



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE NORMATIVA AL POC con effetti e valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
In variante al PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica,
della zona integrata di settore – ZIS R5.3 Bertalia - Lazzaretto

del Comune di
BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE
ai sensi dell'art. 34, comma 6, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. in applicazione della
disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4 L.R. 24/2017.

Bologna, 30 settembre 2020

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1 QUADRO NORMATIVO**
- 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**
- 1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1 CONSIDERAZIONI E RISERVE**
- 2.2 SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE**

3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui il procedimento in esame, entro il termine, definito dal procedimento di approvazione del PUG, e recentemente prorogato, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

L'articolo 34 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano operativo Comunale (POC), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La presente variante è relativa ad una modifica normativa del POC che ha valore ed affetto di PUA ed è stato presentato a sua volta in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia – Lazzaretto, quest'ultimo approvato nella versione originaria dal Consiglio Comunale con OdG 185 del 27 luglio 2007. In relazione alla complessità cantieristica dovuta all'estensione territoriale del Piano e alla particolarità del suo tessuto urbanistico, al fine di dare concreto avvio alla fase attuativa, è stato sottoscritto il 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase, un Accordo integrativo della convenzione urbanistica che prevedeva la progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle opere di urbanizzazione a stralci, (con oneri pro quota dei lottizzanti), il contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle opere di urbanizzazioni a cura dei lottizzanti. In attuazione di detto Accordo, con specifica variante, approvata con delibera del Consiglio Comunale OdG 269 del 30/07/2012, PG n. 169351/2012, è stata definita la localizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Successivamente, l'Università (a cui il piano riservava i lotti A, B, C, D, 3 per la realizzazione di sedi didattiche e istituzionali per mq. 44.250 e studentati per mq. 6.990 nel lotto 3, per complessivi 51.240 mq di Su), ha progressivamente ridimensionato il proprio programma di insediamento, fino alla rinuncia ai lotti A e D per 25.520 mq, comunicata formalmente al Comune in data 05/06/2013. Il conseguente ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto, trattandosi di potenzialità edificatorie di non trascurabile entità (circa 25.000 mq di Su), determinò l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, che resero necessario un nuovo strumento urbanistico preventivo. Venne pertanto presentato un "Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante all'originario Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG n. 427434/2017 odg 441 del 04/12/2017.

Tale variante ha confermato gli indici edificatori del piano previgente e l'impianto urbanistico originale senza alterare la Superficie utile complessiva, il piano urbanistico vigente ad oggi prevede:

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

Per una **superficie utile complessiva di mq. 203.062.**

In termini di **validità della convenzione** urbanistica, rimangono in essere quelle sottoscritte dai vari soggetti attuatori che hanno come termine di validità 10 anni dalla data di pubblicazione dello strumento attuativo avvenuto il 27/12/2017.

L' **obiettivo della presente variante** è quello di dare una risposta a quanto emerso dalle indagini condotte dal Comune di Bologna sulle condizioni abitative degli studenti iscritti all'Università di Bologna, in fase di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di conoscere distribuzione e domanda di alloggi degli studenti universitari. Da tali studi si è notato che gli studenti abitano prevalentemente nelle aree della città in cui si concentrano i luoghi dello studio e delle lezioni (in larga parte nel centro storico); la crescita esponenziale dell'afflusso turistico in città degli ultimi anni ha però generato, sul versante dell'offerta immobiliare locativa, soprattutto nel centro storico, una migrazione verso la prima periferia degli studenti. Pertanto ad oggi insiste sul territorio una domanda immobiliare da parte della popolazione studentesca inesa e l'offerta risulta pressoché azzerata soprattutto in centro e semicentro con ovvie ripercussioni sui canoni. Dall'altro canto l'Università ha da tempo avviato la progressiva migrazione di alcune attività verso la prima periferia, tra cui il quartiere Navile, con l'insediamento di alcuni dipartimenti della facoltà di Ingegneria nell'area a est di via Terracini ed il comparto Bertalia – Lazzaretto. La posizione privilegiata del comparto Bertalia – Lazzaretto si presta particolarmente per soddisfare questo bisogno, poiché al suo interno è presente l'Università di Bologna con l'attuazione di alcuni lotti per 5.720 mq di Su destinati ad edifici dipartimentali, aule, studentati e servizi. Anche sotto il profilo logistico e della mobilità, nel comparto del Lazzaretto insiste l'unica fermata intermedia, tra Stazione Centrale e Aeroporto, dell'infrastruttura People Mover che consente un collegamento efficace e rapido con la stazione, l'Aeroporto e il centro città, costituendo un'opportunità per creare, integrare e mettere a sistema sinergie pubblico – privato per completare e valorizzare uno dei plessi di punta del Campus bolognese dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna. L'inserimento dell'uso 1b (abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati), esteso a tutta la parte di comparto “non attuata”, porterebbe anche ad ampliare le opportunità di rilancio del comparto, attraverso il richiamo di investitori, anche internazionali del Settore, oltre a soddisfare e valorizzare quel mix funzionale che la vicinanza con l'Università suggerisce. Ad oggi le destinazioni residenziali del comparto sono pari a circa il 78% della potenzialità edificatoria complessiva, con previsioni di Piano che contemplano la sola tipologia 1a (abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere).

