



COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA

**PIANO OPERATIVO COMUNALE
(POC)**

***Controdeduzioni
alle osservazioni al POC adottato
n. 79 schede***

APRILE 2009

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
TERRITORIO E URBANISTICA
Dott. Giacomo Capuzzimati**

**SEGRETARIO GENERALE
Avv. Marcello Napoli**

**ASSESSORE
Virginio Merola**

**SINDACO
Sergio Gaetano Cofferati**

PROT. SPEC. n. 1

Quartiere

Ambito 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)

Indirizzo

Esibente

Agenzia del Demanio

Proprietà

Riassunto

Con riferimento all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità del progetto definitivo per la realizzazione di una passerella ciclopedonale/semicarrabile sul Torrente Savena, rileva che parte delle aree – particella 115 del foglio 294 – appartengono al Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Idrico. Evidenzia che, come previsto dall'art. 823 c.c., tali immobili sono "inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano".
Esprime formale opposizione non potendo i beni in questione essere oggetto di trasferimento coattivo.
Evidenzia ulteriormente che tali aree non potranno essere alienate se non previa sclassifica delle stesse e che per l'utilizzazione potrà essere avanzata istanza di concessione d'uso alla Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico Bacino Reno, cui compete la gestione delle stesse

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione all'osservazione prot. spec. n. 5.

PROT. SPEC. n. 2

Quartiere Saragozza
Ambito 92 Irma Bandiera - Montefiorino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente arch. Andrea Trebbi
Proprietà

Riassunto L'osservante, propone soluzioni alternative al tracciato per la realizzazione di un percorso ciclo pedonale in via Orioli, inserito in POC e comportante apposizione di vincoli espropriativi ed abbattimento di alberature. L'osservante è titolare di una concessione amministrativa d'uso di area di proprietà comunale. A parere dell'osservante, le proposte alternative di tracciato proposte (soluzione 1 e 2), in particolare la soluzione 2 (allegato 3) comportano in ogni caso una diminuzione delle aree soggette a vincolo e evitano l'abbattimento delle alberature.

Controdeduzione

Premesso che va inteso, secondo la definizione dell'osservante: soluzione 1 e disegno allegato 1, la soluzione prevista dal POC; soluzione 2 e disegno allegato 2, la soluzione alternativa 1; soluzione 3 e disegno allegato 3, la soluzione alternativa 2.

CONTRODEDUZIONE ALLA SOLUZIONE 3

Il concetto di "tipologia lineare dell'andamento del tracciato", che è un elemento positivo in approccio teorico, presenta tuttora degli effetti negativi preponderanti.

Infatti si evidenzia quanto segue.

1) danni ad altra proprietà privata

Divide l'area di proprietà Franzoni in due parti di analoga dimensione, annullando la possibilità di salvaguardare l'unitarietà del lotto. Invece la soluzione 1 del POC incide solo marginalmente sul bordo del lotto privato, che in tal modo mantiene la sua integrità. Quanto al fatto che il Comune con la soluzione 3 avrebbe da sostenere minori spese di esproprio (per circa 20 mq di superficie fondiaria in meno da espropriare), va detto che il risparmio del Comune sarebbe tutto ottenuto a scapito della proprietà Franzoni, realmente amputata e con possibile richiesta di rivalsa in sede giudiziaria.

2) compromissione della sicurezza di circolazione ciclopedonale e veicolare

L'uso a parcheggio delle due aree residue divise dalla ciclabile, (vedi disegno allegato 2) obbliga gli autoveicoli a manovre di entrata e uscita negli stalli di sosta, utilizzando la pista (solo teoricamente riservata a ciclisti e pedoni) come un corsello di servizio ad autorimesse. In questo modo non esistono più le condizioni di sicurezza minima della circolazione dei ciclisti, dei pedoni, degli automobilisti.

CONTRODEDUZIONE ALLA SOLUZIONE 2

La soluzione 2, indicata come soluzione alternativa 1, presenta aspetti positivi e un aspetto negativo.

1) aspetti positivi

Preserva l'unitarietà dell'area Franzoni; consente un risparmio sull'esproprio pari a circa 7 mq; consente una miglior salvaguardia di due alberature sottomisura allocate sul margine del tracciato; modifica molto marginalmente il tracciato previsto dal POC.

2) aspetto negativo

L'elaborato grafico aggiunge una sistemazione a parcheggio autoveicolare della residua area Franzoni, che esula dai contenuti del progetto in questione.

CONCLUSIONI

Si propone di accogliere l'osservazione per quanto riguarda la soluzione 2, e limitatamente al tracciato proposto per il percorso ciclo pedonale.

PROT. SPEC. n. 3

Quartiere Navile
Ambito 146 Nuova Corticella (Ambito per i nuovi insediamenti misto)
Indirizzo via del Tuscolano 111 (prossimità)

Esibente Elda Baccilieri
Proprietà Elda Baccilieri - Odetta Barbieri

Riassunto Proprietarie di terreno, di superficie pari a 20.360 mq, posto in via del Tuscolano, (ambito misto per nuovi insediamenti 146) in adiacenza al confine col Comune di Castelmaggiore, chiedono che allo stesso venga attribuito dal POC un indice di perequazione per realizzare una casa di riposo con annesso un centro diurno.

Controdeduzione

Il "primo" POC adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG 85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo POC, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore POC, o variante generale, anche a seguito di procedure concorsuali per selezionare, in maniera concorrenziale, gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal Psc, previo aggiornamento della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni introdotte.

La proposta quindi dell'osservante potrà essere valutata nell'ambito delle prossime procedure concorsuali previste. Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 4

Quartiere Navile
Ambito 77 Caserme Rosse (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo via dell'Arcoveggio 49/2

Esibente Virtus Spa
Proprietà Virtus Spa

Riassunto OSSERVAZIONE
La società Virtus è titolare di diritto di superficie sulle aree contraddistinte al foglio 53, mappale 23 e mappale 29, sulle quali è stata realizzata a cura e spese della società una palestra e relativi servizi. In base alla norma del PRG 85 (che assegna all'area con destinazione VS un indice di 0,10 mq/mq per servizi e 0,40 mq/mq per impianti coperti) sarebbero ammissibili nuovi interventi edilizi sul complesso dell'area contraddistinta come VS, che comprende aree di proprietà del Comune di Bologna. Il Rue (ta. 20) comprende l'area in questione tra gli "spazi e attrezzature collettive" quale "centri e impianti sportivi", normata dall'art. 45. La società, nel 2008, ha richiesto una verifica della possibilità di realizzare, sulle aree in diritto di superficie, una foresteria di consistenza di circa 2.500 mq di Su netta, per lo sviluppo delle attività sportive in particolari giovanili
Chiede:
1) che l'art. 9 venga modificato, prevedendo l'attuazione delle previsioni del PRG 85 di interventi diretti su lotti già edificati a saturazione dell'indice; 2) che l'art. 10 venga modificato prevedendo la possibilità di attuazione non solo delle previsioni sui lotti liberi, ma anche parzialmente edificati, aggiungendo le zone VS. In alternativa, che la previsione inattuata del PRG 85 venga inserita nell'art. 11 (VS- Centro Sportivo Arcoveggio).
3) che alla tav. 2 del POC al numero 58 venga aggiunta la previsione di "nuova edificazione" oltre a quella di "manutenzione straordinaria".

Controdeduzione

Il "primo" POC adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo POC, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore POC, o variante generale, anche a seguito anche di procedure concorsuali.

L'osservazione in oggetto risulta comunque parzialmente accolta in relazione a quanto consentito dall'art. 45 del RUE. Si propone inoltre di accogliere la richiesta di precisazione relativa alla tav. 2.

PROT. SPEC. n. 5

Quartiere Savena
Ambito 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo

Esibente Servizio Tecnico Bacino Reno
Proprietà

Riassunto Con riferimento alla osservazione prot. spec. n. 1 (Agenzia del Demanio) esprime anch'essa formale opposizione al procedimento, invitando l'Amministrazione a presentare istanza di concessione degli immobili interessati di proprietà del Demanio.

Controdeduzione

Al fine di acquisire contestualmente tutti i pareri necessari relativi al progetto dell'opera di mitigazione dell'impatto socio-ambientale nell'ambito del sistema AV linea Milano -Napoli, denominata "passerella semicarrabile sul torrente Savena e collegamento ciclopedonale e dei mezzi di emergenza in prossimità di via del pozzo", l'Amministrazione comunale ha indetto e convocato apposita Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90. In tale sede sono state convocate le amministrazioni e gli enti interessati, tra questi il Servizio tecnico Bacino Reno.

Il Comune di Bologna era pertanto a conoscenza della necessità di presentare istanza di concessione, in quanto il rappresentante - idoneamente delegato a partecipare alla Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto - del Servizio Tecnico Bacino Reno ha in quella sede espresso parere favorevole al progetto, alla condizione della "presentazione della domanda di concessione di occupazione di terreno demaniale, con allegato il progetto esecutivo", come riportato nel verbale della CdS del 16/09/2008.

L'Amministrazione provvederà pertanto alla richiesta formale di concessione dell'area, non appena sarà disponibile il progetto esecutivo redatto da parte del soggetto attuatore dell'intervento, come richiesto espressamente dal rappresentante del STBR in sede di Conferenza, come comunicato con nota PG 90291/2009.

Osservazione accolta

PROT. SPEC. n. 6

Quartiere Saragozza
Ambito 157, 159, 164 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo

Esibente Laura Capra - Adele Capra - Anna Capra - Piera Capra
Proprietà Laura Capra - Adele Capra - Anna Capra - Piera Capra

Riassunto Proprietarie di aree che il Rue ha compreso nell'ambito di valore naturale e ambientale disciplinato dall'art. 69, in coincidenza col nodo ecologico SIC/ZPS; chiedono di addivenire ad un accordo art. 18 della LR 20/00 che preveda la cessione di una porzione di tali aree con riconoscimento di capacità edificatoria su parte dell'area restante e destinazione a verde privato sulla restante parte.

Controdeduzione

L'area in oggetto è indicata negli elaborati del Psc come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica". L'art. 39 -Perequazione - del Psc approvato prevede che sia il Poc ad attribuire ad ogni area in esso inclusa l'esatta attribuzione alle classi di cui al comma 2 del detto articolo ed attribuisce alle stesse un indice perequativo che genera, con l'inserimento in Poc, diritti edificatori che possono essere trasferiti su altra area nel caso in cui l'Amministrazione intenda acquisire la prima come dotazione territoriale.

Il Rue disciplina, con le normative d'Ambito, gli interventi ammessi. Nessun vincolo espropriativo è apposto sull'area, sino all'inserimento in Poc, in ragione della programmazione delle dotazioni territoriali oggetto di acquisizione propria del Poc.

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG 85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali.

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 7

Quartiere Santo Stefano
Ambito 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)
Indirizzo via D'Azeglio

Esibente Claudio Paltrinieri - Direttore Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di Bologna
Proprietà Provincia di Bologna

Riassunto Proprietaria del complesso dell'ex convento di San Procolo, noto come ex Maternità, per il quale, nell'ambito di un accordo quadro sottoscritto con il Comune sono state condivise le modalità di riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare e la contestuale realizzazione di nuovi servizi per l'infanzia. Le indicazioni del POC nella tavola 2, con riferimento all'area verde di pertinenza, risultano in contrasto con lo studio di fattibilità dell'intervento di riqualificazione e con i contenuti di tale accordo quadro sottoscritto. Chiede di separare quindi la porzione di area esterna che rimarrà di pertinenza del complesso immobiliare dell'ex Maternità da quella individuata come "spazio pubblico" dal POC (allega planimetria).

Controdeduzione

L'accordo quadro sottoscritto con la Provincia di Bologna tiene conto dello studio di fattibilità predisposto dalla stessa Provincia in relazione alla riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare dell'ex convento, già ospitante la Maternità, da tempo in disuso e oggetto di una previsione di trasformazione, prevedendo altresì la realizzazione di uno spazio vincolato all'uso quale servizio per l'infanzia comunale.

La richiesta avanzata della provincia appare diretta a meglio precisare la pertinenza degli spazi verdi propri della struttura ad uso pubblico, rispetto a quelli di pertinenza delle future destinazioni private. Si propone di accogliere l'osservazione modificando la tav. 2 nel senso richiesto.

Quartiere
Ambito
Indirizzo**Esibente** Governare Bologna
Proprietà

Riassunto L'osservazione, nel suo insieme, si propone come contributo alla chiusura di Rue e Poc (traguardando entrambe gli strumenti), precisando nelle premesse l'importanza di rispondere con gli strumenti di pianificazione alle esigenze di una città che affronta un momento particolare del proprio sviluppo, legato alla crisi recessiva dell'economia.

OSSERVAZIONE 1
Si richiede di includere all'interno del Poc adottato i principali poli funzionali della città, in modo da favorirne in ogni momento interventi di riqualificazione e sviluppo.

OSSERVAZIONE 2
L'osservante chiede di valorizzare gli interventi di recupero, riqualificazione, riuso e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente. Con opportune operazioni di conversione/liberalizzazione degli usi e di incremento ragionato della consistenza originaria e di riassetto delle unità funzionali. Propone di prevedere una casistica ampia dei possibili interventi di ristrutturazione (da quelli minuti alla ristrutturazione urbanistica). Propone inoltre di selezionare gli interventi di ristrutturazione con possibilità di incremento della capacità edificatoria originale, definendo con il POC dove localizzare le possibilità specifiche di intervento.

OSSERVAZIONE 3
L'osservante rileva una questione di carattere procedurale: prevedere percorsi amministrativi flessibili e automatici con utilizzazione di bandi pubblici, che possano avere carattere ricorrente e adeguata frequenza nel tempo; ritengono possibile l'inserimento di questi meccanismi nel RUE o nel POC, in maniera compatibile con il PSC.

Controdeduzione

Pur condividendo le preoccupazioni per l'attuale fase recessiva dell'economia e per gli effetti che essa può procurare alle prospettive di sviluppo della città, ed apprezzando lo spirito collaborativo e propositivo che caratterizza il documento, si ritiene che le osservazioni presentate prescindano in parte dagli specifici obiettivi conferiti dall'Amministrazione comunale a questi "primi" strumenti urbanistici di nuova generazione. Il Psc ha inteso fornire un quadro generale di riferimento per lo sviluppo della città e del suo ruolo in un contesto ampio, fissato in un periodo lungo che si presume andare oltre la crisi in atto. Analogamente il Rue, strumento che si ritiene possa avere una certa stabilità nel tempo, fatti salvi i necessari aggiustamenti derivanti dalle prime valutazioni sulla sua funzionalità, è stato predisposto con attenzione alla sua strutturazione, in modo da fissare un quadro di regole chiare per la manutenzione urbana e per la trasformazione continua e diffusa della città costruita. Il Poc adottato e oggetto della presente osservazione è uno strumento dichiaratamente di breve periodo, finalizzato a transitare dal vecchio al nuovo sistema di pianificazione una quantità consistente di previsioni urbanistiche ancora non attuate (Lazzaretto e ex Mercato più che gli interventi previsti al Capo I del titolo 1) e a promuovere alcune "nuove" previsioni urbanistiche (ancorchè di modesta dimensione - 7% del dimensionamento complessivo ed esito di accordi perfezionati negli anni passati). Inoltre era interesse dell'Amministrazione tentare una prima sperimentazione delle relazioni di carattere interdisciplinare e intersettoriale che sembrano costituire, in prospettiva, aspetti qualificanti del nuovo strumento di programmazione. Riteniamo che le previsioni del Poc, ancorchè di modesta rilevanza, possano essere comunque adatte per consentire alla città di fronteggiare il periodo di crisi, promuovendo ancora interventi significativi, in attesa di un rilancio successivo, che potrà essere legato alle prospettive già preparate che nel tempo potranno aprirsi.

