consorziati (tra i quali Acer ed Ergo).

Nel Lotto 6 il P.P. localizza 600 mq di Superficie Utile “di proprietà” del Comune di Bologna destinati ad “altri usi” che nella Tav. 21 vengono qualificati quali “commerciale”.

Poiché la progettazione e realizzazione del Parcheggio Pubblico non potrebbe essere eseguita senza dare corso anche alla definizione dei contenuti progettuali e realizzativi delle Su di proprietà del Comune di Bologna **si ravvisa l'esigenza di trovare una diversa dislocazione dei 600 mq di Su di proprietà del Comune di Bologna**, impropriamente collocati nel parcheggio pubblico, al fine di consentire l'attuazione di interventi autonomi per i quali ciascun soggetto sosterrà i propri costi di realizzazione. Qualora tale diversa dislocazione non fosse possibile il Comune di Bologna dovrà concorrere pro-quota ai costi realizzativi delle porzioni immobiliari di propria spettanza destinate ad usi commerciali.

7. La Relazione prevede che sia possibile garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali (1 per alloggio) anche tramite specifico accordo con gli attuatori di altri lotti che possano realizzare/abbiano realizzato dotazioni di parcheggi pertinenziali eccedenti i minimi richiesti.

La previsione non è recepita nelle NTA della Variante al P.P.

8. La Relazione della Proposta di Variante indica che gli standard non sono oggetto di modifica. Tuttavia sia la Relazione sia la Tavola 21 individuano l'annessione di un'area al Lotto 1 al fine di garantire uno spazio adeguato agli alloggi di edilizia sociale.

Tenuto conto che detta area è compresa tra gli standard di P.P. **risulta più che opportuno effettuare le adeguate verifiche al fine di controllare il rispetto delle dotazioni di**



Comune di Bologna

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

standard del P.P., anche a seguito della approvazione dei progetti definitivi delle Opere di Urbanizzazione, per consentire il rispetto degli standard e degli ulteriori parametri fissati dalle Norme del P.P.

Tutto ciò premesso ed osservato

CHIEDE CHE

- 1** • Le Norme del Piano vengano rese coerenti con i contenuti della Relazione della Proposta di Variante con riferimento a quanto indicato ai Punti 1, 2, 3 e 7 delle “Osservazioni”;
- 2** • Venga precisato che per il rilascio dei titoli abilitativi compresi nel P.P. in oggetto trovi applicazione il RE vigente alla data di approvazione del P.P., per l’intero suo contenuto e non limitatamente ai criteri di calcolo delle Su ed Sa mantenendo conseguentemente anche il riferimento agli usi originariamente indicati dal PP;
- 3** • Venga modificata la percentuale di superficie trasferibile da un Lotto all’altro portando-la dal 15% al 30%, adeguando conseguentemente tutti gli articoli delle Norme del Piano che indicano tali possibilità;
- 4** • Venga previsto il trasferimento dei 600 mq di Su di proprietà del Comune di Bologna attualmente individuati nel Lotto 6 destinato a parcheggio pubblico al fine di consentire l’attuazione di interventi autonomi per i quali ciascun soggetto (Consorzio e Comune di Bologna) sosterrà i propri costi di realizzazione. Qualora tale diversa dislocazione non fosse possibile, si chiede che il Comune di Bologna concorra pro-quota ai costi realizzativi delle porzioni immobiliari di propria spettanza destinate ad usi commerciali.
- 5** • Vengano effettuate le necessarie verifiche circa le dotazioni di standard del Piano Particolareggiato ad esito dell’approvazione dei progetti definitivi delle Opere di Urbanizzazione al fine di valutare, prima, la possibile annessione di aree al Lotto 1 e provvedendo, poi, ad adeguare i dati degli standard del P.P. e degli eventuali ulteriori parametri negli elaborati della Variante al P.P. in oggetto al fine di consentire una corretta realizzazione degli interventi urbanizzativi del Comparto.

Controdeduzioni: OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE

1. Per quanto concerne i punti 1, 2 e 7 delle Osservazioni viene allineato il paragrafo 3.3 delle NTA alla relazione di Variante, in quanto viene aggiunto il seguente passaggio normativo:

“La Variante grafica e normativa, nel paragrafo 4.2 della Relazione, prevede che nei lotti attuati non completati e nei lotti non attuati l’uso 1b può essere inserito senza alcun limite dimensionali; mentre nei lotti non attuati possono essere inseriti altri usi al posto della prevista quota di residenza fino ad una percentuale massima del 25% della Superficie Utile insediabile del singolo lotto. Vi è, inoltre, la possibilità di trasferire da un lotto ad un altro, parzialmente o integralmente, tale percentuale, mediante il titolo abilitativo, attraverso specifico accordo fra le parti interessate allegato al titolo.

Inoltre viene adeguato l’elaborato All_B_Tav21_usi_previsti con l’inserimento nella tabel-



Comune di Bologna

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

la, per i Lotti non attuati (C, D, E, H, L, N, P), della nota “***Fino ad un massimo del 25% di SU può essere trasformato in altri usi*”. **(Punti 1 e 2 ACCOLTI)**

Sempre al paragrafo 3.3 delle NTA viene inserito il passaggio: “*In ragione della dimensione del comparto e della continuità degli spazi pubblici che collegano i diversi lotti, con analogo accordo è altresì consentito garantire il reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali (1 posto auto per ogni alloggio) anche tramite l'utilizzazione di eventuali quote di parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo richiesto già realizzati in altro lotto.*” **(Punto 7 ACCOLTO)**

Per quanto riguarda il punto 3 delle Osservazioni, invece, si ritiene di NON consentire la rimodulazione degli edifici ad uso residenziale in quanto significherebbe modificare in modo sostanziale il disegno urbano del comparto, alterandone la connotazione di lotti con elementi emergenti, quindi la flessibilità prevista si deve riferire limitatamente a possibili modifiche verso altri usi per rendere compatibile la nuova connotazione volumetrica con la funzionalità richiesta dai nuovi usi insediabili, consentiti dalla presente variante. **(Punto 3 NON ACCOLTO)**

PARZIALMENTE ACCOLTA

2. Al capitolo 7 delle NTA aggiornate viene esplicitato che “*I nuovi edifici dovranno rispettare le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio vigente al momento dell'approvazione del P.P. originario, oltre alla verifica delle aggiornate normative cogenti nazionali e regionali in materia di sicurezza e di qualificazione energetica valide al momento del rilascio del permesso di costruire.*” Si desume pertanto che le regole da rispettare restano quelle vigenti al momento dell'approvazione del Piano originario, ad eccezione delle sopravvenute norme sovraordinate cogenti a livello nazionale e regionale in materia di sicurezza e di qualificazione energetica.

Per quanto riguarda la definizione degli usi, invece, è opportuno l'allineamento al RUE attuale per una lettura più fluida e diretta, tenuto conto che la definizione non ne modifica i contenuti normativi. **ACCOLTA**

3. Il trasferimento di superficie utile da un lotto ad un altro può avvenire soltanto in misura tale da non modificare in modo significativo il disegno del comparto. Pertanto la flessibilità richiesta dagli attuatori ha trovato riscontro consentendo il trasferimento fino a un massimo del 15% della SU. Appare non coerente col Piano originario la richiesta di trasferimento di una quota pari al 30% quando le norme originarie prevedevano un massimo del 5%. **NON ACCOLTA**

4. La presente Variante, come dichiarato nella relazione illustrativa, ha lo scopo di “*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*”, mantenendo comunque l'impostazione di quanto già previsto nel Piano originario.

