



## Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 427434/2017  
N. O.d.G.: 441/2017  
N. Archivio: 112  
Data Seduta Giunta : 28/11/2017  
Data Seduta Consiglio : 04/12/2017  
Data Pubblicazione : 06/12/2017

Adottato

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 BERTALIA LAZZARETTO : CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE E OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE .

- Delibera di Consiglio -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Commissioni

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

### IL CONSIGLIO

#### Premesso che:

- con propria deliberazione P.G. n. 99058/2016, O.d.G. n. 224/2016, del 13/04/2016 veniva adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, il 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 Bertalia – Lazzaretto", al fine di ridefinire, per le motivazioni ivi indicate, la conformazione e gli usi dei lotti A e D non più interessati dalle previsioni insediative dell'Università degli Studi di Bologna, nel rispetto dell'impianto urbanistico del Piano vigente, del suo dimensionamento in termini di superficie utile e del mix funzionale previsto ;

- la variante, oltre a ridefinire conformazione e usi dei predetti lotti, intende inoltre stabilire criteri generali di flessibilità relativi agli usi insediabili e agli aspetti urbanistici ed edilizi degli edifici; intende, altresì, creare, le migliori condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti pubblici e privati nel comparto, rimuovendo gli impedimenti che rallentano la cantierabilità dei lotti, ridefinendo le modalità attuative complessive, i rapporti tra attuazione di blocchi edilizi e relative opere di infrastrutturazione, semplificando le norme di attuazione dei blocchi di edifici, prevedendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali e contenendo i costi urbanizzativi;

- al fine di assumere nella variante previsioni di assetto del Piano coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e al tempo stesso condivise

dai soggetti interessati, è stata garantita la partecipazione degli attuatori già in fase di elaborazione della variante a mezzo incontri finalizzati a illustrarne i contenuti e raccogliere eventuali contributi, alcuni confluiti di fatto, negli accordi ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 costituenti elaborati del presente POC;

- la variante comporta anche la sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica, che sostituirà a tutti gli effetti i precedenti accordi ;

- l'effetto novativo della sottoscrivenda convenzione non riguarderà:

- i lotti 2a e 2b poiché i relativi impegni attuativi sono contenuti nell'accordo di esecuzione Rep. n. 94004 a ministero del notaio Andrea Errani sottoscritto il 04/03/2016 tra Comune di Bologna e Ferruccio Frascari Spa;
- il Lotto 15 il cui stralcio urbanizzativo di competenza della cooperativa Murri è in corso di realizzazione in esecuzione di atto d'obbligo Rep. n. 94601/32445 del 29/06/2016 e di convenzione di esecuzione approvata con deliberazione di Giunta P.G. n. 170400/2017, Prog. n. 126/2017, del 23/05/2017, sottoscritta in data 11/07/2017 già integrata con le osservazioni presentate dalla Cooperativa Murri sul Piano adottato (trattasi di correzioni a imprecisioni grafiche migliorative dal punto di vista della funzionalità e razionalità delle opere di urbanizzazione sul fronte sud dell'insula 15 in fregio a via del Lazzaretto); accoglimento di fatto delle osservazioni ha conseguentemente determinato la modifica dei relativi elaborati del POC/PUA in atti al presente provvedimento;
- per i lotti B, C e 3 per i quali continuano a essere vigenti gli impegni contenuti nella convenzione Rep. n. 90099 sottoscritta il 20/02/2014 tra Comune di Bologna e Università degli Studi di Bologna;

#### **Dato atto che:**

- in conformità al disposto dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, l'avviso di avvenuta adozione della variante è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia Romagna (BURERT) del 04/05/2016;

- il Piano è stato depositato per la libera consultazione presso la Sede Comunale – Settore Servizi per l'Edilizia – U.I. Sportello Unico per l'Edilizia - per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione predetta (dal 04/05/2016 al 04/07/2016);

- di tale avvenuto deposito è stata data informazione alla cittadinanza tramite pubblicazione di un avviso presso l'Albo Pretorio oltre che sul sito istituzionale dell'ente, ai sensi dell'art. 39 del DLGS. n. 33/2013, unitamente alla deliberazione di adozione di cui al già citato P.G. n. 99058/2016 e suoi elaborati;

- dell'adozione è stata data, altresì, comunicazione ai sottoscrittori della vigente convenzione;

- ai sensi degli artt. 34 e 5 della L.R. n. 20/2000 compete alla Città Metropolitana l'espressione di riserve su eventuali contrasti con le prescrizioni di piani di livello superiore oltre alle valutazioni di compatibilità ambientale del Piano e al parere sismico, previa acquisizione dei pareri delle autorità ambientali competenti e delle osservazioni pervenute sul documento di Valsat;

- contemporaneamente al deposito, quindi, in data 04/05/2016, si è provveduto ad

inviare copia della delibera di adozione della variante e dei relativi allegati alla Città Metropolitana (P.G. n. 144085/2016);

- con successiva nota P.G. n. 180492/2016 la Città Metropolitana richiedeva al Comune, a integrazione, le valutazioni espresse dalle Autorità ambientale, precisando che dal giorno del ricevimento di detta documentazione integrativa sarebbe decorso il termine di 60 giorni per la formulazione delle riserve di competenza;

- in data 03/05/2016 con nota P.G. n. 137210/2016 si provvedeva a trasmettere la documentazione costituente la variante adottata alle autorità ambientali individuate dal Comune in collaborazione con la stessa Città Metropolitana, per acquisirne i pareri: Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia Romagna, Autorità di Bacino del Reno, Azienda USL di Bologna, Area Reno e Po Volano, ARPAE – Sezione Provinciale di Bologna – Distretto Urbano;

### **Preso atto che:**

- sono pervenute n. 8 osservazioni, nessuna relativa al documento di Valsat, riassunte e controdedotte dagli Uffici competenti nel documento allegato parte integrante del presente provvedimento;

- i pareri pervenuti da parte di Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia Romagna (P.G. n. 191969/2016) e Azienda USL di Bologna – UOS Igiene Edilizia/Urbanistica (P.G. n. 257771/2016), sono stati inoltrati alla Città Metropolitana con nota P.G. n. 381171/2016;

- la Città Metropolitana, nell'occasione, rappresentava la necessità di acquisire anche il parere di ATERSIR Agenzia territoriale dell'Emilia – Romagna per Servizi Idrici e Rifiuti, cui con nota P.G. n. 395999/2016 la richiesta è stata trasmessa il 07/12/2016;

- il parere positivo di Atersir, pervenuto in data 19/01/2017, registrato al P.G. n. 19344/2017 e inviato alla Città Metropolitana con nota P.G. n. 39844/2017, è risultato, però, condizionato all'espressione di parere da parte di HERA S.p.A., cui con nota P.G. n. 25159/2017 trasmessa il 26/01/2017 detto parere è stato richiesto (il parere pervenuto, anticipato tramite e-mail il 28/02/2017, è stato inviato alla Città Metropolitana il 01/03/2017 con nota P.G. n. 77778/2017);

- in data 24/01/2017 il Comune ha preso atto della mancanza dei pareri di alcune autorità ambientali (Autorità di Bacino del Reno, Area Reno e Po Volano nonché ARPAE Sezione Provinciale di Bologna Distretto Urbano) e ne ha dato comunicazione alla Città Metropolitana con nota P.G. n. 26407/2017 al fine di avviare comunque il procedimento di cui ai citati artt. 5 e 34 della L.R. n. 20/2000 intendendosi il silenzio dei predetti qualificato come assenso in virtù delle previsioni di cui alla L. n. 241/1990;

- il parere di ARPAE – Sezione Provinciale di Bologna Distretto Urbano è però successivamente pervenuto in data 30/01/2017, nostro P.G. n. 34517/2017, e veniva inviato alla Città Metropolitana il 02/02/2017 con nota P.G. n. 39844/2017;

- con pec P.G. n. 83723/2017 del 07/03/2017 la Città Metropolitana comunicava l'avvio del procedimento di sua competenza e fissava nel 02/05/2017 il termine di

conclusione dello stesso;

- nel rispetto dei principi di correttezza, buona fede e trasparenza, in ossequio agli impegni assunti con la sottoscrizione degli accordi di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, i sottoscrittori e i soggetti interessati all'attuazione del Piano sono stati informati dello stato di avanzamento del procedimento di approvazione della variante (P.G. n. 90596/2017 e P.G. n. 90565/2017 del 11/03/2017);

- contemporaneamente al procedimento di espressione delle riserve da parte della Città Metropolitana, il Comune di Bologna, in accordo con ARPAE e AUSL, ha ritenuto di svolgere una campagna di analisi sulla qualità dell'aria outdoor in tre aree, significative e rappresentative degli spazi verdi pubblici individuati dal Piano, attrezzate con arredi e giochi e, per questo, destinate alla massima fruizione e permanenza; gli esiti delle indagini svolte nel mese di aprile 2017 hanno evidenziato concentrazioni in aria degli inquinanti ricercati ampiamente inferiori ai valori limite reperibili nella letteratura scientifica di riferimento e tali da ritenere trascurabile il rischio per i fruitori delle aree verdi e non necessaria l'adozione di presidi; la relazione tecnica congiunta ARPAE/AUSL, agli atti, è stata inoltrata con nota P.G. n. 232548/2017 del 27/06/2017 alla Città Metropolitana perché venisse riavviato il procedimento di competenza nel frattempo sospeso;

#### **Verificato che:**

- con atto n. 132 del 05/07/2017, la Città Metropolitana:

a) ha formulato le riserve sulle previsioni del Piano adottato;

b) contestualmente ha espresso una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata al recepimento delle predette riserve, delle prescrizioni contenute nel parere sismico e nei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;

c) ha espresso, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, parere sismico favorevole condizionandolo al rispetto, nelle successive fasi di progettazione, delle prescrizioni indicate nel parere oltre al rispetto delle indicazioni previste dalla normativa per le costruzioni in zona sismica;

#### **Rilevato che:**

- il competente Settore Piani e Progetti Urbanistici ha provveduto, di concerto con i Settori interessati, all'esame delle riserve e del parere espresso dalla Città Metropolitana producendo la proposta di controdeduzioni allegata al presente provvedimento;

- ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento, con nota P.G. n. 36872/2016 del 04/02/2016, sulla variante adottata è stato acquisito il parere del Quartiere competente per territorio – Quartiere Navile – il quale con atto P.G. n. 54421/2016 del 25/02/2016, O.d.G. n. 2/2016, ha espresso parere positivo sulla variante pur con osservazioni e richieste debitamente valutate e recepite in sede di controdeduzioni;

- l'istruttoria condotta, pertanto, ha complessivamente prodotto, posti in allegato quale parte integrante del presente provvedimento, la dichiarazione di sintesi della ValSat, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/00, che tiene conto delle riserve espresse dalla Città Metropolitana e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale e la proposta di controdeduzioni alle riserve formulate dalla Città Metropolitana/Autorità

Ambientali e alle osservazioni pervenute;

- la presente variante nel pianificare la realizzazione e il completamento degli interventi afferenti i lotti compresi nel Piano adottato assume forma e contenuto di Piano Operativo Comunale (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000;

- il presente POC è costituito dai seguenti elaborati (meglio dettagliati nell'elenco allegato):

- Relazione;
- Documento Programmatico per la Qualità Urbana;
- Norme;
- Relazione Finanziaria;
- Schede dei Vincoli;
- Studio geologico e sismico;
- Valsat
- n. 7 Accordi ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritti;

- il PUA si compone degli elaborati di cui all'Elenco allegato parte integrante alla presente deliberazione tra cui lo schema di convenzione da sottoscrivere con la proprietà delle aree interessate, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L. R. n. 20/2000, per disciplinare l'attuazione del piano in oggetto in sostituzione di quelle stipulate il 24/11/2008, il 22/01/2009 nonché dell'Accordo Integrativo del 26/03/2010;

- costituisce allegato, parte integrante del presente provvedimento, la Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. n. 20/2000 che sarà resa pubblica sul sito istituzionale del Comune;

- detti elaborati sono disponibili su supporto informatico, riproducibile e non modificabile, posto in atti al presente provvedimento;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, è pubblicata sul sito web del Settore Piani e Progetti Urbanistici all'indirizzo [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio dopo la sua approvazione;

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

- è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 (Carta unica del territorio e tavola dei vincoli) della L.R. n. 20/2000, espressa dal Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

**Dato atto, inoltre, che:**

- in fase di adozione della presente variante era ancora pendente avanti al locale T.a.r il ricorso R.G. n. 201/2013 presentato, tra gli altri, dalle società COOPERATIVA EDIL-STRADE IMOLESE SOC. COOP E FALLIMENTO PENTAGRUPPO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE per vedere dichiarata la risoluzione per inadempimento della Convenzione del 2008, la nullità, risoluzione e/o caducazione degli atti connessi e/o consequenziali, con addebito della relativa responsabilità contrattuale ed extracontrattuale al Comune di Bologna e condanna al risarcimento del danno, in solido con gli altri; per definire tale pendenza le parti sottoscrivevano un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 avente, altresì, valore di accordo preliminare di transazione approvato con deliberazione P.G. n. 76391/2016, Prog. n. 67/2016 del 15/03/2016;

- detto accordo prevede, relativamente alla composizione della controversia, l'attribuzione di una quota forfettaria di Superficie Utile aggiuntiva di 2,286,30 mq di edilizia residenziale libera pari al 30% della SU dei lotti 21 e 28 oltre a una quota forfettaria di SU aggiuntiva di mq 810,70 di edilizia residenziale libera in ragione della non immediata attuabilità del lotto D6; l'eliminazione della quota di edilizia residenziale convenzionata, pari a 2.288 mq di SU (circa 33 alloggi) sostituita da pari quantità di SU di edilizia residenziale libera e l'eliminazione della quota obbligatoria di SU destinata ad altri "usi" (uffici, negozi, ecc. ecc.) per mq 1.269, sostituita da pari quantità di SU di edilizia residenziale libera; gli effetti conformativi ai fini edificatori dei lotti/insule predetti restano, però, condizionati all'approvazione del POC/PUA, alla sottoscrizione della nuova Convenzione urbanistica e al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti/insule interessate;

- su tale proposta di transazione il Collegio dei Revisori dei Conti, a cui era stato richiesto di esprimersi ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett. b) punto 6 del D.Lgs. n. 267/2000, ha ritenuto, come da nota in atti al Settore, non dovuto il parere poichè la stessa non ha riflessi contabili nè sul bilancio, nè sullo stato patrimoniale dell'Ente;

### **Atteso che**

- la sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte del Comune era comunque subordinata all'avvenuta rinuncia agli atti del ricorso di primo grado da parte delle società ricorrenti; il Tar Emilia-Romagna ha deciso con sentenza n. 809/2016 il ricorso proposto e avverso tale sentenza le società hanno presentato appello al Consiglio di Stato n. 2597/2017 :

- trattandosi di sentenza solo processuale si rinvergono nella pendenza del giudizio di impugnazione predetto gli stessi rischi di ritardi nella realizzazione del piano emersi in occasione della pendenza del giudizio di primo grado tali da pregiudicare fortemente la certezza dei tempi e delle modalità di attuazione del comparto; appare, pertanto, opportuno procedere comunque alla sottoscrizione dell'accordo transattivo definitivo per ottenere la rinuncia all'azione davanti al Consiglio di Stato da parte dei medesimi ricorrenti;

Dato atto che :

- in ragione degli impegni assunti e previsti nel Piano adottato, il Comune ha provveduto ad approvare il progetto definitivo dell'opera di realizzazione della condotta di smaltimento delle acque bianche dal comparto al fiume Reno con

deliberazione di Giunta P.G. n. 239071/2017, Prog. n. 176/2017 del 11/07/2017, e in data 22/12/2016 ha sottoscritto apposita convenzione, approvata con deliberazione P.G. n. 403587/2016, Prog. n. 330/2016 del 05/12/2016, con i soggetti proprietari delle relative linee e stazioni elettriche per l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione;

Dato atto, altresì, che non essendo intervenute variazioni rispetto al Piano adottato con deliberazione OdG n.224/2016 sopra richiamata, la presente deliberazione non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente ;

**Visti:** la L.R. n. 20/2000, la L.R. n. 6/2009, la Circolare regionale illustrativa della L.R. n. 6/2009;

**Preso atto**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e della dichiarazione resa dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

**Sentita** la commissione consiliare competente;

## **D E L I B E R A**

**1. DI APPROVARE** la proposta di controdeduzioni alle riserve e osservazioni formulate, contenente anche l'obbligo di recepire, in fase esecutiva, le prescrizioni di dettaglio indicate nei pareri pervenuti;

**2. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 34 della L. R. n. 20/2000, ai fini nonché con gli effetti e per le motivazioni di cui in premessa, il POC con valore ed effetti di PUA in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia – Lazzaretto" e relativi elaborati;

**3. DI DARE ATTO** che la presente variante si compone degli elaborati elencati in premessa oltre a quelli indicati nell'elenco allegato parte integrante al presente provvedimento, tutti in atti al presente provvedimento su supporto informatico, e che tra gli elaborati del PUA è compreso lo schema di convenzione da sottoscrivere con le proprietà delle aree interessate, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L. R. n. 20/2000, per disciplinare l'attuazione del Piano medesimo in sostituzione delle convenzioni stipulate il 24/11/2008 e il 22/01/2009 nonché dell'Atto Integrativo del 26/03/2010;

**4. DI ATTRIBUIRE** efficacia amministrativa alla copia su supporto informatico di cui sopra, riproducibile e non modificabile, degli allegati parte integrante e in atti al presente provvedimento, per un suo completo utilizzo e disponibilità;

**5. DI DARE ATTO** inoltre che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati tecnici, sarà resa pubblica sul

sito web del Settore Piani e Progetti Urbanistici all'indirizzo [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio dopo la sua approvazione;

**6. DI DARE ATTO** che costituisce allegato, parte integrante del presente provvedimento, la Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. n. 20/2000 che è soggetta alle medesime forme di pubblicità del provvedimento cui si riferisce e che sarà, pertanto, resa pubblica sul sito web del Comune;

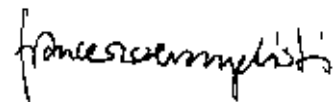
**7. DI DARE MANDATO** al Responsabile del procedimento, individuato nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, di provvedere alla trasmissione di copia integrale della variante approvata alla Città Metropolitana e alla Regione ai sensi dell' art. 34, comma 8 della L.R. n. 20/00, al deposito della stessa presso il Comune per la libera consultazione e alla pubblicazione sul sito del Comune, indirizzo istituzionale, dell'avvenuta approvazione del Piano;

**8. DI DARE ATTO** che la Regione provvederà alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del Piano e che da tale data lo stesso entrerà in vigore;

**9. DI DARE ATTO**, infine, che successivamente all'approvazione del Piano il Direttore procederà alla sottoscrizione dell'accordo transattivo a definitiva tacitazione e composizione della controversia pendente tra le parti come già previsto dalla deliberazione consiliare P.G.n. 99058/2016 OdG 224/2016 del 13/4/2016;

**10. DI DISPORRE** che il Responsabile del procedimento individuato provveda per ogni atto conseguente necessario alla realizzazione del Piano compresa la sottoscrizione dell'accordo transattivo predetto e della convenzione urbanistica qui approvata.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



**Documenti allegati (parte integrante):**





00 Elenco\_elaborati\_Poc\_Pua.pdf



P1 Relazione\_generale.pdf



CONV Schema\_convenzione.pdf



02 POC\_Controdeduzioni.pdf



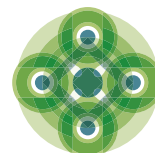
01 POC\_Lazzaretto\_Dichiarazione\_sintesi.pdf

**Documenti in atti :**

Elaborati disponibili su CD

**Comune di Bologna**

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
Direzione  
piazza Liber Paradisus 10  
Torre A, piano 9  
40129, Bologna  
051 219 5636  
francesco.evangelisti@comune.bologna.it



Sostenibilità  
**è Bologna**

**Oggetto:** Strumento urbanistico digitale:

**ELENCO ELABORATI (in atti alla delibera PG 427434/2017)**

<b>N.</b>	<b>nome file (comprensivo di percorso completo)</b>	<b>nome documento analogico (come approvato in delibera)</b>
1	00 Elenco_elaborati_Poc_Pua.pdf	Elenco elaborati
2	01 POC_Lazzaretto_Dichiarazione_sintesi.pdf	Dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat
3	02 POC_Controdeduzioni.pdf	Controdeduzioni alle osservazioni e alle Riserve
4	03 Poc_Lazzaretto_Relazione.pdf	Relazione
5	Elaborati costitutivi/ 01 Poc_Lazzaretto_TOTALE.pdf	Elaborati Poc
6	Elaborati costitutivi/ 01 Poc_Lazzaretto_Valsat_NONtecnica.pdf	Sintesi non tecnica della Valsat
7	Elaborati costitutivi/ 03 Poc_Lazzaretto_Tavola1.pdf	Poc inquadramento Lazzaretto
8	Elaborati costitutivi/ 04 TA_13_201504_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Risorse idriche e assetto idrogeologico
9	Elaborati costitutivi/ 05 TC_13_201603_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Elementi naturali e paesaggistici
10	Elaborati costitutivi/ 06 TD_13_201603_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Testimonianze storiche e archeologiche
11	Elaborati costitutivi/ 07 TE_13_201603_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Rischio sismico
12	Elaborati costitutivi/ 08 V1_13_201710_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Infrastrutture, suolo e servitù



## Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

13	Elaborati costitutivi/ 09 V2_13_201603_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Elettromagnetismo
14	Elaborati costitutivi/ 10 V3_13_201603_201711_PocLazzaretto.pdf	Tavola vincoli Infrastrutture per la navigazione aerea
15	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1a Rilievo_top_SettoreA.pdf	Rilievo topografico - settore A - planimetria
16	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1b Rilievo_top_SettoreB.pdf	Rilievo topografico - settore B - planimetria
17	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1c Rilievo_top_SettoreC.pdf	Rilievo topografico - settore C - planimetria
18	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1d Rilievo_top_SettoreD.pdf	Rilievo topografico - settore D - planimetria
19	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1e Rilievo_top_SettoreE.pdf	Rilievo topografico - settore E - planimetria
20	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1f Rilievo_top_SettoreF.pdf	Rilievo topografico - settore F - planimetria
21	Elaborati costitutivi/ Elaborati Pua/ A1g Rilievo_top_SettoreG.pdf	Rilievo topografico - settore G - planimetria
22	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A2 Libretto_celerimetrico.pdf	Rilievo topografico - libretto delle coordinate - tabulato
23	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A3 Stato_fatto_Planimetria_curve_livello.pdf	Stato di fatto - Planimetria generale con curve di livello
24	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A4 Planimetria_catastale.pdf	Planimetria catastale
25	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A5 Certificati_catastali.pdf	Certificati catastali
26	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A6 Stato_fatto_fognature.pdf	Reti sottoservizi esistenti: fognature comunali
27	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A7 Stato_fatto_gas_acqua.pdf	Reti sottoservizi esistenti: acquedotto e gas
28	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A8 Stato_fatto_elettrodotti.pdf	Reti elettrodotti esistenti: Terna, Enel, RFI
29	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A9 Stato_fatto_telecom.pdf	Reti sottoservizi esistenti Telecom
30	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ A10 Stato_fatto_pub_illum.pdf	Reti sottoservizi esistenti: illuminazione pubblica
31	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P1 Relazione_generale.pdf	Relazione tecnico illustrativa generale, tabella capacità edificatorie lotti
32	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P2 Planimetria_catastale_perimetro_PUA.pdf	Planimetria catastale con perimetro del PUA e raffronto con perimetro PP vigente



## Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

33	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P3 Tabella_particelle_catastali.pdf	Tabella particelle e superfici catastali interessate dal PUA
34	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P4 Masterplan_architettonico.pdf	Masterplan architettonico
35	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P5 Masterplan_destinazioni_uso.pdf	Masterplan: destinazioni d'uso
36	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P6 Masterplan_tracciamento_insulae.pdf	Masterplan: tracciamento insulae
37	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P7 Dotazioni_attrezzature.pdf	Dotazioni e attrezzature pubbliche
38	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P8 Aree_cava.pdf	Aree di cava ed ex cava
39	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P9a Mobilità_viabilità.pdf	Mobilità: il sistema della viabilità
40	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P9b Mobilità_circolazione.pdf	Mobilità: il sistema della circolazione veicolare
41	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P9c Mobilità_ciclabili.pdf	Mobilità: il sistema dei percorsi ciclabili
42	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P9d Pavimentazioni.pdf	Mobilità: tipologie pavimentazioni
43	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P9e Sezioni_stradali.pdf	Mobilità: sezioni stradali tipo
44	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P10a Verde_Planimetria_generale.pdf	Verde: planimetria generale
45	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P10b Verde_Essenze.pdf	Verde: essenze arboree
46	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P10c Verde_Sistemazione_terreno.pdf	Verde: sistemazione terreno
47	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P10d Verde_Sistema_irrigazione.pdf	Verde: sistema di irrigazione/drenaggio
48	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P10e Verde_Dettagli_sistemazioni.pdf	Verde: dettagli sistemazioni esterne
49	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11a Reti_fognarie.pdf	Acque: reti fognarie (generale)
50	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11b Reti_fognarie_1-5.pdf	Acque: dettaglio reti fognarie (1/5)
51	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11c Reti_fognarie_2-5.pdf	Acque: dettaglio reti fognarie (2/5)
52	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11d Reti_fognarie_3-5.pdf	Acque: dettaglio reti fognarie (3/5)



## Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

53	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11e Reti_fognarie_4-5.pdf	Acque: dettaglio reti fognarie (4/5)
54	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11f Reti_fognarie_5-5.pdf	Acque: dettaglio reti fognarie (5/5)
55	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11g Rete_prime_piogge.pdf	Acque: rete fognaria prime piogge
56	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11h Vasca_prima_pioggiaP1.pdf	Acque: vasca di prima pioggia P01
57	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11i Vasca_prima_pioggiaP2.pdf	Acque: vasca di prima pioggia P02
58	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11l Vasca_prima_pioggiaP3.pdf	Acque: vasca di prima pioggia P03
59	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11m Vasca_prima_pioggiaP4.pdf	Acque: vasca di prima pioggia P04
60	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11n Rete_acque_bianche.pdf	Acque: rete fognaria acque bianche
61	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11o Condotta_Reno_planimetria.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: planimetria
62	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11p Condotta_Reno_profilo.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: profilo altimetrico
63	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11q Condotta_Reno_sezioni.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: sezioni trasversali
64	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11r Condotta_Reno_carpenterie.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: carpenterie tipo delle camere interrate
65	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11s Condotta_Reno_rilevato_ferrovia.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: carpenterie tratto in attraversamento rilevato ferroviario
66	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11t Condotta_Reno_Ghisiliera.pdf	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: manufatto di immissione e rivestimento dell'alveo del canale Ghisiliera
67	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11u Rete_acque_nere.pdf	Acque: Rete fognaria acque nere
68	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11v1 Prima_pioggia_profili(1-4).pdf	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/4)
69	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11v2 Prima_pioggia_profili(2-4).pdf	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/4)



## Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

70	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11v3 Prima_pioggia_profili(3-4).pdf	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/4)
71	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11v4 Prima_pioggia_profili(4-4).pdf	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (4/4)
72	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11w1 Acque_bianche_profili(1-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/3)
73	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11w2 Acque_bianche_profili(2-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/3)
74	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11w3 Acque_bianche_profili(3-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/3)
75	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11x1 Acque_nere_profili(1-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/3)
76	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11x2 Acque_nere_profili(2-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/3)
77	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11x3 Acque_nere_profili(3-3).pdf	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/3)
78	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11y Tombamento_canaletta_Lame.pdf	Acque: tombamento canaletta Lame: planimetria e profilo altimetrico
79	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11z Relazione_idraulica.pdf	Acque: rete fognaria principale: relazione idraulica
80	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P11z1 Attraversamento_rilevato_ferroviano.pdf	Acque: condotta di scarico delle acque meteoriche nel fiume Reno - Istruttoria attraversamento tratto di condotta sottostante il rilevato ferroviario
81	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12a Interramento_elettrodotti_AT.pdf	Sottoservizi: interrimento elettrodotti alta tensione Terna e RFI
82	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12b Rete_MT-BT.pdf	Sottoservizi: rete Enel MT e cabine Enel
83	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12c Illuminazione_pubblica.pdf	Sottoservizi: rete illuminazione pubblica
84	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12d Rete_telefonica.pdf	Sottoservizi: rete per trasmissione telefonica
85	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12e Reti_gas_acqua.pdf	Sottoservizi: reti acquedotto e gas
86	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P12f Intersezioni.pdf	Sottoservizi: intersezioni in corrispondenza degli incroci stradali
87	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P13 NTA_schede.pdf	Norme tecniche di attuazione e schede normative insulae



**Comune di Bologna**

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

88	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ P14 Planimetria_OOUU_in_attuaz.pdf	Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione già realizzate o autorizzate
89	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ OP Costi_OOUU.pdf	Costo opere residue di urbanizzazione primaria (reti, strade, impianti, barriere acustiche, dotazioni verde e parcheggi), secondaria (infrastrutture verdi di quartiere), interrimento elettrodotti alta tensione Terna e RFI
90	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ CONV Schema_convenzione.pdf	Schema convenzione urbanistica
91	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ SA Studio_Ambientale.pdf	Studio Ambientale
92	Elaborati costitutivi/ Elaborati_Pua/ SIS Sismica.pdf	Analisi di risposta sismica locale bidimensionale

Bologna, 23 novembre 2017

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Francesco Evangelisti  
*documento firmato digitale*

# COMUNE DI BOLOGNA

## Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano urbanistico Attuativo (PUA)

(ai sensi dell'art. 30, c. 4 della LR 20/2000)

### in Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Zona Integrata di Settore (ex PRG '89)

#### R5.3 - Bertalia Lazzaretto

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (APPROVAZIONE)

Il Sindaco  
(Virginio Merola)

L'Assessore  
Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente  
Tutela e Riqualificazione del Centro Storico  
(Valentina Orioli)

Il Segretario Generale  
(Roberto Finardi)



**Direzione e Coordinamento Generale:**  
Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
Direttore: arch. Francesco Evangelisti  
(Responsabile del Procedimento)



Elaborazione e coordinamento progettuale:  
**FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.p.A.**



Ideazione progettuale della variante:  
Prof. Arch. Piero Sartogo - SARTOGO ARCHITETTI ASSOCIATI



Studio Ambientale e Analisi Risposta Sismica Locale  
AIRIS srl: ing. Francesco Mazza

Studio delle aree verdi e delle essenze:  
HYDROPLANT snc  
Analisi numeriche, calcolo e verifica delle reti idrauliche:  
ing. Angelo Maria Zanotti  
Verifiche numeriche idrauliche dei lotti da D1 a D6:  
Dr. Valeriano Franchi

OGGETTO TAVOLA: **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE, TABELLA CAPACITA' EDIFICATORIA LOTTI**

Livello:

DEFINITIVO

Scala:

Data: luglio 2017

Nome file:

Aggiornamento:

Tavola:

**P1**



## Relazione tecnico illustrativa generale

### Indice

- 1) *Lo stato attuale*
  - 1a) *il sito*
  - 1b) *il Concorso internazionale di progettazione*
  - 1c) *Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente (PIIP)*
- 2) *Le criticità della fase attuativa*
- 3) *Le parti già attuate o autorizzate del piano vigente*
- 4) *Le motivazioni e gli obiettivi della variante*
- 5) *La variante in rapporto agli strumenti pianificatori attuali della LR 20/2000*
- 6) *La fase partecipativa e gli accordi ex art. 18 della LR 20/2000*
- 7) *I contenuti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al PPIP vigente*
  - 7a) *Generalità*
  - 7b) *La ripianificazione urbanistica dei lotti Universitari A e D rinunciati*
  - 7c) *Capacità edificatorie e usi insediabili*
  - 7d) *La quota di edilizia residenziale sociale (ERS)*
  - 7e) *Le dotazioni e le infrastrutture pubbliche*
  - 7f) *La nuova modalità attuativa delle previsioni edificatorie*
  - 7g) *La attualizzazione dello studio di sostenibilità ambientale e territoriale*

## **1 ) – Lo Stato attuale**

### **1a) Il Sito**

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

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

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

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

L'originale organizzazione fondiaria agricola, fortemente alterata dall'attività estrattiva negli ultimi cinquant'anni, conserva ancora segni territoriali storici costituiti dalle vie di Bertalia, Agucchi, Dalla Volta e da elementi del reticolo idrografico minore costituiti dalle canalette Ghisiliera e Lame.

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

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

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

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

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

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

### **1b) Il Concorso internazionale di progettazione**

Nel Luglio del 2000 fu indetto da Finanziaria Bologna Metropolitana, su mandato dell'Amministrazione Comunale e dell'Università di Bologna, il Bando di Concorso Internazionale, per l'assetto urbanistico generale della zona integrata di settore R5.3 Bertalia Lazzaretto dell'allora vigente PRG, con l'obiettivo di realizzare in tale zona un ampio processo di qualificazione dell'ambiente urbano mediante un complesso coordinato di interventi riguardanti il quadro infrastrutturale, l'estensione degli insediamenti universitari della facoltà di Ingegneria, l'integrazione del sistema delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche, la compresenza e complementarietà delle funzioni residenziali, universitarie, direzionali, e commerciali.

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

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

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

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

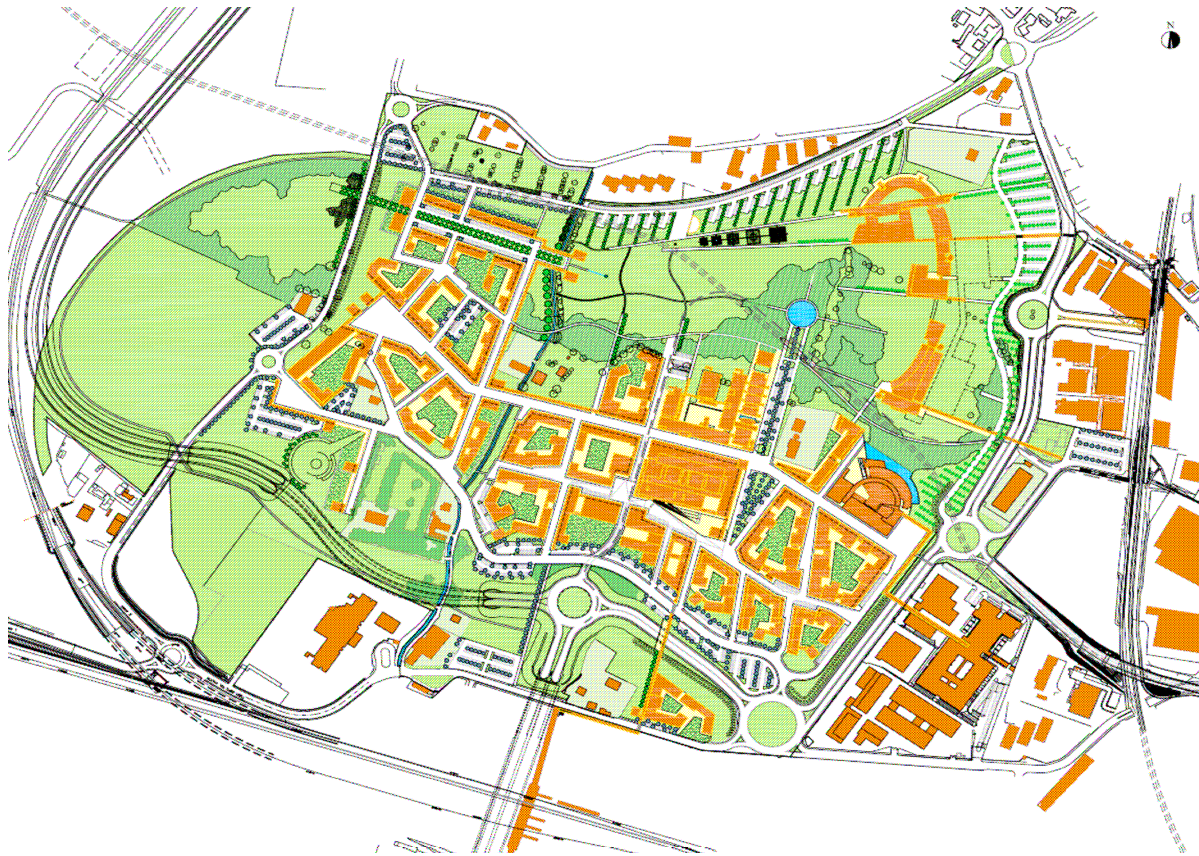


Entro tale assetto, una dorsale ad andamento "spezzato" sub rettilineo in direzione est-ovest, strutturata a bretella di connessione delle due principali piazze, costituisce l'elemento di riconoscibilità come asse portante urbano sul quale, e in attraversamento del quale, il reticolo delle strade minori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

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

### **1c) – Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica vigente**

Sulla base dell'idea di assetto urbanistico del progetto vincitore del concorso internazionale di progettazione è stato sviluppato e definito (2005-2007) il relativo piano particolareggiato di iniziativa pubblica del comparto, applicando i parametri previsti dal PRG in termini di indici edificatori, usi insediabili, quote di usi pubblici.



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

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

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

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

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

Tra Corso principale ed asse locale-interzonale di scorrimento è ordita la trama delle strade secondarie di penetrazione locale e residenziale, che con il loro andamento subortogonale scandiscono le insulae di cui è composto il tessuto urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2) Le criticità della fase attuativa**

Il piano vigente, in ragione della rilevante estensione territoriale e di particolari specificità del comparto (presenza di diverse aree di ex-cava con depressioni del terreno, sostanziale assenza di reti di pubblici servizi, elevato numero di Soggetto Attuatori, etc.) è caratterizzato da una notevole ed intrinseca complessità attuativa, da costi diretti di urbanizzazione primaria di una certa rilevanza (collegati al disegno urbano e agli elevati obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal Piano) e importanti costi connessi quali, ad esempio, l'obbligo di interrare 3 lunghe tratte di elettrodotti ad alta tensione (di proprietà di Terna) quale condizione per l'edificazione solo di alcuni dei lotti previsti in seconda fase di attuazione e non condizionante l'attuazione di nessuno dei lotti di prima fase (e cioè i lotti 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 15, 24, 25, 26, A, B, C, D).

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

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

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

La complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari (che hanno coinvolto un numero elevato di enti e altri soggetti cui si è reso necessario richiedere autorizzazioni e/o benestare) hanno creato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo in rapporto agli interventi privati avviati, con la necessità di procedere (cfr. punto 3) con stralci autonomi completi e funzionali di opere di urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune in data 23/12/2013.

D'altra parte, l'attuatore pubblico "Università" (a cui il piano riservava i lotti A, B, C, D, 3 di titolarità comunale da concedere in diritto di superficie per la realizzazione di sedi didattiche e istituzionali per 44.250 mq e studentati 6.990 mq (lotto 3), quindi per complessivi 51.240 mq di Su), ha progressivamente (e in maniera non prevedibile per il Comune all'epoca della redazione del Piano) ridimensionato il proprio programma di insediamento al Lazzaretto, fino alla rinuncia ai lotti A (aula magna, presidenza e biblioteca) e D (DISTART, mensa) per 25.520 mq, comunicata formalmente al Comune in data 05/06/2013.

Il ridimensionamento e il differimento temporale del programma attuativo dell'Università ha peraltro avuto riflessi rilevanti sulle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione ad esso abbinata,

consistenti, nella sostanza, nella riduzione del finanziamento dell'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, ed ulteriore disallineamento rispetto al cronoprogramma attuativo del piano che, anche in ragione delle non prevedibile contrazione degli interventi universitari, ha dovuto essere riarticolato in maniera maggiormente coerente con i mutati scenari.

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

### **3) Le parti già attuate o autorizzate del piano vigente**

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

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

Il residuo impegno attuativo dell'Università (dopo la rinuncia ai lotti A e D – cfr. p.to 2), concentrato sui lotti B, C, 3, si è concretizzato con uno specifico Accordo, sottoscritto con il Comune in data 20/02/2014.

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

Stante il disallineamento dei tempi rispetto al cronoprogramma previsto dall'Accordo Comune/ lottizzanti di prima fase del 26/04/2010, sono state sottoscritte due convenzioni esecutive per la realizzazione di stralci funzionali e autonomi di opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati conclusi dei lotti 2a/2b e del lotto 15 (parte):

- in data 04/03/2016 fra il Comune e Ferruccio Frascari spa per un importo opere di circa 2,6 mil. di euro;
- in data 11/07/2017 fra il Comune e Cooperativa Murri per un importo opere di circa 1 mil. di euro.

I relativi Permessi di Costruire sono già stati rilasciati agli attuatori.

Riassumendo quindi, risultano ad oggi autorizzati/realizzati circa 19.700 mq di Su ad uso abitativo (oltre 300 alloggi + altre u.i. non residenziali) e circa 12.400 mq di Su ad uso "università", per

complessivi 32.100 mq di Su corrispondenti a circa il 16% dell'intera potenzialità edificatoria del piano vigente (204.721 mq).

Contestualmente sono state autorizzate (già in parte in corso di realizzazione) opere di urbanizzazione primaria a servizio dei suddetti lotti per un valore di circa 9,3 mil. di euro.

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

#### **4) Le motivazioni e gli obiettivi essenziali della variante**

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

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

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

#### **5) - La variante in rapporto agli strumenti pianificatori attuali della LR 20/2000**

Il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con OdG n. 157 del 16 luglio 2007 PG n. 135557/2007, approvato con OdG n. 133 del 14 luglio 2008 PG n. 148289/2008, in vigore dal 10 settembre 2008, nell'individuare gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'allegato alla LR n.20/00, ha classificato quali "Ambiti in trasformazione" le parti del territorio oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG previgente adottati o approvati ed in attesa o in corso di esecuzione, confermandone il valore ed integrandole nelle strategie di piano.

Tra gli Ambiti in trasformazione è ricompreso l'Ambito n. 129 Bertalia Lazzaretto, in massima parte interessato dalla realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla z.i.s. R5.3 Bertalia Lazzaretto (ex PRG), approvato con delibera OdG. 185 del 27/07/2007, e la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 24/11/2008, repertorio 79572 a notaio Andrea Errani, con validità fino al 23/11/2021 (ex art. 30, c. 3-bis , L.98/2013).