Per quanto riguarda la prima osservazione si ritiene che l'indicazione di ampliare le possibilità di intervento ai poli funzionali individuati dal Psc possa essere utilmente accolta, anche se in termini indicativi; infatti, nel caso dei poli funzionali (o di alcuni di essi) la recente conclusione di Accordi territoriali ha chiarito gli elementi sufficienti per il livello di pianificazione più generale (Psc) ma gli esiti di quegli accordi devono trasformarsi in elementi di maggiore dettaglio programmatico e progettuale per poter essere inseriti in uno strumento programmatico di durata medio-breve quale il Poc; ritenendo che il Poc contenga al suo interno alcuni di quegli elementi di flessibilità indicati nella osservazione, si propone la modifica dell'art. 4 comma 1, relativo alle "varianti specifiche" che interesseranno lo strumento nei prossimi anni, inserendo fra le esemplificazioni che ne descrivono il campo di applicazione i poli funzionali.

Per quanto riguarda la seconda osservazione, si ritiene che il lavoro svolto attorno alla controdeduzione alle osservazioni presentate al Rue abbia consentito allo strumento regolamentare di migliorare sensibilmente nella direzione indicata: le possibilità di intervento sul patrimonio esistente di interesse storico e documentale o no, la declinazione più ampia del concetto di ristrutturazione, l'incentivo allo sfruttamento più intensivo dei volumi esistenti accanto a quello della sostituzione con ampliamento per il miglioramento della qualità edilizia sembrano caratteristiche coerenti con le proposte contenute nell'osservazione. Si è comunque scelto di lavorare internamente al Rue anche per quanto riguarda la localizzazione degli interventi (Titolo 3 del Rue) mentre al Poc sono stati rimandati gli interventi più consistenti, in ragione del loro possibile contributo alla qualificazione della città in termini di dotazioni territoriali o ecologico-ambientali. Questa ultima scelta dovrà produrre ulteriore innovazione sul piano procedurale, come è emerso anche da altre osservazioni presentate al Rue e al Poc e dal confronto con le associazioni imprenditoriali; considerate le condizioni di contesto, il carattere "sperimentale" dei

nuovi strumenti e la condizione particolare legata alla fine della legislatura non si è voluto, con lo strumento adottato prefigurare meccanismi che possono sembrare in un primo momento flessibili ma poi dimostrarsi vincolanti.

Quest'ultimo aspetto è quello richiamato dalla terza osservazione, forse più propriamente riconducibile al Rue, che nella formulazione approvata si è limitato a confermare gli aspetti e i caratteri che la legge attribuisce al Poc; si concorda comunque sul fatto che l'introduzione di meccanismi attuativi flessibili e processuali possa trovare fondamento normativo nella disciplina del Rue e del Poc senza interferire con quella del Psc. Come sopra accennato, si ritiene che dopo una prima fase di assestamento della nuova strumentazione (forse corrispondente a quella della fase più acuta della crisi recessiva) i temi proposti saranno tra i primi all'ordine del giorno per il perfezionamento di un sistema di governo del territorio aderente alle esigenze sempre mutevoli della città.

L'osservazione può essere considerata parzialmente accolta con la modifica dell'art. 4 del Poc per quanto riguarda il primo punto, parzialmente accolta di fatto (con le modifiche al Rue approvato) per quanto riguarda il secondo punto, mentre deve considerarsi non accolta per il terzo punto.

PROT. SPEC. n. 9

Quartiere Saragozza
Ambito 164 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo Porrettana località San Luca

Esibente Padiglioni Maria Grazial
Proprietà MARIA GRAZIA PADIGLIONI

Riassunto Osserva che il terreno di proprietà - individuato dal Catasto Terreni Foglio 224 del Comune di Bologna con i mappali n. 300, 619, 622, 623, 627, 680, 834, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, per una superficie pari a mq 54.999 - è classificato Ambito di Valore Naturale e Ambientale e una porzione della proprietà è individuata come "Risorsa Ecologica Ambientale" nella tav. 2 - Interventi per le dotazioni territoriali.

Dato che l'Amministrazione potrebbe trovarsi di fronte a Proprietà ostili o quantomeno disinteressate alla perequazione con accordi per l'area identificata come Risorsa Ecologica ambientale, in conformità a quanto già espresso in sede di osservazione al PSC (PG N. 266735/07), chiede di poter modificare l'area individuata come Risorsa Ecologica Ambientale, individuando quest'ultima in corrispondenza di tutta l'area di esclusiva proprietà dell'osservante, quantitativamente equivalente a quella identificata ad oggi. In questo modo gli accordi per la perequazione potrebbero essere definiti con un solo proprietario, che per altro si è già dichiarato disponibile ed interessato.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale, a seguito anche di procedure concorsuali.

L'osservazione in oggetto non è quindi accoglibile in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 10

Quartiere Savena
Ambito 96 Via Benedetto Marcello (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente Giampiero Bonori
Proprietà LA FOSCHERARA SAS

Riassunto Proprietaria di compendio immobiliare posto tra la ferrovia Bologna Prato da un lato e la via di Foscherara dall'altro, parte di una più ampia porzione di territorio che ha un fronte edificato su via Benedetto Marcello (ambito 101) classificata quale Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, disciplinata dall'art. 61 del RUE, osserva che dalle tavole del RUE risulta che l'area è stata individuata come attrezzatura "parcheggi interrati e in struttura", disciplinata dall'art. 45.
Il PRG '85 disciplinava l'area con la scheda MP3 - autorimesse interrate ad uso privato. La non realizzabilità da parte di un privato della destinazione deriva dal fatto che la zona non è sguarnita di parcheggi e non si rivela economicamente sostenibile. Le previsioni del RUE sono pertanto irrealizzabili e penalizzano la proprietà, mantenendo una edificabilità fittizia.
Chiede di modificare la previsione, prevedendo un parcheggio pubblico (o verde pubblico) da realizzare con iniziativa pubblica, da acquisire mediante perequazione.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC e in contrasto con il PSC approvato.

PROT. SPEC. n. 11

Quartiere
Ambito
Indirizzo

Esibente Silvio Antonio Manfredini per OPEN PROJECT SRL
Proprietà

Riassunto Chiede che venga consentita – nell'art. 10 - la possibilità di saturazione degli indici attribuiti dal PRG '85, evitando la disparità di trattamento rispetto ai lotti liberi

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PG. N. 71096 del 25/03/2009

PROT. SPEC. n. 12

Quartiere San Donato
Ambito 32 Pilastro (Ambito pianificato consolidato misto)
Indirizzo via del Pilastro 52

Esibente Giuseppe Lobalsamo
Proprietà UNIPOL ASSICURAZIONI

Riassunto Osserva che la scheda P7.3* del PRG '85 prevedeva per il lotto in via del Pilastro 52 l'utilizzo di una su di 3.000 mq. Il lotto è attualmente privo di edificazione. Il Rue individua il lotto come area per "centri e impianti sportivi di proprietà privata e uso pubblico".
Chiede che il lotto sia compreso nelle casistiche disciplinate dall'art. 10 del Poc, consentendo l'attuazione delle previsioni del PRG '85 o in subordine concordare con l'Amministrazione un indice confacente all'ambito di appartenenza.

Controdeduzione

La scheda specifica P7.3 è stata introdotta nel PRG '85 con variante conseguente l'Accordo di programma che ha approvato il programma di riqualificazione urbana "PRU Pilastro", ai sensi del D.M. 21/12/1994. Detto Accordo di Programma ha comportato la variante specifica al PRG in questione sulla base dell'obbligo assunto dalla allora proprietà (Univero Assicurazioni spa) di completare l'attuazione dell'intervento entro dieci anni dall'Accordo di Programma; tale obbligo è stato confermato con la sottoscrizione della convenzione attuativa, con la quale la proprietà si è obbligata a trasferire il complesso degli obblighi assunti agli eventuali aventi causa, tra i quali quello di concludere l'intervento entro il termine di validità dell'AdP e della convenzione. L'Accordo di Programma è stato pubblicato sul BUR n.80 in data 17.6.1998. Tale convenzione è quindi scaduta per decorso del termine decennale di validità.*

PG. N. 71139 del 25/03/2009

PROT. SPEC. n. 13

Quartiere San Donato
Ambito 124 Fiera District (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo calzoni

Esibente Giuseppe Lobalsamo
Proprietà UGF ASSICURAZIONI

Riassunto Chiede che si preveda la possibilità di realizzare, nell'ambito da riqualificare specializzato 124 – Fiera District, un sistema di collegamenti pedonali coperti al di sopra del piano stradale tali da migliorare la fruibilità della zona

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, la questione posta, previo i necessari approfondimenti ulteriori, potrà eventualmente essere valutata in sede di varianti successive al POC che trattino interventi di riqualificazione dell'ambito in questione.

PROT. SPEC. n. 14

Quartiere Santo Stefano
Ambito 21 Complesso militare Ss. Annunziata - Ex Staveco (Ambito storico - specializzato)
Indirizzo

Esibente Claudio Villa, Letizia Villa
Proprietà

Riassunto Proprietari di aree comprese nell'ambito 21 Complesso militare SS Annunziata ex Staveco, che risultano strategiche per il collegamento tra viale Panzacchi con via Codivilla e il parco pubblico di San Michele in Bosco e l'Istituto Rizzoli, ricadendo all'interno del più ampio progetto di riqualificazione dell'ambito 21 per la creazione della nuova porta di accesso alla collina.
Per integrare il progetto previsto dal PSC che identifica le aree in oggetto come verdi, propongono di poter aprire un tavolo di discussione con l'Amministrazione per valutare l'eventuale possibilità di realizzare un parcheggio interrato. La proprietà si rende disponibile a cedere le superfici relative alla quota di campagna all'Amministrazione. La proprietà sarebbe disponibile a riqualificare queste aree secondo un possibile progetto condiviso e concordato integrando l'eventuale parcheggio interrato con il parco. Questo parcheggio interrato si proporrebbe a supporto di quello già previsto all'interno dell'area ex Staveco e a sostegno del flusso veicolare verso l'Istituto Rizzoli con l'obiettivo di sgravare via Codivilla dall'impattante presenza dei veicoli in sosta.

Controdeduzione

L'osservazione prospetta la possibilità di realizzare un intervento di infrastrutturazione consistente nella realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato e nella sistemazione a parco del piano di campagna; il progetto è coerente, nelle finalità, con gli interventi previsti dal Psc per la riqualificazione dell'ambito storico specializzato Staveco. Considerando che la riqualificazione di gran parte dell'ambito sarà attivata con la trasformazione dell'area ex militare Staveco, confinante con quella oggetto di osservazione, si ritiene che anche l'attivazione di questa trasformazione possa trovare migliore collocazione nel Piano operativo che conterrà le norme attuative delle aree ex-militari, conseguente il Programma unitario di valorizzazione delle stesse.

Si propone quindi di NON ACCOGLIERE l'osservazione, mantenendola però in considerazione per il futuro POC inerente le aree Puv.

PROT. SPEC. n. 15

Quartiere Reno
Ambito 166 Reno (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo Buonarroti

Esibente Fantazzini Maria Grazia, legale rappresentante
Proprietà Dolphin srl

Riassunto Chiede che l'area "sia esclusa dalle previsioni di servizi e standard (zone F e G) e/o dotazioni territoriali e servizi urbani e ... le venga assegnata una congrua capacità edificatoria, anche con riferimento alle aree attigue, ovvero, in subordine, che ... sia acquisita al patrimonio comunale in perequazione secondo i criteri e le quantità di cui alla" osservazione al PSC.

Controdeduzione

L'area in questione non può risultare compresa in zona F e G, come asserito, la nuova strumentazione fa riferimento alla LR 20/00, che, come noto, non prevede le zone omogenee normate dalla LR 47/78, è già chiaramente indicata dal PSC vigente come area da acquisire con la perequazione, il POC adottato non l'ha compresa tra quelle di attuazione prioritaria, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PG. N. 73199 del 27/03/2009

PROT. SPEC. n. 16

Quartiere Santo Stefano
Ambito 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)
Indirizzo

Esibente Gian Luca Brini
Proprietà

Riassunto Estensore del progetto di riqualificazione del Mercato di Mezzo, su incarico della AUSL, proprietaria dell'immobile, chiede all'Amministrazione di farsi carico e promotrice della soluzione del problema che scaturisce dal protocollo sottoscritto dalla proprietà con il Comune di Bologna che delega a quest'ultimo la scelta degli usi e l'ultima parola sulla sistemazione degli spazi. Ritiene che l'intervento in questione possa e debba essere programmato nel primo POC.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, in quanto non pertinente rispetto ai contenuti del provvedimento adottato.

PROT. SPEC. n. 17

Quartiere San Vitale
Ambito 79 Croce del Biacco (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente Gian Luca Brini
Proprietà

Riassunto Vincitore del concorso Markitecture 2004 col progetto di riqualificazione della piazzetta Mattei Martelli "Moulding Dunes", chiede, con riferimento all'art. 16 (Riqualificazione nella Situazione Croce del Biacco), ricordando che tale concorso fu patrocinato dall'Amministrazione, e che tale progetto risultò secondo assoluto a livello nazionale, che lo stesso sia riconsiderato e ripreso-coinvolto nella fase di approfondimento.

Controdeduzione

Premesso che:

- *Il Laboratorio Croce del Biacco ha centrato la propria riflessione su un'area ampia della quale fanno parte diversi spazi pubblici (esistenti o previsti), tra i quali anche la piazza Mattei Martelli oggi "Piazza dei Colori".*
- *Numerosi sono i progetti (di matrice architettonica, sociale, commerciale, ...) che nel tempo hanno interessato tali spazi, alcuni anche frutto di concorsi, come Markitecture e Iceberg.*
- *Tali progetti sono stati raccolti e analizzati in fase di istruttoria tecnica del laboratorio e solo selettivamente utilizzati durante le sedute pubbliche*
- *E' previsto comunque, in una fase successiva, un proseguimento dell'attività di confronto pubblico su singoli interventi di riqualificazione*

Si ritiene utile ed opportuno che in futuro il progetto Moulding Dunes dell'Arch. Gianluca Brini venga utilizzato come argomento di discussione nel caso di riqualificazione della Piazza dei Colori.

Considerato quanto sopra, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOLTA.

PROT. SPEC. n. 18

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo

Esibente Alfredo Borlotti
Proprietà AREL immobiliare srl

Riassunto Proprietaria di un lotto in zona Roveri acquisito dal Comune di Bologna (deliberazione OdG n. 127/2006 del 3 luglio 2006, rogito del 7 dicembre 2006), rileva che "in maniera del tutto illogica e discriminatoria l'art. 10 del POC rende improvvisamente inedificabili tutti quei lotti liberi alla data di adozione del POC ma censiti catastalmente in data successiva al 18/7/86".
Chiede che nell'art. 10 tra i lotti edificabili siano compresi anche i terreni privi di edificazione, ma con capacità edificatoria, alla data di adozione del POC, e non solo quelli liberi al 18/7/86.

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto, nel caso in esame la potenzialità in questione, pari a 1.075 mq di Su netta, si configura a tutti gli effetti, anche in relazione alla sua origine, come residuo del PRG '85. Viene pertanto inserito nell'elenco di tali fattispecie nell'art. 11 delle Norme del POC.

PROT. SPEC. n. 19

Quartiere San Vitale
Ambito 121 Cirenaica (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo via Rimesse

Esibente Leo Lucchini
Proprietà Societa' Industria del Freddo srl

Riassunto Proprietaria del complesso edilizio interamente a destinazione commerciale denominato "Tre Stelle", sito nell'ambito da riqualificare misto 122, chiede, essendo disponibile a trasferire l'attività commerciale ed avendo intenzione di trasformare l'area insediando usi residenziali, che la stessa venga resa operativa nell'ambito del POC adottato consentendo la presentazione di un PUA, in subordine che la Giunta possa procedere alla deliberazione di un accordo ex art. 18 LR 20/2000 al fine di poter inserire l'area nel successivo POC da formare.

Controdeduzione

Il "primo" POC adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo POC, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore POC, o variante generale. Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 20

Quartiere Reno
Ambito 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo via Pallotti 5

Esibente Vincenzi Federica
Proprietà FIAB srl

Riassunto Proprietaria di due porzioni immobiliari ad uso produttivo – artigianale poste al piano seminterrato e rialzato di un edificio in ambito da riqualificare misto (119), chiede “che tali due unità possano essere trasformate, con adeguata ristrutturazione e frazionamento, in civili abitazioni e/o uffici con pertinenze accessorie ed inserite nei programmi attuativi del POC 2009”.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto risulta accolta di fatto, quanto richiesto non necessita di inserimento in POC.

PROT. SPEC. n. 21

Quartiere Navile
Ambito 121 - 122 Cirenaica Rimesse (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo

Esibente Collegio Missionario, Arcidiocesi di Bologna, Fondaz.Falciola, Progest Estate srl
Proprietà

Riassunto OSSERVAZIONE INTEGRATA CON PG 86430 PROT. SPEC. 21

Proprietari del complesso denominato "Villaggio del Fanciullo" evidenziano quanto segue.

Il PSC vigente ha compreso gli immobili in questione tra gli Ambiti del territorio urbano strutturato da riqualificare, di cui all'art. 22 del Quadro Normativo, in particolare nell'ambito n.121 e 122 "Cirenaica-Rimesse".

Il Comune e il Collegio, attraverso ripetuti incontri e confronti, sono giunti alla definizione condivisa di un progetto di sviluppo articolato, individuando, nell'ambito di un disegno unitario, tre specifiche finalità:

a) un'area "studentato" di circa mq.11.300, destinata a residenza per studenti universitari, in conformità a quanto disposto con il Protocollo d'intesa siglato tra il Comune e l'Università degli Studi nel 2002, e allo sviluppo dei servizi di accoglienza, formazione e delle connesse attività culturali, con previsione di ammodernamento e ampliamento dello studentato esistente, portato da 90 a circa 240 posti letto, con un aumento della superficie utile esistente di circa 4.200 mq (area ora acquistata in parte dalla Fondazione e in parte dalla Progest);

b) un'area "impianti sportivi", di circa 17.800 mq (comprensivi delle dotazioni territoriali di parcheggi pubblici e verde pubblico), destinata alla gestione delle piscine e della palestra per finalità di formazione, educazione, inclusione sociale, solidarietà, con previsione della costruzione, adiacente alla palestra, di apposito centro dedicato all'utilizzo degli impianti sportivi da parte di anziani, anche non autosufficienti, con un aumento della superficie utile esistente di 400 mq (area ora acquistata dall'Arcidiocesi di Bologna);

c) un'area "attività sociali" di circa 40.000 mq, per lo sviluppo delle finalità pastorali, formative, educative, culturali e sociali proprie del Collegio, con previsione della necessità di incrementare la superficie utile esistente di 2.000 mq, da destinare, tra le altre, a funzioni scolastiche, educative, formative, culturali e laboratori (area di proprietà del Collegio, meglio nota come "Area Dehoniani").

Il progetto è stato recepito ed approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Progr. 327 del 20 novembre 2007 (ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, PER LA DEFINIZIONE DI INTERVENTI RIGUARDANTI IL 'VILLAGGIO DEL FANCIULLO', NEL QUADRO NORMATIVO DEL PSC ADOTTATO, DA DISCIPLINARE CON IL POC.), che ne ha previsto la realizzazione diretta in capo alla proprietà, o ai successivi aventi causa della medesima.

Pertanto l'intervento descritto nel progetto recepito dall'Accordo avrebbe dovuto essere realizzato mediante intervento diretto.

Gli aventi titolo, pertanto, avrebbero dovuto presentare quanto necessario al conseguimento del relativo titolo abilitativo, corrispondendo il pagamento di quanto dovuto, a titolo di contributo concessorio, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 31/2002.

Proprio in ragione di ciò, la Fondazione Falciola, in data 2 dicembre 2007, ha presentato al Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica la richiesta per l'erogazione dei cofinanziamenti, di cui all'art.1, comma 3, della legge n. 338/2000 e al D.M. 22.05.2007 n. 42, finalizzati all'acquisizione di un nuovo fabbricato (acquisto di cosa futura), ubicato all'interno del comparto del Villaggio del Fanciullo, da destinare ad alloggi universitari nel numero di 165 posti alloggio, conformemente a quanto previsto nell'Accordo.

Con D.M. 72 del 14 novembre 2008 pubblicato sulla G.U. n° 33 del 10 febbraio 2009 30.07.2008, il M.I.U.R. ha reso noti i progetti ammessi al cofinanziamento, tra i quali approvando quello presentato dalla Fondazione Falciola da realizzare all'interno dell'area del Villaggio del Fanciullo.

Al fine di non incorrere nella revoca del cofinanziamento, in applicazione di quanto disposto dall'art.4 del suddetto D.M., la Fondazione, già in possesso dei pre-pareri necessari, necessita di acquisire e di inviare al M.I.U.R., entro i duecentoquaranta giorni successivi alla data del 10 febbraio 2009, ovvero entro il 7 ottobre 2009, tutta la documentazione relativa all'inizio dei lavori, ovvero i titoli abilitativi necessari per la realizzazione dei posti alloggio.

Gli impegni declinati, assunti nell'Accordo, non sono stati, però, rispettati dal Comune con la successiva adozione del RUE e del POC.

Il RUE adottato, all'art.115, recante "Dotazioni territoriali per gli interventi soggetti a POC e Pua", ha individuato gli obblighi da rispettare nell'ambito di ogni intervento incluso nel POC, non ponendo alcuna distinzione tra aree soggette a Pua e aree caratterizzate dalla possibile esecuzione di interventi diretti, rendendo, per l'effetto, irragionevolmente, molto più onerosi gli standard urbanistici previsti per la realizzazione di questi ultimi interventi.

L'art.115 del RUE, con riferimento all'Area del Villaggio del Fanciullo, assume carattere ancor più gravoso se letto alla luce di quanto disposto dal POC, successivamente adottato, che, all'art. 15, disciplinando la

“Riqualficazione nella Situazione Massarenti”, con riferimento agli “Strumenti e modalità di attuazione” prevede l’attuabilità della trasformazione urbanistica dell’Area, come individuata nel citato Accordo, non più mediante un intervento diretto, come ivi rappresentato, bensì attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, redatto con l’obbligo della concorsualità in fase di progettazione urbanistica (rif. Art. 40 PSC) e di progettazione edilizia del nuovo fabbricato lungo via Scipione Dal Ferro.

La realizzazione degli interventi all’interno dell’Area del Villaggio del Fanciullo, qualora sottoposta a PUA, inciderebbe negativamente sulla tempistica con la quale sarebbe possibile soddisfare le esigenze della collettività, ritenute prioritarie dalla stessa Amministrazione, implicando non solo la perdita del cofinanziamento pubblico già ottenuto dalla Fondazione ai sensi della legge n. 338/2000, ma anche la realizzazione di standard urbanistici molto più gravosi, non giustificabili all’interno dell’Area in oggetto.

Propongono modifiche all’art. 15 del POC conseguenti alle questioni evidenziate

Controdeduzione

L’accordo ex art. 18, sottoscritto in qualità di proprietario dell’intero complesso immobiliare dal Collegio Missionario Studentato per le Missioni dei Sacerdoti del Sacro Cuore di Gesù, ha preso atto della futura alienazione a terzi di parte degli immobili oggetto di accordo, prevedendo che la realizzazione di detti interventi prioritari potrà avvenire, per quanto riguarda la realizzazione di residenze per studenti e la riqualficazione e ampliamento degli impianti sportivi, da parte di soggetti privati diversi dal Collegio che ne acquisiscano idoneo titolo, a fronte della corresponsione del contributo concessorio di cui all’art. 27 della L.R. n.31/2002, al fine di definire la onerosità dell’intervento ai sensi della LR 31/02, a differenza degli interventi diretti alla riqualficazione delle attrezzature religiose dirette a finalità sociali, culturali ed educative proprie del Collegio.

Il medesimo accordo esplicita come il PSC individui l’area di cui trattasi, appartenente al complesso “Villaggio del Fanciullo”, tra gli Ambiti del territorio urbano strutturato da riqualficare, disciplinati dall’art. 22 del Quadro Normativo - n. 121 e 122 “Cirenaica - Rimesse”, nel Quartiere San Vitale, da disciplinare con il Piano Operativo Comunale (POC) e definisce in linea di massima usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di POC potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale di PSC.

Gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi sono state demandate dall’Accordo di cui sopra a un ulteriore accordo attuativo, avente ad oggetto la specificazione degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l’Amministrazione Comunale di Bologna; il POC, adottato prima che sia intervenuto tale accordo attuativo ha inserito in maniera organica e coordinata gli interventi nell’area del “Villaggio del Fanciullo” in un più ampio quadro di interventi finalizzato alla riqualficazione dell’ambito Cirenaica-Rimesse; per questa ragione il PSC ha proceduto a definire le dotazioni d’ambito e le modalità attuative considerate più appropriate per il comparto.

Valutando le argomentazioni esposte dagli osservanti si ritiene che sia possibile apportare alla norma adottata alcune modifiche finalizzate all’accoglimento delle esigenze manifestate, modifiche che comunque non compromettono il conseguimento degli obiettivi di riqualficazione fissati per l’ambito.

E’ accoglibile la richiesta di attuazione mediante intervento diretto convenzionato riferito ai tre differenti interventi edilizi previsti, considerato il fatto che i tre interventi sono già prefigurati dal POC; è necessaria una modifica del riferimento agli usi consentiti in coerenza con nuova classificazione del Rue (l’uso “studentato” è passato dalla classificazione di uso abitativo 1 a quella di uso ricettivo 5); è accoglibile, considerata la modifica di modalità attuativa degli interventi, la eliminazione dell’obbligo di concorso di progettazione per l’assetto complessivo dell’area, mentre si ritiene utile conservare l’indicazione per la sola costruzione del nuovo edificio per attività sociali prospiciente via Scipione Del Ferro. Per quanto riguarda le dotazioni esse sono da quantificare al momento dell’intervento sulla base degli usi e delle quantità via via realizzate; trattandosi di intervento diretto le dotazioni sono in linea di massima monetizzabili, producendo risorse che possono essere finalizzate alla realizzazione delle dotazioni per la riqualficazione dell’ambito. La Valsat viene modificata sia per quanto riguarda la stima delle dotazioni da realizzare (che ha valore indicativo, non prescrittivo) e per una serie di puntualizzazioni normative discendenti dai pareri di Provincia e Ausl/Arpa.

La Osservazione è quindi parzialmente accolta, prevedendo nella specifica scheda normativa del POC e nella relativa scheda Valsat le modifiche sopra richiamate.

PROT. SPEC. n. 21**Quartiere** San Vitale
Ambito 121 Cirenaica (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo**Esibente** Collegio Missionario, Fondaz.Falciola,Progest Estate srl
Proprietà

Riassunto INTEGRAZIONE A PG 77640 -PROT. SPEC. 21
Gli osservanti propongono emendamenti puntuali al Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Vas del POC.
In particolare per la Scheda Massarenti 2 - Villaggio del Fanciullo (pag. 59) chiedono riduzione delle dotazioni territoriali dovute ed emendamenti puntuali nelle misure di sostenibilità.
Chiedono la modifica di quanto previsto all'articolo 15 del POC in riferimento al Villaggio del Fanciullo stralciando il riferimento alla realizzazione dell'intervento tramite PUA di iniziativa privata redatto con l'obbligo della concorsualità, legittimando un intervento diretto dei proprietari dell'area conformandosi a quanto previsto nell'Accordo approvato dall'Amministrazione e recepito nel PSC.
Osservano inoltre che la previsione Valsat del POC si basa su un documento (classificazione acustica 2008) che è espressamente ancora in fase di istruttoria tecnica (bozza 2008) e quindi non costituisce punto di riferimento operativo.
Allegano progetto e calcolo delle permeabilità.

Controdeduzione

L'accordo ex art. 18, sottoscritto in qualità di proprietario dell'intero complesso immobiliare dal Collegio Missionario Studentato per le Missioni dei Sacerdoti del Sacro Cuore di Gesù, ha preso atto della futura alienazione a terzi di parte degli immobili oggetto di accordo, prevedendo che la realizzazione di detti interventi prioritari potrà avvenire, per quanto riguarda la realizzazione di residenze per studenti e la riqualificazione e ampliamento degli impianti sportivi, da parte di soggetti privati diversi dal Collegio che ne acquisiscano idoneo titolo, a fronte della corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 27 della L.R. n.31/2002, al fine di definire la onerosità dell'intervento ai sensi della LR 31/02, a differenza degli interventi diretti alla riqualificazione delle attrezzature religiose dirette a finalità sociali, culturali ed educative proprie del Collegio.

Il medesimo accordo esplicita come il PSC individui l'area di cui trattasi, appartenente al complesso "Villaggio del Fanciullo", tra gli Ambiti del territorio urbano strutturato da riqualificare, disciplinati dall'art. 22 del Quadro Normativo - n. 121 e 122 "Cirenaica - Rimesse", nel Quartiere San Vitale, da disciplinare con il Piano Operativo Comunale (POC) e definisce in linea di massima usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di POC potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale di PSC.

Gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi sono state demandate dall'Accordo di cui sopra a un ulteriore accordo attuativo, avente ad oggetto la specificazione degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l'Amministrazione Comunale di Bologna; il POC, adottato prima che sia intervenuto tale accordo attuativo ha inserito in maniera organica e coordinata gli interventi nell'area del "Villaggio del Fanciullo" in un più ampio quadro di interventi finalizzato alla riqualificazione dell'ambito Cirenaica-Rimesse; per questa ragione il PSC ha proceduto a definire le dotazioni d'ambito e le modalità attuative considerate più appropriate per il comparto.

Valutando le argomentazioni esposte dagli osservanti si ritiene che sia possibile apportare alla norma adottata alcune modifiche finalizzate all'accoglimento delle esigenze manifestate, modifiche che comunque non compromettono il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione fissati per l'ambito.

È accoglibile la richiesta di attuazione mediante intervento diretto convenzionato riferito ai tre differenti interventi edilizi previsti, considerato il fatto che i tre interventi sono già prefigurati dal POC; è necessaria una modifica del riferimento agli usi consentiti in coerenza con nuova classificazione del RUE (l'uso "studentato" è passato dalla classificazione di uso abitativo 1 a quella di uso ricettivo 5); è accoglibile, considerata la modifica di modalità attuativa degli interventi, la eliminazione dell'obbligo di concorso di progettazione per l'assetto complessivo dell'area, mentre si ritiene utile conservare l'indicazione per la sola costruzione del nuovo edificio per attività sociali prospiciente via Scipione Del Ferro. Per quanto riguarda le dotazioni esse sono da quantificare al momento dell'intervento sulla base degli usi e delle quantità via via realizzate; trattandosi di intervento diretto le dotazioni sono in linea di massima monetizzabili, producendo risorse che possono essere finalizzate alla realizzazione delle dotazioni per la riqualificazione dell'ambito. La Valsat viene modificata sia per quanto riguarda la stima delle dotazioni da realizzare (che ha valore indicativo, non prescrittivo) e per una serie di puntualizzazioni normative discendenti dai pareri di Provincia e Ausl/Arpa.

La Osservazione è quindi parzialmente accolta, prevedendo nella specifica scheda normativa del POC e nella relativa scheda Valsat le modifiche sopra richiamate.

PROT. SPEC. n. 22

Quartiere Saragozza
Ambito 164 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo via Porrettana

Esibente Mirella Zaccarini
Proprietà Societa' Colle della Guardia srl

Riassunto Proprietaria di un'area non edificata una cui porzione è stata inserita all'interno del meccanismo perequativo dal PSC approvato, dichiara di aderire a tale meccanismo rendendosi disponibile a valutare con l'Amministrazione meccanismi compensativi idonei anche in rapporto alla possibilità di realizzare una contenuta quota di edificato in area di proprietà.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale, anche seguito di eventuali procedure concorsuali.

Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 23

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo via Mattei 38

Esibente Chiara Fiori
Proprietà immobiliare OLIMPIA spa

Riassunto Proprietaria di immobili compresi nell'ambito da riqualificare specializzato Roveri, chiede "l'inserimento dell'area di proprietà all'interno del POC con possibilità di avviare un apposito programma di riqualificazione nei primi cinque anni a decorrere dalla data di approvazione del medesimo piano."
Ripropono l'istanza di adesione – del 2003 - al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area Mattei, con particolare riferimento al progetto planivolumetrico funzionale.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale, anche a seguito di eventuali procedure concorsuali.

Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 24

Quartiere Savena
Ambito
Indirizzo

Esibente Daniela Scaglietti, Lucilla Scaglietti
Proprietà

Riassunto Con riferimento all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità del progetto definitivo finalizzato alla realizzazione del prolungamento della filotramvia n. 14 (rotatoria Mrx – Due Madonne), chiedono che il POC preveda – a fronte della cessione gratuita delle aree oggetto della futura ablazione – il trasferimento della potenzialità edificatoria dell'area oggetto di intervento sulla restante proprietà e/o l'assegnazione di una potenzialità edificatoria equivalente, quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari. Chiede l'aggiunta di un comma specifico all'art. 21 del POC adottato che precisi tale previsione.

Controdeduzione

Il Psc approvato prevede – all'art. 39 del Quadro Normativo – che “La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica (Ambiti per nuovi insediamenti, di sostituzione, da riqualificare e aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo), con esclusione della realizzazione delle opere infrastrutturali per la mobilità.

L'opera di cui trattasi è già stata realizzata per il 90%, da parte di ATC, e la parte oggetto dell'inserimento nel primo POC rappresenta l'elemento finale e imprescindibile per l'attivazione dell'intera linea filoviaria che consentirà un miglioramento della mobilità sull'intero territorio comunale, nonché un miglioramento in termini di emissioni degli inquinanti in quanto copre un tratto che va dal Quartiere Reno al Quartiere Savena.

Il completamento della sopra citata opera consente altresì il rispetto di quanto previsto dall'Accordo di Programma tra la Regione Emilia Romagna, la Provincia e Comune di Bologna e SRM per “La mobilità sostenibile per il triennio 2003-2005 e per i servizi minimi autofilotranviari per il triennio 2004/2006” approvato con Delibera di Consiglio P.G. 60417/2004 e dall'Accordo del 07/05/2008 tra Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare, Regione Emilia Romagna e Comune di Bologna, approvato dalla Giunta Comunale con Delibera P.G. 76675/2008.

In particolare, la realizzazione della Rotonda Due Madonne - Carlo Marx, una delle parti fondamentali del progetto di filoviarizzazione della linea 14, ed è co-finanziata dal Ministero, in virtù dell'Accordo del 07/05/2008 citato.

Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta.

PG. N. 83145 del 08/04/2009

PROT. SPEC. n. 25

Quartiere Savena
Ambito 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo Via Po 2/11

Esibente Claudio Nicotri
Proprietà GAUGIN srl

Riassunto Chiede che l'art. 23 (Attività commerciali) del POC adottato includa anche l'immobile di proprietà, compreso nell'area denominata "Bellaria" – area n. 27 dell'Allegato C alla tavola 5.1 del PRG '85. Più precisamente che possa essere ripreso l'iter iniziato in data 15 gennaio 2009 della proposta di iniziativa di riqualificazione commerciale relativa ad attività commerciale di tipo alimentare, da prevedersi al piano terra dell'immobile in oggetto.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile in quanto in contrasto con i contenuti di PSC e RUE.

PROT. SPEC. n. 26

Quartiere San Vitale
Ambito 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo Triachini 4

Esibente Claudio Nicotri
Proprietà MANICO srl

Riassunto Chiede che l'art. 23 (Attività commerciali) del POC adottato includa anche l'immobile di proprietà, compreso nell'area denominata "Massarenti" – area n. 20 dell'Allegato C alla tavola 5.1 del PRG '85. Più precisamente che possa essere ripreso l'iter iniziato in data 16 gennaio 2009 della proposta di iniziativa di riqualificazione commerciale relativa ad attività commerciale di tipo alimentare, da prevedersi al piano terra dell'immobile in oggetto.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile in quanto in contrasto con i contenuti di PSC e RUE.

PROT. SPEC. n. 27

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 85 Birra (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente Arrigo Roncarati
Proprietà Soc Cave Nord srl

Riassunto Chiede di inserire tra le aree indicate nell'art. 11 del POC adottato la scheda R6.2 del PRG '85, non ancora attuata.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto risulta accolta di fatto, il titolo edilizio relativo alla previsione in questione è già stato rilasciato.

PROT. SPEC. n. 28

Quartiere Savena
Ambito 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo

Esibente Alessandra Berti, Olga Gherardi
Proprietà

Riassunto

1. L'osservante/opponente comunica che nella comunicazione rice-vuta (PG 24846 del 05/02/2009) manca l'allegato citato nella stessa contenete l'indicazione dell'area oggetto di esproprio, e chiede l'integrazione della comunicazione inviata con forma-lizzazione dell'area di terreno oggetto di esproprio.
2. L'osservante comunica di essere già stato oggetto di espropri in passato da parte di Italferr e di CAVET per la realizzazio-ne della linea AV Firenze-Bologna, e di essere soggetto ad ul-teriore provvedimento di esproprio da parte della Provincia di Bologna per la realizzazione della Variante alla SP 65 "Futa", sottolineando la pesante penalizzazione subita dal proprio fondo agricolo nel corso degli ultimi anni.
3. Si osserva come una precedente versione del progetto della pi-sta ciclabile avesse il tracciato parallelo alla Via del Pozzo anche nel tratto di attraversamento della linea ferroviaria AV, senza quindi comportare la necessità di ulteriori espropri per la proprietà, e che la revisione del progetto presentata al fine di ottenere un tracciato con pendenze longitudinali compatibili con una pista ciclabile potrebbe comunque richie-dere l'adozione di pendenze elevate in corrispondenza del sot-topasso alla futura Variante alla SP 65 "Futa".
4. Si informa che parte dell'area adiacente al Torrente Savena e soggetta ad esproprio è attualmente in affitto al Consorzio CAVET il quale non ha peraltro provveduto a comunicare il pe-riodo di rinnovo del contratto di affitto.
5. Si chiede come verrà compatibilizzata la presenza della pista ciclabile a fianco della piazzola di elisoccorso ed a fianco della linea ferroviaria AV con il progetto di riqualificazione ambientale per la mitigazione post opera nella intera area e con le esigenze di manutenzione della linea ferroviaria.
6. Si chiede una modifica al progetto in modo da mantenere acces-sibile sia per i mezzi agricoli che per i pedoni una parte di terreno agricolo non espropriato altrimenti intercluso.
7. Si richiede di inserire nel progetto la realizzazione di ido-nea protezione di adeguata altezza (steccato o palizzata) come elemento di separazione tra la proprietà e la pista ciclabile.
8. Si chiede una diversa conformazione dell'innesto della pista su Via Del Pozzo in modo tale da poter rendere quest'ultima strada privata nell'ultimo tratto di circa 40 metri in prossi-mità delle abitazioni.
9. Per le aree espropriate si chiede l'applicazione del principio della perequazione sulla base dell'art. 23 della L.R. n.37 del 19/12/2002.

Controdeduzione

1. *Relativamente alla richiesta di trasmissione dell'allegato citato nella comunicazione di avvio della procedura espropriati-va e dichiarazione di pubblica utilità, si osserva che tutta la documentazione costituente il Piano Operativo Comunale e gli elaborati del "Progetto della Passerella ciclopedonale sul Torrente Savena", comprensivi dei piani particellari e dell'elenco delle proprietà catastali, sono stati resi dispo-nibili dall'Amministrazione comunale ai proprietari delle aree interessate per 60 giorni consecutivi, ossia dal 12 febbraio 2009 al 14 aprile 2009, come recita la comunicazione trasmessa alle proprietà opposenti con raccomandata del 05/02/09 P.G. 24846/2009. La locuzione "nel documento che si allega" è un mero errore di battitura, in quanto l'allegazione avrebbe rap-presentato un duplicato di quanto già depositato e a disposi-zione delle proprietà.*
2. *Le proprietà delle Sig.re Berti e Gherardi si trovano ubicate in un area nella vallata del Savena che risulta essere un punto di passaggio obbligato per collegamenti in direzione nord-sud di infrastrutture a valenza strategica nazionale e regio-nale, come appunto la linea ferroviaria AV Bologna-Firenze e la Variante di Rastignano alla SP 65 "Futa". Non esistono e non esistevano cioè possibilità di tracciati alternativi che potessero evitare gli espropri delle relative proprietà.*
3. *La realizzazione della pista in adiacenza all'opera di attraversamento della linea AV di Via del Pozzo avrebbe comportato l'utilizzo di pendenze longitudinali ben superiori al 5,5% e quindi incompatibili con un percorso ciclabile e non rispondenti alla specifica normativa, mentre per quanto riguarda il futuro sottopassaggio in corrispondenza della Variante alla SP 65, si potranno utilizzare soluzioni già adottate in altre realizzazioni che, mantenendo il piano della pista ciclabile più alto del piano stradale, permettono di ottenere pendenze inferiori per la pista stessa. Si ritiene quindi quella proposta come l'unica soluzione progettuale perseguibile per la realizzazione della pista ciclabile in oggetto nel rispetto delle normative specifiche.*
4. *L'uso del terreno affittato da CAVET è già cessato, CAVET deve formalizzare la riconsegna al proprietario e concordare la liquidazione dell'affitto a saldo*
5. *La realizzazione della pista ciclabile ad est della sede ferroviaria non impedisce in alcun modo la realizzazione delle mitigazioni previste; la realizzazione della pista ciclabile ad ovest della sede ferroviaria si sovrappone al percorso di servizio di RFI; il tratto di linea ferroviaria dal ponte sul Savena all'imbocco della galleria artificiale verso Bologna sul lato ovest sarà opportunamente delimitato da barriere acustiche.*
6. *L'accessibilità pedonale ai relitti delle particelle 486 e 489 è certamente garantita dalla presenza della pista ciclabile che è pubblica. Non è invece possibile, vista l'orografia del terreno, prevedere modifiche al tracciato della pista tali da consentire l'accesso con mezzi agricoli anche dalla particella 498 alle porzioni di terreno poste lungo il greto del torrente Savena.*

7. La separazione fisica tra proprietà privata ed area su cui realizzare la pista esiste già e verrà comunque mantenuta lungo tutto il confine.

8. La pista ciclabile di progetto si conclude con l'innesto su Via del Pozzo, la quale resterà pubblica e ad uso promiscuo: la richiesta non è pertanto accoglibile.

9. Il PSC del Comune di Bologna (approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 133 del 14/07/2008) prevede, all'art. 39 del Quadro Normativo, che "la perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica (Ambiti per nuovi insediamenti, di sostituzione, da riqualificare, e aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo), con la esclusione della realizzazione delle opere infrastrutturali per la mobilità.

Si ritiene, per le motivazioni soprariportate, pertanto non accoglibile la richiesta di accordo compensativo tramite perequazione.

PROT. SPEC. n. 29

Quartiere San Donato
Ambito 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa mist
Indirizzo

Esibente Campese Luigia Adelaide
Proprietà Istituto Suore Clarisse del SS Sacramento

Riassunto Chiede che per il terreno di proprietà, di superficie pari a circa 7.700 mq, si possa applicare il metodo della perequazione, come disciplinato dall'art. 39 del Quadro normativo del PSC approvato.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, il PSC non prevede quanto richiesto.

PG. N. 84026 del 09/04/2009

PROT. SPEC. n. 30

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo

Esibente AnnaRosa Tugnoli, Alfredo Tugnoli
Proprietà Famiglia Tugnoli

Riassunto Chiedono che l'area di proprietà, già destinata dal PRG '85 a zona MD venga inserita nell'art. 11 tra le aree soggette a specifiche indicazioni normative del PRG '85 ed opportunamente individuata nella cartografia.

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto inserendo la previsione non realizzata in questione nella tav. 1 e nell'art. 11 delle Norme.

PROT. SPEC. n. 31

Quartiere Saragozza
Ambito 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)
Indirizzo Foglio 196 mappale 81

Esibente Mauro Checcoli
Proprietà Virtus 1871 spa impresa strumentale della Fondazione Carisbo

Riassunto Chiede che gli immobili di proprietà siano compresi nell'elenco dell'art. 11 del POC adottato, relativo alle aree soggette a specifiche indicazioni normative del PRG '85, in maniera tale da riacquistare l'operatività che la Fondazione si era proposta al momento dell'acquisto.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto in relazione ai contenuti dell'art. 45 del RUE, nel testo definitivamente approvato dal Consiglio comunale.

PROT. SPEC. n. 32

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo

Esibente Gaspare Inglese
Proprietà Audi Zentrum

Riassunto Proprietaria di insediamento esistente in ambito da riqualificare specializzato (Roveri), chiede di intraprendere un percorso di concertazione con l'Amministrazione per la risoluzione delle necessità e dei problemi aziendali esistenti, già descritti nell'istanza PG 116959/2007 dell'11 luglio 2007.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale. Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 33

Quartiere Reno
Ambito 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo Agucchi 121

Esibente Gaspare Inglese
Proprietà Famiglia Testoni - Autocommerciale spa

Riassunto Proprietaria di insediamento esistente in ambito di qualificazione diffusa misto, sito in via Agucchi, chiede di poter saturare l'indice di utilizzazione fondiaria con riferimento ad un'area di proprietà non più compresa dal PSC nella tavola delle attrezzature e degli spazi collettivi.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 34

Quartiere Navile
Ambito 69 Pescarola (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente Gaspare Inglese - tecnico
Proprietà Pier Paolo Testoni

Riassunto Proprietario di un lotto parzialmente edificato, chiede di poter utilizzare la potenzialità residua risultante dalla destinazione R1 del PRG '85, nonché la possibilità di incremento "una tantum" prevista dallo stesso.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile in quanto in contrasto con i contenuti di PSC e RUE.

PROT. SPEC. n. 35

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo Via Larga 37

Esibente Gaspare Inglese - tecnico
Proprietà Soverini Auto spa

Riassunto Proprietaria di insediamento esistente in ambito da riqualificare specializzato (Roveri), chiede di intraprendere un percorso di concertazione con l'Amministrazione per la risoluzione delle necessità e dei problemi aziendali esistenti.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale. Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 36

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 73 Borgo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo

Esibente Mauro Chiodarelli Tecnico
Proprietà

Riassunto Con riferimento al bando pubblico del 2006 e a quanto in seguito trasmesso (verbale conclusivo del Settore Patrimonio della procedura di scelta del 21 luglio 2008), chiede che il POC inserisca tra gli interventi per cui viene apposto il vincolo espropriativo in prima istanza anche il Nido Ducati.

Controdeduzione

Per l'intervento citato il competente Settore Patrimonio ha formalmente comunicato il cessato interesse specifico da parte dell'Amministrazione, fermo restando che l'area in questione risulta nello strumento approvato (PSC) tra quelle da acquisire con la perequazione. L'osservazione in oggetto risulta pertanto non pertinente e non accoglibile.

PROT. SPEC. n. 37

Quartiere
Ambito
Indirizzo

Esibente Francesco Rainaldi
Proprietà Servizio Tecnico Ausl Bologna

Riassunto Con riferimento ai presidi sanitari territoriali e ai complessi ospedalieri del Maggiore e del Bellaria chiede la possibilità di trasformazione verso usi diversi dalla funzione pubblica degli edifici attualmente destinati a tale funzione. In particolare che nell'ambito di tali edifici possano rientrare anche usi e destinazioni non limitate unicamente all'ambito non sanitario, a gestione e carattere privato, quali usi terziari, direzionali, di servizio, commerciali, istruzione e spettacolo, anche se non direttamente e strettamente connessi all'attività sanitaria principale.

Controdeduzione

Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilità di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE. Resta inteso che, in coerenza con il protocollo di intesa, a fronte della specifica programmazione attuativa di dismissioni e riutilizzo di contenitori attualmente costituenti attrezzature, si procederà alle necessarie variazioni dello strumento urbanistico.

Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE. Sono in ogni caso ammessi i servizi complementari a quello ospedaliero.