Per quanto attiene il Lotto 6, dove è previsto il parcheggio pluripiano, al piano terra erano già previste le quantità riportate nell'osservazione, al fine di garantire quei servizi di pros-



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

simità direttamente riferibili alla piazza lungo la via de' Carracci già realizzata. Le modifiche riguardanti il Lotto 6 comprese nella presente variante si sono rese necessarie esclusivamente per adeguare gli accessi del futuro parcheggio con quanto già realizzato nell'immediato intorno che renderebbe estremamente oneroso per il Consorzio la realizzazione dell'accesso del parcheggio al piano interrato, come era previsto nella soluzione originaria.

Si fa notare che il parcheggio previsto nel Lotto 6 sarà contenuto nel secondo stralcio urbanizzativo delle Opere di Urbanizzazione il cui titolo non è ancora stato presentato e la cui progettazione potrà iniziare con le nuove specifiche contenute nella presente variante.

NON ACCOLTA

5. Per quanto concerne le verifiche degli standard a parcheggio la Relazione di Variante, al paragrafo 4.3, dimostra la sostenibilità dell'eventuale trasformazione del 25% della SU residenziale verso altri usi.

Dal punto di vista dello standard a verde nella Relazione di Variante e nelle NTA aggiornate viene riportata la seguente verifica.

Al paragrafo 3.6 delle Norme Tecniche di attuazione vengono riportati i criteri di calcolo degli standard minimi richiesti, per cui:

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU residenziali è pari a $(S_{Ures}/25) \cdot 0,75 \cdot 16 = 44.401 \text{ mq}$;

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU di altri usi è pari a $S_{Ualtro} \cdot 0,6 = 11.495 \text{ mq}$;

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalla SU della Sede Unica è pari a $V = 19.800 \text{ mq}$;

TOTALE Verde pubblico minimo richiesto originariamente $V_{tot} = 75.696 \text{ mq}$

Per quanto concerne il conteggio del verde pubblico attrezzato (V_1), nel totale aggiornato è già stata decurtata la porzione di area di pertinenza del Lotto 1, di circa 2.195 mq.

L'eventuale trasferimento di Su da residenziale ad altri usi richiede un aumento di standard minimo di Verde pubblico pari ad ulteriori 2.271 mq.

Tale aumento è dovuto infatti alla differenza fra le aliquote di Verde derivante rispettivamente dagli altri usi rispetto a quella derivante dalla residenza, in quanto il primo coefficiente è pari a 0,6, mentre quello della residenza è pari a 0,48, con una differenza di 0,12.

Pertanto l'incremento di standard a verde minimo dovuto sarà pari a: $0,12 \cdot 25\% \cdot V_{tot} = 0,03 \cdot 75.696 = 2.271 \text{ mq}$.

Quindi, se si applicasse per intero la presente Variante e tutto il 25% di SU residenziale venisse trasformato in altri usi, il nuovo standard minimo da rispettare a verde pubblico sarebbe pari a $V_{tot(25\%)} = 75.696 + 2.271 = 77.976 \text{ mq}$.

Il Verde pubblico totale a seguito della presente Variante è pari a $V_{1tot} = 105.839 \text{ mq}$ che risulta maggiore del nuovo standard minimo richiesto: $105.839 \text{ mq} > 77.976 \text{ mq}$. VERIFICATO.

ACCOLTA



Comune di Bologna

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

Osservazione PG n. 297702/2020 del 27/07/2020

Provenienza: Consorzio Mercato Navile

Osservazione

Vista la documentazione che costituisce la variante di Piano in oggetto è possibili individuare alcuni elementi che di seguito si riportano:

1. Il Consorzio Mercato Navile dovrà dare corso al completamento degli interventi urbanizzativi del Comparto tra i quali il parcheggio pubblico pluripiano; le Norme di Piano adottate indicano: *In relazione allo stato dello sviluppo attuativo del comparto ed alla attività del kiss&ride della stazione AV, potranno essere apportate modifiche al lotto 6 in questione, in particolare per quanto concerne l'accessibilità del nuovo parcheggio. A parità di capacità di parcheggio per il soddisfacimento degli standard previsti dal Piano, potranno quindi essere apportate modifiche ai collegamenti interni fra i piani, al numero dei piani, alla distribuzione interna e al rapporto del parcheggio stesso con la rampa del kiss&ride.*

Tale condizione discende dalle condizioni che si sono venute a creare per effetto della realizzazione degli interventi per la Stazione AV di Bologna.

Per effetto delle condizioni create il Consorzio Mercato Navile dovrà provvedere prima alla ri-progettazione del parcheggio pubblico pluripiano previsto nel Lotto 6 con costi a carico dei Consorziati e poi alla realizzazione dell'opera, sempre a carico dei consorziati.

Nel Lotto 6 il PP localizza 600 mq di Superficie Utile "di proprietà" del Comune di Bologna destinati ad "altri usi" che nella Tav. 21 vengono qualificati quali "commerciale".

Poiché la progettazione e realizzazione del Parcheggio Pubblico non potrebbe essere eseguita senza dare corso anche alla definizione dei contenuti progettuali e realizzativi delle Su di proprietà del Comune di Bologna si ravvisa l'esigenza di trovare una diversa dislocazione dei 600 mq di Su di proprietà del Comune di Bologna, impropriamente collocati nel parcheggio pubblico, al fine di consentire l'attuazione di interventi autonomi per i quali ciascun soggetto sosterrà i propri costi di realizzazione. Qualora tale diversa dislocazione non fosse possibile il Comune di Bologna dovrà concorrere pro-quota ai costi realizzativi delle porzioni immobiliari di propria spettanza destinate ad usi commerciali.

2. La Relazione della Proposta di Variante indica che gli standard non sono oggetto di modifica. Tuttavia sia la Relazione sia la Tavola 21 individuano l'annessione di un'area al Lotto 1 al fine di garantire uno spazio adeguato agli alloggi di edilizia sociale.

Tenuto conto che detta area è compresa tra gli standard di P.P. **risulta più che opportuno effettuare le adeguate verifiche al fine di controllare il rispetto delle dotazioni di standard del P.P., anche a seguito della approvazione dei progetti definitivi delle Opere di Urbanizzazione, per consentire il rispetto degli standard e degli ulteriori parametri fissati dalle Norme del P.P.**

Tutto ciò premesso ed osservato



Comune di Bologna

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

CHIEDE CHE

1. Venga previsto il trasferimento dei 600 mq di Su di proprietà del Comune di Bologna attualmente individuati nel Lotto 6 destinato a parcheggio pubblico al fine di consentire l'attuazione di interventi autonomi per i quali ciascun soggetto (Consorzio e Comune di Bologna) sosterrà i propri costi di realizzazione. Qualora tale diversa dislocazione non fosse possibile, si chiede che il Comune di Bologna concorra pro-quota ai costi realizzativi delle porzioni immobiliari di propria spettanza destinate ad usi commerciali;
2. Venga valutata anche la possibilità di trasferire tale SU dal Lotto 6 al Plesso Scolastico – Lotto 4 – limitando così l'incremento delle superfici complessivamente previste nel P.P. a soli 100 mq (e non ai 700 attualmente indicati);
3. Vengano effettuate le necessarie verifiche circa le dotazioni di standard del Piano Particolareggiato ad esito dell'approvazione dei progetti definitivi delle Opere di Urbanizzazione al fine di valutare, prima, la possibile annessione di aree al Lotto 1 e provvedendo, poi, ad adeguare i dati degli standard del P.P. negli elaborati della Variante al P.P. in oggetto al fine di consentire una corretta realizzazione degli interventi urbanizzativi del Comparto.

Controdeduzione: OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE

1. La presente Variante, come dichiarato nella Relazione illustrativa, ha lo scopo di *“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.”*

mantenendo comunque l'impostazione di quanto già previsto nel Piano originario.

Per quanto attiene il Lotto 6, dove è previsto il parcheggio pluripiano, al piano terra erano già previste le quantità riportate nell'osservazione, al fine di garantire quei servizi di prossimità direttamente riferibili alla piazza lungo la via de' Carracci già realizzata. Le modifiche riguardanti il Lotto 6 comprese nella presente variante si sono rese necessarie esclusivamente per adeguare gli accessi del futuro parcheggio con quanto già realizzato nell'immediato intorno che renderebbe estremamente oneroso per il Consorzio la realizzazione dell'accesso del parcheggio al piano interrato, come era previsto nella soluzione originaria.

Si fa notare che il parcheggio previsto nel Lotto 6 sarà contenuto nel secondo stralcio urbanizzativo delle Opere di Urbanizzazione il cui titolo non è ancora stato presentato e la cui progettazione potrà iniziare con le nuove specifiche contenute nella presente variante.

NON ACCOLTA

2. Come riportato al paragrafo 3.4 “Usi pubblici” delle NTA sia originarie che aggiornate *“Le quantità indicate non sono vincolanti. E' consentita la variazione in aumento ed in diminuzione delle singole voci e del totale, nonché l'insediamento di attività diverse da quelle elencate, senza che questo costituisca variante di piano particolareggiato”*, pertanto non ri-



Comune di Bologna

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

sulta necessario “limitare l’incremento di superfici previste dal P.P.”, poiché per quanto concerne le superfici destinate ad usi pubblici sono da sempre consentite variazioni di sorta. **NON ACCOLTA**

3. Per quanto concerne le verifiche degli standard a parcheggio la Relazione di Variante, al paragrafo 4.3, dimostra la sostenibilità dell’eventuale trasformazione del 25% della SU residenziale verso altri usi.

Al paragrafo 3.6 delle Norme Tecniche di attuazione vengono riportati i criteri di calcolo degli standard minimi richiesti, per cui:

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU residenziali è pari a $(S_{Ures}/25) \cdot 0,75 \cdot 16 = 44.401 \text{ mq}$;

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalle SU di altri usi è pari a $S_{Ualtro} \cdot 0,6 = 11.495 \text{ mq}$;

Il Verde pubblico minimo richiesto derivante dalla SU della Sede Unica è pari a $V = 19.800 \text{ mq}$;

TOTALE Verde pubblico minimo richiesto originariamente $V_{tot} = 75.696 \text{ mq}$

Per quanto concerne il conteggio del verde pubblico attrezzato (V_1), nel totale aggiornato è già stata decurtata la porzione di area di pertinenza del Lotto 1, di circa 2.195 mq.

L’eventuale trasferimento di Su da residenziale ad altri usi richiede un aumento di standard minimo di Verde pubblico pari ad ulteriori 2.271 mq.

Tale aumento è dovuto infatti alla differenza fra le aliquote di Verde derivante rispettivamente dagli altri usi rispetto a quella derivante dalla residenza, in quanto il primo coefficiente è pari a 0,6, mentre quello della residenza è pari a 0,48, con una differenza di 0,12.

Pertanto l’incremento di standard a verde minimo dovuto sarà pari a: $0,12 \cdot 25\% \cdot V_{tot} = 0,03 \cdot 75.696 = 2.271 \text{ mq}$.

Quindi, se si applicasse per intero la presente Variante e tutto il 25% di SU residenziale venisse trasformato in altri usi, il nuovo standard minimo da rispettare a verde pubblico sarebbe pari a $V_{tot(25\%)} = 75.696 + 2.271 = 77.976 \text{ mq}$.

Il Verde pubblico totale a seguito della presente Variante è pari a $V_{1tot} = 105.839 \text{ mq}$ che risulta maggiore del nuovo standard minimo richiesto: $105.839 \text{ mq} > 77.976 \text{ mq}$. VERIFICATO.

ACCOLTA

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

- Dott. Davide Fornalè tel. 051/2194149 - Email: davide.fornale@comune.bologna.it
- Ing. Irene Sensi tel. 051/2194060 – Email: irene.sensi@comune.bologna.it

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