Lo stato di attuazione presenta alcuni lotti ad oggi in attuazione:

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

La **variante** proposta è di carattere normativo e consiste **nell'inserimento dell'uso (1b) “abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati”, nei “lotti non attuati”,** (esclusi quelli indicati sopra, tranne per il lotto ex 6ter nella parte non attuata), laddove sia già previsto dal Piano vigente l'uso (1a) “abitazioni singole permanenti e temporanee”. Per la realizzazione di studentati (1b), ci si dovrà attenere alle caratteristiche descritte nell'allegato di cui al DM 936/2016, in particolare per quanto concerne le dotazioni a servizio degli studenti e per le attività e i bisogni di studio e di relazione.

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

Precisato che: rimane inalterata la modalità di realizzazione delle infrastrutture e attrezzature

previste dal POC/PUA vigente, attraverso stralci funzionali, definiti e concordati tra attuatori e Comune con convenzione esecutiva, di importo definito in funzione della superficie utile (Su) afferente allo specifico stralcio; viene confermato anche il criterio di flessibilità del 15% degli usi insediabili anche per l'uso 1b, come riportato all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano aggiornate, a tal scopo è stato aggiornato anche l'elaborato "P13 NTA_agg" che riporta l'inserimento dell'uso 1b nelle singole schede normative delle insule interessate dalla presente variante, nonché l'aggiornamento del sopracitato articolo 8 "Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Bologna è dotato di PSC approvato con ultima deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. n. 133 del 14/07/2008, RUE approvato il 20 maggio 2009 ed oggetto di successive modificazioni, l'ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale PG n.247673/2019, in vigore dal 26/06/2019.

Il PSC classifica l'area in oggetto come "Ambiti in trasformazione" (Art. 20), costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del PRG previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PSC. Trattandosi di trasformazioni rilevanti, il PSC le ha considerate come parti significative del nuovo progetto di città, integrandole nelle strategie di piano. Il comparto in oggetto ricade nella scheda individuata dal PSC come ambito di trasformazione n. 129 Bertalia-Lazzaretto, indica gli strumenti attuativi che hanno determinato la trasformazione dell'area dall'approvazione avvenuta con delibera consiliare O.d.G. n. 185 del 27 luglio 2007, relativo alla zona integrata di settore R5.3 Bertalia Lazzaretto, disciplinata dall'art. 55 delle Norme di attuazione del previgente PRG, la cui validità di 10 anni è scaduta il 16 agosto 2017, successivamente sono intervenuti accordi tra Università e privati che hanno cambiato l'assetto funzionale del comparto. Per quanto riguarda i carichi insediativi si rimanda allo strumento attuativo approvato ammettendo comunque variazioni delle quantità di Su per i singoli usi previsti, ma non della Su massima realizzabile.

Tra gli obiettivi della trasformazione dell'insediamento vi sono quelli relativi all'integrazione delle nuove strutture universitarie con la residenza, le attività di servizio, il commercio, gli uffici e gli usi di interesse pubblico; realizzare un nuovo assetto infrastrutturale dell'area che integri e completi quello del quadrante nord-ovest della città e che garantisca un'alta accessibilità, sia con il trasporto pubblico (bus, navetta stazione aereoporto, metrotranvia, servizio ferroviario metropolitano) che con quello privato; realizzare, mediante adeguate politiche di edilizia sociale, nuovi alloggi destinati alle fasce di popolazione con redditi intermedi, ed infine realizzare un nuovo plesso scolastico superiore nei pressi di quello esistente in via della Volta. L'intervento si inserisce nelle strategie della Città della Ferrovia, in particolare per la scelta dell'integrazione tra usi universitari (decentrati, decongestionando le zone di provenienza) e usi abitativi.

Le condizioni di sostenibilità subordinano l'intervento al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio.

L'ambito è stato oggetto "Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP) relativo alla zona integrata di settore Z.I.S. R5.3 approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 427434/2017 del 04/12/2017, che ha comportato un ridimensionamento del programma di interventi a carico dell'Università, la necessità di attribuire nuove destinazioni d'uso alle potenzialità edificatorie non più di interesse dell'Università, confermando gli indici edificatori del piano previgente e l'impianto urbanistico originale, senza alcun aumento della Superficie utile complessiva.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI E RISERVE

Dall'esame della variante allo strumento attuativo non sono emerse problematiche particolari, poiché la modifica riguarda l'inserimento di un uso equiparato al residenziale senza modificare le quantità complessive. Si riconosce, in termini generali, la coerenza del POC/PUA con il PSC vigente, nello specifico si formula una riserva affinché vi sia una più stretta corrispondenza tra le norme del PUA.