PROT. SPEC. n. 38

Quartiere Navile
Ambito 105 La Noce specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)
Indirizzo

Esibente
Proprietà Comitato Noce Salute Pubblica, Comitato Parco Reno, WWF, Legambiente e altre associazioni e com

Riassunto Chiedono di accertare la totale assenza di contrasto con vincoli e tutele del PSC (Quadro normativo e Carta unica) per l'ambito 105 e l'area P3.1; di addivenire all'esproprio delle aree d'insediamento di Valli Zabban srl e Coop Costruzioni, con risorse proprie oppure di concordare con le proprietà un trasferimento degli impianti industriali in un'area produttiva ecologicamente attrezzata (come per la Sintexcal di via Agucchi); di mettere in opera fin da subito un progetto di riassetto che consideri gli aspetti morfologici, idraulici, ecologici sull'intera asta del Reno; di inserire nel primo piano operativo le modalità di delocalizzazione delle attività produttive in oggetto per rendere ai cittadini la possibilità di libera fruizione degli ambienti fluviali.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta pertinente rispetto ai contenuti dello strumento adottato, fermo restando la possibilità, in futuro, di verificare la percorribilità e fattibilità di delocalizzazione delle attività indicate, anche attraverso specifici accordi con le proprietà interessate.

PROT. SPEC. n. 39

Quartiere Navile
Ambito 36 Ippodromo - Aldini (Ambito pianificato consolidato specializzato)
Indirizzo dell'Arcoveggio 50/2

Esibente Nicola Bedin
Proprietà Villa Erbosa spa

Riassunto Chiede che all'attuale attrezzatura (compresa tra le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) venga consentito un incremento della Su esistente di almeno 5.400 mq, in quanto la superficie attualmente disponibile non risulta sufficiente per il mantenimento degli standard qualitativi offerti all'utenza, nonché alla richiesta del loro ulteriore incremento, anche alla luce delle evoluzioni delle normative di riferimento.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale. In ogni caso si sottolineano, per l'osservazione in oggetto, non accoglibile in questa fase, le possibilità garantite dall'art. 45 del RUE, nel testo definitivamente approvato dal Consiglio comunale.

PROT. SPEC. n. 40

Quartiere
Ambito
Indirizzo

Esibente Marco Buriani - presidente Ancebologna
Proprietà Ancebologna

Riassunto Conferma la proposta normativa già presentata in sede di osservazione al RUE adottato (Trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'amministrazione intende acquisire - aree di decollo; Realizzazione di interventi di edilizia sociale; Incentivazione della qualità energetica/ambientale, architettonica, urbanistica), chiede di estendere il regime transitorio previsto dall'art. 9 anche ai lotti parzialmente edificati, con riferimento all'art. 16 (Riqualificazione nella Situazione Croce del Biacco) ed il percorso partecipativo avvenuto e le intenzioni espresse negli esiti finali del laboratorio, di riconsiderare e riprendere-coinvolgere nella fase di approfondimento prevista dal POC il progetto Moulding Dunes, vincitore di concorso nell'ambito di Markitecture.

Controdeduzione

La osservazione di Ance Bologna propone l'introduzione nel Poc adottato di alcune norme finalizzate a regolare l'attribuzione di premialità conseguente l'applicazione delle norme perequative contenute nel Psc e nel Rue.

Le osservazioni proposte con n. 1, 2 e 3 riguardano le modalità di attribuzione di incentivi di carattere premiale, finalizzati a promuovere l'acquisizione di aree pubbliche, la realizzazione di edilizia sociale, la qualità dei progetti e degli edifici. Nel caso del Poc adottato la capacità edificatoria derivata da meccanismi premiali è già stata messa in gioco, nella fase antecedente all'adozione e ha portato agli esiti contenuti nei progetti che costituiscono nel loro insieme gli "interventi secondo il nuovo sistema di pianificazione" di cui al Capo 2 del Titolo 2 del Poc. L'inserimento di una norma di questo tipo non potrebbe essere efficace nel momento attuale, mentre si tratta nel complesso di una proposta interessante per la formazione di futuri bandi per la selezione di proposte da inserire in Poc; le modifiche apportate in sede di approvazione all'art. 89 del Rue adottato, anche sulla base delle analoghe osservazioni formulate in tale sede da Ance Bologna, comportano la possibilità di inserire meccanismi di questo tipo nei bandi finalizzati alla redazione dei prossimi piani operativi comunali.

La osservazione n. 4 richiede invece l'integrazione delle possibilità di attuazione di previsioni del Prg previgente, associando alla attuazione dei lotti liberi (consentita dall'art. 9 del Poc adottato) quella di lotti parzialmente edificati, puntando all'esaurimento della capacità edificatoria prevista dal Prg previgente. Tale proposta non è coerente con le scelte del nuovo sistema di pianificazione per la città strutturata: la scelta compiuta è infatti quella di non incentivare ulteriormente l'aumento di densità dei tessuti già consolidati, puntando invece al pieno recupero dei volumi esistenti e alla sostituzione edilizia (anche con incentivi volumetrici volti all'incentivazione degli interventi) nel caso di parti di tessuto di cattiva qualità. In questa prospettiva la saturazione di lotti già edificati (nei quali quindi sono consentiti gli interventi di trasformazione del volume e di ampliamento una tantum) non sembra acquisire la stessa valenza della saturazione di lotti ineditati (che si troverebbero nella impossibilità di realizzare gli interventi ordinariamente consentiti dal Rue); la proposta formulata non sembra quindi coerente con le scelte già operate dalla pianificazione comunale.

Osservazione n.5 si veda controdeduzione all'osservazione n. PG 73200 Gianluca Brini Architetto.

Si propone quindi un PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione per quanto riguarda la proposta n.5, mediante integrazione dell'art. 16 del Poc adottato.

PROT. SPEC. n. 41

Quartiere Navile
Ambito 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo Aposazza 2

Esibente Nilde Ceretti
Proprietà Saccea Consulting srl

Riassunto Proprietaria di immobile acquisito recentemente in seguito a vendita immobiliare senza incanto presso il Tribunale Civile di Bologna, chiede venga rivista la previsione dell'art. 20, comma 2, lettera b, relativa alla realizzazione di una rotatoria stradale all'intersezione tra le vie Ferrarese, del Gomito e Aposazza in quanto tale rotatoria determinerebbe o potrebbe determinare: problemi statici, pregiudizi acustici con insalubrità acustica dei locali, pregiudicare fortemente il regolare e sicuro accesso alla proprietà.
Rileva di non essere mai stata informata dell'apposizione del vincolo espropriativo, e di non essere presente negli elenchi dei proprietari interessati dai vincoli di esproprio del POC adottato.

Controdeduzione

La variante grafica al PRG per la realizzazione di interventi di sistemazione di Via Ferrarese dalla località Dozza alle vie del Gomito e Aposazza, comportante apposizione di vincolo espropriativo è stata adottata con OdG 198 del 9.10.2006 ed approvata con deliberazione consiliare OdG n. 143 del 2.7.2007, ed è efficace dall'1.8.2007 (data di pubblicazione sul BUR n. 114/07). La comunicazione individuale alle proprietà soggette alla apposizione del vincolo espropriativo è avvenuta regolarmente. L'allora proprietà dell'immobile di cui al foglio 61, mappale 132, presentò osservazioni, controdedotte in sede di approvazione del provvedimento.

L'osservante lamenta di non essere mai stata informata dall'Amministrazione comunale della avvenuta apposizione del vincolo espropriativo su una porzione di fabbricato, sito in Bologna, via Aposazza n. 2, della quale, la medesima opponente dichiara essere risultata aggiudicataria all'esito di una vendita immobiliare senza incanto, in attesa di decreto di trasferimento.

Si osserva al tal proposito che il decreto di trasferimento è il provvedimento del Giudice mediante il quale il diritto reale è trasmesso dal debitore esecutato che lo possiede all'aggiudicatario definitivo che così ne diviene il nuovo proprietario.

L'atto (decreto di trasferimento), costituisce il titolo formale dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario, e rappresenta l'equivalente.

In fase di apposizione del vincolo espropriativo la società Saccea Consulting srl non era catastalmente proprietaria della porzione dell'immobile sito in via Aposazza n. 2, e dunque nei confronti della medesima opponente non sono state (e non potevano essere) eseguite le comunicazioni previste dalla normativa regionale (legge n. 37/02) in materia di espropriazione per pubblica utilità.

L'art. 20 del POC, al comm 2, ha valore esclusivamente ricognitorio degli immobili sui quali è stato apposto vincolo espropriativo con procedimento di variante specifica al PRG.

L'osservazione non è pertanto pertinente e non può pertanto essere accolta.

PROT. SPEC. n. 42

Quartiere San Donato
Ambito 151 Quarto Superiore (Ambito per i nuovi insediamenti specializzato)
Indirizzo

Esibente Gilberto Sacrati Presidente Parco delle Stelle srl
Proprietà Parco delle Stelle srl

Riassunto I terreni di proprietà rientrano all'interno del Polo funzionale CAAB; la società è altresì promissaria acquirente di altri terreni contigui in parte ricadenti nello stesso ambito e in parte nell'ambito n.133 (in trasformazione specializzato CAAB), sempre all'interno del Polo funzionale.
L'esibente ha manifestato all'Amministrazione la volontà di realizzare un "polo sportivo multifunzionale integrato", progetto che comporta la realizzazione di volumetrie con consistenza complessiva di mq 90.000 (novantamila) di Su. Tale progetto rappresenta la città di Bologna nella disponibilità ad ospitare i mondiali di basket "2014 FIBA World Championship".
Osseva che il Poc adottato non inserisce il nuovo insediamento, mentre il Comitato promotore Italia 2014 in data 7 aprile 2009 ha indirizzato formale richiesta al Comune di integrazioni ai documenti relativi al parco delle stelle, relativamente alla attuabilità delle strutture.
Chiede di valutare l'opportunità di avviare accordi procedurali per attuare il complesso iter amministrativo e realizzativo del progetto.

Controdeduzione

L'osservazione espone le problematiche relative alla realizzazione di un impianto sportivo polivalente di rilevante importanza, finalizzato ad ospitare nella città di Bologna una parte delle gare sportive inerenti la fase conclusiva del campionato mondiale di Basket FIBA 2014, nel caso di designazione dell'Italia come paese ospite della manifestazione. Si tratta di opere conformi al Psc approvato (ferma restando la verifica di sostenibilità territoriale e ambientale e la soluzione dei problemi relativi all'accessibilità pubblica e privata all'area), che riguardano aree di proprietà del proponente e in parte del Comune. Considerato il fatto che il Poc adottato non ha previsto l'attivazione di queste trasformazioni, che invece dovrebbero essere realizzate proprio nel periodo di validità dello stesso, il proponente richiede di avviare una fase di concertazione per arrivare ad un accordo di carattere procedimentale come previsto dall'Accordo territoriale sul polo funzionale Caab recepito dal Psc.

Considerata la ravvicinata scadenza per la realizzazione dell'impianto, e la recente richiesta da parte del Comitato promotore Italia 2014 di garanzie relative alla attuabilità dell'intervento, l'Amministrazione ritiene che, nell'eventualità della conferma della candidatura italiana e bolognese, debbano essere avviate forme di concertazione finalizzate alla compiuta definizione delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento, finalizzate ad inserire i contenuti nello strumento di programmazione urbanistica comunale.

Considerato quanto sopra, si può ritenere ACCOLTA di fatto l'osservazione nei suoi contenuti fondamentali, anche se, trattandosi di richiesta di carattere programmatico, non comporta la modifica di elaborati del Piano adottato.

PROT. SPEC. n. 43

Quartiere Navile
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo via del Conciatore 1

Esibente Rinaldo Nannetti
Proprietà Zincaturificio Bolognese srl

Riassunto Il lotto di proprietà ricade nel PRG 85 in "zona produttiva urbana P2"; confinante con l'area di proprietà vi è un lotto libero di proprietà del Comune di Bologna con la stessa destinazione P2. La capacità edificatoria del lotto comunale, data la conformazione del lotto, è sfruttabile su altro lotto confinante in virtù dell'art. 84 delle NdA del PRG (cessione cubatura). L'osservante si è aggiudicato il lotto dopo asta pubblica, ma il rogito non è ancora stato stipulato.
Non è chiaro se la previsione dell'art. 10 del POC consenta il trasferimento di tale capacità edificatoria sul lotto contiguo.
Poiché il RUE adottato consente l'ampliamento delle costruzioni esistenti (art. 68), e l'ampliamento delle attività esistenti è un obiettivo d'Ambito del PSC, chiede:
di meglio precisare in contenuto dell'art. 10, confermando l'art. 84 del PRG o di modificare la norma per consentire il trasferimento della cubatura.

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto, nel caso in esame la potenzialità in questione, pari a 3.015 mq di Su netta, si configura a tutti gli effetti, anche in relazione alla sua origine, come residuo del PRG '85. Viene pertanto inserito nell'elenco di tali fattispecie nell'art. 11 delle Norme del POC.

PROT. SPEC. n. 44

Quartiere Navile
Ambito 69 Pescarola (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo via Zanardi 106

Esibente Giovanna Altei Bussoli
Proprietà E.C.O.sas

Riassunto L'intervento per la realizzazione dell'SFM Zanardi incluso nel POC adottato prevede, oltre alla stazione ferroviaria, anche la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile, che interessa in parte la proprietà. La proprietà ha intenzione di intervenire in tempi brevi sul fabbricato con realizzazione di un intervento di riqualificazione che preveda anche la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio, con dislocazione diversa delle attuali superfici utili e volumetrie, attualmente in corso di progettazione. Per la realizzazione della stazione SFM Zanardi e' stata prospettata la eventualità di un intervento migliorativo finalizzato a soddisfare ulteriormente le esigenze della viabilità di supporto alla stazione Zanardi e nel contempo a rendere più funzionale la riqualificazione dell'area e dell'edificio in oggetto.

Chiede:

OSSERVAZIONE 1

la possibilità che lo strumento urbanistico in adozione consenta, in accordo con la proprietà scrivente, la riqualificazione dell'intera area anche con strumenti attuativi di tipo indiretto al fine di valorizzare e organizzare in modo ottimale, sia gli interventi collegati alla viabilità di supporto alla stazione ferroviaria che quelli funzionali alla riqualificazione dell'edificio esistente;

OSSERVAZIONE 2

Che lo strumento urbanistico in adozione preveda la possibilità di intervenire in modo valido sull'edificio e sull'area in oggetto al fine di definire un intervento di riqualificazione urbanistica migliorativo su tutto il contesto, soprattutto in previsione della realizzazione della nuova stazione ferroviaria, consentendo la realizzazione di scelte adeguate, e chiaramente condivise, in termini di destinazioni d'uso, superfici, standard urbanistici ecc.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, l'esproprio per la realizzazione dell'intervento è già finanziato.

PROT. SPEC. n. 45

Quartiere Reno
Ambito 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo via battindarno 91

Esibente Isabella Seragnoli presidente G.D. spa
Proprietà G.D. spa

Riassunto L'osservante ha richiesto con nota del 7 novembre 2008 di poter avviare un processo di concertazione finalizzato a disciplinare nel Poc la possibilità di un parziale cambio di destinazione che prevedesse il mantenimento dell'uso direzionale e la riqualificazione dell'attuale uso produttivo verso la residenza e il commercio. Il Poc adottato non ha considerato detta area.
Chiede:
che venga riconsiderata l'esigenza della società di prevedere un diverso utilizzo dei propri beni immobiliari; di essere inseriti in questo Poc o attivare fin da ora la procedura per essere inseriti nella prossima variante al Poc.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto è di contenuto non pertinente rispetto allo strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 46

Quartiere Navile
Ambito 106 Fornace Emiliana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)
Indirizzo Colombo 1

Esibente Isabella Seragnoli Presidente G.D. spa
Proprietà G.D. spa

Riassunto Chiede:
che venga riconsiderata l'esigenza della società G.D. di prevedere un possibile diverso utilizzo dei beni immobiliari di proprietà aziendale nell'ambito di una razionalizzazione del proprio tessuto produttivo; di essere inseriti all'interno del Poc adottato, o in seconda istanza, di attivare fin da ora la procedura per essere inseriti nella prossima variante allo stesso Poc, in applicazione dell'art. 4 delle norme del Poc adottate.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto è di contenuto non pertinente rispetto allo strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 47

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 123 Aeroporto Marconi (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo

Esibente Ferruccio Perdisa
Proprietà Air Tennis srl e New Air srl

Riassunto L'area oggetto di osservazione è disciplinata dall'art. 68 del RUE come "ambito da riqualificare specializzato" e alla stessa era riconosciuta dall'art. 43 del PRG un indice $U_t = 0,10 \text{ mq/mq}$; la proprietà ha necessità di demolire immobili fatiscenti e a rischio occupazione abusiva e recuperarne la superficie secondo un progetto organico.
Chiede:
che l'area venga inserita nel primo POC
che venga riconosciuta la potenzialità edificatoria preesistente ;
che venga concesso di accorpate in modo organico le volumetrie ora parcellizzate.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 48

Quartiere Navile
Ambito 11 Bolognina storica 1 (Ambito storico - tessuto compatto)
Indirizzo via Serlio 22

Esibente IMMOBILIARE PALLIUM Srl - I Platani srl
Proprietà IMMOBILIARE PALLIUM Srl - I Platani srl

Riassunto L'osservante, a fronte della necessità di adeguamento di spazi interni della struttura, chiede di incrementare la quota di superficie utile.
Si intenderebbe realizzare, oltre il filo costruito attuale, nell'area cortiliva, un ampliamento da destinarsi a locale polivalente per attività riabilitative, ricreative e di socializzazione con minimo impatto costruttivo e visivo, con tetto verde, rapporti aeranti e illuminanti adeguati e perfettamente agibile e visitabile e impianti a norma con bussola vetrata.

Controdeduzione

Gli immobili in questione sono stati individuati come attrezzatura, nel caso in esame è pertanto applicabile l'art. 45 del RUE. Si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto.

PROT. SPEC. n. 49

Quartiere Savena
Ambito 33 Cavedone (Ambito pianificato consolidato misto)
Indirizzo viale Roma 21

Esibente Mariagrazia Bonzagni Direttore Generale ASP
Proprietà ASP Giovanni XXIII

Riassunto In relazione al protocollo d'intesa con il Comune del 2004 per la realizzazione di un nido territoriale e aziendale e al contratto di servizio sottoscritto dalla ASP col Comune e l'AUSL; vista la necessità di edificare ex novo un asilo nido e ampliare il fabbricato esistente per la predisposizione di ulteriori spazi collettivi, chiede:
l'inserimento nel titolo 2 del Poc dell'intervento di ampliamento del Centro Multiservizi (area CH per il PRG) sito in viale Roma 21, consistente in nuova edificazione in edificio isolato; ampliamento dell'esistente; cambio d'uso di superfici esistenti: opere finalizzate al miglioramento e incremento dell'attività assistenziale.

Controdeduzione

Gli immobili in questione sono stati individuati come attrezzatura, nel caso in esame è pertanto applicabile l'art. 45 del RUE. Si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto parzialmente accolta di fatto.

PROT. SPEC. n. 50

Quartiere San Donato
Ambito 151 Quarto Superiore (Ambito per i nuovi insediamenti specializzato)
Indirizzo

Esibente Albano Guaraldi legale rappresentante Fin. Altea srl
Proprietà Fin. Altea srl

Riassunto Il terreno di proprietà rientra nell'Ambito per nuovi insediamenti specializzati n.151, è compreso all'interno del polo funzionale CAAB, è contiguo al terreno di proprietà della società Parco delle Stelle srl.
Visto che la società Parco delle Stelle ha espresso l'intenzione di realizzare un polo sportivo multifunzionale (vedi osservazione PG 85914), dichiara la condivisione sul progetto; propone di prevedere un'articolazione del progetto anche sul terreno di proprietà della società Fin.Altea srl
Chiede di avviare accordi procedurali con Comune e altri soggetti interessati al progetto per attuare il progetto entro i termini previsti per l'evento "2014 World Championship".

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale, a seguito di eventuali procedure concorsuali.

Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PROT. SPEC. n. 51

Quartiere Navile
Ambito 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo via Aposazza

Esibente Carmine Lanzaro
Proprietà Carmine Lanzaro

Riassunto Chiede che il terreno sia individuato come "Area per gli impianti di distribuzione dei carburanti ai sensi del decreto legislativo 11/2/1998 n. 32 e s.m.i., il soggetto promotore si rende disponibile a cedere una striscia fronte strada del lotto per consentire l'allargamento della sede stradale, prevedendo un impianto di distribuzione benzina, gasolio, gas GPL e metano e idrogeno.
La pensilina sarà dotata di pannelli fotovoltaici.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PG. N. 86384 del 10/04/2009

PROT. SPEC. n. 52

Quartiere Navile
Ambito 113 Corticella specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)
Indirizzo Via Don Giuseppe Bedetti 8

Esibente Milena Bertuzzi, Antonia Devita, Marco Pisani, Pietro Sturniolo
Proprietà condominiale

Riassunto L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia PG 666624/92 su un lotto con destinazione R1 e la sua destinazione è sempre stata residenziale, a parte il piano terra destinato ad uso ufficio. I lotti su via Bedetti posti in angolo con via Arcoveggio contengono prevalentemente destinazioni d'uso residenziali. Ritengono che la destinazione d'uso data al lotto sia penalizzante e lesiva del diritto di proprietà, con consistente svalutazione del bene immobile.
Chiedono:
- l'attribuzione agli ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti;
- in alternativa, consentire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione per tutti gli usi in essere alla data di adozione del Poc.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta, in relazione a quanto previsto dall'art. 62 del RUE.

PROT. SPEC. n. 53

Quartiere Reno
Ambito 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo via Agucchi 80

Esibente Gaspare Inglese Tecnico
Proprietà Autocommerciale Spa

Riassunto L'osservante propone di intraprendere un percorso di concertazione con l'Amministrazione, vista la peculiarità dell'area posta in adiacenza a ambito dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi (come da tavola delle attrezzature e spazi collettivi del PSC). Chiedono pertanto di inserire l'area tra quelle interessate da trasformazioni edilizie tramite apposita convenzione o accordo.

Controdeduzione

Il "primo" Poc adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG '85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo Poc, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore Poc, o variante generale. Pertanto l'osservazione in oggetto non viene accolta in quanto non pertinente con gli obiettivi del presente POC.

PG. N. 86506 del 11/04/2009

PROT. SPEC. n. 54

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo Mattei 84

Esibente Massimo Foresti - tecnico
Proprietà Francesco Lamacchia

Riassunto Chiede di poter realizzare una piccola struttura ad uso molitura e imbottigliamento olio d'oliva e che tale intervento rientri in quelli previsti dal Titolo 2 del POC tramite apposito convenzione o specifico accordo.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 55

Quartiere Porto
Ambito 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)
Indirizzo via Nazario Sauro 4

Esibente Alessandro Uberti- tecnico incaricato
Proprietà CREA spa (conduttore: COOP Adriatica)

Riassunto Osserva che nell'individuazione dei fronti sui quali è ammesso l'insediamento di nuove medie strutture o l'ampliamento degli edifici esistenti oltre il limite dei 250 mq imposto genericamente dal Rue è stata omessa l'intera via Nazario Sauro e parte della galleria Ugo Bassi, sulle quali prospetta l'edificio di proprietà CREA spa, nonostante sia scopo del Poc favorire il potenziamento delle attività commerciali urbane e nel caso specifico dell'intera area Falegnami-Riva Reno-Galliera; che il Poc, richiamando integralmente il precedente PVC, penalizza indiscriminatamente le medie strutture alimentari inibendo non solo l'insediamento di nuovi punti vendita ma anche la possibilità di ampliamento degli esercizi già in essere, quale quello di Coop Adriatica. Chiede di poter sfruttare le potenzialità offerte dal Poc in termini di riqualificazione commerciale, urbanistica e sociale mediante la possibilità di ampliare la superficie di vendita degli esercizi alimentari esistenti fino a 400 mq accorpando superficie commerciale (già contigua).

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, infatti la via Ugo Bassi non è compresa tra le strade centralità del RUE, nelle quali tale ampliamento è consentito, ma tra le strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

PROT. SPEC. n. 56

Quartiere Reno
Ambito 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo via Bertocchi 67

Esibente Walter Borghi
Proprietà Giawa srl

Riassunto Osserva che ambiti urbani e singoli lotti costituiscono un insieme non scindibile e che i processi di riqualificazione urbana non possono prescindere da quelli di riqualificazione edilizia: la penalizzazione che si viene così a creare nei confronti degli immobili esistenti di superficie maggiore ai 2.300 mq crea di fatto situazioni di stallo che potrebbero prolungarsi per molti anni, bloccando così il processo di riqualificazione dell'ambito urbano individuato dal PSC e confermato sia nel Rue che nel Poc.
Osserva che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, del titolo 1 "disposizioni generali", per le aree individuate dal Poc come "ambiti di riqualificazione misti", è opportuno riformulare la norma affinché sia possibile riqualificare l'intera superficie esistente (sul) maggiore ai 2300 mq.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta con riferimento ai contenuti dell'art. 67 del RUE come modificato in approvazione.

PG. N. 86704 del 14/04/2009

PROT. SPEC. n. 57

Quartiere Navile
Ambito 175 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo via Zanardi

Esibente Natale Mezzetti - Marco Orlandini
Proprietà Natale Mezzetti Marco Orlandini

Riassunto Proprietari di area destinata dal PRG '85 a zona per impianti distribuzione carburanti MD, non ancora attuata, chiedono che la stessa venga inclusa tra le "aree soggette a specifiche indicazioni normative del PRG '85".

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto inserendo la previsione non realizzata in questione nella tav. 1 e nell'art. 11 delle Norme.

PROT. SPEC. n. 58

Quartiere Savena
Ambito 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo via del Pozzo 40

Esibente Famiglia Mascagni
Proprietà Famiglia Mascagni

Riassunto OSSERVAZIONE 1 Completamento strada 870.
L'interessamento riguarda la viabilità di accesso alla proprietà, in quanto via del Pozzo è stata interrotta dal tracciato dei binari TAV.
L'osservante chiede chiarimenti su quale sia la soluzione definitiva che consentirà finalmente un accesso "decente" alla proprietà dopo oltre 10 anni di disagi, in merito al piano di riqualificazione del terreno occupato dal cantiere del "nodo", anche in relazione alla collinetta artificiale sorta durante i lavori al confine della nostra proprietà.
OSSERVAZIONE 2 Passerella ciclopedonale sul torrente Savena.
L'impatto del POC è invece veramente molto pesante. "L'intervento fa parte delle opere da realizzarsi a carico di TAV S.p.A. per la mitigazione dell'impatto socio ambientale conseguente alla realizzazione della linea ferroviaria Alta velocità sul territorio comunale. "
Propone due soluzioni progettuali alternative al POC che presentate nella lettera "Osservazioni al progetto definitivo inerente la realizzazione della passerella ciclopedonale/semicarrabile sul torrente Savena" PG 88036 del 15/04/2009

Controdeduzione

Vedi controdeduzione al PG 88036 prot. Spec. N. 78

PROT. SPEC. n. 59

Quartiere Navile
Ambito 113 Corticella specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)
Indirizzo via della Cooperazione 15

Esibente Emilia Giberti
Proprietà Emilia Spa

Riassunto L'immobile in oggetto è caratterizzato da una Sul maggiore di 2300 mq.
L'osservante chiede che si possa includere (tramite le Norme del Titolo 2 "Interventi edilizi ed urbanistici" e la Tavola 1 "Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale") tale immobile tra quelli interessati da trasformazioni edilizie previste dal Titolo 2 delle Norme con apposita convenzione o specifico accordo (Art.18 "Impegni convenzionali" del POC adottato).
Chiede che il POC possa dare la possibilità di future trasformazioni di questo immobile, lasciando margini per una futura conversione, riorganizzazione o riqualificazione anche verso usi diversi da quello odierno.
Il proprietario esplicita infatti la volontà di poter trasformare in futuro l'immobile oggetto di questa osservazione (oggi dato in locazione), dimostrandosi disponibile ad un intervento finalizzato ad offrire e garantire gli obiettivi di qualità urbana proposti dal Psc.
Il soggetto attuatore concorrerebbe tramite apposita convenzione alla realizzazione delle dotazioni territoriali a favore della collettività (con il completamento di dotazioni pubbliche o con il rinnovo delle urbanizzazioni esistenti), nelle varie forme previste dalla normativa urbanistico-edilizia (monetizzazione o dotazioni di standard legati alla nuova costruzione).
Propone quindi di intraprendere un percorso di concertazione con l'Amministrazione Comunale (circa i nuovi strumenti urbanistico-edilizi adottati) per l'eventuale conversione e riqualificazione dell'area in oggetto.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 60

Quartiere San Vitale
Ambito 142 Università Terrapieno (Ambito in trasformazione specializzato)
Indirizzo via del Terrapieno

Esibente Emilia Giberti
Proprietà

Riassunto L'osservante chiede che il POC, essendo la serie di immobili in oggetto caratterizzati da una superficie maggiore di 2.300 mq, possa includere (tramite le Norme del Titolo 2 "Interventi edilizi ed urbanistici" e la Tavola 1 "Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale") gli stessi tra quelli interessati da trasformazioni edilizie previste dal Titolo 2 delle Norme con apposita convenzione o specifico accordo (Art.18 "Impegni convenzionali" del POC adottato).
Chiede che il POC possa dare la possibilità di future trasformazioni di questi lotti ed immobili, lasciando margini per una futura conversione, riorganizzazione o riqualificazione verso usi diversi da quello odierno (CT).
Esplicita infatti la volontà di poter trasformare in futuro gli immobili oggetto di questa osservazione, che oggi sono locati con destinazione CT, dimostrandosi disponibile ad un intervento finalizzato ad offrire e garantire gli obiettivi di qualità urbana proposti dal Psc, rivedendo eventualmente le destinazioni e gli usi attuali, legati all'attività di Enel e Wind. Fin da ora dà la massima disponibilità nel concertare con la Pubblica Amministrazione il futuro di tali aree.
Si precisa che tali aree potrebbero avere relazioni forti con quelle più a sud (sul fronte strada opposto di Via del Terrapieno) che il Psc classifica come Ambiti in trasformazione dove si vuole realizzare una nuova centralità urbana; localizzare un intervento di edilizia sociale sostenibile; riqualificare il sottopasso ciclopedonale della tangenziale; realizzare un nuovo parco in Via Larga e realizzare un nuovo insediamento che si inquadra nel programma di decentramento delle sedi universitarie dal centro della città (convenzione tra Comune e Università degli Studi) e che si inserisce nelle strategie della Città della Tangenziale, unitamente al nuovo parco-campagna adiacente, cui è strettamente connesso.
Propone quindi di intraprendere un percorso di concertazione con l'Amministrazione Comunale (circa i nuovi strumenti urbanistico-edilizi adottati, RUE e POC) per la riqualificazione dell'area in oggetto.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 61

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo via di Casteldebole 33

Esibente Matteo Grilli - Flavio Gardini
Proprietà Bruno Conti - Corradini Ermanno - Cuoghi Maria Luisa

Riassunto Si chiede di attivare una concertazione tra la Proprietà e l'Ente Pubblico per valutare quali benefici reciproci deriverebbero da un eventuale affiancamento del terreno al programma di sviluppo del Parco di Villa Bernaroli. Elencano obiettivi e diverse proposte proposte tra loro variamente combinabili in un'ottica di progettualità ampia e condivisa che preveda la stipula di Convenzione o atto similare fra il Comune di Bologna e la proprietà. Prevedendo in particolare:

A. concessione di servitù a favore dell'amministrazione comunale sulle parti dell'area funzionali allo sviluppo ottimale del Parco

B. realizzazione di sistemi di produzione di energie rinnovabili

C. insediamento di servizi pubblici per il Parco con realizzazione di sole strutture a basso impatto ambientale

D. i terreni su via di Casteldebole -identificati al NCT al Foglio 134, mappali 41, 349, 356-, adiacenti al lato est di quello in oggetto (v. ipotesi di ampliamento del Parco, pago 6), sono ugualmente esclusi dal perimetro del Parco e presentano le stesse problematiche di scarsa redditività; contemporaneamente hanno, però, anche le stesse potenzialità di interazione con il Parco di Villa Bernaroli. Non è stato possibile interpellare in tempi utili ognuno dei diversi proprietari, ma poiché essi afferiscono tutti al "Consorzio Volontario Casteldebole-Zola" -di cui il richiedente è Amministratore Unico- si può verificare la loro disponibilità a partecipare a una versione ampliata della presente iniziativa secondo quanto sopra esposto combinando anche altre due ipotesi:

1. cessione al Comune dei terreni in cambio di un beneficio in termini di capacità edificatoria da applicare su altre aree e beni di proprietà siti nel territorio comunale;
2. permuta dei terreni con quote di terreno pubblico (es. aree residuali o sottoutilizzate) adiacenti o limitrofe ad altre aree e beni di proprietà siti nel territorio comunale.

