



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2020/93**

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

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 164954/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia – Lazzaretto successivamente oggetto di variante approvata con deliberazione P.G. n. 169351/2012 per la localizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno;

per sopravvenute esigenze l'Università, cui il Piano riservava complessivi 51.240 mq di Su, di cui 44.250 mq nei lotti A, B, C, D, per la realizzazione di sedi didattiche e istituzionali e 6.990 mq nel lotto 3 per studentati, ha rinunciato ai lotti A e D per 25.520 mq di Su;

detta rinuncia ha comportato un ridimensionamento del programma di interventi a carico dell'Università e la necessità di attribuire nuove destinazioni d'uso alle potenzialità edificatorie dei lotti A e D;

con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 427434/2017 del 04/12/2017 è stato, pertanto, approvato il "Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla zona integrata di settore Z.I.S. R5.3 Bertalia - Lazzaretto" che attribuisce alle insule A e D, non più di interesse dell'Università, nuove destinazioni d'uso confermando gli indici edificatori del piano previgente e l'impianto urbanistico originale senza alcun aumento della Superficie utile complessiva;

la predetta Variante ha costituito occasione per creare le migliori condizioni possibili per favorire gli

investimenti pubblici e privati nel comparto, intervenendo su diversi aspetti al fine di facilitare e accelerare la cantierabilità dei lotti, semplificando in maniera rilevante le modalità attuative complessive, semplificando e rendendo flessibili le norme di attuazione dei blocchi di edifici e contenendo i costi urbanizzativi;

Considerato che:

in occasione delle indagini sulle condizioni abitative degli studenti iscritti all'Università di Bologna condotte dal Comune per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) per conoscere distribuzione e domanda di alloggi degli studenti universitari è emerso che gli studenti abitano prevalentemente nelle aree della città in cui si concentrano i luoghi dello studio e delle lezioni (in larga parte nel centro storico);

la crescita esponenziale dell'afflusso turistico in città degli ultimi anni ha però generato, sul versante dell'offerta immobiliare locativa, il proliferare di alloggi privati a scopo turistico, case vacanze e affittacamere, soprattutto nel centro storico e una conseguente migrazione verso la prima periferia degli studenti;

sul territorio insiste quindi una domanda immobiliare da parte della popolazione studentesca inevasa e l'offerta risulta pressoché azzerata soprattutto in centro e semicentro con ovvie ripercussioni sui canoni;

l'Università ha da tempo avviato la progressiva migrazione di alcune attività verso la prima periferia tra cui per il quartiere Navile l'insediamento di alcuni Dipartimenti della facoltà di Ingegneria nell'area a est di via Terracini;

il comparto Bertalia – Lazzaretto, nelle immediate vicinanze, al cui interno l'Università è presente per l'attuazione dei lotti B, C e 3 suddetti, contribuisce a integrare gli altri insediamenti universitari già presenti in via Terracini e si presta particolarmente per soddisfare la domanda di studentati;

sotto il profilo logistico e della mobilità, inoltre, proprio nel comparto del Lazzaretto insiste l'unica fermata intermedia, tra Stazione Centrale e Aeroporto, dell'infrastruttura denominata People Mover che consente un collegamento efficace e rapido con la stazione, l'Aeroporto e il centro città;

Atteso che:

il piano urbanistico vigente prevede i seguenti usi:

- Residenza (1a): 158.796 mq (dei quali 64.673 mq, ovvero circa 1.000 alloggi, da destinare ad abitazioni sociali);
- Altri usi (terziario/commercio): 18.546 mq;
- Università: 25.720 mq;
- usi pubblici per 10.251 mq;

le destinazioni d'uso residenziali previste nel comparto Lazzaretto corrispondono a circa il 78% della potenzialità edificatoria complessiva, contemplando tuttavia la sola tipologia d'uso 1a (abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere);

l'estensione dell'uso 1b (abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati) a tutta la parte di comparto non ancora attuata, oltre a valorizzare quel mix funzionale che la vicinanza con l'Università suggerisce,

porterebbe anche ad ampliare le opportunità di rilancio del comparto, attraverso il richiamo di investitori del settore, anche internazionali;

i lotti che risultano ad oggi in attuazione sono i seguenti:

- Insulae 2a e 2b: edifici privati terminati con relative urbanizzazioni in fase di completamento;
- Insula 6a: edifici privati in fase di completamento e urbanizzazioni in attuazione;
- Insula ex 6ter (parte): edifici e urbanizzazioni in corso di attuazione;
- Insula 15a: edifici privati terminati con relative urbanizzazioni in fase di attuazione;
- Insula 15b: edifici privati in completamento, stralcio urbanizzativo in fase di programmazione;
- Lotti B, C e 3: in fase di assegnazione l'appalto per l'esecuzione degli edifici da parte di Università di Bologna;

la variante normativa verrà applicata ai lotti non attuati e alla parte dei lotti non ancora attuata (es. insula ex 6ter) consentendo di insediare, laddove già previsto dal Piano vigente l'uso (1a) "abitazioni singole permanenti e temporanee", anche l'uso (1b) "abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati" confermando il criterio di flessibilità del 15% degli usi insediabili anche per detto uso, come riportato all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano aggiornate;

Considerato, altresì, che:

detta variante non comporta una richiesta di dotazioni aggiuntive e sarà possibile sia per l'intera Su dell'insula, sia per parti funzionali di essa, come definite dalle NTA del piano vigente, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'allegato di cui al DM 936/2016, in particolare per quanto concerne le dotazioni a servizio degli studenti e per le attività e i bisogni di studio e di relazione;.

le dotazioni di parcheggio pertinenziale (PE) dei lotti ove si insedierà l'uso 1b, saranno commisurate alle effettive esigenze degli utilizzatori come indicato dall'art. 115 del RUE, fermo restando i minimi dimensionali previsti dalla L. n. 122/1989;

Precisato che:

rimane inalterata la modalità di realizzazione delle infrastrutture e attrezzature previste dal POC/PUA vigente, attraverso stralci urbanizzativi funzionali, definiti e concordati tra attuatori e Comune con convenzione esecutiva, di importo definito in funzione della superficie utile (Su) afferente allo specifico stralcio;

Dato atto che:

è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 "Carta unica del territorio e Tavola dei Vincoli" della L.R. n. 20/000 come modificata dalla L.R. n. 15/2013 espressa dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

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

il procedimento di cui all'art. 34 della L.R. n. 20/2000, per l'elaborazione e approvazione del POC e sue varianti, resta applicabile anche dopo l'intervenuta abrogazione della predetta legge, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n. 24/2017 e relativa circolare illustrativa;

il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 34 L.R. n. 20/2000, provvederà a:

- pubblicare sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia Romagna (BURERT) l'avviso di avvenuta adozione del Piano;
- depositare il Piano per la libera consultazione presso la Sede Comunale individuata per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURERT predetta, per acquisire le osservazioni degli interessati;
- informare la cittadinanza dell'avvenuto deposito tramite pubblicazione di un avviso presso l'Albo Pretorio oltre che sul sito istituzionale dell'ente;

Atteso che:

ai sensi degli artt. 34 e 5 della L.R. n. 20/2000 compete alla Città Metropolitana l'espressione di riserve su eventuali contrasti con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore, la valutazione ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), l'espressione del parere in materia di vincolo sismico e la verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, previa acquisizione dei pareri delle autorità ambientali competenti;

con dichiarazione allegata al presente provvedimento il Responsabile del Procedimento ha ritenuto non necessaria nel caso della presente variante la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) di cui all'art. 5 della L.R. n. 20/2000 in quanto l'uso (1b) "abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati" viene introdotto solamente nei lotti che già prevedono l'uso (1a) "abitazioni singole permanenti e temporanee" nell'ambito, quindi, della medesima categoria funzionale "residenziale" mantenendo inalterate le quantità complessive e le dotazioni territoriali già previste dal Piano Particolareggiato approvato e sue varianti;

con la medesima dichiarazione il Responsabile del Procedimento 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, ha rinviato agli atti di approvazione e ai pareri già espressi sul PP originario e sue varianti atteso che la presente variante non modifica quanto già pianificato operando su carichi insediativi inalterati e con destinazioni d'uso analoghe; in fase esecutiva le nuove proposte dovranno essere progettate e realizzate in conformità a quanto previsto dal DM 14/1/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e ss.mm.ii e saranno i singoli titoli edilizi a verificare il rispetto di tutte le matrici, compreso il rischio sismico, nei vari lotti con le modalità già previste nella Valsat del Piano;

Il Responsabile del procedimento provvederà, pertanto, a:

- rendere disponibile alla Città Metropolitana la presente delibera e relativi allegati in formato digitale per la formulazione di riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- informare i soggetti competenti in materia ambientale rendendo loro disponibili la variante e suoi allegati in formato digitale;

nel periodo di deposito, verrà acquisito il parere del Quartiere territorialmente competente - Quartiere Navile - ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento;

Dato atto che costituiscono elaborati della presente variante:

- la Relazione;
- l'elaborato "P13 NTA_agg" che riporta l'inserimento dell'uso 1b nelle singole schede normative delle insulae interessate dalla presente variante, nonché l'aggiornamento del sopracitato articolo 8 "Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili";
- il documento denominato "variante_considerazioni valsat" contenente 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;

Dato atto, altresì, che:

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, è pubblicata sul sito web dell'Ufficio di Piano all'indirizzo <http://dru.iperbole.bologna.it/> nella sezione Trasparenza - Pianificazione e Governo del Territorio;

le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della L.R. n. 20/2000 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

Dato atto che è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 "Carta unica del territorio e Tavola dei Vincoli" della L.R. n. 20/00 come modificata dalla L.R. n. 15/2013 espressa dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

Visti: la L.R. n. 20/2000, la L.R. n. 24/2017 e la relativa Circolare regionale illustrativa, recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Regionale (L.R. n. 24/2017)", il Regolamento Urbanistico edilizio e suoi complementi;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, 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 Dlgs. n. 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

D E L I B E R A

1. DI ADOTTARE gli elaborati relativi alla variante in oggetto, come indicati in premessa, allegati parte integrante del presente provvedimento;

2. DI DARE ATTO che per la variante in oggetto non è stato predisposto il documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) per le ragioni indicate in premessa che qui si intendono

integralmente riportate come specificato nel documento “variante_considerazioni Valsat” allegato quale parte integrante della presente delibera;

3. DI DARE ATTO che il Piano adottato verrà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni decorrenti dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione recante indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni;

4. DI DARE ATTO che, contemporaneamente al deposito, il Responsabile di procedimento trasmetterà la documentazione costituente la variante alla Città Metropolitana, per la formulazione di riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore, e informerà i soggetti competenti in materia ambientale rendendo loro disponibili in formato digitale il Piano e suoi allegati;

5. DI DISPORRE che il Responsabile del procedimento individuato provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento che condurrà all'approvazione della variante;

6. DI DARE ATTO inoltre che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, sarà resa pubblica sul sito web dell'Ufficio di Piano all'indirizzo <http://dru.iperbole.bologna.it/> nella sezione Trasparenza - Pianificazione e Governo del Territorio;

7. DI DARE ATTO che l'entrata in vigore della variante che qui si intende adottare avverrà solo dopo l'approvazione e l'avvenuta pubblicazione sul BUR del relativo avviso.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

La Presidente del Consiglio
Luisa Guidone

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

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