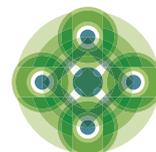




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Piano Operativo Comunale

con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo

Comparto R5.3 Bertalia – Lazzaretto Variante al Piano particolareggiato vigente

Relazione

TESTO ADOTTATO

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente

Patrizia Gabellini

Segretario Generale

Luca Uguccioni

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici

Francesco Evangelisti

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente

Patrizia Gabellini

Tecnico progettista e responsabile del procedimento

Francesco Evangelisti

Direzione generale

Giacomo Capuzzimati

Nadia Cattoli

Progettazione a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, unità Pianificazione Attuativa

Davide Fornalè, Claudio Stagni, Irene Sensi

Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di Coordinamento Giuridico - Dipartimento Riqualificazione Urbana

Silvia Silvagni, Domenica Nacci, Gennaro Iacovelli

Contributi settoriali:

Settore Piani e progetti urbanistici

Luciana Africani, Chiara Manaresi

Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture

Giancarlo Sgubbi, Rosanna Bandini, Ernesto Tassillo, Attilio Diani, Massimo Sabbioni, Roberto Di Cecco

Settore Ambiente e Energia

Roberto Diolaiti, Giovanni Fini, Lara Dal Pozzo, Claudio Savoia, Paola Vita, Nelvis Sovilla, Francesco Tutino, Daniele Zappi, Donatella Di Pietro, Stefania Gualandi, Costanza Giardino, Chiara Caranti, Serena Persi Paoli, Laura Cantagalli, Elisa Margelli, Luca Bianconi

Settore Servizi per l'Edilizia – U.I. Sistemi Informativi Territoriali

Paola Africani

Area Benessere di Comunità – U.I. Salute e Tutela Ambientale

Marco Farina, Maxia Cazzola

INDICE

1 LO STATO ATTUALE.....	9
1.1 Il sito.....	9
1.2 Il concorso internazionale di progettazione.....	9
1.3 Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente.....	10
2 LE CRITICITA' DELLA FASE ATTUATIVA.....	13
2.1 Le parti già attuate o autorizzate.....	14
3 I CONTENUTI.....	16
3.1 Le motivazioni e gli obiettivi essenziali della variante.....	16
3.2 I contenuti della variante.....	16
3.3 Individuazione delle aree oggetto della variante.....	20
3.4 La fase partecipativa e gli accordi ex art. 18 l.r. 20/2000.....	28
3.5 Le nuove modalità attuative.....	29
4 GLI ELABORATI.....	31
4.1 Norme e Cartografia.....	31
4.2 La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.....	31
4.3 Il Documento programmatico per la qualità urbana.....	31
4.4 Carta unica del territorio – Tavola e Schede dei vincoli.....	32

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/INDICE

RELAZIONE

1 LO STATO ATTUALE

1.1 Il sito

La Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.3 Bertalia – Lazzaretto prevista dal PRG '89, l'unica ancora inattuata delle otto zone di espansione previste dallo strumento urbanistico generale dell'epoca, è costituita fondamentalmente da aree libere ad uso prevalentemente agricolo e interessate da diverse attività estrattive ad oggi sostanzialmente concluse.

La zona, nel territorio del Quartiere Navile e di notevole estensione territoriale (circa 73 ettari), è delimitata a nord e ad ovest da linee ferroviarie dismesse, a sud dalla via del Lazzaretto e a est da via Terracini.

L'area è al centro di notevoli interventi infrastrutturali e urbanistici nell'intorno, in parte già avvenuti ed in parte innescati, quali l'apertura del tunnel sottopassante i binari della Ferrovia Bologna Milano (via Sabena), la realizzazione, negli anni '80, di notevoli insediamenti sulla direttrice di via Zanardi e di via Agucchi, le opere connesse alla realizzazione dell'Alta Velocità, la previsione di due stazioni del Sistema Ferroviario Metropolitano (Zanardi e Prati di Caprara) ai margini est e sud del comparto.

La relativa vicinanza alla cerchia dei viali e la sua agevole raggiungibilità, lo rendono strategico dal punto di vista urbano, economico e sociale.

Si rilevano sporadici insediamenti all'interno del comparto costituiti da nuclei edilizi ex rurali in parte trasformati in residenze o altri usi non residenziali (un pubblico esercizio ed una struttura sanitaria).

Più consistente l'urbanizzazione sui margini esterni del comparto lungo le direttrici Terracini-Zanardi dove sono ubicati, oltre ad alcuni edifici industriali, il primo nucleo degli edifici universitari della Facoltà di Ingegneria, e sulla direttrice di via Bertalia.

Sul confine sud l'edificazione è più sfrangiata ed episodica, costituita da radi nuclei edilizi legati al passato semirurale della zona e da insediamenti più recenti e significativi, quali ad esempio la sede dell'Istituto Tecnico Commerciale Rosa Luxemburg.

Le aree agricole interne presentano colture estensive (alcune zone incolte), senza ordinamenti o impianti colturali di pregio, con l'unica eccezione dell'appezzamento a piantata padana ubicato in fregio a Via Bertalia; la copertura arborea è limitata a sporadici episodi concentrati lungo la Ghisiliera e presso alcuni nuclei edilizi esistenti.

Il comparto è solo marginalmente interessato da reti di sottoservizi poichè collocate prevalentemente lungo le strade perimetrali esistenti (Terracini, Lazzaretto, Agucchi).

Il comparto è invece notevolmente interessato da diversi elettrodotti ad alta tensione (3 doppie terne da 132 KV) appartenenti a RFI e Terna che attraversano il comparto da est ad ovest, oltre a linee elettriche minori di media tensione su palificate.

1.2 Il concorso internazionale di progettazione

Nel Luglio del 2000 fu indetto da Finanziaria Bologna Metropolitana, su mandato dell'Amministrazione Comunale e dell'Università di Bologna, il Bando

di Concorso Internazionale, per l'assetto urbanistico generale della zona integrata di Settore R5.3 Bertalia Lazzaretto dell'allora vigente PRG, con l'obiettivo di realizzare in tale zona un ampio processo di qualificazione dell'ambiente urbano mediante un complesso coordinato di interventi riguardanti il quadro infrastrutturale, l'estensione degli insediamenti universitari della Facoltà di Ingegneria, l'integrazione del sistema delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche, la compresenza e complementarietà delle funzioni residenziali, universitarie, direzionali, e commerciali.

Il progetto vincitore del Concorso (capogruppo arch. Piero Sartogo) propose, quale guida di impostazione del masterplan del nuovo insediamento urbano/universitario, un criterio di base mutuato dall'impianto urbanistico della città storica di Bologna.

I motivi – guida di tale impianto venivano coniugati in alcuni principi basilari del progetto, quali l'edificazione diffusa organizzata per "insulae" con impianto tendenzialmente compatto, e un sistema continuo di "cavità" urbane costituite primariamente dalle piazze, dai portici e dalle strade, ottenute come "sottrazione di pieni".

Analogamente al centro storico le "escavazioni" seguono forme libere non regolate né da assialità, né ordite secondo una maglia, con andamenti tendenzialmente organici.