Rispetto agli obiettivi del PSC vigente, che all'art. 20 (ambiti in trasformazione scheda n. 129 Bertalia-Lazzaretto), include le parti del territorio interessate da strumenti attuativi in corso di attuazione, trattandosi di trasformazioni rilevanti, si evidenzia che tra gli obiettivi della trasformazione, vi è l'integrazione delle strutture universitarie con gli altri usi, residenziali commerciali e terziario. A tal proposito si chiede, in coerenza con tale obiettivo, di inserire un tetto massimo relativo al nuovo uso introdotto 1b, finalizzato ad una migliore integrazione tra gli usi, affinché si scongiuri una, pur remota, possibilità di sbilanciare il mix funzionale originario, frutto di un delicato bilanciamento tra funzioni pubbliche e private, dotazioni ed infrastrutture. Sulla base delle considerazioni sopra riportate si formula la

RISERVA N. 1:

Si chiede di introdurre, per quanto riguarda il nuovo uso previsto 1b, un limite massimo espresso in superficie o percentuale rispetto alla quantità massima edificabile complessiva del comparto che, come appurato, non viene modificata, in ottemperanza agli obiettivi strategici del PSC.

Si coglie l'occasione anche per riportare, per quanto eventualmente non ancora recepito dall'amministrazione comunale, quanto rilevato in sede di istruttoria al primo POC con valore ed effetti di PUA precedentemente approvato ed espresso con Atto del Sindaco Metropolitanano n. 132 del 05/07/2017 che si riporta sintetizzato per temi:

- Dotazioni ed ERS: si chiede di verificare i dati complessivamente riferiti alle dotazioni territoriali, rispetto alla fruibilità delle aree a destinazione verde pubblico, alla luce delle indagini sui campionamenti outdoor eseguite nell'aprile 2017 e della conseguente relazione istruttoria della AACM di ARPAE, nonché escludendo dal conteggio dello standard dei parcheggi pubblici la viabilità di comparto. Inoltre, si chiede di prevedere la progressiva e contestuale attuazione dei lotti, non solo con le opere di urbanizzazione, ma anche con le dotazioni e gli spazi collettivi e le proporzionali quote di ERS;
- Mobilità: Si chiede di progettare il tema del trasporto pubblico, prevedendo una maggiore permeabilità delle linee di autobus nel comparto ed uno specifico monitoraggio, al fine di valutarne il fabbisogno in relazione al graduale incremento di utenza e di prevederne l'adeguamento con la necessaria contestualità. Sul tema delle piste ciclabili, si chiede di connettere la rete prevista internamente al comparto con le stazioni del SFM;
- Aree boscate: Si chiede indicare le volontà dell'Amministrazione in merito all'area forestale, in relazione all'opportunità di ricorrere ad interventi compensativi, come indicato nella Direttiva Regionale 549 del 2/5/2012 e prevedendo gli atti necessari per tale intervento;
- Sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni: Per le criticità ambientali specifiche, si rimanda alle prescrizioni espresse dagli Enti competenti in materia ambientale, con particolare riferimento al rumore, alla caratterizzazione dei suoli, alla superficie permeabile ed all'inquinamento elettromagnetico. Si richiama inoltre la necessità di verificare le quote di permeabilità, dandone atto nelle norme del PUA. Alla luce delle problematiche rilevate in relazione alle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, meglio specificate nella Relazione di ARPAE AACM, si

chiede di valutare una revisione, seppur parziale, dell'incremento dell'uso residenziale a scapito della quota universitaria introdotto dalla presente variante, garantendo un maggior grado di integrazione rispetto ad usi complementari alla residenza, compatibilmente con gli impegni già assunti dall'Amministrazione.

2.2 SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e De-sealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore. Un ruolo determinante ha anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la conseguente connessione con il verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, e di migliorare il benessere delle persone, per perseguire le misure di adattamento climatico, evitando la formazione delle "isole di calore".

3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Rispetto alle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), poiché la presente variante non modifica quanto già pianificato operando su carichi insediativi inalterati e con destinazioni d'uso analoghe, si rimanda a quanto precedentemente espresso nel parere già in possesso dal Comune di Bologna allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n.132 del 05/07/2017. Si evidenzia, infine, che in fase esecutiva le nuove proposte dovranno essere progettate e realizzate in conformità a quanto previsto dal D.M. 14/1/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e ss.mm.ii e saranno i singoli titoli edilizi a verificare il rispetto di tutte le matrici, compreso il rischio sismico, nei vari lotti con le modalità già previste nella Valsat del Piano previgente.

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani. Alla lettera b, comma 7 dello stesso articolo si dispone che la Provincia, oggi sostituita dalla Città Metropolitana, si esprima in qualità di Autorità Competente in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle osservazioni sul PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Nel caso specifico la variante in oggetto non è stata sottoposta a procedura di VALSAT in applicazione dell'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come enunciato negli elaborati di variante, in quanto l'uso (1b) "abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati" viene introdotto solamente nei lotti che già prevedono l'uso (1a) "abitazioni singole permanenti e temporanee". Si tratta, infatti, della medesima categoria funzionale "residenziale" e si mantengono inalterate le quantità complessive e le dotazioni territoriali già previste dal Piano Particolareggiato approvato e sue varianti.

La Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

La Referente per il
Coordinamento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Il Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia