

N. O.d.G. 225/2016

PG.N. 100308/2016



Comune di Bologna
Servizi per l'Edilizia

OGGETTO: NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL RUE VIGENTE, RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA DI CORTICELLA N. 203 DA DESTINARE AD USO 1A ABITAZIONI SINGOLE PERMANENTI E TEMPORANEE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 COMMA 1 BIS DEL DPR 380/01 E 20 DELLA LR 15/2013.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- in data 11/12/2015, la Società ZETA SRL, in qualità di proprietaria dell'immobile posto in VIA DI CORTICELLA N. 203, ha richiesto, con istanza annotata al Protocollo Generale del Comune con il n° 388398/2015 il rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del DPR 380/2001 per la realizzazione nel lotto di un edificio ad uso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa e cantine ;
- tale intervento prevede il recupero del volume di un complesso produttivo artigianale dismesso che, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, pur essendo oggi demolito in forza dei permessi di costruire PG 5725/2009 e PG 69339/2013, è da considerarsi edificio esistente, ai fini della sua ricostruzione, in quanto presente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale (PSC);
- il progetto di ristrutturazione edilizia, con parziale modifica della sagoma planivolumetrica dell'edificio preesistente, permette di ridurre la superficie coperta del lotto aumentando la superficie permeabile e semipermeabile da destinare a verde privato, in parte di pertinenza delle unità immobiliari poste al piano terra ed, al contempo, di realizzare al centro del lotto un volume compatto ed uniformato nei materiali dove le superficie accessorie (balconi, pensiline , volumi tecnici ecc) contribuiscono a perseguire la finalità di progetto di un edificio con risposta energetico - ambientale di tipo passivo;

Accertato che:

- negli strumenti urbanistici l'area dell'intervento è oggi compresa nell'Ambito N. 114 - Papini-Tuscolano (Corticella Est) Ambito consolidato di qualificazione

diffusa specializzato regolamentato dall'art. 63 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

- l'intervento oggetto della richiesta è classificato di "ristrutturazione edilizia" con modifica di sagoma ai sensi della lett. f) dell'allegato (articolo 9, comma 1) alla LR 15/13, ed è ammesso nell'Ambito dalla variante di adeguamento del RUE approvata con Deliberazione Consiliare OdG 201/2015, PG 78340/2015;
- l'ulteriore intervento richiesto prevede la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso, da uso 2a - Produzione industriale e artigianale di beni a uso 1a - Abitazioni singole permanenti e temporanee ed è classificato come "Mutamento di destinazione d'uso" ai sensi dell'art. 28 della LR 15/13;
- tale intervento di mutamento di destinazione d'uso risulta non ammesso in via ordinaria dall'art. 63 del RUE vigente, che esclude il nuovo insediamento dell'uso "(1) usi abitativi di tipo urbano ";

Rilevato che:

- l'articolo 14 del DPR 380/01 e l'articolo 20 della LR 15/2013 prevedono, per alcuni particolari interventi da realizzare in edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti;
- con legge 164/2014 è stato introdotto nell'art. 14 del DPR 380/2001 il comma 1-bis, e modificato conseguentemente il comma 3 del medesimo articolo;
- il nuovo comma 1 bis così recita: *"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni"*;
- il Decreto sopra citato ha, pertanto, ampliato l'operatività dell'istituto del permesso di costruire in deroga prevedendo una ulteriore casistica poiché lo ammette anche per i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed anche in aree industriali dismesse;

Considerato che :

- il PSC prevede, per gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati, interventi che portino ad un miglioramento delle condizioni di qualità urbana e vivibilità, compreso il rafforzamento del sistema dello spazio pubblico e quello delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- l'intervento risulta inserito in un contesto peculiare poiché, pur collocandosi in ambito specializzato dove è escluso l'insediarsi di usi abitativi, si inserisce in una fascia residenziale storicamente presente e rafforzata anche con interventi recenti ed è parte di una più ampia porzione urbana su Via di Corticella, sostanzialmente riqualificata e rigenerata, che vedrebbe un ulteriore tassello

nell'intervento di riqualificazione in oggetto ;

- risulta, pertanto, valutabile l'insediamento dell'uso abitativo, andandosi di fatto a configurare una analogia con quanto previsto per gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti, che consentono la sostituzione e la trasformazione verso funzioni urbane integrate quali la residenza ;

Rilevata la disponibilità della proprietà a creare le condizioni per la realizzazione di interventi di riqualificazione nella Situazione Corticella attraverso la corresponsione di un contributo di euro 189.888,00 a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 , comma 4 lett. d ter) del DPR 380/01 che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento in deroga ;

Verificato che la Situazione "Corticella" in cui è inserito l'intervento, come prevista dal PSC, identifica il vicino Parco dei Giardini quale centralità esistente e viste le indicazioni per favorire gli attraversamenti pedonali di assi viari importanti, quali la limitrofa Via Stendhal ;

Sentito il Quartiere competente che ha confermato l'interesse per la riqualificazione del Parco dei Giardini, con particolare riferimento al rafforzamento delle sponde del laghetto ed alla realizzazione di una nuova area ludica, per l'installazione di un semaforo pedonale su Viale Stendhal in prossimità di via Fratelli Pinardi (richiesto da molti cittadini residenti e condiviso dal Settore Mobilità Sostenibile ed Infrastrutture) ed, infine, il restauro di alcuni tratti ammalorati dei percorsi ciclo pedonali dentro le aree verdi del Cerchio Verde a Croce Coperta ;