L'impianto così formato, specie nella vista prospettica dall'alto, assume una forma compatta costituita da masse piene e vuote che ricorda la città storica e la sua forte rete di relazioni umane.



Entro tale assetto, una dorsale ad andamento "spezzato" sub rettilineo in direzione est-ovest, strutturata a bretella di connessione delle due principali piazze, costituisce l'elemento di riconoscibilità come asse portante urbano sul quale, e in attraversamento del quale, il reticolo delle strade minori si affaccia e scambia.

Come cerniera tra il nuovo insediamento e il tessuto urbanistico esistente a nord (zona Bertalia) è collocato un vasto parco urbano.

1.3 Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente

Sulla base dell'idea di assetto urbanistico del progetto vincitore del concorso internazionale di progettazione è stato sviluppato e definito (2005-2007) il relativo piano particolareggiato di iniziativa pubblica del comparto, applicando



i parametri previsti dal PRG in termini di indici edificatori, usi insediabili, quote di usi pubblici.

Dal punto di vista infrastrutturale il progetto di piano particolareggiato recepisce le indicazioni degli strumenti comunali di pianificazione tematici vigenti all'epoca (PGTU) o in fase di studio (PSC), sviluppando ed articolando, nello specifico del nuovo insediamento e dei suoi rapporti con la città, soluzioni coerenti rispetto al quadro della mobilità urbana ed extraurbana.

Gli studi di impatto ambientale a corredo del piano definiscono e indagano, per l'assetto infrastrutturale, diversi scenari temporali di medio e lungo periodo, perseguendo sostanzialmente gli obiettivi relativi al "collegamento dell'asse '89", alle connessioni viarie con la viabilità di quartiere e quella interna al comparto.

Il Piano particolareggiato conferma lo schema ordinatore già definito dal Concorso, imperniato su di un asse centrale (Corso) destinato ad uso prevalentemente pedonale e (potenzialmente) per il trasporto pubblico, che inizia e termina in due ampie piazze che fungono a loro volta da elementi di snodo con la viabilità esistente.

Parallelo al Corso, ma al margine sud dell'insediamento, corre un secondo asse viario con funzione locale-interzonale che collega il tracciato dell'anulare esterna di via Agucchi con l'imbocco di via Terracini.

A questo asse è affidato il ruolo di attraversamento e distribuzione principale del traffico veicolare all'interno del comparto, nonché di servizio ai principali parcheggi pubblici di attestamento.

Tra Corso principale ed asse locale-interzonale di scorrimento è ordita la trama delle strade secondarie di penetrazione locale e residenziale, che con il loro

andamento subortogonale scandiscono le insulae di cui è composto il tessuto urbano.

Le due nuove stazioni del Sistema Ferroviario Regionale e Metropolitano (Zanardi e Prati di Caprara) sono collegate all'insediamento e ai parcheggi di attestamento mediante un sistema di percorsi pedonali e ciclabili

Il tracciato della nuova linea sopraelevata Stazione-Aeroporto denominata People Mover attraversa tutto il comparto in direzione est - ovest con una fermata in quota al centro del comparto stesso.

Il nuovo tessuto urbano, decisamente compatto e articolato prevalentemente in isolati a corte chiusa/semi-chiusa (insulae), contenuto fra via Terracini, Agucchi e Lazzaretto, è addensato prevalentemente nella parte sud del territorio assegnato dal PRG, aderente agli insediamenti esistenti di Ingegneria a est, e agli sviluppi residenziali degli anni '80 nella parte ovest verso via Bertalia.

Il piano (in particolare la normativa tecnica di attuazione) pone grande attenzione alle regole attinenti le relazioni percettive che traduce in norme complesse e stringenti per la progettazione esecutiva degli edifici, riferite alla gerarchizzazione degli allineamenti, alla metrica dei fronti, alla diversificazione dei segni architettonici, alla morfologia dei paramenti murari, fino a precise indicazioni sui materiali, dimensioni, tipologie degli elementi architettonici.

L'applicazione degli indici edificatori previsti dal PRG ha definito la capacità edificatoria complessiva del Piano Particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia Lazzaretto in 215.050 mq di Superficie Utile così ripartita:

Residenza	131.005 mq
Terziario, commercio	22.476 mq
Università (sedi istituzionali e studentato)	51.240 mq
Usi pubblici	<u>10.329 mq</u>
	215.050 mq

La dotazione di standard pubblici è definita in 374.005 mq così suddivisa:

Parcheggi pubblici	50.561 mq
Verde pubblico	285.969 mq
Superficie fondiaria lotti ad usi pubblici	<u>37.475 mq</u>
	374.005 mq

Il Piano è caratterizzato da una importante previsione di usi universitari localizzati in edifici di notevole emergenza architettonica, integralmente progettati dai progettisti del Piano, ai quali è stata affidata, dall'Università stessa, anche la progettazione definitiva ed esecutiva.

Gli edifici Universitari si sviluppano in parte lungo il Corso integrandosi al tessuto urbano (lotti A, B, C) ed in parte in un organismo architettonico unitario (lotto D) che delimita a ovest il grande parco urbano previsto nella parte nord-est del comparto.

Il Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo alla zis R5.3 Bertalia Lazzaretto è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale odg. 185 del 27/07/2007.

2 LE CRITICITA' DELLA FASE ATTUATIVA

Il piano vigente, in ragione della rilevante estensione territoriale e di particolari specificità del comparto (presenza di diverse aree di ex-cave con depressioni del terreno, sostanziale assenza di reti di pubblici servizi, elevato numero di Soggetto Attuatori, etc.) è caratterizzato da una notevole e intrinseca complessità attuativa, da costi diretti di urbanizzazione primaria di una certa rilevanza (collegati al disegno urbano e agli elevati obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal Piano) e importanti costi connessi quali, ad esempio, l'obbligo di interrare 3 lunghe tratte di elettrodotti ad alta tensione (due di RFI e uno di Terna) quale condizione per l'edificazione solo di alcuni dei lotti previsti in seconda fase di attuazione e non condizionante l'attuazione di nessuno dei lotti di prima fase (e cioè i lotti ubicati nella parte sud-est del comparto).

Al fine di consentire l'ordinata e concreta attuazione, il piano ha previsto un cronoprogramma attuativo che individua gruppi di lotti edificabili a cui sono collegate determinate opere di urbanizzazione e tempistiche di attuazione, con una precisa consequenzialità.

In relazione alla complessità cantieristica dovuta all'estensione territoriale del Piano e alla particolarità del suo tessuto urbanistico, al fine di dare concreto avvio alla fase attuativa, è stato sottoscritto il 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase, un Accordo integrativo della convenzione urbanistica che prevedeva la progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle opere di urbanizzazione a rete (con oneri pro quota dei lottizzanti), il contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle opere di urbanizzazione a cura dei lottizzanti.

In attuazione di detto Accordo, con specifica variante al POC (necessaria in quanto il Comune, tra il 2008 e il 2009, aveva approvato i nuovi strumenti di governo del territorio previsti dalla L.R. 20/2000), approvata con delibera del Consiglio Comunale OdG 269 del 30/07/2012, PG n. 169351/2012, è stata definita la localizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

La complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari (che hanno coinvolto un numero elevato di enti e altri soggetti cui si è reso necessario richiedere autorizzazioni e/o benestare) hanno creato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo in rapporto agli interventi privati avviati, con la necessità di procedere con stralci autonomi completi e funzionali di opere di urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune in data 23/12/2013.

D'altra parte, l'attuatore pubblico "Università" (a cui il piano riservava i lotti A, B, C, D, 3 di titolarità comunale da concedere in diritto di superficie per la realizzazione di sedi didattiche e istituzionali per 44.250 mq e studentati 6.990 mq (lotto 3), quindi per complessivi 51.240 mq di Su), ha progressivamente (ed in maniera non prevedibile per il Comune all'epoca della redazione del Piano) ridimensionato il proprio programma di insediamento al Lazzaretto, fino alla

rinuncia ai lotti A (aula magna, presidenza e biblioteca) e D (DISTART, mensa) per 25.520 mq, comunicata formalmente al Comune in data 05/06/2013.

Il ridimensionamento e il differimento temporale del programma attuativo dell'Università ha peraltro avuto riflessi rilevanti sulle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione ad esso abbinate, consistenti, nella sostanza, nella riduzione del finanziamento dell'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, ed ulteriore disallineamento rispetto al cronoprogramma attuativo del piano che, anche in ragione delle non prevedibile contrazione degli interventi universitari, ha dovuto essere riarticolato in maniera maggiormente coerente con i mutati scenari.

Inoltre, a partire dal 2008 (è cioè a distanza relativamente breve dall'approvazione del Piano), la profonda e progressiva crisi congiunturale che ha colpito il settore edilizio ha causato a livello nazionale una contrazione rilevante del mercato delle costruzioni e di quello immobiliare, con un accentuato calo della domanda di nuove costruzioni che ha portato al sostanziale stallo di molti cantieri nel comparto, impattando anche tale circostanza sul cronoprogramma attuativo del Piano.

2.1 Le parti già attuate o autorizzate

A seguito dell'accordo operativo fra Comune e lottizzanti di prima fase del 26/04/2010, che ha consentito di dare concreto avvio alla fase attuativa, il Comune ha rilasciato i Permessi di Costruire a tutti i Soggetti Attuatori di prima fase che ne hanno fatto richiesta per la realizzazione di taluni lotti edificabili nella parte sud est del comparto, in dettaglio:

- Lotto 2a-2b - Attuatore: Ferruccio Frascari spa (8.611 mq di Su: 131 alloggi + 6 u.i. a negozi/pubblici esercizi + 1 u.i. a ufficio + 216 posti auto interrati). Gli edifici sono sostanzialmente conclusi.
- Lotto 6a - Attuatore: Zagnoni Costruzioni srl (4.000 mq di Su: 61 alloggi + 92 posti auto interrati). Gli edifici sono in parte completati al grezzo e il cantiere è attualmente in corso.
- Lotto 15 a-b - Attuatori: Cooperativa Murri soc. coop., Emiliana srl, Croce del Biacco srl, Venturoli Costruzioni srl, ITER soc. coop. (4.010 + 3071 mq di Su: 63 + 50 alloggi, 96 + 73 posti auto interrati). Gli edifici sono in parte completati al grezzo e il cantiere è attualmente in corso.

Il residuo impegno attuativo dell'Università (dopo la rinuncia ai lotti A e D), concentrato sui lotti B, C, 3, si è concretizzato con uno specifico accordo, sottoscritto con il Comune in data 20/02/2014.

Tale accordo prevede che l'Università, contestualmente agli edifici universitari destinati a studentati e servizi dedicati (finanziati dal MIUR a valere sui fondi di cui alla L. 338/2000) localizzati nei lotti 3 e B (parte) per complessivi 12.436 mq di Su, realizzerà un importante stralcio di opere di urbanizzazione funzionale a tali lotti (strade, parcheggi, verde, reti) fino all'attestazione della prevista fermata del People Mover al centro del comparto, per un valore di opere di circa 5,7 milioni di euro, oltre ad un contributo finanziario al Comune di circa 1,3 milioni di euro.

Stante il disallineamento dei tempi rispetto al cronoprogramma previsto dall'accordo Comune/lottizzanti di prima fase del 26/04/2010, è stata sottoscritta una convenzione operativa per la realizzazione di uno stralcio funzionale e autonomo di opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati conclusi dei lotti 2a/2b.

Tale convenzione operativa, sottoscritta in data 04/03/2016 fra il Comune e Ferruccio Frascari spa per lo stralcio di opere a servizio e di contorno dei lotti 2a/2b prevede un importo opere di circa 2,6 mil. di euro. Il relativo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 08/03/2016.

Riassumendo quindi, risultano ad oggi autorizzati/realizzati circa 19.700 mq di Su ad uso abitativo (oltre 300 alloggi + altre u.i. non residenziali) e circa 12.400 mq di Su ad uso "università", per complessivi 32.100 mq di Su corrispondenti a circa il 16% dell'intera potenzialità edificatoria del piano vigente (204.721 mq).

Contestualmente sono state autorizzate (già in parte in corso di realizzazione) opere di urbanizzazione primaria a servizio dei suddetti lotti per un valore di circa 8,3 mil. di euro.

Tali opere, una volta concluse, completeranno, tra l'altro, la maglia viaria attorno ai lotti e consentiranno la connessione stradale fra la stazione del People Mover (opera avviata formalmente il 31/10/2015) e la viabilità esistente (via Terracini - rotatoria 35° reggimento Fanteria Pistoia).

3. I CONTENUTI

3.1 Le motivazioni e gli obiettivi essenziali della variante

Il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto, trattandosi nella fattispecie di potenzialità edificatorie di titolarità comunale di non trascurabile entità (circa 25.000 mq di Su) e, quindi, la necessità di attribuire nuove destinazioni d'uso per queste potenzialità, costituisce motivo di pubblico interesse per una variante al piano particolareggiato vigente che ridefinisca la conformazione e gli usi dei lotti oggetto di imprevisto recesso da parte dell'Università (lotti D e A).

Oltre a ciò la variante, ferma restando la capacità edificatoria del piano vigente e confermandone, nella sostanza, le scelte che caratterizzano il disegno urbano (l'assetto planivolumetrico, la qualità urbana ed ambientale, il carattere urbano-universitario del comparto, la maglia viaria e il mix di usi), si pone l'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili per incentivare e maggiormente agevolare gli investimenti pubblici e privati nel comparto, intervenendo su diversi aspetti al fine di facilitare ed accelerare il più possibile la cantierabilità dei lotti, semplificando in maniera rilevante le modalità attuative complessive (soprattutto in merito alla relazione tra attuazione di blocchi edilizi e relative opere di urbanizzazione/infrastrutturazione), semplificando e rendendo flessibili le norme di attuazione dei blocchi di edifici, contenendo i costi urbanizzativi.

Infine, la prevedibile tempistica per l'interramento degli elettrodotti di alta tensione, opera inizialmente prevista nel Piano approvato nel 2007 a carico dell'Università e solo a seguito del citato accordo del 20/02/2014, a carico del Comune di Bologna, in quanto anch'essa strategica ed indivisibile, comporta ulteriore difficoltà attuativa per i lotti privati sottostanti o limitrofi al tracciato aereo, richiedendo quindi, nell'ambito della variante, l'individuazione di soluzioni alternative per ovviare alla non immediata cantierabilità degli stessi.

3.2 Contenuti della variante

La variante, nella forma di Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti Piano Urbanistico Attuativo (PUA), conferma gli indici edificatori del piano vigente e l'impianto urbanistico originale, senza alcun aumento della Superficie utile complessiva.

Invero, la capacità edificatoria complessiva (Su) subisce una lieve riduzione per effetto di puntuali stralci di talune aree marginali e/o non rilevanti sul dimensionamento complessivo e ininfluenti sul disegno del piano.

La ripianificazione urbanistica dei lotti Universitari A e D rinunciati

Come già ricordato al punto 2.1, elemento e motivazione essenziale della variante è la riconfigurazione funzionale e morfologica della capacità edificatoria oggetto di rinuncia da parte dell'Università (lotti A e D per complessivi 25.520 mq di Su).

La nuova conformazione e destinazione d'uso dei lotti ex A e D sono state definite tenendo conto del contributo fornito dall'arch. Piero Sartogo, progettista del piano particolareggiato originale, che ne ha garantito la coerenza e l'organicità con il Piano originario.

La variante prevede in sostanza, in luogo del curvilineo ed esteso ex lotto D, un sistema di edifici a raggiera orientati secondo allineamenti già presenti nel piano originale, interessanti una superficie fondiaria decisamente minore rispetto al precedente lotto D, a tutto beneficio del parco pubblico a nord.

Il sistema è costituito da tre sub-sistemi di edifici in linea e a torre di diversa altezza per complessivi 19.800 mq di Su ad uso residenziale, serviti da viabilità di contorno (attrezzata con adeguate quote di parcheggio pubblico) in derivazione dalla controstrada parallela a via Terracini (peraltro già prevista nel piano originale).

La rimanente quota di Su da ripianificare (5.720 mq) è localizzata nel sedime dell'ex lotto A, utilizzando, anche in questo caso, una minore superficie fondiaria.

La conformazione planivolumetrica del nuovo edificio, ad uso terziario/commerciale, conferma gli allineamenti e le altezze del precedente sui fronti prospicienti il Corso e la piazza che lo conclude.

Nella parte posteriore (lato nord) sono previsti una adeguata quota di parcheggio pubblico, l'accesso carrabile e la connessione alla viabilità pubblica costituita, anche in questo caso, dalla controstrada parallela a via Terracini.



Le modifiche puntuali al piano vigente

Oltre alla ridefinizione (planivolumetrica ed usi) degli ex lotti A e D descritte al punto precedente, sono state apportate modifiche minori in diversi punti del piano, principalmente legate a specifiche istanze dei soggetti attuatori/proprietari emerse nella fase partecipativa e formalizzate con la sottoscrizione di specifici accordi ex art.18 LR 20/2000 recepiti e implementati nella variante (POC/PUA).

Nell'ambito di alcuni accordi ex art. 18 LR 20/2000 (v. allegati D ed E) sono stati previsti, su istanza dei proprietari privati, limitati stralci parziali di aree dalla variante.

Sono state stralciate anche alcune aree di limitatissima estensione già destinate da tempo a viabilità pubblica (breve tratto parziale di via Lazzaretto), o intestati a privati irreperibili/deceduti senza eredi.

Sulle superfici delle aree stralciate, escluse quindi dal piano in variante, si è provveduto a disapplicare i relativi indici edificatori con conseguente lieve riduzione della Su complessiva.

In linea generale gli accordi ex art.18 LR 20/2000 hanno previsto, rispetto all'assetto proprietario precedente, mutazioni di titolarità di lotti fra i privati sottoscrittori e il Comune di Bologna e, in alcuni casi, delocalizzazioni di Su da un lotto ad altri.

In relazione a ciò si è resa necessaria una ricalibratura della Su di alcuni lotti (insulae), senza peraltro alcun incremento della Su in termini assoluti.

Al fine di creare, con la variante, le migliori pre-condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti pubblici e privati nel comparto, si sono apportate, rispetto al piano originale, le seguenti puntuali e non sostanziali modifiche:

- 1) Per di consentire una maggiore flessibilità nella progettazione esecutiva degli edifici si è provveduto, nel rispetto degli elementi essenziali di conformazione planivolumetrica originale e salvaguardando l'immagine urbana complessiva, ad una calibrata razionalizzazione e semplificazione dei volumi lordi degli edifici delle insulae (lotti).
Ciò ha portato, in linea generale, a definire limitati e puntuali aumenti delle sagome planivolumetriche massime degli edifici, agevolando in tal modo la collocazione della Su attribuita al lotto con maggiore possibilità di creare varchi di apertura nei fronti delle insule, contribuendo quindi a migliorare la qualità degli affacci sia interni che esterni degli edifici delle insule e limitando le introspezioni.
- 2) Attestazione ai parametri definiti dal RUE vigente (art. 115) relativamente alla dotazione di parcheggio pertinenziale (PE) delle insule e consentendo di individuare quote di PE anche a livello terra all'interno del lotto fondiario privato. Tali misure potranno consentire una maggiore flessibilità nella fase dei progetti esecutivi e, in taluni casi (in particolare per i lotti di maggiori dimensioni), di realizzare un solo piano interrato destinato ad autorimesse anziché due, con un'importante contenimento dei costi di costruzione, un'oggettiva facilitazione costruttiva ed una più agevole cantierizzazione degli interventi, oltre ad un minore impatto sul territorio, limitando gli scavi. Ancora, in relazione alla dotazione di PE, è stata introdotta nelle Norme Tecniche di Attuazione la possibilità di soddisfare la quota di una determinata insula considerando anche eventuali quote di PE già realizzate in insule limitrofe eccedenti i minimi di PE richiesti dal vigente RUE,

elemento anche questo di oggettiva maggiore semplificazione e flessibilità rispetto alle previsioni del Piano originario.

- 3) La Normativa Tecnica di Attuazione del Piano è stata notevolmente semplificata, pur conservando gli originali elementi essenziali e peculiari finalizzati a garantire un adeguato livello di qualità edilizia sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione.
- 4) La variante ha prestato particolare attenzione al tema dei costi delle opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture a servizio dell'insediamento) con l'obiettivo di confermare, senza alcun aumento, le stime di costo del piano vigente effettuate circa 10 anni fa, facendo pertanto in modo che i Soggetti Attuatori del comparto non subiscano gli incrementi dei costi di costruzione intervenuti in tale arco di tempo, e senza con ciò ridurre in maniera sostanziale la qualità delle opere previste. Il progetto delle opere (e conseguentemente la stima dei costi) è stato notevolmente affinato, anche sulla scorta del progetto definitivo delle reti di tutto il comparto già sviluppato e approvato in linea tecnica a seguito dell'accordo "reti" del 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase.

Al fine di contenere i costi si è operato essenzialmente sui seguenti elementi:
 - riduzione e ottimizzazione del tracciato di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione in accordo con Terna e RFI e determinazione del preventivo di costo rilasciato da Terna;

- notevole riduzione ponderata delle superfici stradali in pavimentazione lapidea (limitate al solo corso centrale e ad alcuni tratti stradali di diramazione, e quindi attuata con una logica tale da mantenere elevati livelli di qualità urbana nelle aree di maggiore interesse pubblico del comparto - e cioè dove l'impiego di materiali pregiati trova effettiva giustificazione - e variando solo dove detto impiego poteva forse apparire superfluo);

- eliminazione del reticolo di tubazioni relativo alla predisposizione dell'impianto di raccolta pneumatica dei rifiuti, predisposizione che si è rivelata non più utile avendo Hera (gestore del servizio di raccolta rifiuti) comunicato solo successivamente all'approvazione del Piano del 2007 che non avrebbe più realizzato la centrale tecnologica di raccolta a servizio della quale il Piano aveva previsto la realizzazione di detto reticolo di tubazioni;

- stralcio dei due parchi urbani posti nella parte nord-est e ovest del comparto dalle opere di urbanizzazione primaria in ragione della oggettiva valenza territoriale degli stessi, individuati quindi come "attrezzaturee spazi collettivi di carattere comunale" ai sensi dell'Art. A-24 della L.R. 20/2000, in quanto "spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive" (e quindi come "urbanizzazioni secondarie").

L'incidenza di costo delle opere di urbanizzazione primaria previsto dalla variante si è quindi attestata intorno a 290 €/mq di Su, valore nella sostanza rimasto quantitativamente invariato rispetto alla stima del piano vigente.

L'obiettivo raggiunto nel notevole sforzo di puntuale rivisitazione e razionalizzazione delle opere di urbanizzazione è stato, quindi, quello di mantenere un costo parametrico delle stesse quantitativamente invariato rispetto a circa 10 anni fa, agevolando pertanto in maniera significativa tutti i Soggetti Attuatori che in tal modo non risentiranno dell'incremento dei costi di costruzione intervenuti in tale significativo arco di tempo (incrementi che invece in condizioni ordinarie e fisiologiche chiunque

avrebbe dovuto subire) ed incentivando sotto tale profilo l'esecuzione degli interventi sia pubblici che privati.

Detto obiettivo di contenimento dei costi è stato quindi temperato con quello, non meno rilevante, di mantenere nella sostanza invariato il livello qualitativo delle opere di urbanizzazione primaria e la qualità degli spazi pubblici di maggiore interesse, razionalizzando l'impiego dei materiali di pregio, eliminando le opere non più utili ed intervenendo su tutti i vari elementi di cui si è detto in precedenza.

- 5) In relazione alla necessità di ovviare, per quanto possibile, ai più lunghi tempi attuativi di alcuni dei lotti privati di seconda fase sottostanti gli elettrodotti ad alta tensione si è operato, nell'ambito degli accordi ex art. 18 LR 20/2000 recepiti nella variante, per porre le premesse per modificare la titolarità di tali lotti in favore del Comune e attribuendo titolarità privata a lotti, originariamente comunali, già previsti in prima fase di attuazione e quindi immediatamente realizzabili. Con ciò si è creata corrispondenza, pur limitatamente ai lotti interessati dagli accordi, fra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/infrastrutturazione necessarie per la loro attuazione, mentre spetterà interamente al Comune l'onere dell'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti. Ciò conferma, ancora, la volontà del Comune di accelerare, per quanto possibile, le modalità di attuazione del comparto, con prioritario riferimento per la parte orientale, di più immediata attuabilità.

3.3 Individuazione delle aree oggetto della variante

Si riporta di seguito la tabella dei mappali, con le relative consistenze e proprietà, oggetto della variante che fa comunque riferimento agli specifici elaborati di PUA e a tutte le aree ricomprese all'interno del perimetro del comparto definite dallo stesso.

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

F.	Part.	Sup. (mq)	Proprietà		Note
			Denominazione	C.F.	
40	258	10.171	Comune di Bologna	01232710374	
40	260	3.058	Comune di Bologna	01232710374	
40	262	6.814	Comune di Bologna	01232710374	
40	264	5.276	Comune di Bologna	01232710374	
40	266	2.567	Comune di Bologna	01232710374	
40	332	133	Comune di Bologna	01232710374	Relitto stradale
40	2016	1.507	Comune di Bologna	01232710374	
40	2019	405	Comune di Bologna	01232710374	
41	54	2.251	Comune di Bologna	01232710374	
41	78	959	Comune di Bologna	01232710374	
41	192	2.402	Comune di Bologna	01232710374	
41	206	28	Comune di Bologna	01232710374	
41	214	1.116	Comune di Bologna	01232710374	
41	234	94	Comune di Bologna	01232710374	
41	241	26	Comune di Bologna	01232710374	
41	242	1.180	Comune di Bologna	01232710374	
41	303	85	Comune di Bologna	01232710374	
41	311	182	Comune di Bologna	01232710374	
41	317	2.589	Comune di Bologna	01232710374	
41	322	12	Comune di Bologna	01232710374	
41	397	484	Comune di Bologna	01232710374	
41	400	4.167	Comune di Bologna	01232710374	
41	403	3.264	Comune di Bologna	01232710374	
41	404	210	Comune di Bologna	01232710374	
41	428	7.800	Comune di Bologna	01232710374	
41	429	66	Comune di Bologna	01232710374	
41	441	733	Comune di Bologna	01232710374	
41	450	418	Comune di Bologna	01232710374	
41	451	246	Comune di Bologna	01232710374	
41	454	8	Comune di Bologna	01232710374	
41	455	495	Comune di Bologna	01232710374	
41	460	12	Comune di Bologna	01232710374	
41	470	104	Comune di Bologna	01232710374	
41	473	96	Comune di Bologna	01232710374	
41	489	4.972	Comune di Bologna	01232710374	
41	526 (p)	3.330	Comune di Bologna	01232710374	
41	531	27.169	Comune di Bologna	01232710374	
41	534	10.509	Comune di Bologna	01232710374	
41	537	755	Comune di Bologna	01232710374	
41	539	49	Comune di Bologna	01232710374	
41	540	617	Comune di Bologna	01232710374	
41	542	43	Comune di Bologna	01232710374	
41	543	5.464	Comune di Bologna	01232710374	
41	548	509	Comune di Bologna	01232710374	
41	550	11.551	Comune di Bologna	01232710374	
41	555	3.134	Comune di Bologna	01232710374	
41	561	1.606	Comune di Bologna	01232710374	
41	565	3.104	Comune di Bologna	01232710374	
41	566	5.268	Comune di Bologna	01232710374	
41	569	938	Comune di Bologna	01232710374	
41	570	621	Comune di Bologna	01232710374	

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

41	572	142	Comune di Bologna	01232710374	
41	574	2.385	Comune di Bologna	01232710374	
41	577	5.181	Comune di Bologna	01232710374	
41	581	201	Comune di Bologna	01232710374	
41	582	956	Comune di Bologna	01232710374	
41	583	11	Comune di Bologna	01232710374	
41	585	88	Comune di Bologna	01232710374	
41	586	603	Comune di Bologna	01232710374	
41	587	39	Comune di Bologna	01232710374	
41	589	393	Comune di Bologna	01232710374	
41	591	4.213	Comune di Bologna	01232710374	
41	592	101	Comune di Bologna	01232710374	
41	593	99	Comune di Bologna	01232710374	
41	594	229	Comune di Bologna	01232710374	
41	596	278	Comune di Bologna	01232710374	
41	598	6	Comune di Bologna	01232710374	
41	603	326	Comune di Bologna	01232710374	
41	604	219	Comune di Bologna	01232710374	
41	607	2	Comune di Bologna	01232710374	
41	648	27.837	Comune di Bologna	01232710374	
41	649	1.949	Comune di Bologna	01232710374	
41	650	476	Comune di Bologna	01232710374	
41	651	10.285	Comune di Bologna	01232710374	
41	653	339	Comune di Bologna	01232710374	
41	665	3.172	Comune di Bologna	01232710374	
41	669	20	Comune di Bologna	01232710374	
41	670	4	Comune di Bologna	01232710374	
41	672	18	Comune di Bologna	01232710374	
41	675	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	678	36	Comune di Bologna	01232710374	
41	681	138	Comune di Bologna	01232710374	
41	690	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	714 (p)	60	Comune di Bologna	01232710374	
41	715	97	Comune di Bologna	01232710374	
41	717	63	Comune di Bologna	01232710374	
41	719	37	Comune di Bologna	01232710374	
41	722	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	724	23	Comune di Bologna	01232710374	
41	725	12	Comune di Bologna	01232710374	
41	729	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	732	202	Comune di Bologna	01232710374	
41	734	53	Comune di Bologna	01232710374	
41	736	285	Comune di Bologna	01232710374	
41	743	578	Comune di Bologna	01232710374	
41	745	34	Comune di Bologna	01232710374	
41	2040	1.359	Comune di Bologna	01232710374	
41	2043	841	Comune di Bologna	01232710374	
41	2045	123	Comune di Bologna	01232710374	
41	2047	322	Comune di Bologna	01232710374	
41	2049	9.046	Comune di Bologna	01232710374	
41	2050	296	Comune di Bologna	01232710374	
41	2051	330	Comune di Bologna	01232710374	
41	2052	360	Comune di Bologna	01232710374	
41	2053	3	Comune di Bologna	01232710374	
41	2054	31	Comune di Bologna	01232710374	
41	2055	193	Comune di Bologna	01232710374	

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

41	2056	16.925	Comune di Bologna	01232710374	
41	2057	213	Comune di Bologna	01232710374	
41	2058	29	Comune di Bologna	01232710374	
41	2059	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	2060	530	Comune di Bologna	01232710374	
41	2061	14.042	Comune di Bologna	01232710374	
41	2062	322	Comune di Bologna	01232710374	
41	2063	2.896	Comune di Bologna	01232710374	
41	2064	2.839	Comune di Bologna	01232710374	
41	2065	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	2066	1.403	Comune di Bologna	01232710374	
41	2067	178	Comune di Bologna	01232710374	
41	2069	897	Comune di Bologna	01232710374	
41	2070	3.309	Comune di Bologna	01232710374	
41	2072	71	Comune di Bologna	01232710374	
41	2074	175	Comune di Bologna	01232710374	
41	2075	21	Comune di Bologna	01232710374	
41	2076	397	Comune di Bologna	01232710374	
41	2080	965	Comune di Bologna	01232710374	
41	2081	338	Comune di Bologna	01232710374	
41	2082	67	Comune di Bologna	01232710374	
41	2083	125	Comune di Bologna	01232710374	
41	2084	21	Comune di Bologna	01232710374	
41	2085	193	Comune di Bologna	01232710374	
41	2086	109	Comune di Bologna	01232710374	
41	2087	948	Comune di Bologna	01232710374	
41	2088	20	Comune di Bologna	01232710374	
41	2089	147	Comune di Bologna	01232710374	
41	2093	59	Comune di Bologna	01232710374	
41	2094	5	Comune di Bologna	01232710374	
41	2096	3.564	Comune di Bologna	01232710374	
41	2097	156	Comune di Bologna	01232710374	
41	2098	316	Comune di Bologna	01232710374	
41	2099	236	Comune di Bologna	01232710374	
41	2100	21	Comune di Bologna	01232710374	
45	982	486	Comune di Bologna	01232710374	
45	996	80	Comune di Bologna	01232710374	
45	998	11	Comune di Bologna	01232710374	
41	47	23.190	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2068	11.551	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	663	1.306	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	664	1.300	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	752	1.495	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	755	2.728	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	756	1.772	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2046	580	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2048	665	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2071	7.835	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	98	494	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	104	16	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	532	5.669	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	535	8.985	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	536	1.982	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	538	249	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	549	61	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

41	552	370	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	562	961	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	563	1.676	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	568	207	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	584	115	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	588	189	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	590	1.053	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	595	812	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	597	276	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	599	412	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	601	334	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	605	276	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	608	21	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	662	2.725	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
40	16	68	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	17	308	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	21	128	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	22	148	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	26	31	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	27	4.486	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	28	18	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	2012	13.042	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	1	2.380	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	42	2.956	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	44	5.755	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	97	965	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	131	35	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	658	652	Cooperativa Murri	00323590372	
41	693	1.231	Cooperativa Murri	00323590372	
41	694	513	Cooperativa Murri	00323590372	
41	697	12	Cooperativa Murri	00323590372	
41	698	14	Cooperativa Murri	00323590372	
41	700	13	Cooperativa Murri	00323590372	
41	205	852	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	661	104	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	692	39	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	702	223	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	704	1	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	2006	2	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	2008	35	Croce del Biacco srl	02766611202	
41	691	420	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	699	341	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	701	34	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	695	22	Emiliana srl	03163461209	
41	696	460	Emiliana srl	03163461209	
41	2005	561	Emiliana srl	03163461209	
41	2007	322	Emiliana srl	03163461209	
40	102	2.738	Nicot srl	03569880374	
40	104	176	Nicot srl	03569880374	
40	105	2.675	Nicot srl	03569880374	
40	111	1.077	Nicot srl	03569880374	
40	210	4.182	Nicot srl	03569880374	

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

40	216	692	Nicot srl	03569880374	
40	219	1.567	Nicot srl	03569880374	
40	222	50	Nicot srl	03569880374	
40	342	1.338	Nicot srl	03569880374	
41	533	144	Nicot srl	03569880374	
41	551	805	Nicot srl	03569880374	
41	554	1.459	Nicot srl	03569880374	
41	564	144	Nicot srl	03569880374	
41	571	1	Nicot srl	03569880374	
41	573	8	Nicot srl	03569880374	
40	343	1.441	Guerzoni Rodolfo Nicot srl	GRZRLF45H14H195V 03569880374	proprietà per 34/840 proprietà per 806/840
41	544	869	Melloni srl	80030510376	
41	545	936	Melloni srl	80030510376	
41	558	131	Melloni srl	80030510376	
41	559	1.756	Melloni srl	80030510376	
41	580	143	Melloni srl	80030510376	
41	546	1.194	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	621	540	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	624	343	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	626	2	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	634	272	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	635	8	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	636	102	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	637	48	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	639	387	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	645	45	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	646	89	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	638	12	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	641	80	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	643	345	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	647	147	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	642	140	Coop Casalecchio	02074710373	
41	640	467	Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	
41	644	311	Emmepi Costruzioni srl	3738320377	
41	52	986	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio Costruzioni Dallacasa spa Emmepi Costruzioni srl Zagnoni Costruzioni srl	00457940377 02074710373 04122280375 03738320377 03897470377	proprietà per 1881/7500 proprietà per 430/7500 proprietà per 1451/7500 proprietà per 1451/7500 proprietà per 2287/7500
41	53	1.414	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio Costruzioni Dallacasa spa Emmepi Costruzioni srl	00457940377 02074710373 04122280375 03738320377	proprietà per 1881/7500 proprietà per 430/7500 proprietà per 1451/7500 proprietà per 1451/7500

			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	233	4.230	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	347	12.198	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	353	23.153	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
40	57	2.407	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	58	606	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	59	940	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	240	3	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	242	75	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	344	16.524	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	347	3.067	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	348	3.140	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	352	810	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	353	423	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	356	2.238	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	358	300	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	360	413	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	362	7.415	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	365	817	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	371	517	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2015	12.870	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2017	4	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2018	10.876	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	101	5.825	CESI	00292890373	proprietà per 1/2

POC CON VALORE DI PUA VARIANTE AL COMPARTO R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO/RELAZIONE

			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	440	1.495	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2039	1.092	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2041	2.669	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2042	931	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2044	16.761	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	334	2.240	CESI	00292890373	
40	369	164	CESI	00292890373	
40	335	1.227	Pentagrupo spa	02145101206	
40	366	904	Pentagrupo spa	02145101206	
41	244 (p)	2.563	Ruggeri Pia Ruggeri Ruggero	RGGPIA43D58A944K RGGRR50D11A944D	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2
40	160 (p)	400	Gazzotti Alfonso Geri Antonietta	GZZLNS42C19A944C GRENNT45E60D704W	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2
40	217	20	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	220	117	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	223	114	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	226	32	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
45	964	300	Il Rombo srl	02241491204	
45	970	204	Il Rombo srl	02241491204	
40	19	696	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	20	999	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	47	54.942	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	49	14.720	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	50	2.166	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	51	2.700	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	52	56	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	53	1.960	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	331	1.510	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	337	241	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	338	192	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	339	30.707	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	340	1.083	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	341	1.625	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	345	789	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	346	3.190	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	350	4.541	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	354	101	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	355	696	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	357	204	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	359	1.115	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	361	111	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	363	4.690	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	370	1.051	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	351	303	Istituto Diocesano Sost.to Clero	92009910370	
40	367	601	Istituto Diocesano Sost.to Clero	92009910370	

40	364	2.114	Gazzotti Alfonso	GZZLNS42C19A944C	proprietà per 6085/23640
			Geri Antonietta	GRENNT45E60D704W	proprietà per 6085/23640
			Pederzoli Annapaola	PDRNPL39P67C204V	proprietà per 5735/23640
			Pederzoli Umberto	PDRMRT34R29C204H	proprietà per 5735/23640
40	330	8.050	Pederzoli Annapaola	PDRNPL39P67C204V	proprietà per 1/2
			Pederzoli Umberto	PDRMRT34R29C204H	proprietà per 1/2
41	764	3.644	ente urbano	ex F. Frascati spa	lotti 2a/2b (già attuati)

Aree stralciate dalla variante rispetto al piano vigente

41	160 (p)	8.142	Gazzotti A. - Geri A.		accordo ex art. 18 LR 20/00
41	244(p)	350	Ruggeri R. - Ruggeri P.		accordo ex art. 18 LR 20/00
41	245	265	Ruggeri R. - Ruggeri P. e altri		accordo ex art. 18 LR 20/00
41	246	260	Ruggeri R. - Ruggeri P. e altri		accordo ex art. 18 LR 20/00
41	2002	662	Fantini-Jaboli		deceduti - già strade com.
41	2004	1.074	Fantini-Jaboli		deceduti - già strade com.
40	18	16	Fiaccadori O.		deceduto/eredi ignoti

3.4 La fase partecipativa e gli accordi ex art.18 lr 20/2000

La Giunta comunale, con proprio atto di indirizzo relativo all'elaborazione della variante (del. progr. 153 del 07/07/2015), ha disposto, tra l'altro, che il procedimento di variante sia accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica.

In relazione a ciò, a partire da luglio 2015 e fino a dicembre 2015, gli uffici comunali preposti, nell'ottica di una ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. 20/2000, hanno formalmente convocato tutti i singoli proprietari del comparto al fine di illustrare loro i contenuti e gli obiettivi della variante in corso di elaborazione e raccogliere eventuali contributi e richieste di sorta.

A conclusione della fase "partecipativa" sono stati condivisi e sottoscritti fra il Comune e taluni soggetti privati proprietari i seguenti accordi ex art. 18 LR 20/2000 implementati nella variante al piano (v. allegati a), b), c), d), e), f, g, h)).

1) *Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e contestuale accordo preliminare di transazione, sottoscritto da Comune di Bologna, Cooperativa Edil-Strade Imolese soc. coop. (in liquidazione coatta amministrativa), Pentagrappo spa (in fallimento).*

L'accordo prevede in sintesi la localizzazione delle capacità edificatorie di titolarità Cesi e Pentagrappo nei lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 (di titolarità comunale), contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti di Cesi e Pentagrappo, previsione di riconoscimento di titolarità di Su comunale a Cesi e Pentagrappo a fronte di rinuncia da parte degli stessi al ricorso promosso avanti al locale TAR (RG 201/2013).

2) *Accordo 1 ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini spa.* L'accordo prevede in sintesi la localizzazione delle capacità edificatorie dei lotti 20 e 30 di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in una porzione definita del lotto 1 (di titolarità comunale), e contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti 20 e 30.

3) *Accordo 2 ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini spa.* L'accordo prevede in sintesi la localizzazione delle capacità edificatorie dei lotti 18, 22, 27 parte e 33 di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in ulteriori due distinte porzioni del lotto 1 (di titolarità comunale), e contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti 18, 22, 27 parte e 33.

4) *Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna, Gazzotti Alfonso, Geri Antonietta.*

L'accordo prevede in sintesi lo stralcio di talune aree di proprietà Gazzotti A. e Geri A. con rinuncia della relativa capacità edificatoria originariamente localizzata nel lotto 16a, e contestuale conferma, entro la variante al Piano, di alcune aree di limitata estensione necessarie al fine di confermare l'assetto viario originale, con relativa capacità edificatoria localizzata nel lotto 10a.

5) *Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna, Ruggeri Ruggero, Tonelli Umberto, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia.*

L'accordo prevede in sintesi lo stralcio di talune aree di proprietà Ruggeri R., Tonelli U., Tonelli P., Tonelli N., Sputore P., non strategiche rispetto alle previsioni del piano, con rinuncia della relativa capacità edificatoria.

6) *Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna, Costruzioni E. Dallacasa spa, Emmepi Costruzioni spa, Consorzio Copalc soc coop (in fallimento), Coop Casalecchio soc. coop. (in fallimento), Zagnoni Costruzioni srl.*

L'accordo prevede in sintesi la modifica planivolumetrica della parte nord del lotto 6 al fine di rendere tale parte più agevolmente attuabile per parti funzionalmente autonome.

7) *Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna, Cooperativa Murri soc. coop., Emiliana srl, Croce del Biacco srl, Venturoli Costruzioni srl.*

L'accordo prevede in sintesi la delocalizzazione della Su di proprietà Emiliana srl in altri lotti del piano.

3.5 Le nuove modalità attuative

Il PUA e la relativa convenzione urbanistica prevedono, diversamente dal Piano vigente, modalità attuative caratterizzate da una maggiore flessibilità, superando lo schema a "gruppi di lotti di attuazione" con obbligo di consorzi fra gli attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori privati intenzionati ad attuare i propri lotti realizzeranno, con costi parametrici sostanzialmente invariati rispetto a quelli del Piano

originario del 2007, e con maggiore certezza e consapevolezza di tali costi stanti le modalità con cui è stata svolta e rappresentata la stima dei costi delle urbanizzazioni, gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento dei lotti in attuazione, definiti con il Comune con specifici accordi attuativi, con le modalità attuative previste dal nuovo “Regolamento opere a scomputo” approvato con del. Consiliare Odg. 223/2014.

Ne consegue un'elevata flessibilità e costante adattabilità della sequenza di attuazione del comparto, capace di stimolare e dare immediata concretezza ad ogni singolo intervento privato che potrà realizzarsi in autonomia rispetto agli altri ed in assenza di sostanziali reciproche interferenze.

Dal canto suo il Comune assume gli oneri dell'attuazione diretta a proprio carico, a valere sugli obblighi urbanizzativi relativi ai propri lotti, di talune opere strategiche e indivisibili quali l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, la condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno, la rete elettrica di media tensione.

Il progetto delle reti di tutto il comparto, già approvato dal Comune in linea tecnica a livello definitivo con Determina Dirigenziale PG 330928 del 23/12/2013, assume quindi un generale valore strategico sul piano attuativo: è implementato dalla variante al Piano e costituisce la base certa per gli eventuali stralci urbanizzativi connessi ai lotti privati che gli attuatori vorranno realizzare.

4. GLI ELABORATI

4.1 Norme e Cartografia

Le Norme del Piano individuano le capacità edificatorie e gli usi insediabili, nonché le dotazioni, le infrastrutture e le attrezzature pubbliche.

Vengono esplicitate le modifiche introdotte dalla variante rispetto al piano vigente e le motivazioni del cambiamento previsto.

Un capitolo a parte è dedicato all'edilizia residenziale sociale che, in modo lungimirante, era stata già prevista dal piano del 2007 benché la normativa di allora non ne facesse menzione, ma che ora va rivista alla luce delle mutate condizioni del mercato, della gestione da parte del Comune e delle esigenze sociali stesse.

Infine si esplicitano le novità nel campo delle modalità attuative, volte all'introduzione di vari fattori di flessibilità.

Benché al momento attuale la rappresentazione del territorio e delle scelte di pianificazione e programmazione sia ormai completamente demandata a strumenti digitali consultabili via internet, al Poc è associata una tavola riassuntiva nella quale sono indicate le aree oggetto di intervento programmato, sulla base della classificazione del territorio in ambiti, già definita dal Psc.

4.2 La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Il Piano Operativo è accompagnato dal documento di Valsat, così come previsto dall'art. 5 della LR 20/00 e smi.

La procedura di Valsat è finalizzata a valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani, nonché a descrivere e valutare i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli.

In questo caso specifico, trattandosi di Poc con valore ed effetti di Pua, la Valsat è stata condotta congiuntamente per i due livelli di piano ed è stata redatta in un unico documento.

Sviluppando e approfondendo le misure di sostenibilità definite nel documento di Valsat, il PUA è corredato da un dettagliato e approfondito "Studio ambientale", redatto sulla scorta di quanto già effettuato per il Piano Particolareggiato vigente, e aggiornato in base al quadro normativo - pianificatorio in vigore e allo stato attuale delle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali intervenute o già pianificate dal 2007 ad oggi.

4.3 Il Documento programmatico per la qualità urbana

Come richiesto dalla legge regionale 20/2000, vengono illustrati in un documento specifico gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana previsti dal Poc, in riferimento ai fabbisogni abitativi e di dotazioni territoriali individuati.

4.4 Carta unica del territorio – Tavola e Schede dei vincoli

L'art. 51 della Lr 30 luglio 2013 n. 15 ha modificato e integrato in maniera sostanziale l'art. 19 della Lr 20/2000, relativamente alla Carta unica del territorio. In sede di redazione del Psc il Comune di Bologna aveva adempiuto alla richiesta formulata dalla legge allora vigente di “recepire e coordinare le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative”. Il Titolo 2 del Quadro normativo del Psc, “Tutele e vincoli” realizzava questo obiettivo indicando, all'art. 9, che “gli elaborati conoscitivi e prescrittivi del Psc approvato, derivanti da tutele e vincoli recepiti e istituiti, costituiscono la Carta unica del territorio di Bologna”.

Le nuove disposizioni normative introducono un “apposito strumento conoscitivo, denominato Tavola dei vincoli, nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato Scheda dei vincoli, che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva”.

Le nuove disposizioni normative sono risultate integrabili nella struttura della Carta unica già realizzata dal Comune, che risulta pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- Schede dei vincoli, in cui per ogni tutela e vincolo sono riportati i riferimenti normativi e la relativa rappresentazione grafica del layer della banca dati territoriale unificata del Comune;
- Tavola dei vincoli, (che ai sensi dell'art. 19 comma 3bis della Lr 20/2000, è lo strumento conoscitivo nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio), costituita dall'estratto informativo della disciplina urbanistica ottenibile in via informatica dal sito degli strumenti urbanistici comunali.

La Carta unica (Tavola dei vincoli e Schede dei vincoli) è stata aggiornata alcuni mesi fa ed approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 13/04/2015.

La Carta unica del territorio, elaborato costitutivo del presente POC, è estesa a tutto il territorio per quanto riguarda le “Schede dei vincoli” e limitata agli ambiti territoriali cui si riferiscono le previsioni in oggetto per quanto riguarda la “Tavola dei vincoli” (tavole tematiche in scala 1:5.000 dei quadranti interessati dalle trasformazioni previste).

Ai sensi dell'art. 19 comma 3-quinquies della LR 20/2000, nel documento di Valsat viene inoltre eseguita la verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni, in cui sono analizzati le tutele ed i vincoli desunti dalla Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli, seguita da una nota relativa alla coerenza e compatibilità dell'intervento rispetto alla tutela/vincolo che interessa l'area.