Controdeduzione

La osservazione manifesta la disponibilità dei richiedenti, proprietari di aree incluse nel Progetto di tutela recupero e valorizzazione del Parco città-campagna di villa Bernaroli individuato dall'art. 22 del Poc adottato, a concertare con il Comune le modalità per la realizzazione del Progetto, coniugando interesse pubblico alla fruizione dell'area e alla tutela del paesaggio con quello privato alla valorizzazione degli immobili.

La osservazione ha un notevole interesse per l'attuabilità dei Progetti di tutela individuati dal Poc; anche sulla base delle riserve formulate dalla Provincia, l'art. 22 viene integrato per chiarire le modalità di attuazione dei Progetti di tutela. Tra le modalità attuative verranno previste forme di concertazione con le proprietà private interessate alla realizzazione dei Progetti.

Si propone quindi di ACCOGLIERE l'osservazione, con una modifica all'art. 22 che consenta l'attivazione delle forme di concertazione richieste.

PROT. SPEC. n. 62

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo

Esibente Nerio Turra, Guido De Murtas
Proprietà SIM srl, EMMA srl

Riassunto Le Società osservanti chiedono:

- 1 l'eliminazione dell'ambito Sim- Morazzo dagli interventi di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale
- 2 la previsione di destinazione finale ed usi compatibili di carattere turistico-ricreativo-sportivo con conferma di usi equiparati alla destinazione TR del PRG 85 e con estensione di quanto previsto dalla deliberazione CC n. 159 del 3/06/03 anche all'area Morazzo
- 3 la specificazione che l'ambito Sim - Morazzo non rientra nel progetto relativo a Villa Bernaroli di cui all'art 22 del POC.
- 4 in subordine la possibilità di applicare per il comparto il regime perequativo in relazione della funzione di dotazione territoriale da cedere all'amministrazione tramite accordi/convenzioni.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale della pianura" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 9 dell'art. 13 del Quadro normativo del Psc approvato. La disciplina di tutela di cui alla carta Unica del Psc ha valore prescrittivo. Tali zone "sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, oltre che da connotati paesaggistici. Le finalità primarie della tutela sono la conservazione e il miglioramento della biodiversità, la valorizzazione delle relative peculiarità paesaggistiche in funzione della riqualificazione e funzione didattica e ricreativa del territorio". Le modalità di tutela ammettono interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. L'area della SIM Morazzo è altresì ricompresa dal Psc nel sistema ecologico ambientale quale nodo ecologico semplice (art. 35), costituenti capisaldi della rete ecologica. Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale. Per queste motivazioni non è accoglibile la richiesta formulata al punto 2 dell'osservazione, evidentemente riferita ad un differente sistema di pianificazione, precedente il Ptcp della Provincia di Bologna e il Psc del Comune di Bologna.

Per quanto riguarda le altre richieste avanzate al n. 1 e 3, finalizzate ad eliminare la previsione di inclusione delle aree nel Poc adottato, è necessario precisare che la previsione del Progetto di tutela recupero e valorizzazione della zona di villa Bernaroli costituisce una modalità di attuazione del nuovo sistema di pianificazione specificamente dedicata alla realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali che può portare ad una concreta valorizzazione dei beni in essa compresi, compatibilmente agli obiettivi e alle tutele fissate già dal Psc. L'attuazione del Progetto villa Bernaroli è stata considerata prioritaria dell'Amministrazione che ha già operato negli ultimi anni nella direzione di promuovere questa iniziativa; la presenza della ex cava nella zona limitrofa, a sud, alla zona di proprietà comunale, rende ipotizzabile un intervento più ampio che coinvolga anche le proprietà che hanno presentato l'osservazione. Da questo punto di vista può essere interessante, ai fini dell'attuazione del Progetto di tutela, la proposta formulata dagli osservanti con il numero 4, in quanto sarebbe comunque possibile, tramite lo strumento Poc, l'attivazione di meccanismi di carattere perequativo (art. 39 Psc, art. 90 Rue) finalizzati all'acquisizione di aree. Le modifiche che si propone di apportare all'art. 22 del Poc adottato, che definiranno in maniera più concreta le modalità di attuazione dei Progetti di tutela, potranno permettere l'attivazione di forme di concertazione che potranno dare risposta all'ultima delle richieste formulate dagli osservanti.

Si propone quindi il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione, mediante la modifica della norma di cui all'art. 22 del Poc adottato.

PG. N. 86839 del 14/04/2009

PROT. SPEC. n. 63

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 123 Aeroporto Marconi (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo

Esibente SECI spa, Cristiana Turra, Germano Turra, Cave Reno srl
Proprietà SECI spa, Cristiana Turra, Germano Turra, Cave Reno srl

Riassunto Gli osservanti rilevano che il POC al pari del PSC non risulta correlato all'accordo territoriale Aeroporto. Chiedono che l'area in oggetto non venga ricompresa tra quelle oggetto di "interventi di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale" del POC, sia in relazione all'oggettivo stato di fatto dell'area, sia in relazione all'appartenenza della stessa all'ambito funzionale aeroporto, demandando la disciplina agli atti attuativi dell'Accordo Territoriale.

Controdeduzione

Osservazione PG 86839 Seci spa, Turra, Cave Reno

L'area oggetto di osservazione, a seguito dell'accoglimento della riserva formulata al Psc adottato, con la quale la Provincia ha chiesto - tra l'altro - di rendere più chiaro in fase di approvazione il rapporto tra il disegno della rete ecologica di livello comunale e quella individuata dalla stessa Provincia, attraverso una maggiore coerenza tra i due disegni, è stata individuata dal Psc approvato come appartenente ai Corridoi ecologici territoriali, caratterizzati da una specifica valenza ecologica e paesaggistica o che presentano prospettive di evoluzione in tal senso, i quali mettono in connessione nodi ecologici complessi ed hanno l'obiettivo di conservare, migliorare e valorizzare i valori naturalistici e paesaggistici presenti o potenziali, attraverso interventi specifici e con la gestione ordinaria e straordinaria del territorio, e di offrire al contempo spazi adeguati per usi pubblici compatibili. Le è stato pertanto riconosciuto il ruolo di dotazione ecologico ambientale, finalizzata al potenziamento della rete ecologica ed alla realizzazione del parco Lungo Reno ad essa afferente, cui applicare il principio della perequazione urbanistica.

Poiché l'Accordo territoriale per il Polo funzionale dell'Aeroporto prevede che la localizzazione dell'indice perequativo delle aree chiamate a fornire le necessarie dotazioni territoriali e ambientali si realizzi nell'ambito delle attività aeroportuali, previo accordo con SAB in qualità di gestore delle aree, e previo inserimento in Poc, si propone di accogliere l'osservazione, esclusivamente per quanto concerne la individuazione della stessa tra quelle oggetto di "interventi di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale" del presente Poc; infatti, per le ragioni sopra esposte, l'appartenenza funzionale della dotazione all'ambito dell'aeroporto prevale sulla appartenenza della dotazione al corridoio ecologico lungo fiume. Il Progetto di tutela recupero e valorizzazione previsto dal Poc non includerà dunque l'area oggetto di osservazione, che verrà sistemata in un secondo tempo, in relazione agli interventi sull'ambito aeroportuale, per andare così a svolgere, in prospettiva, il ruolo ecologico e territoriale assegnatole dal Psc.

Accolta parzialmente con modifica della tav. 2

PROT. SPEC. n. 64

Quartiere Santo Stefano
Ambito 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo Roncricio, Paderno, Trappola, Lastre ecc.

Esibente Franco Pellizzer
Proprietà

Riassunto Osserva come i terreni di proprietà non rientrano in alcun progetto di tutela e/o valorizzazione dell'ambito collinare. Evidente lacuna e incoerenza rispetto agli obiettivi fissati dalla Città della Collina. Chiede un riscontro in sede di POC della valutazione positiva sulle azioni da intraprendere (emergente dalla controdeduzione del PSC in ordine a progetti di valorizzazione del territorio collinare) specie nel contesto dei progetti di valorizzazione e fruizione dei parchi collinari e di prevedere tali interventi nell'ambito dell'articolo 22 del POC. Chiede di prevedere la possibilità di usare gli strumenti dell'accordo e della perequazione per consentire la cessione alla Amministrazione di dotazioni territoriali in zona collinare contestualmente alla attuazione di progetti di valorizzazione della Città della Collina.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 65

Quartiere Navile
Ambito 46 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)
Indirizzo via Colombo 24 (pressi)

Esibente Paolo Collura
Proprietà

Riassunto L'osservante intende realizzare un intervento di trasformazione a verde e rimboschimento, utilizzando un invaso presente sul lotto per pesca sportiva, dotando la zona di un parco giochi ad uso pubblico e potervi inserire un chiosco a servizio dell'attività di pesca sportiva e aperto al pubblico.
Chiede che il lotto di proprietà venga inserito nella programmazione del POC prevedendo la possibilità dell'installazione di un chiosco fino a 0,33 mq come per le aree verdi urbane

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 66

Quartiere
Ambito
Indirizzo**Esibente** GIUSEPPE MARTELLI
Proprietà AGENZIA DEL DEMANIO

Riassunto Segnala che:-
in relazione ai contenuti del PUV Bologna, oggetto di Intesa con il Comune di Bologna recentemente sottoscritta, "Intervento di recupero ex Caserma Sani" le condizioni di sostenibilità dell'intervento, basata su indicazioni della Su, degli usi, della superficie pubblica di cessione e nelle dotazioni territoriali nella Valsat del Poc, sono state precisate nel PUV Bologna;
- che la cheda di assetto del POC indica come destinato ad "Attrezzature collettive" un manufatto destinato dal PUV a edilizia residenziale;
- che il POC comprende una serie di interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriali, già comprese nel programma pluriennale delle opere pubbliche 2009-2011, che interessano alcune aree oggetto del PUV Bologna (n.126- cabina elettrica Tambroni;n.139: Plesso scolastico area Stavco; 140: Impianto Stavco; 166: riqualificazione Prati Caprara area est;213: Pista ciclabile asta Casaralta; 215: ciclabile v. Ponchielli-v. delle Armi). Si ritiene che nelle norme tecniche del POC debba essere prescritto che tali interventi siano da realizzare in coerenza e stretto coordinamento con i contenuti del PUV.

Controdeduzione

E' necessario anzitutto premettere alla controdeduzione la ragione e la modalità dell'inserimento della ex Caserma Sani tra i sei interventi di riqualificazione della Situazione Bolognina, normati all'art. 14 del Poc adottato. L'ex compendio militare svolge un ruolo strategico nelle ipotesi di riqualificazione urbana di questa parte di città: il Psc lo individua come sede di una nuova centralità urbana, si tratta dell'area più grande e più baricentrica tra quelle oggetto di trasformazione d'uso e si trova, assieme a Casaralta, a svolgere un ruolo di possibile connessione tra le vie Stalingrado e Ferrarese. Per questa ragione non era possibile procedere alla formulazione di ipotesi di riqualificazione complessiva di questo Ambito escludendo un intervento di tale rilievo. Da qui l'esigenza di fissare già in questa fase preliminare, attraverso la Valsat l'insieme delle condizioni di sostenibilità che garantiranno, a lavori eseguiti, l'equilibrio complessivo di tutto l'ambito riqualificato. L'intervento sarà però attuabile solo nel momento in cui il "Puv" avrà consentito di determinarne la "normativa di dettaglio" (art. 14, co.4). Secondo l'Intesa siglata in data 31 marzo 2009 "il Comune di Bologna si impegna a recepire integralmente gli esiti e le indicazioni (dello Studio di fattibilità propedeutico al Puv) nell'ambito della propria strumentazione urbanistica, ..., predisponendo a tal fine apposito Piano Operativo Comunale (di seguito POC), da adottarsi ed approvarsi definitivamente entro quindici mesi dalla sottoscrizione della presente Intesa...". Sarà quindi un successivo Poc ad attivare la trasformazione dell'ex Caserma Sani; Anche le condizioni di sostenibilità fissate dalla Valsat del Poc "potranno essere meglio precisate" nell'ambito di quel Poc, come stabilito, ancora, dall'art. 14 co.4 del Poc adottato.

A seguito delle considerazioni sopra esposte è possibile rilevare, con riferimento alle osservazioni puntualmente presentate, quanto segue:

1. le discrepanze rilevate dall'osservazione rispetto ai numeri contenuti nella Valsat potranno essere risolte al momento della redazione del Poc sulle aree militari:

- la capacità edificatoria massima è stata fissata, in sede di Valsat, in quella corrispondente all'applicazione dell'indice perequativo di cui all'art. 39 del Psc, senza l'applicazione di premialità;

- la definizione di usi e loro proporzioni non è prescrittiva, è semplicemente quella utilizzata nei modelli di simulazione degli impatti a fini Valsat: potrà essere modificata, comunque nel rispetto delle indicazioni del Psc;

- la superficie da cedere quale contributo alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, stimata dalla Valsat in 1.550 mq di Su corrisponde sostanzialmente ai 2.439 mq di Sul cui si accenna nell'osservazione;

- le superfici destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali sono sensibilmente superiori nella Valsat (56.570 mq contro 38.620 mq nella osservazione), probabilmente a causa di differenti valutazioni nel calcolo degli standard urbanistici, altro tema da precisare nella successiva fase di definizione del Poc sulle aree militari, fermo restando l'importante contributo in tema di dotazioni che questo comparto deve apportare alla qualificazione complessiva della Bolognina, con particolare riferimento alla dotazione di verde pubblico;

2. la precisa destinazione dei manufatti da recuperare agli usi previsti sarà oggetto dei successivi strumenti di maggiore dettaglio, nel rispetto delle considerazioni dello Studio di fattibilità, che recepisce gli esiti del confronto con la Soprintendenza, non conosciuti al momento della redazione del Poc;

3. si ritiene utile ed opportuno accogliere l'indicazione di richiesta di coordinamento tra interventi di realizzazione delle dotazioni territoriali e futuri interventi Puv, inserendo una norma dopo l'art. 21 delle Norme di Poc.

Considerato quanto sopra, si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO della osservazione, con modifica delle norme del Poc, mediante integrazione dell'articolo 19.

PROT. SPEC. n. 67

Quartiere Navile
Ambito 178 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo

Esibente Matteo Masetti
Proprietà Prodidomi srl

Riassunto L'osservante rileva che l'area in oggetto e' classificata dal PSC come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica".
Osserva la mancanza all'interno del primo POC di criteri attuativi dei meccanismi perequativi circa le aree suddette. La Società dichiara il proprio interesse ad essere coinvolta all'applicazione dei meccanismi perequativi. Chiedono in tal senso una variante generale al POC.
Tra gli interventi previsti dal POC vi e' il recupero e valorizzazione del Parco del Canale Navile.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato.

PROT. SPEC. n. 68

Quartiere San Donato
Ambito 124 Fiera District (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo Calzoni 2

Esibente Pier Luigi Pellizza
Proprietà Soc. Via Calzoni srl

Riassunto Chiede che il POC inserisca l'immobile in oggetto tra quelli interessati da trasformazioni edilizie previste dal Titolo 2 del POC. L'inserimento dell'immobile nel POC contribuirebbe alla attuazione delle previsioni anticipate nella scheda d'ambito del PSC favorendo la riconversione e lo sviluppo dell'area.
L'immobile ha una Sul > 2.300 mq

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato; si evidenzia tuttavia che l'art. 68 del RUE, nel testo definitivo approvato dal Consiglio comunale, ha elevato il limite citato (e, peraltro, non esattamente indicato) e l'intervento richiesto potrebbe risultare comunque fattibile.

PROT. SPEC. n. 69

Quartiere San Vitale
Ambito 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)
Indirizzo Larga 35/2

Esibente Francesco Vizzari
Proprietà Societa' Via Larga srl

Riassunto Chiede che il POC inserisca l'immobile in oggetto tra quelli interessati da trasformazioni edilizie previste dal Titolo 2 del POC. L'inserimento dell'immobile nel POC contribuirebbe alla attuazione delle previsioni anticipate nella scheda d'ambito del PSC favorendo la riconversione e lo sviluppo dell'area.
L'immobile ha una Sul > 2.300 mq

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non risulta accoglibile, in quanto non pertinente con i contenuti dello strumento adottato; si evidenzia tuttavia che l'art. 68 del RUE, nel testo definitivo approvato dal Consiglio comunale, ha elevato il limite citato (e, peraltro, non esattamente indicato) e l'intervento richiesto potrebbe risultare comunque fattibile.

PROT. SPEC. n. 70

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo via Ariosto/viale De Gasperi

Esibente Cristina Amore tecnico incaricato
Proprietà Tabellini

Riassunto L'area di proprietà è collocata in posizione baricentrica rispetto alle ampie zone esistenti già edificate e destinate ad attività produttive e commerciali (Ducati Meccanica, Ducati Energia, Centro Commerciale Borgo, aree P1 ed altre); sulla via De Gasperi, sulle aree ex Gironi è stato realizzato un complesso ad uso commerciale e direzionale; che l'area di proprietà è oggetto di "uso improprio" con intervento delle forze dell'ordine;
Chiede:
che venga individuato un Ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio;
si dichiara disponibile ad accordi per la realizzazione di parchi urbani, verde, residenza convenzionata, in un contesto perequativo.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, quanto richiesto è in contrasto con le previsioni del PSC approvato.

PROT. SPEC. n. 71

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo via Colombo, via trebbo

Esibente Cristina Amore tecnico incaricato
Proprietà Furini Guizzardi

Riassunto L'area è in posizione strategica rispetto alle ampie zone già edificate e destinate a attività produttive, commerciali e residenziali; sulla via Colombo è stato realizzato nelle immediate vicinanze un complesso ad uso residenziale;
Chiede:
che venga individuato un Ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio, al fine di realizzare un insediamento residenziale.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, quanto richiesto è in contrasto con le previsioni del PSC approvato.

PROT. SPEC. n. 72

Quartiere Saragozza
Ambito 159 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo Via di Casaglia 83

Esibente Amore Cristina - tecnico
Proprietà Mezzetti Luisa

Riassunto L'osservante propone di creare un ambito misto con funzioni compatibili con il Parco compresa la residenza. In alternativa propone la cessione dell'area identificata per la realizzazione del Parco Collinare di unione tra il Parco Cavaioni e il Parco fluviale del Reno.
Tale ambito sarebbe da considerare unitamente ad un intervento residenziale qualificato e sostenibile. Si verrebbero in tal modo a soddisfare esigenze del PSC:

- acquisizione di un'area di 24 ha al patrimonio pubblico;
- collegamento tra Parco Cavaioni e il Parco fluviale del Reno;
- maggior controllo sia del parco che della zona nel suo complesso anche in considerazione della bassissima densità abitativa del luogo;
- costruzioni a basso impatto ambientale con totale autosufficienza dal punto di vista energetico;

Chiede l'utilizzo della capacita' edificatoria presente con cambio d'uso a residenziale.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, quanto richiesto è in contrasto con le previsioni del PSC approvato.

PROT. SPEC. n. 73

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)
Indirizzo via dell'Ospedaletto

Esibente Amore Cristina
Proprietà Lazzari Argentini Artioli

Riassunto Osserva, al fine di potere realizzare un insediamento residenziale, di provvedere all'individuazione di un ambito da riqualificare con un adeguato indice edificatorio. La proprietà si dichiara disponibile a valutare con codesta amministrazione il coinvolgimento nella realizzazione di interventi finalizzati alla concreta attuazione dei principi generali del RUE, in particolare per quanto attiene lo realizzazione aree destinate a verde urbano o quanto di specifico interesse della Amministrazione.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, quanto richiesto è in contrasto con le previsioni del PSC approvato.

PROT. SPEC. n. 74

Quartiere Borgo Panigale
Ambito 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo

Esibente Cristina Amore tecnico incaricato
Proprietà

Riassunto L'area di proprietà è collocata in posizione baricentrica rispetto alle ampie zone esistenti già edificate e destinate ad attività produttive e commerciali (Ducati Meccanica, Ducati Energia, Centro Commerciale Borgo, aree P1 ed altre); sulla via De Gasperi, sulle aree ex Gironi è stato realizzato un complesso ad uso commerciale e direzionale; che l'area di proprietà è oggetto di "uso improprio" con intervento delle forze dell'ordine;
Chiede:
che venga individuato un Ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio, per realizzare insediamento polifunzionale che ricomprenda la residenza.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non è accoglibile, quanto richiesto è in contrasto con le previsioni del PSC approvato.

PG. N. 87108 del 14/04/2009

PROT. SPEC. n. 75

Quartiere San Donato
Ambito 116 Manifattura ATC (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)
Indirizzo

Esibente Simonetta Scalabrini legale rappresentante CARISBO spa
Proprietà CARISBO spa

Riassunto Con riferimento all'Accordo tra Comune e CARISBO finalizzato al miglioramento della qualità dell'offerta di strutture scolastiche nel Quartiere Savena (22.10.2002 rep. 194038), a seguito del quale è stata inserita scheda normativa del PRG P7.13 - Lotto di via Stalingrado, osserva che essendo diminuita la dimensione del lotto a causa dell'allargamento della sede stradale ed invariata la capacità edificatoria dello stesso, risulta difficoltoso reperire aree per standard e dotazioni previste compromettendo l'esecuzione dei 7189 mq di su concordati nella scheda.
Chiede:
- che all'art. 11 del Poc si consenta di potere utilizzare la normativa del Rue alternativamente a quella di PRG, consentendo così la monetizzazione della quota di standard prevista dal Rue (maggiore di quella indicata nel PRG)

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto risulta accolta di fatto per quanto concerne la Su definita in sede di Accordo di Programma, infatti lo strumento adottato richiama esplicitamente le schede normative del PRG '85; si propone inoltre di accogliere la richiesta relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard dovuti integrando in tal senso la scheda normativa in oggetto.

PROT. SPEC. n. 76

Quartiere Savena
Ambito 96 Via Benedetto Marcello (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)
Indirizzo via Corelli 9

Esibente Avv. Vittorio Paolucci
Proprietà Pio Istituto delle Sordomute Povere

Riassunto Il 'Pio Istituto delle Sordomute Povere è proprietario di aree che recentemente hanno formato oggetto di "Variante grafica al Prg comportante 'apposizione del vincolo espropriativo e dichiarazione pubblica utilità sul progetto definitivo, per la realizzazione del tratto di Via Corelli in prossimità della rotatoria Mafaldadi Savoia", adottata con deliberazione consiliare Odg n.140 del 7/7/2008.
OSSERVAZIONE IN OPPOSIZIONE
I. opponendosi, per quanto occorrer possa, alla previsione pur ricognitoria di una previsione urbanistica con la quale si voglia introdurre un parcheggio "pubblico" che pubblico non è e non sarà; e che comporterebbe invece l'esproprio di una proprietà, privata non per finalità pubbliche ma per porre le aree espropriate di fatto al servizio solo di altri privati;
II. opponendosi in ogni caso alla 'introduzione nel P.O.C. di una previsione, pur ricognitoria di una previsione urbanistica già adottata con una Variante ex art. 15 della , L.R.n:4711978, che al più, ferma restando la sua illegittimità per altri profili, avrebbe dovuto formare oggetto di Variante al P.S.C.;
III. l'irrazionalità ed incongruenza della previsione di un parcheggio "pubblico" poco accessibile e posto in una collocazione pericolosa rispetto alla nuova viabilità;
IV. la ben più razionale collocazione del parcheggio.

Controdeduzione

La normativa statale e regionale in materia di espropri (DPR. n. 327 del 2001 e L.R. n. 37 del 2002) prevede che la prima fase della procedura espropriativa, di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, si realizza mediante una variante urbanistica o mediante altro atto che secondo la legislazione vigente comporti variante allo strumento urbanistico comunale. L'art. 41 della LR 20/00 prevede altresì che fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC possono essere adottati e approvate le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della LR 47/1978: tra queste rientrano le varianti dirette alla localizzazione delle opere pubbliche. La variante di cui trattasi è stata approvata con deliberazione OdG n.105 del 30.3.2009.

La ricognizione dei provvedimenti comportanti apposizione di vincoli espropriativi operata dal Poc adottato, risulta coerente con quanto espresso dal Servizio Affari generali, giuridici e programmazione finanziaria della Regione Emilia Romagna "PARERE IN MERITO A REALIZZAZIONE DI OPERA PUBBLICA: PROFILI URBANISTICI ED ESPROPRIATIVI" Prot. N. PG/08/79060 del 25 marzo 2008 (<http://www.regione.emilia-romagna.it/codiceterritorio>), in cui esaminando il quesito posto da un Comune dotato di Psc ma non di Poc, così si è affermato: "occorre effettuare variante urbanistica al PRG ai sensi della L.R. n. 47 del 1978 con effetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, essendo il PRG lo strumento urbanistico ancora (parzialmente) vigente nel Comune (per le parti non soppresse a seguito dell'approvazione del PSC); occorre che l'opera che si realizza sia però anche confermata nel futuro POC". Per garantire la certezza della durata del vincolo apposto nella fase di passaggio tra strumenti urbanistici ex LR 47/78 e LR 20/00, l'art. 20, comma 3, detta una disciplina transitoria e il comma 4 precisa come l'efficacia del vincolo apposto sia di cinque anni dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento approvativo.

La richiesta non è pertanto accoglibile.

PG. N. 87121 del 14/04/2009

PROT. SPEC. n. 77

Quartiere Santo Stefano
Ambito 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)
Indirizzo

Esibente Vittorio Paolucci legale
Proprietà Fabio Fontana

Riassunto Il PRG disciplinava l'area con scheda TP8 e in sede di approvazione della variante al PRG di tutela della collina è stata confermata la scheda TP8 con la possibilità di realizzare fino a un massimo di mq 491 di Su previa approvazione di PSA. Il PSA è stato approvato con deliberazione OdG 2.2.2009 n. 47, ma l'art. 11 del Poc non conferma la scheda TP8 tra le previsioni da attuarsi nel quinquennio di validità del Poc. Chiede che nell'elenco dell'art. 11 del POC sia introdotta la scheda TP8.

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in esame, la scheda TP8 viene indicata nella tavola 1 e compresa nell'elenco dell'art. 11 delle Norme.

PROT. SPEC. n. 78

Quartiere Savena
Ambito 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)
Indirizzo via del Pozzo 40

Esibente Famiglia Mascagni
Proprietà Famiglia Mascagni

Riassunto

1. L'osservante/opponente comunica che il progetto di pista ciclopedonale così come proposto impatta pesantemente sulla proprietà, sita in Via del Pozzo n.40, tagliandola a metà, con conseguente notevole deprezzamento dell'immobile a cui il terreno è associato. Si lamenta la non presenza di opere di separazione tra l'opera in progetto e la proprietà privata, la im-possibilità di accedere alla parte di proprietà interclusa, la mancanza di accorgimenti progettuali tesi a limitare la invasività dell'opera ed i costi per la collettività.
2. Vengono proposte due diverse alternative di tracciato della pista ciclopedonale, ritenute meno impattanti e meno costose : la prima che prevede la pista e la relativa opera sul torrente Savena sull'esatto prolungamento della attuale Via del Pozzo, la seconda che prevede di utilizzare come opera di attraversamento del Torrente Savena il ponte Bailey esistente e facente parte della pista di cantiere per il cantiere AV.
3. In subordine alla adozione di una delle due soluzioni progettuali alternative proposte, si chiede di discutere nel merito il progetto per trovare soluzioni meno impattanti, e la attribuzione della fascia di terreno sita tra la pista stessa e la recinzione della proprietà.

Controdeduzione

1. Il progetto non taglia a metà, ma divide solo apparentemente in due parti il terreno ad orto e giardino, in quanto la passerella è posta ad una quota tale da garantire una luce minima di 2 metri dal terreno, pertanto non si creano separazioni tra le aree che possono comunque essere raggiunte dai mezzi per la coltivazione. La richiesta non è pertanto accoglibile.

2. L'ubicazione della passerella è determinata dalla orografia delle sponde, scelta per la presenza di due contrafforti più stabili ed è ortogonale al fiume nel punto di attraversamento, come prescrive il Servizio Provinciale di Difesa del Suolo. Un'ipotesi di spostamento con sbarco diretto nel piazzale del Fornacione, subito a valle della vecchia cabina elettrica è stato escluso dal Comune di San Lazzaro per incompatibilità con i propri strumenti urbanistici. La posizione della passerella nelle prime ipotesi di C. di S. per San Ruffillo, era effettivamente ubicata in prosecuzione di via del Pozzo, ma sempre ad angolo retto rispetto al fiume (come riportato nella tavola del progetto integrato d'area San Ruffillo - Rastignano - San Lazzaro). Ulteriori e dettagliate informazioni sulla storia del progetto della passerella sono leggibili nella relazione paesaggistica depositata.

Nei punti di attraversamento alternativi citati nell'osservazione la luce dell'opera non sarebbe minore, in quanto le sponde degradano più dolcemente; anche il ponte bailey ha luce di almeno 55 metri. La sponda in destra, dal ponte bailey al Fornacione oltre che instabile (come si deduce dall'opera di difesa spondale rea-izzata), è troppo bassa per mantenere la passerella fuori dal livello di piena. Pertanto dovrebbe realizzata nel bosco. I precedenti motivi escludono anche l'utilizzo delle spalle del ponte bailey.

La richiesta non è pertanto accoglibile.

3. La pista è stata deliberatamente tenuta a distanza della recinzione, sia per la presenza di cavi interrati, sia per la possibilità di inserire eventuale siepe di separazione. La ipotesi di attribuzione della fascia parallela alla pista produrrebbe un aumento dell'impatto lamentato per l'opera, e non è comunque perseguibile per la presenza di tali cavi interrati. La richiesta non è pertanto accoglibile.

PROT. SPEC. n. 79

Quartiere Navile
Ambito 120 Bolognina Est (Ambito da riqualificare misto)
Indirizzo via Jacopo di Paolo 51

Esibente Montagnani Valentino
Proprietà Santo Andre Rua - Primeiro de Maio n° 79 Stato di Sao Paulo - Brasile

Riassunto Proprietario di un complesso immobiliare composto da un edificio (ad uso magazzino, uffici e residenza) e da un terreno adiacente edificabile, non edificato, classificate dal PRG 85 come zona "industriale di completamento P1"; il complesso è inserito in zona a destinazione attualmente industriale, ma ormai ad uso prevalentemente residenziale. Richiama l'art. 10 del Poc (lotti liberi).
Dall'esame della tavola dei sistemi risulta che la zona è identificata come "dotazione di nuove aree soggette a perequazione urbanistica e accordi".
Chiede:
che l'area identificata al foglio 79, mappali 46,72 sia direttamente edificabile ai sensi dell'art. 10 del POC.

Controdeduzione

*L'osservante chiede che l'area identificata al foglio 79, mappali 46,72 sia direttamente edificabile ai sensi dell'art. 10 del POC.
ACCOLTA DI FATTO in relazione all'art. 10 qualora sussistano le condizioni richieste dalla norma..*

|