Considerato che, stante le esigenze rilevate, con l'intervento si attuerebbe un rafforzamento delle infrastrutture a servizio dell'insediamento e della Situazione in cui esso è inserito, oltre ad una complessiva riqualificazione del contesto atta a rispondere all'interesse pubblico ;

Dato atto :

- che, ai sensi del citato articolo 20 della LR 15/2013 si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7 ter della L.R. 20/2000 ed all'art. 19 della L.R. 19/2012 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'art. 40 della L.R. 40/2001);
- che la giurisprudenza consolidata rileva che è del tutto legittimo il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche vigenti se mirato al recupero di fabbricati dismessi ed alla riqualificazione di aree degradate, poichè la ratio di tale strumento si innesta nell'alveo delle misure di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate ;
- che l'intervento edilizio in questione è, come proprio del permesso in deroga, circoscritto e predeterminato e lascia inalterato l'assetto urbanistico della zona in cui lo stesso è ricompreso viste le peculiarità del contesto in cui si colloca ;

Visti in atti:

- la dichiarazione asseverata ai sensi del 481 del Codice Penale dal tecnico progettista Arch. GIANLUCA BRINI in merito al rispetto dei requisiti igienico sanitari;
- la dichiarazione asseverata ai sensi del 481 del Codice Penale dal tecnico progettista strutturale Ing. RICCARDO BIGHI preliminare alla denuncia di deposito del progetto/riciesta di autorizzazione, attinente alla riduzione del rischio sismico, per le opere strutturali sopra descritte, redatta ai sensi della LR 19/2008 e della Delibera della Giunta regionale n. 1373/2011;

Considerato, inoltre, che è stato documentato il rispetto dell'art. 56 del RUE vigente in merito al conseguimento dei livelli prestazionali per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2) ;

Dato atto che, per la definizione del procedimento di cui all'art. 102 del vigente RUE, sul Permesso di costruire PG 388398/2015 sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Settore Ambiente ed Energia e del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, in atti al Settore, in cui vengono indicate alcune prescrizioni per la realizzazione dell'intervento;

Ritenuto, pertanto, che, visto quanto precede, possa essere rilasciato il nullaosta di competenza alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione verso l'uso 1a - Abitazioni singole permanenti e temporanee in deroga all'art. 63 del RUE, in facoltà di quanto stabilito dall'art. 14 comma 1bis del DPR 380 /2001 e della coerente previsione di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013;

Visti i documenti in atti;

Visti l'art. 20 della LR 15/2013 e l'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/01;

Dato atto che :

- la presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente e che tali riflessi sono già stati valutati nei documenti di programmazione del Comune di Bologna, con variazione al bilancio di previsione 2016-2018 approvata con Delibera di Consiglio P.G. 72373/2016 - O.d.G. n.194 esecutiva dal 21.03.2016 e conseguente variazione al PEG approvata con delibera di Giunta progr. 75 esecutiva dal 22.03.2016;
- il contributo straordinario di euro 189.888, 00 verrà introitato sul capitolo E49495-000 "Contributo straordinario da imprese per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso - dpr 380/2001 art.16 c.4 lett. d ter", che tale somma sarà destinata secondo le previsioni di legge sui corrispondenti capitoli di reimpiego U77035-000 e U80255-000 del PEG 2016;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D. 174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia e dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Sentito il Settore Ambiente ed Energia ed il Settore Mobilità Sostenibile ed Infrastrutture;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata sul sito web del Settore Servizi per l'Edilizia all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - preliminarmente alla sua approvazione;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI CONCEDERE, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del DPR 380/2001 e dell'art. 20 della LR 15/2013, per le motivazioni sopra descritte, alla Società ZETA SRL nulla-osta al rilascio in deroga del permesso di costruire PG n° 388398/2015 del 11/12/2015 relativo al cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto in VIA DI CORTICELLA N. 203, nei limiti e nei termini espressi in premessa;

2) DI PREVEDERE che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla corresponsione, da parte di ZETA S.R.L, della somma di euro 189.888, 00 a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. D ter) del DPR 380/2001 destinato al rafforzamento delle sponde del laghetto del Parco dei Giardini ed alla realizzazione di una nuova area ludica, per l'installazione di un semaforo pedonale su Viale Stendhal in prossimità di via F.lli Pinardi ed, infine, il restauro di alcuni tratti ammalorati dei percorsi ciclo pedonali dentro le aree verdi del Cerchio Verde a Croce Coperta;

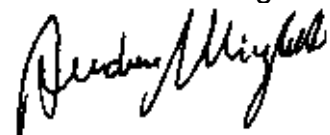
3) DI DARE ATTO che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà all'allocatione contabile delle suddette entrate vincolate alla realizzazione di opere pubbliche o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, come indicato in premessa.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Il Direttore del Settore
Andrea Minghetti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani

Luigi Luciani

SCHEMA DI DELIBERA

SCHEMA DI DELIBERA