Il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale OdG. n. 144 del 4 maggio 2009 PG n. 88725/2009, le cui previsioni hanno perso efficacia in data 3 giugno 2015 ad eccezione di quanto previsto dall'art. 30 comma 1 della L.R. 20/2000, all'art. 12 "Strumenti Urbanistici Preventivi del PRG '85" prevedeva espressamente la possibilità di apportare varianti a tali piani, al fine di orientarne i contenuti agli obiettivi di carattere strutturale e strategico definiti dal PSC.

Poiché, per le ragioni sopra ampiamente esposte, ci si trova oggi nella condizione di voler modificare le previsioni del Piano attuativo vigente, ed essendo il POC 2009, che ne prevedeva l'attuazione, decaduto, è necessario procedere alla approvazione di un nuovo POC puntualmente riferito all'ambito di cui sopra, al quale attribuire il valore e gli effetti di Piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 30, c. 4 della LR 20/2000, in quanto strumento individuato dal legislatore regionale con lo scopo di programmare e contestualmente realizzare gli interventi di trasformazione e le connesse dotazioni territoriali.

Ai sensi dell'art. 30 comma 1 bis della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti per cui la variante salvaguarda l'impianto urbanistico originale del Piano, senza incrementi di superficie utile, aggiornando il quadro di sostenibilità ambientale nell'ambito di riferimento in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (ambito n.129).

#### **6) La fase partecipativa e gli accordi ex art. 18 della LR 20/2000**

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

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

A conclusione della fase "partecipativa" sono stati condivisi fra il Comune e taluni soggetti privati proprietari alcuni Accordi ex art. 18 LR 20/2000 implementati nella variante al piano.

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

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

*2) Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini spa.*

L'accordo prevede in sintesi la localizzazione delle capacità edificatorie dei lotti 20 e 30 di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in una porzione definita del lotto 1 (di titolarità comunale), e contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti 20 e 30.

3) *Accordo 2 ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto da Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini spa.*

L'accordo prevede in sintesi la localizzazione delle capacità edificatorie dei lotti 18, 22, 27 parte e 33 di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in ulteriori due distinte porzioni del lotto 1 (di titolarità comunale), e contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti 18, 22, 27 parte e 33 .

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

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

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

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

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

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

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

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

L'insieme di questi accordi corrisponde agli obiettivi della variante esposti nei paragrafi precedenti, in quanto è orientato alla soluzione di problemi attuativi verificatisi nella prima fase di attuazione del piano, alla esclusione dalle previsioni della trasformazione di alcune aree che sono state verificate non influire in maniera sostanziale sul disegno del nuovo insediamento, a una attribuzione delle capacità edificatorie volta ad accelerare l'attuazione della parte orientale del nuovo insediamento, mentre quella occidentale verrà liberata dagli elettrodotti.

Copia originale degli accordi sottoscritti sono allegati al Poc.

## **7) I contenuti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al PPIP vigente**

### **7a) Generalità**

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

### **7b) La ripianificazione urbanistica dei lotti Universitari A e D rinunciati**

Come già ricordato al punto 4), elemento e motivazione essenziale della variante è la riconfigurazione funzionale e morfologica della capacità edificatoria oggetto di rinuncia da parte dell'Università (lotti A e D per complessivi 25.520 mq di Su).

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

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

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

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

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

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



### **7c) Le modifiche puntuali al piano vigente**

Oltre alla ridefinizione (planivolumetrica ed usi) degli ex lotti A e D descritte al punto precedente, sono state apportate modifiche minori in diversi punti del piano, principalmente legate a specifiche istanze dei soggetti attuatori/proprietari emerse nella fase partecipativa (v. punto 6) e formalizzate con la sottoscrizione degli specifici accordi ex art.18 LR 20/2000 (v. punto 6) recepiti e implementati nella variante (POC/PUA).

Nell'ambito di alcuni accordi ex art. 18 LR 20/2000 (all. c) e d)) sono stati previsti, su istanza dei proprietari privati, limitati stralci parziali di aree dalla variante.

Sono stati operati anche alcuni stralci d'ufficio relativi ad aree di limitatissima estensione già destinate da tempo a viabilità pubblica (breve tratto parziale di via Lazzaretto), o intestati a privati irreperibili o deceduti senza eredi, oltre ad alcune minimali rettifiche di perimetro per mere imprecisioni grafiche, ininfluenti sulle proprietà e sulle capacità edificatorie.

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

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

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

Al fine di creare, con la variante, le migliori pre-condizioni possibili per incentivare e maggiormente agevolare gli investimenti pubblici e privati nel comparto, si sono apportate (oltre alla ridefinizione degli ex lotti A e D ed alle altre modifiche minori conseguenti agli accordi ex art. 18) le seguenti non sostanziali modifiche:

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

- 4) La variante ha prestato particolare attenzione al tema dei costi delle opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture a servizio dell'insediamento) con l'obiettivo di confermare, senza alcun aumento, le stime di costo del piano vigente effettuate circa 10 anni fa, facendo pertanto in modo che i Soggetti Attuatori del comparto non subiscano gli incrementi dei costi di costruzione intervenuti in tale arco di tempo, e senza con ciò ridurre in maniera sostanziale la qualità delle opere previste. Il progetto delle opere (e conseguentemente la stima dei costi) è stato notevolmente affinato, anche sulla scorta del progetto definitivo delle reti di tutto il comparto già sviluppato e approvato in linea tecnica a seguito dell'accordo "reti" del 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase (v. punto 2) precedente).

Al fine di contenere i costi si è operato essenzialmente sui seguenti elementi:

- riduzione e ottimizzazione del tracciato di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione in accordo con Terna e determinazione del preventivo di costo rilasciato da Terna;
- notevole riduzione ponderata delle superfici stradali in pavimentazione lapidea (limitate al solo corso centrale e ad alcuni tratti stradali di diramazione, e quindi attuata con una logica tale da mantenere elevati livelli di qualità urbana nelle aree di maggiore interesse pubblico del comparto - e cioè dove l'impiego di materiali pregiati trova effettiva giustificazione - e variando solo dove detto impiego poteva forse apparire superfluo);
- eliminazione del reticolo di tubazioni relativo alla predisposizione dell'impianto di raccolta pneumatica dei rifiuti, predisposizione che si è rivelata non più utile avendo Hera (gestore del servizio di raccolta rifiuti) comunicato solo successivamente all'approvazione del Piano del 2007 che non avrebbe più realizzato la centrale tecnologica di raccolta a servizio della quale il Piano aveva previsto la realizzazione di detto reticolo di tubazioni;
- stralcio dei due parchi urbani posti nella parte nord-est ed ovest del comparto dalle opere di urbanizzazione primaria in ragione della oggettiva valenza territoriale degli stessi, individuati quindi come "attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale" ai sensi dell'Art. A-24 della L.R. 20/2000, in quanto "spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive" (e quindi come "urbanizzazioni secondarie").

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

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

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

- 5) In relazione alla necessità di ovviare, per quanto possibile, ai più lunghi tempi attuativi di alcuni dei lotti privati di seconda fase sottostanti gli elettrodotti ad alta tensione si è operato, nell'ambito degli accordi ex art. 18 LR 20/2000 recepiti nella variante, a porre le premesse per modificare la titolarità di tali lotti in favore del Comune e attribuendo titolarità privata a lotti originariamente comunali già previsti in prima fase di attuazione e quindi immediatamente realizzabili. Con ciò si è creata corrispondenza, pur limitatamente ai lotti interessati dagli accordi, fra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/infrastrutturazione necessarie per la

loro attuazione, mentre spetterà interamente al Comune l'onere dell'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti. Ciò confermando, ancora, la volontà del Comune di accelerare per quanto possibile le modalità di attuazione del comparto, con prioritario riferimento per la parte orientale, di più immediata attuabilità.

### 7c) Capacità edificatorie e usi insediabili

Come già precedentemente accennato, la variante conferma le capacità edificatorie del piano vigente, salvaguardando i diritti edificatori maturati da ciascun lottizzante privato e dal Comune con l'applicazione, sulle aree di proprietà, degli indici edificatori previsti dal piano vigente, senza alcun aumento di Su in termini assoluti (n.d.r. bensì una lieve riduzione per lo stralcio di alcune aree).

Per quanto attiene gli usi insediabili la variante ha confermato il mix di usi previsti in origine dal piano vigente: pur con un oggettivo aumento della funzione residenziale, viene garantito un soddisfacente livello di diversificazione delle funzioni d'uso con limitati scostamenti relativi in termini percentuali rispetto al piano vigente.

Funzioni d'uso	Piano vigente		Variante		scostamento %
	(mq Su)	(%)	(mq Su)	(%)	
Residenza	131.005	64 %	158.796 (*)	78 %	+ 12 %
Università	51.240	25 %	25.720	13 %	- 12 %
Terziario/commercio	22.476	11 %	18.546	9 %	- 2%
<b>totale</b>	<b>204.721</b>	<b>100 %</b>	<b>203.062</b>	<b>100 %</b>	-
Usi pubblici	10.329		10.251		-

(\*): dei quali 64.673 mq di Su – circa 1.000 alloggi – destinati a edilizia residenziale sociale (ERS) – v. par. 7e).

La variante, confermando la quota complessiva di Usi Pubblici attestata a 10.251 mq, rilocalizza la quantità di usi pubblici relativa all'eliminazione del lotto U3.2 (v. accordo ex art. 18 – allegato 3) e del lotto U3.4 (interferente con la stazione del People Mover).

In relazione a ciò la variante prevede un nuovo lotto ad Usi Pubblici (UP.1) localizzato nel parco urbano di valenza comunale (attrezzatura) posto nella parte nord-est del comparto, in fregio a via Terracini e Zanardi.

Come nel Piano vigente gli usi pubblici "specifici" che si andranno ad insediare saranno definiti, in accordo con il Quartiere, in relazione alle esigenze urbanistiche e sociali della fase attuativa degli stessi.

Si riporta di seguito la tabella complessiva dei lotti/insulae, Su, Usi:

#### Legenda Usi (v. art. 28 Rue):

uso 1a: - abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati.

uso 7c: - servizi per la formazione universitaria

uso 3a: - attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca).

uso 3b: - attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, e simili).

uso 4c: - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.ei..

uso 4d: - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq.

uso 5c: - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

uso 6: - servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero, (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala matografici, cinema teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

uso 7c: - servizi per la formazione universitaria.

**Tabella Lotti/Insule** (agg. 23/02/2016)

Lotto/insula	Usi Insediabili				
	Si totale (mq)	1a (residenza)	7c (Università)	3a (terziario)	3b, 4c, 4d, 5c, 6
B	8.120		8.120		
C	10.610		10.610		
D1	3.132,00	3.132,00			
D2	3.179,65	3.179,65			
D3	3.132,00	3.132,00			
D4	3.520,00	3.520,00			
D5	3.316,35	3.316,35			
D6	3.520,00	3.520,00			
A1	5.720			2.800	2.920
1a	5.157	5.157			
1b	4.034	4.034			
1c	7.100	7.100			
2a/2b	8.611	8.611			
3	6.990		6.990		
4a	11.953	11.953			
4b	2.800	2.800			
5a	1.759	1.759			
5b	6.650	6.650			
ex 6a	4.000	4.000			
6ter	5.213	2.296,16			
		701,50			
		1.107,67			
		1.107,67			
7	978	978			
8a	1.920	1.920			
8b	1.300			1.300	
9a	2.500			2.500	
9b	2.400			2.400	
10a	1.007	481			
		6			
		385			
		78			
		57			
10a bis	1.000	1.000			
10b	5.721	5.721			
11	3.660			3.660	
12	10.112	10.112			
13	10.954	10.954			
14	2.700			1.100	1.600
15	5.131	3.227,04			
		1.121,00			
		782,96			
16a	950	950			
16b	1.147	1.147			
17	990	990			
18	4.001	4.001			
19	4.070	4.070			
20	3.033	3.033			
21	3.241	3.241			
22	4.625	4.625			
23	2.200	2.200			
24	3.548	3.548			
25	2.357	2.357			
26a	1.089	1.089			
26b	1.000	1.000			
27a	1.599	1.599			
27b	266			266	
28	4.380	4.380			
29	1.953	1.953			
30	2.124	2.124			
33	909	909			
34	840	840			
35	840	806			
		34			

totali **203.062** 158.796 25.720 14.026 4.520

31	1.050	Bologna (Usi Pubblici)
32	950	Bologna (Usi Pubblici)
U3.1	1.950	Bologna (Usi Pubblici)
U3.3	4.500	Bologna (Usi Pubblici)
UP.1	1.801	Bologna (Usi Pubblici)

tot. u.p. **10.251**   lotti già attuati/autorizzati

N.B. Per il lotto 3 è previsto, oltre all'uso 7c, anche l'uso 1b studentato università.

### **7d) La quota di edilizia residenziale sociale (ERS)**

La variante introduce significative modifiche anche alla cosiddetta “quota PEEP” individuata dal Piano vigente, così denominata per l'uso invalso nella pianificazione comunale bolognese di integrare le quote di edilizia dei “piani di zona” della L. 167/1962 nella “ordinaria” attuazione del PRG, ora sostituita dalla quota di “edilizia residenziale sociale” (ERS) fissata dalla LR 20/2000 nella misura del 20% degli usi residenziali del PUA.

Nel Piano vigente la “quota PEEP” era individuata in 56.362 mq di Su (circa 870 alloggi), ottenuta sommando il 20% della Su residenziale privata da convenzionare con il Comune con prezzo di vendita calmierato (10.788 mq di Su – circa 166 alloggi) e il 50% della Su residenziale comunale (45. 574 mq di Su – circa 704 alloggi).

La domanda “sociale” di abitazioni nella città di Bologna appare ad oggi assai consistente (circa 3 mila domande) e diversificata: giovani coppie, anziani, single, famiglie numerose, migranti.

Si tratta, in certa misura, della parte più debole della domanda di edilizia Residenziale Sociale, costituita da nuclei famigliari con redditi ISEE inferiori a 17 mila Euro che, con progressivo disagio, vivono in affitto in alloggi di libero mercato.

Nell'area del disagio abitativo gravitano comunque altri soggetti che, pur disponendo di redditi superiori alla soglia di accesso alle graduatorie comunali, non riescono a sostenere i prezzi di locazione del libero mercato, né tantomeno ad acquistare un'abitazione.

Il dominio della domanda potenziale di ERS è perciò di fatto molto cospicuo, e presenta profili sociali, economici, demografici ed etnici molto complessi e variegati.

Se il mercato da solo non è in grado di rispondere a questa domanda, anche l'Amministrazione pubblica, in tempi di risorse calanti, è in grande difficoltà. Per questo il tentativo di costruire sinergie pubblico-privato costituisce un'opportunità, probabilmente l'unica in questo frangente storico.

Il presupposto necessario a questa sinergia va quindi ricercato, in primo luogo, nelle dimensioni quantitative dell'ERS negli strumenti urbanistici attuativi, tali da consentire “economie di scala” che una “polverizzazione” di interventi impedirebbe. La ponderata definizione di programmi “unitari” di ERS di una certa consistenza pare quindi essere oggi una modalità attuativa in grado di intercettare l'interesse di investitori privati, nella duplice veste di soggetti attuatori e gestori.

D'altro canto, nell'ambito di un programma ERS con tali caratteristiche unite ad una adeguata politica di contenimento del costo delle aree ed eventuali contributi pubblici, possono essere previste diversificate forme di fruizione degli alloggi (locazione di breve/medio/lungo periodo, patto di futura vendita, vendita a prezzo calmierato) in grado di rispondere più efficacemente alle varieguate forme del disagio abitativo.

Sulla base di tali elementi la variante ha operato la scelta di localizzare la quota di ERS sui lotti comunali ad uso residenziale, riservando quindi 64.673 mq di Su – circa 1.000 alloggi – a tale destinazione, con un aumento in termini assoluti rispetto al piano vigente di 8.311 mq di Su – circa 128 alloggi (+ 15%).

La quantità complessiva di ERS (64.673 mq di Su) risulta pari al 40,7 % degli usi residenziali complessivi previsti dalla variante (158.796 mq di Su), percentuale quindi “doppia” rispetto alla quota minima prevista dalla LR 20/2000.

Peraltro, in conseguenza delle modifiche di localizzazione oggetto di specifici accordi con alcuni lottizzanti privati, il futuro assetto proprietario, fondato sulle scelte operate con la presente



variante, porterà ad un accorpamento anche fisico dei lotti comunali nella parte ovest del comparto prossima a via Agucchi, agevolando quindi la formazione di programmi ERS potenzialmente autonomi realizzabili contestualmente a stralci funzionali di opere di urbanizzazione primaria dedicati.

### **7e) Le dotazioni, infrastrutture e attrezzature pubbliche**

La variante al Piano, come già detto, conferma in maniera sostanziale l'assetto territoriale e il disegno urbano già previsti dal PIIIP vigente; questo vale anche per le dotazioni territoriali che prevedono la realizzazione di due grandi parchi di interesse territoriale, uno oltre via Agucchi, verso il fiume Reno, e uno nella zona nord-est del comparto, tra via Terracini e via Bertalia. Più "naturalistico" il primo e più "disegnato" e "urbano" il secondo, rappresentano una grande dotazione territoriale che questo comparto offrirà alla città. I due parchi, considerati extrastandard dal punto di vista della contabilità urbanistica, misurano rispettivamente circa 10 ettari e 8 ettari, per un totale di circa 18 ettari.

Le altre dotazioni, considerate standard urbanistici a valere ai sensi delle norme vigenti, sono costituiti dalle aree verdi di vicinato, a servizio dei nuovi edifici (circa 114.400 mq), dai parcheggi pubblici, che il disegno di piano prevede diffusi e integrati alla viabilità e alle destinazioni da servire, e che misurano circa 65.500 mq, e dalle aree sulle quali verranno realizzate attrezzature pubbliche di interesse generale, che misurano circa 33.500 mq. Queste ultime risultano sostanzialmente localizzate ove già previsto dal Piano vigente e ospiteranno usi specifici (l'ampliamento dell'Istituto Rosa Luxemburg) o altri che verranno decisi al momento della loro realizzazione (scuole, centri civici e altre attrezzature).

Per quanto riguarda le infrastrutture si rilevano alcune significative modifiche al Piano vigente:

- l'inserimento all'interno del Progetto Integrato di Mobilità Bolognese delle stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano di Prati di Caprara e Zanardi accelera la realizzazione di questi due importanti punti di accesso al comparto; per questa ragione sono stati verificati e rafforzati i collegamenti ciclopedonali;
- la progettazione esecutiva del People Mover, per il quale sono da poco stati avviati i lavori di realizzazione, ha portato alla definizione puntuale della infrastruttura, che ha un significativo punto di contatto con il comparto nella fermata, che è stata progettata nel dettaglio e integrata nel disegno degli spazi pubblici;
- la rinuncia da parte del Comune alla realizzazione del progetto di Metrotramvia (sostituito dal finanziamento del sopra citato P.I.M.Bo.) ha portato anche al decadimento della previsione di un ramo che si sarebbe staccato dalla via Emilia per servire il comparto e raggiungere la fermata SFM Zanardi; di questa modifica si è tenuto conto nella variante;
- quanto all'assetto stradale, che è stato dettagliatamente verificato anche in base alle prime realizzazioni nell'intorno del comparto (il sottopasso ferroviario di via Manzi), lo studio della mobilità contenuto nello Studio di compatibilità ambientale e territoriale della Variante ha individuato uno scenario tendenziale di riferimento di medio periodo (che comprende l'attuazione di alcune opere esterne al comparto come la "Nuova Roveretolo" con la soppressione del passaggio a livello di via del Pane, la nuova viabilità a servizio della Stazione Zanardi, il primo tratto dell'asse Nord-Sud di collegamento tra via Bovi campeggi e via de' Carracci) per vedere come la progressiva attuazione del piano impatterà sulla viabilità. E' stato poi oggetto di valutazione uno scenario tendenziale di lungo termine, che comprende i due sistemi viari di collegamento alla Tangenziale e a via Gagarin, già previsti nello studio effettuato in occasione della progettazione del piano vigente. La conclusione dello studio è che le previsioni della variante producono nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti tali da consentire un giudizio di sostenibilità, sia con riferimento allo scenario di medio

termine che a quello di lungo termine. Permane una situazione di criticità, in relazione ai carichi veicolari che interesseranno la rotatoria Rotatoria 35° Reggimento Fanteria Pistoia, tali da suggerire di anticipare gli interventi di potenziamento degli accessi di via Sabena e via Terracini, rispetto all'attivazione dei nuovi carichi insediativi, tenendo monitorata l'evoluzione della situazione, al fine di poter prevedere, se necessario, azioni correttive all'assetto della viabilità di accesso al comparto.

Le simulazioni degli effetti sul traffico nello studio, hanno avuto una impostazione cautelativa, che trascura gli effetti benefici, per l'ambito oggetto di studio, che dovrebbero avere sulla domanda di traffico veicolare privato gli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente e in fase di progettazione, quali in particolare le due stazioni del SFM e il People Mover, ma anche dalla riorganizzazione del TPL su gomma. E' evidente che la tempestiva attivazione di questi servizi potrebbe efficacemente accompagnare lo sviluppo insediativo dei nuovi comparti, producendo una minore pressione veicolare sulla rete stradale.

### ***7f) La nuova modalità attuativa delle previsioni edificatorie***

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

Sulla scorta dell'esperienza maturata sul comparto, la variante in oggetto prevede attuazioni per stralci autonomi e funzionali "edifici/opere di urbanizzazione", senza predefinirne entità e sequenza attuativa.

Tale modalità attuativa ha già trovato alcune concrete applicazioni nell'accordo Comune/Università del 20/02/2014, nella convenzione esecutiva Comune /Ferruccio Frascari spa del 04/03/2016 e nella convenzione esecutiva Comune/Coop. Murri del 11/07/2017, relativi ad interventi di contestuale realizzazione di edifici e stralci urbanizzativi autonomi e funzionali.

In modo analogo i soggetti attori privati intenzionati ad attuare i propri lotti realizzeranno, con costi parametrici sostanzialmente invariati rispetto a quelli del Piano originario del 2007, e con maggiore certezza e consapevolezza di tali costi stanti le modalità con cui è stata svolta e rappresentata la stima dei costi delle urbanizzazioni, gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento dei lotti in attuazione, definiti con il Comune con specifici accordi attuativi, con le modalità attuative previste dal nuovo "Regolamento opere a scomputo" approvato con Delibera Consiliare Odg. 223/2014.

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

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

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

### ***7g) La actualización dello studio di sostenibilità ambientale e territoriale***

Il Piano in variante è corredato da un dettagliato e approfondito studio di sostenibilità ambientale e territoriale, redatto sulla scorta dello studio già effettuato per il Piano vigente e aggiornato in base al vigente quadro normativo/pianificatorio e allo stato attuale delle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali intervenute o già pianificate dal 2007 ad oggi.

Lo studio di sostenibilità ambientale a corredo del PUA recepisce le indicazioni e le misure di sostenibilità definite dalla Valsat del POC.

# COMUNE DI BOLOGNA

## Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano urbanistico Attuativo (PUA)

(ai sensi dell'art. 30, c. 4 della LR 20/2000)

### in Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Zona Integrata di Settore (ex PRG '89) R5.3 - Bertalia Lazzaretto

#### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (APPROVAZIONE)

Il Sindaco  
(Virginio Merola)

L'Assessore  
Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente  
Tutela e Riqualificazione del Centro Storico  
(Valentina Orioli)

Il Segretario Generale  
(Roberto Finardi)



**Direzione e Coordinamento Generale:**  
Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
Direttore: arch. Francesco Evangelisti  
(Responsabile del Procedimento)



Elaborazione e coordinamento progettuale:  
**FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.p.A.**



Ideazione progettuale della variante:  
Prof. Arch. Piero Sartogo - SARTOGO ARCHITETTI ASSOCIATI



Studio Ambientale e Analisi Risposta Sismica Locale  
AIRIS srl: ing. Francesco Mazza

Studio delle aree verdi e delle essenze:  
HYDROPLANT snc  
Analisi numeriche, calcolo e verifica delle reti idrauliche:  
ing. Angelo Maria Zanotti  
Verifiche numeriche idrauliche dei lotti da D1 a D6:  
Dr. Valeriano Franchi

OGGETTO  
TAVOLA:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Livello:

DEFINITIVO

Scala:

Data: settembre 2017

Nome file:

Aggiornamento:

Tavola:

**CONV**



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO AL COMPARTO EX PRG  
'89 R5.3 BERTALIA LAZZARETTO.  
CONVENZIONE URBANISTICA NOVATIVA DELLE CONVENZIONI STIPULATE TRA  
COMUNE DI BOLOGNA E SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO, REP. N. 79572 del  
24/11/2008 E REP. N. 79982 del 22/01/2009, NONCHE' DELL'ACCORDO  
INTEGRATIVO REP. N. 82494 del 26/03/2010.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Bologna, Piazza  
Liber Paradisus n. 10, negli uffici comunali, \_\_\_\_\_ davanti a me -----  
-----

sono comparsi i signori:

..... che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374)  
dirigente....., nato a....., domiciliato per la sua carica in Bologna,  
Piazza Liber Paradisus 10, nominato con atto di attribuzione del Sindaco P.G. n. ...., in  
esecuzione della deliberazione consiliare P.G. n. ....,

e

....., in qualità di legale rappresentante di ..... , proprietario di aree situate nel  
Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): Piano particolareggiato  
".....";

....., in qualità di legale rappresentante di ..... , proprietario di aree situate nel  
Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): Piano particolareggiato  
".....";

....., in qualità di legale rappresentante di ..... , proprietario di aree situate nel  
Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): Piano particolareggiato  
".....";

di seguito denominati soggetti attuatori;

**Premesso che:**

- con delibera O.d.G. n. 185 del 27/07/2007, P.G. n. 164954/2007, veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia - Lazzaretto sviluppato sul progetto urbanistico dell'arch. Piero Sartogo vincitore del concorso internazionale indetto nel 2000 da Finanziaria Bologna Metropolitana (FBM), su mandato dell'Amministrazione Comunale e dell'Università di Bologna, con l'obiettivo di realizzare in tale zona un nuovo insediamento urbano/universitario con la presenza di funzioni residenziali, universitarie, direzionali e commerciali su una superficie territoriale di circa 730.000 mq e con una capacità edificatoria di circa 215.000 mq di superficie utile;
- la relativa convenzione urbanistica fra il Comune e un primo gruppo di proprietari privati è stata sottoscritta in data 24/11/2008, repertorio n. 79572, a ministero notaio Andrea Errani, con validità decennale prorogata fino al 23/11/2021 in virtù delle previsioni di cui all'art. 30, c. 3 - bis, L. n. 98/2013 comprensivo di un cronoprogramma attuativo che individua gruppi di lotti edificabili cui sono collegate determinate opere di urbanizzazione e tempistiche di attuazione con una precisa consequenzialità;
- veniva successivamente sottoscritta analoga convenzione urbanistica tra il Comune e altro gruppo di attuatori con atto a ministero notaio Errani rep. n. 79982 del 22/01/2009;
- stante le oggettive complessità attuative del Piano, per dare concreto avvio alla sua realizzazione, in data 26/03/2010 con atto Rep.82494 a notaio Andrea Errani, si e' proceduto alla sottoscrizione di un accordo integrativo della convenzione del 2008 tra Comune e lottizzanti privati di prima fase in cui si prevedeva la progettazione e realizzazione, in capo al

Comune, delle opere di urbanizzazione a rete, con oneri pro quota a carico dei lottizzanti, e contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati;

– a seguito di detto accordo il Comune ha rilasciato i Permessi di Costruire a tutti i Soggetti Attuatori di prima fase che ne hanno fatto richiesta per la realizzazione di taluni lotti edificabili nella parte sud est del comparto risultando ad oggi autorizzati/realizzati circa 17.700 mq di Su ad uso abitativo e circa 13.900 mq di Su ad uso "università" e opere di urbanizzazione primaria a servizio dei suddetti lotti per un valore di circa 10,6 milioni di Euro che una volta concluse, completeranno, tra l'altro, la maglia viaria attorno ai lotti e consentiranno la connessione stradale fra la stazione del People Mover e la viabilità esistente (via Terracini – rotonda 35° reggimento Fanteria Pistoia);

– si è quindi proceduto a sottoscrivere, come previsto dall'art. 8 commi 5 e seguenti della Convenzione 2008 e dall'art. 10 comma 3 dell'Atto Integrativo, le convenzioni di esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali al completamento dei lotti 2a/2b (in data 04/03/2016 – rep. 94004 / matr. 32167 fra Comune e Ferruccio Frascari spa) e del lotto 15-parte (in data 11/07/2017 – rep. 96446 / matr. 33546 fra Comune e Cooperativa Murri), sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune nel 2013 ;

– la complessità attuativa è stata accentuata dalla presenza nell'area di tre elettrodotti di alta tensione, il cui interrimento – previsto dal piano- può essere materialmente eseguito solo dal relativo gestore previo convenzionamento, determinando conseguentemente il differimento dei tempi di edificazione dei lotti sottostanti o limitrofi al tracciato;

### **Premesso altresì che :**

– il Piano originariamente destinava a usi universitari circa 51.240 mq di superficie utile su lotti di titolarità comunale da concedere in diritto di superficie all'Università per la realizzazione di sedi didattiche e istituzionali per 44.250 mq (lotti A, B, C, D) e studentati per 6.990 mq (lotto 3);

– dopo una attenta valutazione economico – finanziaria, in data 05/06/2013, l'Università confermava i propri propositi insediativi per complessivi 25.720 mq di Su, sui lotti B, C e 3 e comunicava di non poter dar corso alla restante parte delle originarie previsioni insediative relative ai lotti A (aula magna, presidenza e biblioteca) e D (Dipartimento di Ingegneria delle Strutture, dei Trasporti, delle Acque, del Rilevamento e del Territorio - DISTART e mensa);

– con accordo sottoscritto in data 20/02/2014, Rep. n. 90099, l'Università confermava l'impegno attuativo sui predetti lotti B, C e 3 e si impegnava a realizzare, contestualmente a detti edifici, un importante stralcio di opere di urbanizzazione funzionale a tali lotti fino all'attestazione della prevista fermata del People Mover al centro del comparto, per un valore pari a circa 5,7 milioni di euro, a fronte di un impegno urbanizzativo pari a circa 7 milioni di euro e un conseguente contributo finanziario a favore del Comune di circa 1,3 milioni di euro da destinare alla realizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno, di competenza del Comune;

– per pianificare le potenzialità edificatorie non più interessate dalle previsioni universitarie, pari a circa 25.520 mq di Su, al fine di attribuire loro nuove destinazioni d'uso, nonché per razionalizzare gli impegni urbanizzativi ricadenti sui lotti, il Comune ha inteso procedere a una variante al Piano che ridefinisse la conformazione e gli usi dei lotti A e D, fermo l'impianto urbanistico del Piano vigente e il suo dimensionamento in termini di Su;

– la Giunta comunale, con delibera Prog. n. 153 del 07/07/2015, P.G. n. 208304/2015, pertanto, ha preso atto delle ripercussioni del ridimensionamento delle previsioni insediative/urbanizzative dell'Università e del differimento del relativo programma attuativo sull'attuazione dell'intero Piano già caratterizzato da complessità attuativa ed ha fornito agli uffici gli indirizzi per procedere alla elaborazione della variante al Piano;

– la Giunta ha altresì previsto che il procedimento di variante dovesse essere accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti;

– pertanto, ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, sono stati svolti convocati tutti i soggetti attuatori al fine di illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa; sono pervenute proposte da diversi soggetti attuatori, debitamente valutate dall'Amministrazione, che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, ha concluso "accordi con i soggetti privati" subordinati alla condizione sospensiva del loro recepimento nel Piano;

- i contenuti di detti accordi, approvati con Delibere di Giunta P.G. n. 39740/2016, P.G. n. 59807/2016 e P.G. n. 76391/2016, e debitamente sottoscritti dalle parti, sono stati recepiti nel POC con valore ed effetti di PUA in variante ;
- detti accordi sono coerenti con gli obiettivi della variante in quanto orientati alla soluzione di problemi attuativi verificati nella prima fase di attuazione del piano e ad un'attribuzione delle capacità edificatorie volta ad accelerare l'attuazione della parte orientale del nuovo insediamento nel mentre quella occidentale viene liberata dagli elettrodotti;

### **Considerato che:**

- la variante prevede di trasformare i lotti A e D da lotti assoggettati a usi universitari a lotti privati a uso residenziale e terziario/commerciale; per quanto attiene gli usi insediabili la variante intende confermare il mix di usi previsti in origine dal piano, pur con una accentuazione della funzione residenziale ma garantita la quota destinata a edilizia residenziale sociale nella misura di legge;
- la variante in oggetto, rispetto al Piano precedente, prevede modalità attuative caratterizzate da una maggiore flessibilità, superando lo schema a "gruppi di lotti di attuazione" con obbligo di consorzi fra gli attuatori, a favore di un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali alle opere private, senza predefinirne entità e sequenza attuativa;
- la Normativa Tecnica di Attuazione del Piano(tav. P13 del PUA) è stata notevolmente semplificata, pur conservando gli originali elementi essenziali e peculiari finalizzati a garantire un adeguato livello di qualità edilizia sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione;
- con gli accordi ex art. 18 L.R. n. 20/2000 citati si è ovviato ai più lunghi tempi attuativi di alcuni dei lotti privati di seconda fase sottostanti gli elettrodotti ad alta tensione ponendo le premesse per modificarne la titolarità a favore del Comune e attribuendo titolarità privata a lotti originariamente comunali ed individuando le opere di urbanizzazione a carico del Comune di Bologna in quanto attuatore;
- si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto del PUA nonché al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a rete approvato dal Comune in linea tecnica con determinazione dirigenziale P.G. n. 330928/2013 cui le parti si impegnano ad attenersi nelle successive fasi di progettazione e realizzazione;
- poiché con le nuove modalità attuative ogni Attuatore ha l'onere della progettazione esecutiva e della realizzazione di ciascuno stralcio urbanizzativo, risulta superato quanto previsto nelle precedenti Convenzioni nell'Accordo integrativo 2010, ferma restando la validità e vigenza degli obblighi relativi a quanto eseguito - progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione a rete - attività per la quale è già maturato il credito del Comune a vedersi rimborsati gli oneri tecnici sostenuti;
- il Comune assume invece gli oneri dell'attuazione diretta a proprio carico, a valere sugli obblighi urbanizzativi relativi ai propri lotti, di talune opere strategiche e indivisibili quali l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, la condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno e la rete elettrica di media tensione;
- gli impegni attuativi dell'Università degli Studi di Bologna, della Ferruccio Frascari S.p.a. e della Cooperativa Murri sono compiutamente regolati dagli Accordi sottoscritti, rispettivamente con Rep. n. 90099 in data 20/02/2014, Rep. n. 94004 in data 04/03/2016, - Rep. 96446 / matr. 33546 in data 11/07/2017;
- Visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il PUA indicati nell'Allegato A;
- tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico è compreso lo schema della convenzione urbanistica disciplinante, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L. R. n. 20/2000, l'attuazione del Piano in oggetto ad integrale sostituzione di quelle stipulate tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori privati il 24/11/2008 (Rep. n. 79572), il 22/01/2009 (Rep. n. 79982) e l'accordo integrativo Rep. n. 82494 del 26/03/2010;

Visto il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;



## **tutto ciò premesso**

i soggetti proprietari delle aree interessate dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

### **ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

### **ART. 2 OGGETTO E SCOPO**

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA approvato con odg ... del ..... relativo alla variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore (ex PRG '89) "R5.3 - Bertalia Lazzaretto.
2. La presente convenzione sostituisce le convenzioni urbanistiche Rep. n. 79572 del 24/11/2008 e Rep. n. 79982 del 22/01/2009 e l'accordo integrativo Rep. n. 82494 del 26/03/2010, atti che con la sottoscrizione della presente perdono automaticamente la loro efficacia nei confronti delle parti sottoscrittrici, operando tra le stesse a far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione, le pattuizioni ivi previste, fatto salvo quanto stabilito nel successivo articolo 2bis.
3. Le parti danno atto che il PUA si compone degli elaborati di cui all'Allegato A.

### **Art. 2bis DISCIPLINA SPECIALE O TRANSITORIA**

1. Resta inteso tra le parti che l'efficacia novativa della presente convenzione non pregiudica quanto già eseguito dalle parti nel vigore ed in forza delle precedenti convenzioni e del successivo atto integrativo del 26/03/2010, nonché sulla base di specifici accordi attuativi.
2. Gli attuatori in particolare rimangono impegnati nei confronti del Comune di Bologna a corrispondere quanto dovuto ai sensi dell'Accordo integrativo 2010, relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione a rete, realizzata dal Comune di Bologna e divenuta parte integrante del presente Piano quale presupposto del livello esecutivo e della realizzazione a carico degli stessi attuatori.
3. Le parti danno atto che in vigenza delle precedenti convenzioni sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire per le opere private in corso di esecuzione: PG n. 179092/2009 rilasciato a Zagnoni Spa per il lotto 6A, PG n. 204501/2009 rilasciato a Coop. Murri/Venturoli Costruzioni per il lotto 15A, PG n. 204538/2009 rilasciato a Croce del Biacco srl per il lotto 15B.
4. Le parti prendono atto che la presente convenzione non si applica ai lotti 2a, 2b, B, C, 3, 15 (parte Cooperativa Murri) poiché gli impegni attuativi sono integralmente disciplinati dall'accordo di esecuzione già sottoscritto tra Comune di Bologna e Ferruccio Frascari Spa con atto Rep. 94004 notaio Andrea Errani del 04/03/2016 per i lotti 2a e 2b, dalla convenzione sottoscritta tra Comune di Bologna e Università degli Studi di Bologna con atto Rep. 90099 del 20/02/2014 notaio Andrea Errani per i lotti B, C e 3, dalla convenzione di esecuzione sottoscritta fra Comune e Cooperativa Murri in data 11/07/2017 (notaio A. Errani - rep. 96446 /matr. 33546).

**ART. 3**  
**VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha validità pari a 10 anni dalla data di entrata in vigore del piano.

**ART. 4**  
**BENI OGGETTO DI PUA**

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, e relativi proprietari, sono indicati nella tabella di cui all'Allegato B.

**ART. 5**  
**QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PUA, DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI, ATTREZZATURE.**

1 - Le parti danno atto che la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA, articolata nei lotti edificabili e relativa previsione di attribuzione di titolarità, è definita nella tabella C. La tabella è comprensiva della quota di mq 3.097 di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale libera da cedersi dal Comune di Bologna a favore di Cesi e Pentagrappo in virtù di separati accordi.

2 - Le aree individuate dal PUA (tav.P7) per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali sono previste nelle seguenti quantità:

- Parcheggi pubblici:	65.460 mq
- Verde pubblico:	114.378 mq
- Lotti fondiari ad usi pubblici:	33.482 mq
- Verde pubblico di valenza comunale (attrezzatura):	circa 18 ettari

3 - Tali aree, oltre a quelle individuate dal piano per la realizzazione delle infrastrutture stradali e attrezzature, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte dei firmatari della presente convenzione, secondo quanto contenuto nei successivi articoli.

**Art. 6**  
**RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

1. I soggetti attuatori, ivi compreso il Comune, si impegnano a porre in essere tutte le attività necessarie a permettere l'attuazione del PUA, ivi compresi gli atti finalizzati alla ricomposizione fondiaria per la localizzazione delle capacità edificatorie riconosciute dal PUA ai soggetti attuatori.

Tali aree saranno trasferite prive di capacità edificatoria, con conseguente acquisizione della titolarità del sedime dei lotti su cui le superfici utili (Su) di spettanza sono collocate. Detti trasferimenti potranno avvenire per gruppi di lotti in funzione della loro attuabilità temporale, entro 30 giorni dalla richiesta di trasferimento da parte del soggetto attuatore interessato. Nel caso sia necessario valorizzare le aree come sopra trasferite, ad esse sarà assegnato il valore agricolo per mq di superficie territoriale.

In alternativa, sarà facoltà dei soggetti attuatori di localizzare le capacità edificatorie mediante negozio di c.d. redistribuzione o ricomposizione fondiaria tra i co-lottizzanti della titolarità del sedime dei lotti. Il negozio di redistribuzione perequativa potrà interessare sia tutti i lotti del comparto, sia gruppi di lotti in funzione della attuabilità temporale dei lotti edificabili. In tale ultimo caso potranno essere stipulati anche più atti di redistribuzione perequativa. Il negozio (o i negozi) di redistribuzione perequativa dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla richiesta di stipulazione emanata da parte del Comune o dei soggetti attuatori interessati.

2. Gli attuatori si obbligano a mettere a disposizione/cedere/asservire al Comune, o ad altro soggetto da esso individuato, a titolo gratuito, le aree necessarie per la realizzazione in via anticipata di opere infrastrutturali o di urbanizzazione primaria/ secondaria di interesse dell'intero comparto o di interesse riferibile alla scala cittadina. Detto obbligo deve essere onorato dagli attuatori entro 30 giorni dalla formale richiesta del Comune, rimanendo gli attuatori sollevati, in questo specifico caso, dalle spese di eventuali frazionamenti e atti

necessari. In caso di inottemperanza, l'Amministrazione si riserva di procedere ad acquisizione coattiva delle aree necessarie, fermo restando che gli attuatori inadempienti saranno ritenuti responsabili dei danni che conseguono al mancato adempimento dell'obbligo e salva la risoluzione della convenzione.

3. Parimenti il Comune si impegna a mettere a disposizione le proprie aree agli attuatori del comparto, o altro soggetto da questi individuato, per gli scopi di cui al precedente comma 2.

## **ART. 7 PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione previa sottoscrizione dell'accordo di attuazione dello stralcio urbanizzativo di cui all'art. 11 comma 6 e seguenti.

## **ART. 8 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

- 1 - Ad edifici ultimati dovrà essere depositata dai soggetti attuatori la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 .
- 2 - La presentazione di tale segnalazione è condizionata alla avvenuta realizzazione ed al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
- 3 - Analogamente la presentazione della segnalazione è ammessa a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al/ai fabbricato/i in condizioni di sicurezza.
- 4 - In tal caso dovrà essere allegato alla segnalazione apposita planimetria con l'individuazione delle aree/opere che garantiscono le condizioni suddette (allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale), apposita dichiarazione in tal senso, nonché dichiarazione di conformità di eventuali porzioni di opere di urbanizzazione eseguite (funzionali all'agibilità del fabbricato) rispetto al progetto approvato.

## **ART. 9 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. Le parti danno atto che l'attuazione del Piano risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale definiti dalla L.R. n. 20/2000. Sono riservati a tale scopo i lotti/parti di lotto di titolarità comunale destinati a residenza per complessivi 64.673,00 mq di Su, corrispondenti a circa n. 1000 alloggi.

## **ART. 10 OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URBANIZZAZIONI PRIMARIE)**

- 1 - I soggetti attuatori si obbligano, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, ad eseguire a propria cura e spese e in misura pro-quota, con le modalità indicate all'art. 11, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate e stimate nel loro costo dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del PUA.
- 2 - Il progetto esecutivo di tali opere dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo del PUA senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

3 - Al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del PUA, potranno essere apportate minime modifiche ai fini della approvazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.

4 - Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4-Bis del "Regolamento opere a scomputo" approvato con deliberazione Consiliare O.d.G. n. 223/2014, P.G. n. 117730/2014;

5 - L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento.

6 - Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.

7 - I soggetti attuatori si obbligano, una volta eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione, a cederle gratuitamente al Comune unitamente alle relative aree, se di proprietà dei soggetti attuatori. Dette aree saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

8 - Qualora le opere di spettanza dei soggetti attuatori, definite dagli stralci urbanizzativi in accordo con il Comune, insistano su aree non di loro proprietà, le stesse saranno acquisite dal Comune e affidate al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere. Parimenti nel caso in cui le aree interessate siano di proprietà del Comune le stesse saranno affidate all'attuatore, o altro soggetto da questi individuato, per la realizzazione delle opere.

9 - I soggetti attuatori si obbligano quindi a cedere le aree da urbanizzare al Comune anche in via anticipata per consentire l'attuazione delle opere da parte di altro attuatore.

10 - E' facoltà del Comune richiedere comunque ai soggetti attuatori la cessione anticipata delle aree al Comune stesso con obbligo da parte dei soggetti attuatori di provvedere.

11 - I soggetti attuatori realizzeranno le opere sotto la loro personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune. I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici privati ed ultimare prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.

12 - I soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed asservire all'uso pubblico, laddove previsto, i porticati o i percorsi interni ai lotti fondiari privati come individuati nell'elaborato P13 del PUA, provvedendo alla relativa annotazione delle servitù in sede di trascrizione della convenzione presso l'Agenzia del Territorio. Nell'atto autorizzativo (permesso di costruire), in specifico elaborato allegato allo stesso, saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico.

Di tale asservimento deve essere fatta espressa menzione in ogni successivo passaggio di proprietà, anche relativo a singole unità immobiliari.

Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 11 ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URBANIZZAZIONI PRIMARIE)**

1 - Il piano individua le aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie). Tali aree corrispondono genericamente a tutte le aree ricadenti entro il perimetro del PUA con la sola esclusione dei lotti fondiari edificabili e delle aree destinate ad attrezzature a verde di carattere comunale individuate come urbanizzazioni secondarie di cui art. 13.

2 - Il piano individua altresì il costo complessivo delle opere relative alle infrastrutture e interventi per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie) come risultante dal computo metrico estimativo di cui all'elaborato tav. OP del PUA, definito in 48.060.694,94 euro.

Tale costo si riferisce alle opere ancora da realizzare nel comparto al netto dei costi relativi agli stralci urbanizzativi già realizzati/autorizzati con specifici accordi attuativi (Accordi con Università Rep. n. 90099 notaio Andrea Errani in data 20/02/2014, con Ferruccio Frascari S.p.a. Rep. n. 94004 notaio Andrea Errani in data 04/03/2016, con Cooperativa Murri in data 11/07/2017, notaio A. Errani - rep. 96446 /matr. 33546);

3 - Atteso che la Su complessiva del piano è pari a 203.062 mq e che risultano già realizzati/autorizzati 37.558,04 mq con obblighi urbanizzativi pro-quota regolati da specifici accordi che vengono fatti salvi e confermati dalla presente convenzione, residuano pertanto 165.503,96 mq di Su con obblighi urbanizzativi pro-quota ancora da assolvere

4 - Il progetto delle reti di tutto il comparto, già approvato dal Comune in linea tecnica a livello definitivo con Determina Dirig. PG 330928 del 23/12/2013, implementato dal PUA, costituisce la base certa per gli stralci urbanizzativi connessi ai lotti privati che gli attuatori vorranno realizzare.

5 - L'incidenza del costo per le urbanizzazioni primarie previste dal piano è definita dal costo complessivo delle opere ancora da realizzare (48.060.694,94) diviso i mq di Su residui come sopra definiti (165.503,96 mq), corrispondente quindi a 290,39 Euro/mq di Su.

6 - Si prevede un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali; i soggetti privati intenzionati ad attuare i propri lotti realizzeranno gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento di tali lotti, definiti con il Comune con specifici accordi, con le modalità previste dal "Regolamento opere a scomputo" approvato con deliberazione OdG n. 223/2014.

7 - Gli stralci urbanizzativi devono possedere, a esclusivo giudizio del Comune, caratteristiche di autonomia funzionale e decoro, garantendo quantomeno, se non già esistenti, la connessione degli edifici alla viabilità pubblica, i servizi a rete, dotazioni di parcheggi e verde pubblico.

8 - In assenza di tali minime condizioni il Comune non potrà definire l'accordo e autorizzare la realizzazione degli edifici.

9 - Il valore dello stralcio urbanizzativo sarà definito moltiplicando la Su dei lotti posti in attuazione per l'incidenza delle opere di urbanizzazione complessive definite dal piano (290,39 €/mq di Su), salvaguardando in tal modo il principio di ripartizione pro-quota fra tutti gli attuatori nell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

10 - Sullo stralcio così definito l'attuatore assumerà, nell'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione, una obbligazione di risultato, indipendentemente dagli eventuali scostamenti di costo, riscontrabili nella fase esecutiva e/o verificati in sede di collaudo delle opere, salvo conguaglio se i costi saranno inferiori ai valori delle tabelle parametriche vigenti per gli oneri di urbanizzazione primaria.

10bis - Gli attuatori di lotti che dovessero essere, in considerazione dello sviluppo urbanizzativo già svolto, in tutto o in parte già dotati delle opere di urbanizzazione a loro funzionali, sono comunque tenuti ad assolvere l'onere urbanizzativo pro-quota; in tale eventualità, nell'ambito degli accordi per la realizzazione degli stralci attuativi "edifici/opere di urbanizzazione", il Comune potrà chiedere, in luogo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, la monetizzazione (totale o parziale) dell'impegno urbanizzativo pro-quota, anche a ristoro delle anticipazioni urbanizzative effettuate dal Comune ai sensi dell'articolo 12.

11 - Tenuto conto della validità decennale del piano e quindi dell'esigenza di garantire comunque l'attuazione delle opere indipendentemente dalla fluttuazione dei costi realizzativi, nell'ambito della definizione del valore degli stralci urbanizzativi si applicheranno al costo di incidenza unitario ora definito (290,39 €/mq di Su) gli eventuali incrementi ISTAT del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" intervenuti dall'approvazione del piano fino al momento della sottoscrizione degli accordi Comune/attuatori relativi agli stralci urbanizzativi.

12 - Il Comune, in qualità di lottizzante, contribuirà pro-quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione del comparto assumendo, relativamente alle opere individuate di sua spettanza, analoga obbligazione di risultato; in particolare il Comune assume a proprio carico, a valere sugli obblighi urbanizzativi relativi ai propri lotti, l'attuazione di talune opere strategiche e indivisibili quali l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, la condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno, la rete elettrica di media tensione.

13 - Il PUA conferma la previsione di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione (v. tav. P12a) che verrà realizzato da Terna spa con oneri interamente a carico del Comune di Bologna a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti.

14 - In relazione a ciò resta fermo il principio che non potranno essere attuate le volumetrie attualmente interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti (buffer DPA) fino al completamento dell'interrimento e smantellamento dei conduttori aerei e tralicci esistenti.

15 - Il PUA individua le tre opere strategiche e indivisibili che saranno realizzate dal Comune o con oneri in capo al Comune, con i seguenti importi stimati:

a) interrimento elettrodotti ad alta tensione: euro 18.355.506,54;

b) b) condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno: euro 2.800.006,01;

c) interrimento rete di media tensione: euro 1.810.787,99;

per un totale di euro 22.966.300,54.

16 - Per quanto attiene l'opera a) (interrimento elettrodotti ad alta tensione) si dà atto che:

- l'intervento è disciplinato in tutti gli aspetti economici, autorizzativi, attuativi e dei tempi, dalla specifica convenzione esecutiva fra il Comune di Bologna, Terna spa e Rete srl sottoscritta in data 22/12/2016 – Rep. 2314/2016;

- il costo dell'intervento è definito in euro 14.902.000,00, oltre ad IVA di Legge (euro 3.278.440,00) e somma a disposizione per costi non preventivabili o imprevisti stimata dal Comune in euro 175.066.54;

- la progettazione esecutiva, l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e l'intervento di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione saranno realizzate a diretta e totale cura di Terna spa con oneri tutti a carico del Comune.

17 - Per quanto attiene l'opera b) (condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno) si dà atto che il suo costo complessivo è definito in 2.800.006,01 €, come risultante dal relativo quadro tecnico economico redatto, ai sensi del DPR 207/2010.

18 - Per quanto attiene l'opera c) si dà atto che il suo costo complessivo è definito in € 1.810.787,99, come risultante dal relativo quadro tecnico economico redatto, ai sensi del DPR 207/2010, sulla base del progetto definitivo dell'opera definito dagli elaborati del PUA.

19 - Atteso che la Su di titolarità del Comune nel piano è pari a 82.953 mq e che l'incidenza definita al comma 5 per le opere di urbanizzazione è di 290,39 € /mq di Su, assomma a 24.088.721,67 € l'obbligo urbanizzativo complessivo del Comune, capiente rispetto al costo delle opere indicate (22.966.300,54) e con un residuo impegno urbanizzativo per opere al momento non definite, pari a 1.122.421,13 €.

20 - Il Comune si impegna a realizzare le opere indivisibili e strategiche in via anticipata, indipendentemente dalla realizzazione dei propri lotti edificabili, secondo la seguente indicativa tempistica:

a) interrimento elettrodotti ad alta tensione: conclusione dell'interrimento e rimozione dei conduttori aerei e dei tralicci nell'arco temporale di circa 6 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione, avvenuta il 22 dicembre 2016.

b) condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno: completamento dell'opera entro il 2019.

c) interrimento rete di media tensione: completamento dell'opera entro il 2020.

## **ART. 12**

### **MONETIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URBANIZZAZIONI PRIMARIE)**

1 - Al fine di agevolare lo sviluppo attuativo del Piano, il Comune realizzerà le opere indivisibili e strategiche di cui all'art.11 a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti, in via anticipata.

2 - Qualora il Comune intendesse avviare la realizzazione dei propri lotti (in particolare in considerazione della formazione di programmi di ERS) ma in virtù degli stralci urbanizzativi già approvati non fossero ancora realizzate le opere funzionali ai lotti comunali, il Comune o suo avente causa ha facoltà di attuare ugualmente eventuali stralci attuativi "edifici/opere di urbanizzazione" relativi ai propri lotti, anticipando le opere di urbanizzazione (pro-quota) necessarie al loro funzionamento. In tale evenienza, in considerazione dello sviluppo urbanizzativo già svolto, l'obbligazione esecutiva degli attuatori i cui lotti saranno, in tutto o in

parte, già dotati delle opere di urbanizzazione a loro funzionali, su richiesta del Comune si convertirà, anche parzialmente, in obbligazione pecuniaria secondo i criteri di quantificazione di cui all'articolo 11.

**ART. 13**  
**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE**  
**ATTREZZATURE A VERDE DI CARATTERE COMUNALE (URBANIZZAZIONI**  
**SECONDARIE)**

1 - A fronte di specifica richiesta del Comune i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a totale o parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, anche per stralci, le attrezzature a verde di carattere comunale (urbanizzazioni secondarie) relative ai parchi localizzati a nord-est e ovest del comparto (v. tav.P4 del PUA) per un costo complessivo definito dal PUA di € 1.495.793,30 (v. tav OP).

2 - La realizzazione di tali attrezzature sarà regolata nell'ambito degli accordi relativi agli stralci attuativi funzionali "edifici-urbanizzazioni primarie" di volta in volta definiti fra il Comune e i soggetti attuatori .

3 - Per quanto attiene alle modalità attuative (realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere) si applica la disciplina definita dalla presente convenzione per le infrastrutture al servizio degli insediamenti.

4 - I soggetti attuatori si obbligano fin d'ora, una volta eseguite e collaudate le opere (attrezzature), a cederle gratuitamente al Comune unitamente alle relative aree, se di proprietà dei soggetti attuatori.

5 - Qualora le opere (attrezzature), definite nell'ambito degli accordi relativi agli stralci urbanizzativi, insistano su aree non di proprietà dell'attuatore, le stesse saranno acquisite dal Comune e affidate al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere.

6 - I soggetti attuatori si obbligano quindi a cedere al Comune le aree interessate dalle attrezzature anche in via anticipata per consentire l'attuazione delle attrezzature stesse da parte di altro attuatore.

7 - E' facoltà del Comune richiedere comunque ai soggetti attuatori la cessione anticipata delle aree al Comune stesso con obbligo da parte dei soggetti attuatori di provvedere.

8 - Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune.

**Art. 14**  
**CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1-Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato:

- Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento e il valore delle opere risulta da progetto definitivo approvato superiore all'importo dei relativi oneri secondo le tabelle parametriche vigenti;

- Gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove non diversamente previsto dagli accordi relativi agli stralci urbanizzativi, sono integralmente corrisposti sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.

- Il contributo afferente il Costo di Costruzione è integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche e delle normative in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.

**ART. 15**  
**OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1 - Qualora, nell'ambito di un accordo urbanizzativo stralcio, concorrano più soggetti attuatori, gli stessi sono solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dallo stralcio urbanizzativo, con obbligo di riunirsi in Consorzio per la loro realizzazione.

2 - Il Consorzio, di cui al comma 1, deve essere regolato da apposito statuto che stabilisca: sede, scopo, oggetto, durata del Consorzio medesimo, nonché gli organi e relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante.

3 - Il Consorzio formalmente costituito è titolare della presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è tenuto a prestare fideiussione solidale, ai sensi dell'art.22 ed assume la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei soggetti attuatori.

**ART. 16**  
**MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

1 - Tutte le opere incluse nel Piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2 - Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature saranno definite nel progetto verificato dagli uffici Comunali ai fini del rilascio di permesso di costruire.

3 - La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e per le attrezzature realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

4 - La vigilanza in corso d'opera sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale vigilanza si estenderà alle opere private limitatamente alle sole parti che verranno acquisite al patrimonio comunale o, pur rimanendo private, verranno asservite all'uso pubblico (es. porticati e marciapiedi).

5 - Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e le attrezzature devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6 - Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione. Entro lo stesso termine possono essere sottoscritti accordi urbanizzativi stralcio, con contestuale presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire.

7 - Resta salva la facoltà dell'amministrazione di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

8 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) da parte degli attuatori è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

9 - Il progetto esecutivo delle infrastrutture e delle attrezzature, ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire, è sottoposto alla verifiche di congruità tecnica ed economica da parte del Comune. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
- b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera o impianto;
- c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati, del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
- d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;
- e) al progetto definitivo rappresentato negli elaborati del PUA approvato;
- f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di verifica del progetto rispetto agli elementi di cui alla lettera c).



**ART. 17**  
**OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI**  
**(PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOPRA SOGLIA E PER OPERE DI**  
**URBANIZZAZIONE SECONDARIA)**

1 - I soggetti attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria di importo uguale o maggiore alla soglia comunitaria e, indipendentemente dall'importo, delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le previsioni dettate dal DLGS n. 50/2016

2 - I proponenti, in qualità di futura stazione appaltante individuano, al momento del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP)

Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

a) costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione;

a bis) a validare il progetto esecutivo (con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.

b) comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;

c) richiedere l'iscrizione (SIMOG) al Sistema Informativo dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) competente in materia di vigilanza sui contratti pubblici;

d) richiedere il codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266 (CIG) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità Nazionale Anticorruzione, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità Nazionale Anticorruzione;

e) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità Nazionale Anticorruzione, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

f) comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

g) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

3 - Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.)

**ART. 18**  
**MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE DELLE**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**

1 - Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme in materia (si veda l'art. 216 - Disposizioni transitorie e di coordinamento - del DLGS n. 50/2016).

2 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-amministrativo effettuato da un Collaudatore, anche in corso d'opera, individuato secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture; in sede di accordo attuativo relativo allo stralcio funzionale "edifici/urbanizzazioni" il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3 - Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico - RPU - (Settore Urbanistica) ed al referente per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione -

ROU - (Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori.

4 - Il controllo in corso dell'opera compete al Collaudatore e al ROU che può proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte del ROU, in condivisione con il RPU.

5 - Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6 - Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.

7 - La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore in corso d'opera.

8 - Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.

9 - L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

10 - In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del Regolamento Comunale.

11 - Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio - di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs n. 50/2016, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

12 - Sino all'approvazione del Collaudo delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

13 - A conclusione delle operazioni di collaudo, il collaudatore emette il certificato di collaudo avente carattere provvisorio; assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

14 - L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

15 - La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

16 - La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo.

17 - I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

18 - Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna.

19 - Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.

20 - Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

21 - Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione del collaudo. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano

tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

## **ART. 19 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO**

1 - La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

2 - La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.

3 - L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 2, è garantita da apposita fideiussione (v. art. 22), per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

4 - Le aree destinate a verde, ivi comprese quelle concesse in comodato gratuito dal Comune di Bologna al fine della realizzazione delle dotazioni e/o attrezzature del comparto, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

5 - Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, manufatti interrati ecc) sia su base informatica sia cartacea.

6 - Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni.

7 - L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

8 - La presa in carico del verde di arredo, sia stradale sia dei parcheggi pubblici, segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

## **Art. 20 COMPATIBILITA' DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO CON GLI USI PREVISTI**

1. Tutte le aree oggetto di trasformazione dovranno preventivamente alla stessa essere oggetto di verifica di compatibilità dello stato qualitativo delle matrici suolo e sottosuolo; in particolare, qualora l'accertamento sia relativo a corpi di tombamento di aree estrattive già oggetto di interventi di ripristino morfologico e non vi fossero informazioni certe circa la qualità del materiale utilizzato, le verifiche devono essere eseguite in contraddittorio con ARPA.

In esito agli accertamenti di cui sopra, l'attuatore dovrà verificare l'obbligo e se del caso procedere, all'avvio dell'iter previsto dalla vigente normativa in materia di siti contaminati in caso di superamento dei valori di riferimento.

2. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano, gli obblighi di cui al comma 1 sono assunti dai proprietari delle aree così come risultanti al momento della sottoscrizione della presente convenzione. Gli stessi proprietari si obbligano inoltre, con la sottoscrizione della presente convenzione, ad elaborare la documentazione progettuale degli interventi di risanamento (così come definiti dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi), facendosi carico dei relativi costi, nonché

dei costi di progettazione e attuazione afferenti agli interventi di bonifica che si rendessero necessari.

3. Le parti dichiarano esplicitamente di conoscere che l'adempimento degli obblighi di bonifica sopraindicati costituisce condizione per l'attuabilità delle previsioni di piano ricadenti nelle aree potenzialmente contaminate.

4. In caso di aree oggetto di procedimento di bonifica, il rilascio dei permessi di costruire relativi a interventi da eseguirsi in dette aree è subordinato all'approvazione dell'analisi di rischio sanitario ed ambientale (ex D.Lgs. 152/06 e smi) da parte dell'ente titolare del procedimento.

5. Ai sensi dell'art. 245 del D. Lgs. 152/06 e smi, le procedure per gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale possono essere comunque attivate su iniziativa degli interessati non responsabili, eventualmente anche riuniti in consorzio.

6. Le parti danno atto che, per l'area della ex Cava Bertalia, a seguito del rilevamento da parte di ARPA di una situazione di pericolo di inquinamento e della presenza di livelli di inquinamento superiori ai valori di concentrazione limite accettabili, il Comune di Bologna ha avviato il procedimento di bonifica in quanto proprietario dei terreni oggetto di attività estrattiva convenzionata dal 1977. Conformemente a quanto previsto dall'art. 250 del D.Lgs. 152/06 e smi, poiché i soggetti responsabili della contaminazione non hanno provveduto direttamente agli adempimenti disposti dalla normativa, le procedure e gli interventi di cui all'articolo 242 sono realizzati dal Comune di Bologna in qualità di proprietario.

7. Le aree distinte catastalmente al foglio 40, mappali 266 e 258, di mq. 12.738, precedentemente di proprietà di Nicot srl e oggi di proprietà comunale, comprese nel perimetro del piano, sono state in passato legittimamente utilizzate dal Comune di Bologna per attività di discarica di rifiuti solidi urbani, che ha prodotto, alla luce della normativa sui siti contaminati successiva alla chiusura delle attività, un inquinamento dell'area. Gli interventi da attuarsi su dette aree costituiscono la fase 2 di un progetto di bonifica per fasi autorizzato, che ad oggi ha visto la conclusione e la certificazione della sola fase 1, corrispondente alle aree date in disponibilità a RFI per la realizzazione della linea AV/AC.

Pertanto, ferma restando la capacità edificatoria dal piano attribuita alle suddette aree e localizzata in altre aree del piano stesso, queste aree inquinate non concorrono alla formazione degli standard essendo ugualmente garantita, a livello di piano, la dotazione minima richiesta.

Il Comune di Bologna provvederà a inibire la fruibilità pubblica dell'area e quindi, in tempi indipendenti da quelli di attuazione del piano, alla realizzazione degli interventi di bonifica/messa in sicurezza secondo le metodologie che saranno indicate dal progetto di bonifica (fase 2) con l'eventuale concorso di risorse regionali.

8. La progettazione degli interventi di trasformazione nelle aree di ex-cava dovrà comprendere l'esecuzione di campagne d'indagine geognostiche-geofisiche e di laboratorio specifiche ai fini della caratterizzazione geomeccanica complessiva dei terreni e dei materiali costituenti i corpi di tombamento, nonché per la verifica delle esatte geometrie degli stessi.

In particolare nelle successive fasi progettuali sulle aree di ex-cava, il numero di verticali d'indagine da eseguire dovrà essere programmato, oltre che per la caratterizzazione dell'intera area di sedime e del volume significativo ai sensi delle NTC, al fine di garantire un grado di investigazione areale minimo pari ad un'indagine ogni 2.500/3.000mq. Laddove siano previste lottizzazioni/interventi che si estendono sia su aree di ex-cava sia su terreno in posto, la programmazione delle indagini dovrà inoltre consentire la ricostruzione della continuità laterale fra i terreni di riporto e quelli in posto, condizione necessaria per l'adozione di un'adeguata modellazione geotecnica del sottosuolo ai fini delle verifiche da condurre ai sensi delle NTC vigenti. Pertanto, viste le possibili eterogeneità fra le caratteristiche geomeccaniche dei terreni costituenti i corpi di tombamento rispetto a quelli in posto, le medesime indagini dovranno spingersi almeno fino all'intercettazione del terreno naturale in posto (tipicamente di natura ghiaioso-sabbiosa e presumibilmente collocato intorno a -20m dal p.c.) sottostante il corpo tombamento, valutando anche la suscettibilità delle opere di progetto ad eventuali cedimenti sismici indotti.

Per tutte le verifiche previste dalle NTC, nelle successive fasi di progettazione nelle aree di ex-cava, dovrà essere valutato l'impiego conservativo dei coefficienti sismici desunti dagli esiti dello specifico studio di Risposta Sismica Locale mono e bidimensionale condotto per l'area, anche in relazione alla tipologia degli edifici di progetto.

## **ART. 21 VARIAZIONI**

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del PUA, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Bologna e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso. Le Norme di Attuazione del PUA indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione al PUA.

## **ART. 22 GARANZIE**

1. Le modalità attuative previste dal PUA e disciplinate dalla presente convenzione (diversamente da quanto previsto dal piano approvato con deliberazione Consiliare O.d.G. n. 185/2007 e disciplinato nella relativa convenzione urbanistica) rimandano a successivi stralci attuativi funzionali "edifici/opere di urbanizzazione" da definirsi nell'ambito di specifici accordi con il Comune.

2. Con la sottoscrizione della presente convenzione i soggetti attuatori che non hanno ancora avviato gli interventi privati potranno quindi chiedere al Comune, con impegno dello stesso a provvedere, l'estinzione delle fideiussioni prestate in sede di sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche Rep. n. 79572 Notaio Andrea Errani del 24/11/2008 e Rep. n. 79982 Notaio Andrea Errani del 22/01/2009, fatte salve eventuali pendenze ancora non regolate con il Comune relative agli oneri tecnici dovuti pro-quota per la progettazione delle reti a livello definitivo come previsto e disciplinato dall'accordo integrativo del 26/03/2010 Rep. n. 82494 Notaio Andrea Errani.

3. Con riferimento alla pendenze non regolate, l'Amministrazione comunale si riserva di scegliere di procedere a escussione della fideiussioni prestate o a riduzione solo parziale delle stesse, conservando attivo e garantito l'importo corrispondente alla quota di oneri tecnici non ancora saldata.

3bis. Per i lotti sui quali sono già state avviate le opere private di cui all'art. 2bis, comma 3, si procederà alla riduzione della fideiussione portandola al 100% del valore lordo dei relativi impegni urbanizzativi (anziché l'attuale 130%) a garanzia del completamento delle urbanizzazioni dei lotti in corso di edificazione e a copertura anche degli oneri tecnici se ancora dovuti. In tal caso l'attuatore dovrà ottenere la previa annotazione/integrazione della garanzia prestata da parte del garante ai sensi dell'art. 2bis. E' facoltà dell'attuatore presentare nuova fideiussione, nell'osservanza di quanto previsto dal Regolamento Opere a Scomputo, pari al 100% del valore lordo delle opere di urbanizzazione a copertura delle obbligazioni già assunte e di quelle risultanti dalla presente convenzione, nonché a copertura del pagamento degli oneri tecnici se ancora dovuti.

4. Le nuove fideiussioni a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA in variante saranno prestate dall'attuatore al Comune in sede di sottoscrizione degli accordi relativi agli stralci attuativi funzionali "edifici/opere di urbanizzazione".

5. L'importo della fideiussione da prestare sarà pari al valore lordo delle opere, corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione dell'attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. n. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno, così come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti.

6. La fideiussione, a favore del Comune di Bologna, dovrà essere di tipo bancario (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici), a "prima richiesta" e deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

7. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel

caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

8. La garanzia dovrà essere prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

9. Le fideiussioni dovranno essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale".

10. La garanzia dovrà essere duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, come meglio specificato all'art. 24

11. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse.

12. Con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione di ogni opera, o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore del Comune non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranno consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza decennale non deve essere inferiore al venti per cento del valore dell'opera realizzata.

## **ART. 23 INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere .

3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

4. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

6. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

**ART. 24**  
**RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI**

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore competente in materia Urbanistica.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo come determinato all'art. 22
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 22 a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere.
4. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.
5. Nel caso in cui le opere siano state realizzate su aree del Comune affidate a tale scopo all'attuatore privato, la fideiussione è totalmente svincolata a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere e a seguito della restituzione formale al Comune delle aree affidate all'attuatore privato.

**ART. 25**  
**SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella L.R. n. 23/04.

**ART. 26**  
**DIRITTI DI SEGRETERIA**

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005, gli attuatori hanno effettuato il versamento complessivo di Euro ..... con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data .....

**ART. 27**  
**SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle aree da mettere a disposizione anticipatamente per le urbanizzazioni, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese, comprese quelle notarili, del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico dei soggetti attuatori.
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'articolo 4.

**ART. 27bis**  
**TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree fondiarie, tutte le obbligazioni assunte dagli attuatori si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente convenzione. Gli attuatori sono tenuti a dare comunicazione con raccomandata a/r o PEC al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.
2. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta

presentato le garanzie previste, gli attuatori, ciascuno per il lotto di propria competenza, rimangono solidalmente obbligati con il soggetto acquirente nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime.

**ART. 28**  
**RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna vigenti alla data di approvazione del POC con valore ed effetti di PUA.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente è competente esclusivo il Foro di Bologna.







## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Art. 1 - Elaborati costituenti il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

tavola	oggetto	scala
	<b>Rilievo e stato attuale</b>	
A1a	Rilievo topografico - settore A - planimetria	1:500
A1b	Rilievo topografico - settore B - planimetria	1:500
A1c	Rilievo topografico - settore C - planimetria	1:500
A1d	Rilievo topografico - settore D - planimetria	1:500
A1e	Rilievo topografico - settore E - planimetria	1:500
A1f	Rilievo topografico - settore F - planimetria	1:500
A1g	Rilievo topografico - settore G - planimetria	1:500
A2	Rilievo topografico - libretto delle coordinate - tabulato	
A3	Stato di fatto - Planimetria generale con curve di livello	1:1000
A4	Planimetria catastale	1:2000
A5	Certificati catastali	
A6	Reti sottoservizi esistenti: fognature comunali	1:2000
A7	Reti sottoservizi esistenti: acquedotto e gas	1:2000
A8	Reti elettrodotti esistenti: Terna, Enel, RFI	1:2000
A9	Reti sottoservizi esistenti Telecom	1:2000
A10	Reti sottoservizi esistenti: illuminazione pubblica	1:2000
	<b>Progetto</b>	
P1	Relazione tecnico illustrativa generale, tabella capacità edificatorie lotti	
P2	Planimetria catastale con perimetro del PUA e raffronto con perimetro PP vigente	1:2000
P3	Tabella particelle e superfici catastali interessate dal PUA	
P4	Masterplan architettonico	1:1000
P5	Masterplan: destinazioni d'uso	1:2000
P6	Masterplan: tracciamento insulae	1:2000
P7	Dotazioni e attrezzature pubbliche	1:1000
P8	Aree di cava ed ex cava	1:2000
P9a	Mobilità: il sistema della viabilità	1:2000
P9b	Mobilità: il sistema della circolazione veicolare	1:1000
P9c	Mobilità: il sistema dei percorsi ciclabili	1:5000
P9d	Mobilità: tipologie pavimentazioni	1:2000/50/20
P9e	Mobilità: sezioni stradali tipo	1:50
P10a	Verde: planimetria generale	1:1000
P10b	Verde: essenze arboree	1:2000
P10c	Verde: sistemazione terreno	1:1000
P10d	Verde: sistema di irrigazione/drenaggio	1:1000
P10e	Verde: dettagli sistemazioni esterne	
P11a	Acque: reti fognarie (generale)	1:1000
P11b	Acque: dettaglio reti fognarie (1/5)	1:500
P11c	Acque: dettaglio reti fognarie (2/5)	1:500
P11d	Acque: dettaglio reti fognarie (3/5)	1:500
P11.e	Acque: dettaglio reti fognarie (4/5)	1:500
P11f	Acque: dettaglio reti fognarie (5/5)	1:500
P11g	Acque: rete fognaria prime piogge	1:1000
P11h	Acque: vasca di prima pioggia P1	1:50
P11i	Acque: vasca di prima pioggia P2	1:50
P11l	Acque: vasca di prima pioggia P3	1:50
P11m	Acque: vasca di prima pioggia P4	1:50
P11n	Acque: rete fognaria acque bianche	1:1000
P11o	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: planimetria	1:1000

P11p	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: profilo altimetrico	1:100/1000
P11q	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: sezioni trasversali	1:200
P11r	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: carpenterie tipo delle camere interrato	1:50
P11s	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: carpenterie tratto in attraversamento rilevato ferroviario	1:50/1:100
P11t	Acque: condotta di scarico acque meteoriche nel fiume Reno: manufatto di immissione e rivestimento dell'alveo del canale Ghisiliera	1:50
P11u	Acque: Rete fognaria acque nere	1:2000
P11v1	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/4)	1:1000/100
P11v2	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/4)	1:1000/100
P11v3	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/4)	1:1000/100
P11v4	Acque: rete di raccolta acque di prima pioggia. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (4/4)	1:1000/100
P11w1	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/3)	1:1000/100
P11w2	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/3)	1:1000/100
P11w3	Acque: rete di raccolta acque bianche. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/3)	1:1000/100
P11x1	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (1/3)	1:1000/100
P11x2	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (2/3)	1:1000/100
P11x3	Acque: rete di raccolta acque nere. Profili longitudinali delle dorsali idrauliche (3/3)	1:1000/100
P11y	Acque: tombamento canaletta Lame: planimetria e profilo altimetrico	1:1000
P11z	Acque: rete fognaria principale: relazione idraulica	
P11z1	Acque: condotta di scarico delle acque meteoriche nel fiume Reno - Istruttoria attraversamento tratto di condotta sottostante il rilevato ferroviario	
P12.a	Sottoservizi: interrimento elettrodotti alta tensione Terna	1:2000
P12.b	Sottoservizi: rete Enel MT e cabine Enel	1:1000
P12.c	Sottoservizi: rete illuminazione pubblica	1:1000
P12.d	Sottoservizi: rete per trasmissione telefonica	1:1000
P12.e	Sottoservizi: reti acquedotto e gas	1:1000
P12.f	Sottoservizi: intersezioni in corrispondenza degli incroci stradali	1:100
P13	Norme tecniche di attuazione e schede normative insulae	
P14	Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione già realizzate o autorizzate	1:2000
OP	Costo opere residue di urbanizzazione primaria (reti, strade, impianti, barriere acustiche, dotazioni verde e parcheggi), secondaria (infrastrutture verdi di quartiere), interrimento elettrodotti alta tensione Terna	
CONV	Schema convenzione urbanistica	
SA	Studio Ambientale	
SIS	Analisi di risposta sismica locale bidimensionale	



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

41	572	142	Comune di Bologna	01232710374	
41	574	2.385	Comune di Bologna	01232710374	
41	577	5.181	Comune di Bologna	01232710374	
41	581	201	Comune di Bologna	01232710374	
41	582	956	Comune di Bologna	01232710374	
41	583	11	Comune di Bologna	01232710374	
41	585	88	Comune di Bologna	01232710374	
41	586	603	Comune di Bologna	01232710374	
41	587	39	Comune di Bologna	01232710374	
41	589	393	Comune di Bologna	01232710374	
41	591	4.213	Comune di Bologna	01232710374	
41	592	101	Comune di Bologna	01232710374	
41	593	99	Comune di Bologna	01232710374	
41	594	229	Comune di Bologna	01232710374	
41	596	278	Comune di Bologna	01232710374	
41	598	6	Comune di Bologna	01232710374	
41	603	326	Comune di Bologna	01232710374	
41	604	219	Comune di Bologna	01232710374	
41	607	2	Comune di Bologna	01232710374	
41	648	27.837	Comune di Bologna	01232710374	
41	649	1.949	Comune di Bologna	01232710374	
41	653	339	Comune di Bologna	01232710374	
41	665	3.172	Comune di Bologna	01232710374	
41	669	20	Comune di Bologna	01232710374	
41	670	4	Comune di Bologna	01232710374	
41	672	18	Comune di Bologna	01232710374	
41	675	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	678	36	Comune di Bologna	01232710374	
41	681	138	Comune di Bologna	01232710374	
41	690	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	714 (p)	60	Comune di Bologna	01232710374	
41	715	97	Comune di Bologna	01232710374	
41	717	63	Comune di Bologna	01232710374	
41	719	37	Comune di Bologna	01232710374	
41	722	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	724	23	Comune di Bologna	01232710374	
41	725	12	Comune di Bologna	01232710374	
41	729	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	732	202	Comune di Bologna	01232710374	
41	734	53	Comune di Bologna	01232710374	
41	736	285	Comune di Bologna	01232710374	
41	743	578	Comune di Bologna	01232710374	
41	745	34	Comune di Bologna	01232710374	
41	2040	1.359	Comune di Bologna	01232710374	
41	2043	841	Comune di Bologna	01232710374	
41	2045	123	Comune di Bologna	01232710374	
41	2047	322	Comune di Bologna	01232710374	
41	2049	9.046	Comune di Bologna	01232710374	
41	2050	296	Comune di Bologna	01232710374	
41	2051	330	Comune di Bologna	01232710374	
41	2052	360	Comune di Bologna	01232710374	
41	2053	3	Comune di Bologna	01232710374	
41	2054	31	Comune di Bologna	01232710374	
41	2055	193	Comune di Bologna	01232710374	
41	2056	16.925	Comune di Bologna	01232710374	
41	2057	213	Comune di Bologna	01232710374	

41	2058	29	Comune di Bologna	01232710374	
41	2059	1	Comune di Bologna	01232710374	
41	2060	530	Comune di Bologna	01232710374	
41	2061	14.042	Comune di Bologna	01232710374	
41	2062	322	Comune di Bologna	01232710374	
41	2063	2.896	Comune di Bologna	01232710374	
41	2064	2.839	Comune di Bologna	01232710374	
41	2065	7	Comune di Bologna	01232710374	
41	2066	1.403	Comune di Bologna	01232710374	
41	2067	178	Comune di Bologna	01232710374	
41	2069	897	Comune di Bologna	01232710374	
41	2070	3.309	Comune di Bologna	01232710374	
41	2072	71	Comune di Bologna	01232710374	
41	2074	175	Comune di Bologna	01232710374	
41	2075	21	Comune di Bologna	01232710374	
41	2076	397	Comune di Bologna	01232710374	
41	2080	965	Comune di Bologna	01232710374	
41	2081	338	Comune di Bologna	01232710374	
41	2082	67	Comune di Bologna	01232710374	
41	2083	125	Comune di Bologna	01232710374	
41	2084	21	Comune di Bologna	01232710374	
41	2085	193	Comune di Bologna	01232710374	
41	2086	109	Comune di Bologna	01232710374	
41	2087	948	Comune di Bologna	01232710374	
41	2088	20	Comune di Bologna	01232710374	
41	2089	147	Comune di Bologna	01232710374	
41	2093	59	Comune di Bologna	01232710374	
41	2094	5	Comune di Bologna	01232710374	
41	2096	3.564	Comune di Bologna	01232710374	
41	2097	156	Comune di Bologna	01232710374	
41	2098	316	Comune di Bologna	01232710374	
41	2099	236	Comune di Bologna	01232710374	
41	2100	21	Comune di Bologna	01232710374	
41	2131	60	Comune di Bologna	01232710374	
41	2132	465	Comune di Bologna	01232710374	
41	2133	10.236	Comune di Bologna	01232710374	
45	982	486	Comune di Bologna	01232710374	
45	996	80	Comune di Bologna	01232710374	
45	998	11	Comune di Bologna	01232710374	
41	47	23.190	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2068	11.551	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	663	1.306	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	664	1.300	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	752	1.495	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	755	2.728	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	756	1.772	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2046	580	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2048	665	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	2071	7.835	Finanz. Bologna Metrop.	00387110372	
41	98	494	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	104	16	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	532	5.669	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	535	8.985	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	536	1.982	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	538	249	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo



41	549	61	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	552	370	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	562	961	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	563	1.676	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	568	207	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	584	115	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	588	189	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	590	1.053	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	595	812	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	597	276	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	599	412	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	601	334	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	605	276	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	608	21	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
41	662	2.725	Università di Bologna (superficiario)	80007010376	Proprietario Comune Bo
40	16	68	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	17	308	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	21	128	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	22	148	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	26	31	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	27	4.486	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	28	18	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
40	2012	13.042	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	1	2.380	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	42	2.956	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	44	5.755	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	97	965	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	131	35	Rete Ferroviaria Italiana spa	01585570581	
41	2103	534	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2105	68	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2106	37	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2109	20	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2111	14	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2117	1	Cooperativa Murri	00323590372	
41	2120	1.761	Cooperativa Murri	00323590372	
41	205	852	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	661	104	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	692	39	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	702	223	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	704	1	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	2006	2	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	2008	35	Croce del Bianco srl	02766611202	
41	2113	47	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	2115	3	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	2119	5	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	2123	740	Venturoli Costruzioni srl	02447581204	
41	695	22	Emiliana srl	03163461209	
41	696	460	Emiliana srl	03163461209	
41	2126	475	Emiliana srl	03163461209	
41	2127	86	Emiliana srl	03163461209	
41	2128	192	Emiliana srl	03163461209	
41	2129	130	Emiliana srl	03163461209	

40	102	2.738	Nicot srl	03569880374	
40	104	176	Nicot srl	03569880374	
40	105	2.675	Nicot srl	03569880374	
40	111	1.077	Nicot srl	03569880374	
40	210	4.182	Nicot srl	03569880374	
40	216	692	Nicot srl	03569880374	
40	219	1.567	Nicot srl	03569880374	
40	222	50	Nicot srl	03569880374	
40	342	1.338	Nicot srl	03569880374	
41	533	144	Nicot srl	03569880374	
41	551	805	Nicot srl	03569880374	
41	554	1.459	Nicot srl	03569880374	
41	564	144	Nicot srl	03569880374	
41	571	1	Nicot srl	03569880374	
41	573	8	Nicot srl	03569880374	
40	343	1.441	Guerzoni Rodolfo Nicot srl	GRZRLF45H14H195V 03569880374	proprietà per 34/840 proprietà per 806/840
41	544	869	Melloni srl	80030510376	
41	545	936	Melloni srl	80030510376	
41	558	131	Melloni srl	80030510376	
41	559	1.756	Melloni srl	80030510376	
41	580	143	Melloni srl	80030510376	
41	546	1.194	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	621	540	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	624	343	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	626	2	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	634	272	Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	
41	635	8	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	636	102	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	637	48	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	639	387	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	645	45	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	646	89	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio	00457940377 02074710373	proprietà per 814/1000 proprietà per 186/1000
41	638	12	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	641	80	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	643	345	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	647	147	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	
41	642	140	Coop Casalecchio	02074710373	
41	640	467	Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	
41	644	311	Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	
41	52	986	Consorzio Copalc Bologna soc.coop. Coop Casalecchio Costruzioni Dallacasa spa Emmepi Costruzioni srl Zagnoni Costruzioni srl	00457940377 02074710373 04122280375 03738320377 03897470377	proprietà per 1881/7500 proprietà per 430/7500 proprietà per 1451/7500 proprietà per 1451/7500 proprietà per 2287/7500

41	53	1.414	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	233	4.230	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	347	12.198	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
41	353	23.153	Consorzio Copalc Bologna soc.coop.	00457940377	proprietà per 1881/7500
			Coop Casalecchio	02074710373	proprietà per 430/7500
			Costruzioni Dallacasa spa	04122280375	proprietà per 1451/7500
			Emmepi Costruzioni srl	03738320377	proprietà per 1451/7500
			Zagnoni Costruzioni srl	03897470377	proprietà per 2287/7500
40	57	2.407	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	58	606	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	59	940	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	240	3	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	242	75	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	344	16.524	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	347	3.067	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	348	3.140	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	352	810	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	353	423	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	356	2.238	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	358	300	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	360	413	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	362	7.415	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	365	817	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	371	517	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2015	12.870	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrappo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2017	4	CESI	00292890373	proprietà per 1/2

			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	2018	10.876	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	191	5.825	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	440	1.495	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2039	1.092	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2041	2.669	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2042	931	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
41	2044	16.761	CESI	00292890373	proprietà per 1/2
			Pentagrupo spa	02145101206	proprietà per 1/2
40	334	2.240	CESI	00292890373	
40	369	164	CESI	00292890373	
40	335	1.227	Pentagrupo spa	02145101206	
40	366	904	Pentagrupo spa	02145101206	
41	244 (p)	2.563	Ruggeri Pia	RGGPIA43D58A944K	proprietà per 1/2
			Ruggeri Ruggero	RGGRGR50D11A944D	proprietà per 1/2
40	160 (p)	400	Gazzotti Alfonso	GZZLNS42C19A944C	proprietà per 1/2
			Geri Antonietta	GRENNT45E60D704W	proprietà per 1/2
40	217	20	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	220	117	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	223	114	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
40	226	32	Guerzoni Rodolfo	GRZRLF45H14H195V	
45	964	300	Il Rombo srl	02241491204	
45	970	204	Il Rombo srl	02241491204	
40	19	696	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	20	999	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	47	54.942	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	49	14.720	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	50	2.166	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	51	2.700	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	52	56	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	53	1.960	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	331	1.510	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	337	241	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	338	192	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	339	30.707	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	340	1.083	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	341	1.625	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	345	789	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	346	3.190	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	350	4.541	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	354	101	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	355	696	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	357	204	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	359	1.115	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	361	111	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	363	4.690	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	

40	370	1.051	Costruzioni Edili Zucchini spa	03945600371	
40	351	303	Istituto Diocesano Sost.to Clero	92009910370	
40	367	601	Istituto Diocesano Sost.to Clero	92009910370	
40	364	2.114	Gazzotti Alfonso	GZZLNS42C19A944C	proprietà per 6085/23640
			Geri Antonietta	GRENNT45E60D704W	proprietà per 6085/23640
			Pederzoli Annapaola	PDRNPL39P67C204V	proprietà per 5735/23640
			Pederzoli Umberto	PDRMRT34R29C204H	proprietà per 5735/23640
40	330	8.050	Pederzoli Annapaola	PDRNPL39P67C204V	proprietà per 1/2
			Pederzoli Umberto	PDRMRT34R29C204H	proprietà per 1/2
41	764	3.644	ente urbano	ex F. Frasconi spa	lotti 2a/2b (già attuati)

**Aree stralciate dalla variante rispetto al piano vigente**

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



**Tabella Lotti/Insule** (agg. Ottobre 2017)

Lotto/insula	Usi Insediabili					titolarità
	Su totale (mq)	1a (residenza)	7c (Università)	3a (terziario)	3b, 4c, 4d, 5c, 6	
B	8.120		8.120			Università di Bologna (superficiario)
C	10.610		10.610			Università di Bologna (superficiario)
D1	3.132,00	3.132,00				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
D2	3.179,65	3.179,65				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
D3	3.132,00	3.132,00				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
D4	3.520,00	3.520,00				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
D5	3.316,35	3.316,35				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
D6	3.520,00	3.520,00				Cesi soc coop/Pentagrupo spa
A1	5.720			2.800	2.920	Comune di Bologna
1a	5.157	5.157				Costruzioni Edili Zucchini spa
1b	4.034	4.034				Costruzioni Edili Zucchini spa
1c	7.100	7.100				Costruzioni Edili Zucchini spa
2a/2b	8.611	8.611				Ferruccio Frascari spa
3	6.990		6.990			Università di Bologna (superficiario)
4a	11.953	11.953				Finanziaria Bologna Metropolitana Spa
4b	2.800	2.800				Nicot srl
5a	1.759	1.759				Melloni srl
5b	6.650	6.650				Melloni srl
ex 6a	4.000	4.000				Zagnoni costruzioni srl
6ter	5.213	2.296,16				Consorzio Copalc
		701,50				Coop Casalecchio
		2.215,34				Costruzioni E. Dallacasa
7	978	978				Nicot srl
8a	1.920	1.920				Comune di Bologna
8b	1.300			1.300		Comune di Bologna
9a	2.500			2.500		Comune di Bologna
9b	2.400			2.400		Comune di Bologna
10a	1.007	481				Nicot srl
		6				Guerzoni Rodolfo
		385				Ruggeri Ruggero/eredi Ruggeri Pia
		78				Il rombo srl
		57				Gazzotti A./Geri A. (50%/50%)
10a bis	1.000	1.000				Emiliana srl
10b	5.721	5.721				Comune di Bologna
11	3.660			3.660		Comune di Bologna
12	10.112	10.112				Comune di Bologna
13	10.954	10.954				Comune di Bologna
14	2.700			1.100	1.600	Comune di Bologna
15	5.131	3.227,04				Cooperativa Murri soc coop
		1.121,00				Croce del Biacco srl
		782,96				Venturoli Costruzioni srl
16a	950	950				Emiliana srl
16b	1.147	1.147				Pederzoli U/eredi Pederzoli A.
17	990	990				Comune di Bologna
18	4.001	4.001				Comune di Bologna
19	4.070	4.070				Comune di Bologna
20	3.033	3.033				Comune di Bologna
21	3.241	3.241				Comune di Bologna
22	4.625	4.625				Comune di Bologna
23	2.200	2.200				Rete Ferroviaria Italiana
24	3.548	3.548				Comune di Bologna
25	2.357	2.357				Comune di Bologna
26a	1.089	1.089				Comune di Bologna
26b	1.000	1.000				Istituto Diocesano Sostentam. Clero
27a	1.599	1.599				Comune di Bologna
27b	266			266		Rete Ferroviaria Italiana
28	4.380	4.380				Comune di Bologna
29	1.953	1.953				Rete Ferroviaria Italiana
30	2.124	2.124				Comune di Bologna
33	909	909				Comune di Bologna
34	840	840				Nicot srl
35	840	806				Nicot srl
		34				Guerzoni Rodolfo

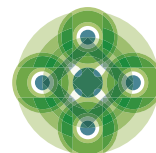
203.062	158.796	25.720	14.026	4.520
---------	---------	--------	--------	-------

31	1.050	Bologna (Usi Pubblici)
32	950	Bologna (Usi Pubblici)
U3.1	1.950	Bologna (Usi Pubblici)
U3.3	4.500	Bologna (Usi Pubblici)
UP.1	1.801	Bologna (Usi Pubblici)

10.251
--------



Comune di Bologna



Sostenibilità  
**è Bologna**



**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Piano Operativo Comunale

con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo

**Comparto R5.3 Bertalia – Lazzaretto**

**Variante al Piano particolareggiato vigente**

Documento di controdeduzioni alle osservazioni  
pervenute e alle Riserve formulate dalla Città  
Metropolitana

**TESTO APPROVATO**

**Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente**

Valentina Orioli

**Segretario Generale**

Roberto Finardi

**Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici**

Francesco Evangelisti





**Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente**

Valentina Orioli

**Tecnico progettista e responsabile del procedimento**

Francesco Evangelisti

**Direzione generale**

Valerio Montalto

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

Davide Fornalè, Claudio Stagni, Irene Sensi

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

Silvia Silvagni, Domenica Nacci, Gennaro Iacovelli

**Contributi settoriali:**

*Settore Piani e progetti urbanistici*

Luciana Africani, Chiara Manaresi

*Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture*

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

*Settore Ambiente ed Energia*

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

*Settore Agenda Digitale e Tecnologie Informatiche – U.I. Sistema Informativo Territoriale*

Paola Africani

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

Marco Farina, Maxia Cazzola



# INDICE

<b>1 OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELL'ADOZIONE: SINTESI E CONTRODEDUZIONI.....</b>	<b>9</b>
1.1 Premessa.....	9
1.2 Osservazione Nicot srl/Guerzoni Rodolfo.....	9
1.3 Osservazione Costruzioni Edili Zucchini.....	14
1.4 Osservazione Croce del Biacco/Venturoli/Murri.....	16
1.5 Osservazione Cave Pederzoli srl.....	19
1.6 Osservazione Pederzoli Umberto/Anna Paola.....	20
1.7 Osservazione Costruzioni Dallacasa srl.....	24
1.8 Osservazione ANCE Bologna.....	25
1.9 Osservazione CESI/Pentagrappo.....	35
<b>2 RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA: SINTESI E CONTRODEDUZIONI.....</b>	<b>37</b>
2.1 Premessa.....	37
2.2 Riserva n. 1.....	37
2.3 Riserva n. 2.....	40
2.4 Riserva n. 3.....	40
2.5 Riserva n. 4.....	41
2.5.1 Prescrizione n. 1 di ARPAE-SAC.....	42
2.5.2 Prescrizione n. 2 di ARPAE-SAC.....	43
2.5.3 Prescrizione n. 3 di ARPAE-SAC.....	44
2.5.4 Prescrizione n. 4 di ARPAE-SAC.....	45
2.5.5 Prescrizione n. 5 di ARPAE-SAC.....	46
2.5.6 Prescrizione n. 6 di ARPAE-SAC.....	47
2.5.7 Prescrizione n. 7 di ARPAE-SAC.....	48
2.5.8 Prescrizione n. 8 di ARPAE-SAC.....	49
2.5.9 Prescrizione n. 9 di ARPAE-SAC.....	49
2.5.10 Prescrizione n. 10 di ARPAE-SAC.....	50
2.5.11 Prescrizione n. 11 di ARPAE-SAC.....	50
2.5.12 Prescrizione n. 12 di ARPAE-SAC.....	52
2.5.13 Prescrizione n. 13 di ARPAE-SAC.....	53
2.5.14 Prescrizione n. 14 di ARPAE-SAC.....	53
2.5.15 Prescrizione n. 15 di ARPAE-SAC.....	54
2.5.16 Prescrizione n. 16 di ARPAE-SAC.....	55
2.5.17 Prescrizione n. 17 di ARPAE-SAC.....	55
2.5.18 Prescrizione n. 18 di ARPAE-SAC.....	56
2.5.19 Prescrizione n. 19 di ARPAE-SAC.....	57
2.5.20 Prescrizione n. 20 di ARPAE-SAC.....	57
2.5.21 Prescrizione n. 21 di ARPAE-SAC.....	60
2.5.22 Prescrizione n. 22 di ARPAE-SAC.....	60
2.5.23 Prescrizione n. 23 di ARPAE-SAC.....	62
2.5.24 Prescrizione n. 24 di ARPAE-SAC.....	63
2.5.25 Prescrizione n. 25 di ARPAE-SAC.....	63
2.5.26 Prescrizione n. 26 di ARPAE-SAC.....	64

<b>3</b>	<b>PARERE ARPAE: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>67</b>
<b>4</b>	<b>PARERE AUSL: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>72</b>
<b>5</b>	<b>PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>73</b>
<b>6</b>	<b>PARERE AUTORITA' DI BACINO DEL RENO: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>74</b>
<b>7</b>	<b>PARERE SERVIZIO TECNICO BACINO DEL RENO: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>75</b>
<b>8</b>	<b>PARERE HERA: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>76</b>
<b>9</b>	<b>PARERE ATERSIR: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>77</b>
<b>10</b>	<b>PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO ESPRESSO DALLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA: SINTESI E CONTRODEDUZIONE.....</b>	<b>78</b>
<b>11</b>	<b>PARERE QUARTIERE NAVILE: SINTESI E CONTRODEDUZIONE .....</b>	<b>79</b>
<b>12</b>	<b>MODIFICHE D'UFFICIO.....</b>	<b>80</b>

# CONTRODEDUZIONI



## **1 OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELL'ADOZIONE E PUBBLICAZIONE DEL POC/PUA. SINTESI E CONTRODEDUZIONI**

### **1.1 Premessa**

Lo strumento urbanistico in oggetto è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 224 del 13/04/2016 e, come da avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia Romagna (BURERT) del 04/05/2016, depositato presso il Settore Servizi per l'Edilizia – U.I. Sportello Unico per l'Edilizia, Piazza Liber Paradisus, 10 – torre A – 4° piano, per sessanta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione e precisamente dal 04/05/2016 al 04/07/2016.

I relativi elaborati, tra cui lo schema della Convenzione Urbanistica da sottoscrivere per l'attuazione del Piano, sono stati resi reperibili al seguente indirizzo web:

<http://urp.comune.bologna.it/portaleterritorio/portaleterritorio.nsf/ViewDocWeb/534215CA05E7B248C1257FA700206682?OpenDocument>

L'avviso di avvenuto deposito del POC/PUA con le istruzioni relative alla presentazione di eventuali osservazioni sono stati resi reperibili al seguente indirizzo web:

[http://alboonline.comune.bologna.it/albopretorio/albo.nsf/d06036165f253928c1257a3d004892cf/0fc815c87b4619f3c1257fa700275655/\\$FILE/avviso%20Albo%20pretorio.pdf](http://alboonline.comune.bologna.it/albopretorio/albo.nsf/d06036165f253928c1257a3d004892cf/0fc815c87b4619f3c1257fa700275655/$FILE/avviso%20Albo%20pretorio.pdf)

Una specifica comunicazione con i contenuti sopra riportati è stata inviata a tutti i proprietari firmatari della convenzione per l'attuazione del Piano oggetto di variante, nell'osservanza dei principi dettati dalla Legge n. 241/1990 sul procedimento amministrativo.

Entro il termine del 4 luglio 2016 (ore 12:30) chiunque poteva presentare osservazioni sui contenuti del Piano.

Risultano pervenute 8 Osservazioni (7 entro termine e 1 fuori termine, che è stata ugualmente valutata).

Il presente documento riassume i contenuti delle osservazioni pervenute e formula le relative proposte di controdeduzione.

### **1.2 Osservazione protocollo speciale n° 1 - PG 224820/16 del 30/06/2016 NICOT s.r.l. / Guerzoni Rodolfo**

*Osservazione presentata in formato cartaceo allo Sportello Unico per l'Edilizia, pervenuta entro i termini in data 30/06/2016, h 11:23.*

*Osservazione firmata in calce da Nicot Maria Luigia (legale rappresentante di Nicot srl) e Guerzoni Rodolfo.*



### **Sintesi dell'osservazione**

Premesso che:

- Nicot srl e Guerzoni Rodolfo sono proprietari di lotti (interi o parte) nel comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto; nello specifico Nicot srl dei lotti 4a (gruppo "a"), 7 (gruppo "f"), 10a (gruppo "g"), 34 e 35 (gruppo "h"), Guerzoni Rodolfo dei lotti 10a (gruppo "g"), 35 (gruppo "h");
- in data 14/11/2008, al fine di risolvere pregresse vertenze, Nicot srl e Guerzoni Rodolfo hanno sottoscritto con il Comune di Bologna un accordo transattivo;
- in ragione della qualificante e notevole per dimensione previsione insediativa dell'Università nel comparto, oltre alle previste tempistiche attuative, Nicot srl e Guerzoni Rodolfo hanno sottoscritto la Convenzione Urbanistica in data 22/01/2009 ed il successivo Atto Integrativo, dando seguito ai conseguenti atti di ricomposizione fondiaria di ricollocazione dei propri diritti edificatori;
- in ragione di quanto sopra, Nicot srl e Guerzoni Rodolfo hanno quindi accettato di accollarsi gravosi oneri di urbanizzazione generale pro-quota, sia di "crosta" che di "superficie" e, in attuazione dell'accordo transattivo del 14/11/2008, hanno ceduto gratuitamente al Comune in data 23/02/2010 le particelle fg. 40, n.ri 258 e 266 corrispondenti all'area della ex discarica comunale.

Considerato che:

- la Giunta, con Del. progr. 153 del 07/07/2015, si era raccomandata di dare ampia diffusione all'iniziativa della variante al P.P.I.P. del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, coinvolgendo tutti gli attori;
- a tutt'oggi Nicot srl e Guerzoni Rodolfo non sono stati in alcun modo coinvolti né contattati, con patente disparità di trattamento rispetto ad altri Attuatori i quali, coinvolti dal Comune, hanno concluso accordi con lo stesso e/o formulato proposte recepite nel nuovo POC/PUA (Pentagrupo, CESI, Zucchini, Gazzotti/Geri, Emiliana/Venturoli/ e altri, Dallacasa ed altri, Coop Casalecchio, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc, Ruggeri).

Rilevato che:

- dall'esame del POC/PUA adottato sembra emergere che:
  - le insule "A" e "D" hanno mutato destinazione d'uso da edilizia pubblica a privata (residenziale, terziario, e commerciale) e, di conseguenza, l'intervento qualificante dell'Università risulta più che dimezzato;
  - l'Università mantiene quindi gli studentati ma non insedia più l'Aula Magna, la Presidenza, la Biblioteca, i dipartimenti D.A.P.T e D.I.S.T.A.R.T., la Mensa, tutti centri nevralgici e di spicco dell'Ateneo, caratterizzanti, qualificanti il comparto e fortemente attrattivi, insediamenti sui quali Nicot srl e Guerzoni Rodolfo avevano fatto affidamento al momento dell'adesione;
  - viene incrementata la Su ad uso residenziale di quasi il 20%, con conseguente ulteriore depressione del valore fondiario.
- le nuove insule nella parte Est del comparto, in luogo delle precedenti "A" e "D", localizzate su aree prossime a diffusi insediamenti urbani, già facilmente urbanizzabili indipendentemente dalla restante parte del comparto, di rapida cantierizzazione e servite dal trasporto pubblico, sono state permutate (anche con riconoscimento di capacità edificatoria aggiuntiva) con lotti - solo di alcuni attori - localizzati nella parte Ovest (gruppo "h") priva di reti e di servizi, inseriti dal cronoprogramma del Piano vigente nella seconda fase attuativa, in buona parte su aree di ex cave ritombate, ad oggi inattuabili stante la presenza dei tralicci dell'alta tensione;
- le linee ad alta tensione, che in base al PPIP vigente e convenzionato avrebbero

dovuto essere già interrato, impediscono e pregiudicano l'attuazione anche di parte dei lotti di proprietà degli osservanti che peraltro, in base al cronoprogramma del PPIP (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica), avrebbero dovuto poter essere avviati;

- la tempistica di interrimento delle linee a.t., che nel vigente PPIP era fissata tra 4 e 6 anni dalla stipula della Convenzione, è divenuta incerta nel POC/PUA protrando indebitamente, illegittimamente ed illecitamente anche i tempi di attuazione dei lotti ad essi sottostanti;
- a fronte di tale evidenza, dannosa per gli osservanti, l'obiettivo del Comune di avviare alla non immediata attuabilità dei lotti del gruppo "h", costituisce mera dichiarazione di principio, laddove si dichiara che tutti i lotti del gruppo "h" degli altri attuatori diverranno di proprietà del Comune.
- nonostante tale assunto pare siano state spostate le capacità edificatorie di tutti i lotti della parte Ovest del comparto del gruppo "h" (peraltro rese "edilizia residenziale libera" e incrementate) ad eccezione dei lotti 34 e 35 di proprietà degli osservanti, lotti, questi ultimi, che ora si vengono a trovare isolati, circondati da lotti comunali, su terreni sempre più problematici e con tempi di attuazione indefiniti;
- il PPIP era già convenzionato e già perfezionate le relative ricomposizioni fondiariae, talché tra le parti le obbligazioni di natura pubblicistica assumono anche natura e contenuti civilistici, e pertanto le relative modifiche debbono essere concordate tra le parti. Al contrario, prima dell'adozione della Variante, mai le proprietà Nicot srl e Guerzoni Rodolfo sono state in alcun modo coinvolte nella definizione dei contenuti della Variante medesima;
- taluni Attuatori hanno sottoscritto con il Comune accordi per la delocalizzazione delle loro capacità edificatorie su altri lotti più favorevoli, svincolati dall'interramento degli elettrodotti a.t. e immediatamente attuabili. Taluni di questi Attuatori hanno anche ricevuto premialità in termini di capacità edificatoria;
- Nicot srl e Guerzoni Rodolfo invece non sono stati coinvolti dal Comune in questo processo e non sono stati delocalizzati come gli altri;
- ciò ha costituito un notevole vantaggio patrimoniale solo per alcuni Attuatori, con patente disparità di trattamento, nonostante che tutti gli Attuatori abbiano subito notevoli danni per le inadempienze del Comune, di FBM, per il ridimensionamento degli insediamenti universitari e per il deprezzamento fondiario dovuto all'aumento della Su residenziale.
- l'interramento delle linee elettriche a.t. erano poste a carico dei lotti comunali destinati all'Università, mentre nel nuovo PUA sembra che tale onere sia posto a carico di tutti gli attuatori nel quadro delle urbanizzazioni generali, con conseguente aumento dei costi di queste e/o di parallela riduzione di queste altre, con depauperamento del valore complessivo dell'intervento;
- determinante nell'accettazione da parte degli osservanti della ricomposizione fondiaria effettuata era il fatto che nella Convenzione vigente le indagini sui suoli e le eventuali bonifiche rimanevano a carico dei proprietari dei terreni ante ricomposizione. Con il nuovo PUA tali oneri sembrano spettare agli Attuatori proprietari dei lotti edificabili, e in particolare, per gli osservanti, per le particelle 342 e 343 fg.40 originariamente di proprietà Costruzioni Edili Zucchini spa e per le particelle 533, 551, 554, 564, 571, 573 fg. 41 originariamente di proprietà comunale;
- il POC/PUA adottato rende più rigorosa, per i lotti su aree di ex cava o nelle loro prossimità, sia l'indagine dei suoli che quella progettuale ed esecutiva degli edifici (v. art. 20 convenzione) con considerevole aumento dei costi di costruzione. Ciò

*non era stato considerato dagli osservanti all'atto della ricomposizione fondiaria e il relativo trasferimento delle capacità edificatorie di spettanza su aree di ex cava;*

*- molte delle modifiche al PPIP introdotte dal POC/PUA aggravano i danni già causati agli osservanti dal Comune per i propri errori ed inadempimenti e pongono in essere disparità di trattamento fra gli Attuatori, in palese violazione della causa e dell'oggetto dell'accordo transattivo del 14/11/2008 stipulato fra il Comune e gli osservanti.*

*Ciò premesso, considerato e rilevato gli osservanti **invitano** il Comune a trovare, in sede di controdeduzione ed approvazione del POC/PUA in variante al PPIP una soluzione, preferibilmente condivisa, alle problematiche sopra evidenziate.*

### **Controdeduzione**

Osservazione **non accoglibile di fatto.**

Pur trattando numerosi ed eterogenei aspetti del POC/PUA, l'osservazione presentata non fa emergere esplicitamente specifiche richieste di modifica.

Tuttavia, nel merito dei temi sollevati, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

Come previsto dalla delibera di Giunta Prog. n. 153 del 07/07/2015, P.G. n. 208304/2015, con l'avvio dell'istruttoria preliminare all'adozione della variante, l'Amministrazione comunale ha avviato una fase partecipativa con i soggetti firmatari della convenzione urbanistica del 2008/2009, che ha condotto in alcuni casi alla sottoscrizione di accordi ex art. 18 della L.R. n. 20/2000. Agli incontri svolti per illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa, al pari di tutti gli altri proprietari, anche Nicot srl e Guerzoni Rodolfo sono stati formalmente convocati dal Comune (nello specifico con comunicazione PEC 227707/15 del 14/07/2015 a [nicotsrl@pec.it](mailto:nicotsrl@pec.it), con ricevuta di avvenuta consegna) ad uno specifico incontro fissato per il 21/07/2015 alle ore 16,00 per l'illustrazione dei contenuti previsti dal POC/PUA in formazione e l'eventuale raccolta di contributi.

A tale incontro le proprietà convocate non si sono presentate, né risultano pervenute al Comune comunicazioni successive, o anche semplici contatti telefonici, da parte di Nicot srl e/o Guerzoni Rodolfo, prima dell'osservazione in oggetto.

Preme inoltre evidenziare che le modifiche di titolarità di lotti non hanno riguardato indistintamente "tutti" gli attuatori, bensì un numero assai limitato di essi e mai viene dichiarato, in alcun elaborato o documento del POC/PUA, contrariamente a quanto affermato dagli osservanti, che " .... *tutti i lotti del gruppo "h" degli altri attuatori diverranno di proprietà del Comune ...* ".

Non trova poi riscontro l'affermazione degli osservanti circa l'interessamento di parte dei lotti di loro proprietà da parte degli elettrodotti ad alta tensione esistenti poiché nessuno dei lotti di titolarità Nicot srl e Guerzoni Rodolfo (4a, 7, 34, 35, 10a p.) è situato lungo il tracciato delle linee ad alta tensione (fasce di rispetto comprese / DPA) e nemmeno nelle immediate prossimità di esse.

Così come il PPIP vigente e Convenzionato, anche la variante POC/PUA ha considerato l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione quale opera imprescindibile per la trasformazione urbanistica del Comparto e l'urbanizzazione degli insediamenti previsti dal Piano, ricomprendendo tale opera fra quelle di spettanza pro-quota dei lottizzanti (fra i quali anche il Comune), nel novero quindi delle opere di urbanizzazione primaria.

L'art. 11 della Convenzione Urbanistica del POC/PUA è chiaro ed inequivocabile circa l'imputazione dei costi dell'interramento degli elettrodotti ad alta tensione in capo al Comune in qualità di lottizzante (proprietario di lotti), a valere quindi sugli obblighi urbanizzativi primari di sua spettanza, al pari degli attuatori privati ed in ragione della non frazionabilità dell'opera.

Circa i rilievi sulla disciplina prevista dall'art. 20 della Convenzione "Compatibilità del suolo e del sottosuolo con gli usi previsti" si precisa che l'idoneità qualitativa del suolo e del sottosuolo con le destinazioni di progetto è un obbligo normativo che l'Amministrazione comunale intende garantire attraverso verifiche dirette.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica, questo obbligo è posto in carico ai proprietari unicamente "*ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano*", come specificato al comma 2 dell'art. 20 della convenzione. I proprietari intervengono pertanto in qualità di soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni previste, condizionando a queste trasformazioni e scenari di progetto gli stessi obiettivi di bonifica (determinati attraverso analisi di rischio sito specifica).

Si richiama infine la possibilità di rivalsa sul cagionatore, prevista al comma 4 dell'art. 253 del D. Lgs. 152/06: "*nel caso in cui il proprietario non responsabile dell'inquinamento abbia spontaneamente provveduto alla bonifica del sito inquinato, ha diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute e per l'eventuale maggior danno subito*".

Non si rilevano elementi, specificamente introdotti dalla variante POC/PUA adottata, che possano configurarsi come violazione in danno dell'accordo transattivo del 14/11/2008 stipulato fra il Comune e gli osservanti. L'Amministrazione è ben consapevole dei contenuti dell'accordo transattivo sottoscritto con gli osservanti e, pertanto, nessun elemento inserito nella variante adottata o nella bozza di convenzione che sostituirà la vigente, è contrario o contraddittorio rispetto agli impegni assunti.

In estrema sintesi, la variante POC/PUA in oggetto, che non modifica in alcun modo i lotti dei ricorrenti, comporterà oggettivi vantaggi quali, ad esempio, la possibilità di realizzare gli edifici previsti senza sostanziali vincoli temporali secondo la modalità degli stralci urbanizzativi funzionali (v. art. 11 della Convenzione), la semplificazione della norma di attuazione, la riduzione delle quote di parcheggio pertinenziale privato, la restituzione delle fidejussioni attualmente prestate.

Si ritiene in conclusione che il Comune, nella definizione della variante al POC/PUA, abbia operato, con parità di trattamento nei confronti di tutti i proprietari, introducendo numerosi e consistenti elementi di flessibilità e semplificazioni attuative, tesi a favorire l'attuazione delle previsioni insediative a vantaggio di tutti gli operatori.

### **1.3 Osservazione protocollo speciale n° 2 – PG 227593/16 del 02/07/2016 Costruzioni Edili Zucchini S.p.A.**

Osservazione presentata a mezzo PEC proveniente da [costruzioniedilizucchini@legalmail.it](mailto:costruzioniedilizucchini@legalmail.it), pervenuta entro termine in data 01/07/2016, h 15:08.

Testo osservazione (file pdf) riportante la firma di Carlo Zucchini (legale rappresentante di Costruzioni Edili Zucchini spa)

Osservazione costituita, oltre al testo, da n° 2 allegati grafici.

#### **Sintesi dell'osservazione**

Costruzioni Edili Zucchini spa, con sede in Bologna, piazza S. Francesco 15, diverrà (come previsto dal POC/PUA e a seguito di ricomposizione fondiaria) proprietaria del lotto edificabile denominato "Insula 1", con superficie fondiaria (Sf) di mq 8.400 e superficie utile (Su) pari a 16.291 mq, suddivisa in tre sub-insule denominate 1a, 1b, 1c con Sf ed Su diverse, formula le seguenti osservazioni e richieste:

a) con riferimento all'art. 7 – Unità minime di intervento delle NTA, **chiede** che sia recepita la diversa conformazione fondiaria delle tre sub insule come rappresentato nell'allegato grafico 1, al fine di rendere omogenei i rapporti tra Su e Sf delle tre sub insule e ottemperare alla dotazione minima dei parcheggi pertinenziali (PE) di cui all'art. 9 delle NTA, realizzando un solo piano interrato.

Nello specifico la proposta di modifica chiede di recepire i seguenti valori di Sf ed Su per le tre sub insule:

- 1a: Sf 2.740 mq, Su 5.157 mq

- 1b: Sf 2.143 mq, Su 4.034 mq

- 1c: Sf 3.517 mq, Su 7.100 mq.

Precisa Costruzioni Edili Zucchini spa che la proposta di modifica non incide sulla Su delle singole sub insule e conferma il numero massimo dei piani fuori terra dei fronti previsti dal POC/PUA, ma consente di realizzare più agevolmente l'autonomia funzionale cielo-terra di cui all'art.7 delle NTA.

b) con riferimento all'art. 8 – Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili delle NTA, e in particolare l'ultimo comma di tale articolo così formulato "In tutte le insule ove è prevista residenza (1a) e terziario (3a) è consentito, in alternativa, l'insediamento preferibilmente al piano terreno, di quote di usi 3b, 4d, 5c fino al limite del 15% delle quantità di 1a e 3a previste nell'insula", **chiede** che possa essere esteso anche alle insulae, come l'insula 1, in cui non sono previste quote di terziario, la possibilità di realizzare usi 3a e 3b fino al 40% della Su complessiva delle sub insulae, previa verifica della disponibilità di parcheggi pubblici di urbanizzazione PU di cui all'art. 155 del RUE nelle dirette vicinanze dell'insula o loro monetizzazione.

c) con riferimento all'art. 9 – Criteri per la progettazione delle insulae delle NTA, e in particolare al comma "la conformazione planivolumetrica di massima dell'edificazione, costituita dal sedime indicativo dei corpi di fabbrica e dal numero dei piani fuori terra realizzabili", oltre al fatto che tale sedime risulta costituito da una bordatura perimetrale della profondità di 13 m, **chiede** che tale definizione sia ulteriormente precisata e consenta, oltre all'apertura di varchi già

*annotata nelle schede normative, l'articolazione libera dell'edificato sul lato interno anche mediante corpi edilizi che si estendono in profondità, come esemplificato nell'allegato 2.*

*Per quanto attiene alle osservazioni di carattere generale si rimanda alle osservazioni presentate dall'ANCE – Collegio Costruttori Edili di Bologna (osservazione PG 229407/16).*

*Allegati:*

*1 – Variante Perimetrazione Insulae: grafico rappresentante la planimetria dell'attuale suddivisione fondiaria dell'insula 1 in tre sub insule e proposta di modifica fondiaria con ipotesi di volumetrie diverse.*

*2 – Esempificazione flessibilità progettuale area di sedime e soddisfacimento standard parcheggi pertinenziali: grafico rappresentante piani interrato e terra oltre a schemi volumetrici di una ipotetica soluzione di sviluppo planivolumetrico delle tre sub insule come proposte in allegato 1.*

### **Controdeduzione**

Osservazioni **parzialmente accolte**.

**Parzialmente accolta** la richiesta di cui al punto **a)**.

La richiesta di limitate modifiche delle conformazioni fondiarie delle insule 1a, 1b e 1c, di prevista ed esclusiva titolarità dell'osservante, come rappresentate e precisamente quantificate in termini di superficie nell'allegato 1 all'osservazione, tende alla omogeneizzazione dei rapporti fra Sf e Su delle tre insule consentendo paritarie condizioni di partenza in relazione alla possibilità di realizzare la prescritta dotazione di parcheggio pertinenziale delle stesse su di un solo piano interrato.

Tali modifiche lasciano inalterate le Su attribuite alle insule e il perimetro dell'isolato (costituito dall'insieme delle insule).

Negli allegati grafici 1 e 2 è altresì rappresentata un'ipotesi di sviluppo progettuale (planivolumetrico, piano terra e interrato) dell'insieme delle insule, ipotesi che si ritiene opportuno non recepire puntualmente nel POC/PUA poiché riferibile alla definizione tipica della fase attuativa dei permessi di costruire.

Si conferma quindi la conformazione planivolumetrica delle insule in oggetto, come rappresentata nelle attuali schede (tav. P13), ferma restando la possibilità di conformazioni degli edifici parzialmente diverse, come meglio esplicitato nella controdeduzione di cui al seguente punto c).

Si accoglie pertanto la richiesta limitatamente alla modifica delle conformazioni fondiarie delle insule 1a, 1b, 1c, come rappresentate nell'allegato grafico 1, e relative superfici (1a: Sf 2.740 mq – 1b: 2.143 mq – 1c: Sf 3.517 mq), con conseguente adeguamento degli elaborati del POC/PUA interessati.

**Parzialmente accolta di fatto** la richiesta di cui al punto **b)**.

L'art. 8 delle NTA (tav. P13) “Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili” individua nel 15% il limite quantitativo, rispetto alla Su dell'insula, per l'introduzione di specifici usi diversi dalla destinazione d'uso principale prevista nell'insula (1a o 3a), al fine di garantire l'insediabilità, in insule sostanzialmente “monofunzionali”, di usi tipicamente diffusivi e di limitata superficie utile.

Il POC/PUA ha quindi valutato sia la quantità massima (15% della Su) oltre la

quale si sarebbe snaturata la destinazione urbanistica voluta dal POC/PUA per l'insula, sia la tipologia degli usi alternativi, escludendo quindi quegli usi tipicamente realizzati in edifici autonomi e con Su di un certo rilievo, quali ad esempio l'uso 3a – Attività direzionali in strutture complesse.

Occorre rilevare tuttavia che, ad esempio nel caso dell'insula 1c (7.100 mq di Su), la norma di flessibilità ora prevista consente di insediare 1.065 mq di Su di usi “terziari” 3b, quantità non certo trascurabile se considerata a sé stante in termini assoluti.

Per quanto sopra si ritiene l'osservazione di fatto parzialmente accolta confermando l'attuale testo dell'art. 8 NTA (tav. 13) .

**Accolta di fatto** la richiesta di cui al punto **c)**.

Sia l'art. 9 delle NTA (tav. P13) “Criteri per la progettazione delle insule” che le specifiche schede delle insule fanno emergere chiaramente il carattere indicativo delle sagome planivolumetriche rappresentate e del sedime delle stesse.

Le NTA e le schede normative forniscono volutamente solo le indicazioni essenziali (prescrittive e non), a livello di piano urbanistico, di cui tenere conto nella progettazione architettonica degli edifici lasciando al progettista la coniugazione degli elementi non prescrittivi, anche in relazione alla conformazione ed estensione dell'insula.

In tale logica, nel merito della richiesta dell'osservante, non è esclusa la possibilità di realizzare corpi di fabbrica che si estendono verso l'interno dell'insula, possibilità da intendersi come elemento da porre “in equilibrio” con gli altri elementi caratterizzanti definiti dalle schede, quali ad esempio l'allineamento dei corpi di fabbrica ai bordi dell'insula e le altezze minime degli stessi e, in rapporto a questi ultimi, i varchi nella cortina edilizia fronte strada e le loro dimensioni.

Diversamente, la definizione puntuale di tutti i limiti massimi e minimi degli elementi, peraltro in combinazione fra loro, avrebbe irrigidito la norma ancor più di quella del PPIP vigente, anziché semplificarla e renderla flessibile, salvaguardando al contempo l'idea urbanistica e planivolumetrica originale del Piano.

Per quanto sopra si ritiene sia accolta di fatto la richiesta, confermando l'attuale testo dell'art. 9 NTA e le indicazioni riportate nelle schede delle insule (tav. P13).

#### **1.4 Osservazione protocollo speciale n° 3 - PG 228461/16 del 04/07/2016 Croce del Biacco s.r.l /Venturoli Costruzioni s.r.l./Cooperativa Murri soc.coop.**

*Osservazione presentata in formato cartaceo allo Sportello Unico per l'Edilizia, pervenuta entro i termini in data 04/07/2016, h 11:45.*

*Osservazione firmata in calce da Massimo Venturoli (legale rappresentante di Croce del Biacco srl), Stefano Venturoli (legale rappresentante di Venturoli Costruzioni srl), Stefano Farneti (legale rappresentante di Croce del Biacco srl).*

*Osservazione costituita, oltre al testo, da n° 3 allegati grafici.*

### **Sintesi dell'osservazione**

*In qualità di proprietarie di aree rientranti nel lotto 15 del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, presa visione del POC/PUA adottato in variante PPIP R5.3 Bertalia Lazzaretto, presentano osservazioni con riferimento agli elaborati:*

*tav. P4 – Masterplan: architettonico*

*tav. P6 – Masterplan: tracciamento insulae*

*tav. P9c – Mobilità: il sistema dei percorsi ciclabili*

*tav. P10a – Sistema del verde: planimetria generale*

*tav. P13 – Norme tecniche di attuazione e schede normative insulae.*

*Premesso che:*

*- la variante non ha correttamente riportato il perimetro del lotto fondiario privato dell'insula 15;*

*- la medesima variante prevede sul lato ovest del lotto la realizzazione di una pista ciclabile collegante via del Lazzaretto al futuro ponte ciclopedonale su viale Sabena interessando la superficie fondiaria del lotto 15; sul lato opposto (est) prevede il prolungamento della pista ciclabile costeggiante la rotatoria “35° Reggimento Fanteria Pistoia” interessando anch'essa la superficie fondiaria del lotto 15 fino agli accessi pedonali e carrabile del costruendo edificio (parte 15 b);*

*- il limite dell'insula 15, sul fronte di via del Lazzaretto, risulta del tutto artificiale attraversando longitudinalmente un'aiuola senza alcun legame fisico con la sistemazione a terra realizzata;*

*- la disposizione dei parcheggi in linea, a lato di via del Lazzaretto, mette a disposizione dei futuri residenti solo sette posti auto a fronte degli oltre 70 alloggi previsti nel lotto 15;*

*- il posizionamento dell'isola ecologica a servizio del lotto 15 sul marciapiede, a pochissima distanza dalle finestre del già realizzato vano scala Sa3 (parte 15a), sarà mal tollerata dai residenti;*

*- le NTA all'art. 9 – Impianti per la produzione del calore, dispongono che sia “obbligatoria l'adozione di impianti per la produzione del calore centralizzati e dotati di predisposizione per l'allacciamento a rete di teleriscaldamento”.*

*Chiedono:*

*1) che sia assunto come perimetro del lotto 15 quello effettivamente corrispondente alle proprietà private dello stesso;*

*2) che la porzione di superficie fondiaria privata del lotto 15 necessaria per la realizzazione del tratto di pista ciclabile collegante la via del Lazzaretto al futuro ponte ciclo pedonale su viale Sabena sia ceduta al Comune;*

*3) che il prolungamento della ciclabile, costeggiante la rotatoria “35° Regg. Fant. Pistoia”, termini al limite del lotto fondiario 15 per evitare ogni inopportuna e pericolosa interferenza con gli accessi pedonali e carraio già previsti nei permessi di costruire rilasciati e in parte realizzati;*

*4) che sia ridisegnata la sistemazione sul fronte di via del Lazzaretto con la creazione di parcheggi ortogonali alla strada così da raddoppiare la capacità di parcheggio ora disponibile e, conseguentemente, venga rettificato il confine sud del lotto 15 trasferendo al Comune tutta l'area interessata dai parcheggi suddetti e dai marciapiedi;*

*5) che sia spostata l'isola ecologica in posizione decentrata rispetto agli edifici del lotto 15, come da planimetria allegata;*

*6) che nel testo dell'art. 9 delle NTA – Impianti per la produzione del calore, sia eliminato l'obbligo di predisposizione per l'allacciamento a rete di teleriscaldamento.*



N° 3 Allegati:

- a) - planimetria lotto 15 - PUA adottato
- b) - planimetria lotto 15 - proposta di modifica
- c) - stralcio mappa catastale lotto 15.

### **Controdeduzione**

Osservazioni **parzialmente accolte**.

**Accolte di fatto** le richieste di cui ai punti **1), 2), 3), 4), 5)**.

Le proposte di modifica sono accolte poiché correttive di imprecisioni grafiche e migliorative dal punto di vista della funzionalità e razionalità delle opere di urbanizzazione sul fronte sud dell'insula 15 in fregio a via del Lazzaretto. Si modificano pertanto gli elaborati del POC/PUA interessati, adottando la soluzione progettuale rappresentata nell'allegato b) dell'osservazione.

Si precisa peraltro che tale soluzione progettuale è già stata oggetto di convenzione di esecuzione, sottoscritta in data 11/07/2017 fra il Comune e il soggetto attuatore Cooperativa Murri, relativa allo stralcio urbanizzativo funzionale agli edifici di proprietà di quest'ultimo (parte dell'insula 15) con rilascio dei relativi permessi di costruire.

**Parzialmente accolta** la richiesta di cui al punto **6)**.

Pur riconoscendo in generale la pertinenza dell'osservazione, si sottolinea che le reti di teleriscaldamento oggi possono essere caratterizzate da alte prestazioni energetiche e poste a servizio dell'uso integrato delle fonti di energia rinnovabili (ad esempio attraverso sistemi alimentati da impianti integrati a pompe di calore ad alta efficienza, solare termico, ecc.).

Inoltre si ricorda che le misure di sostenibilità della Valsat, in accordo con le previsioni del Piano Attuativo, prevedono, nel caso di dimostrata impossibilità tecnica di installazione di impianti solari, di ricorrere ai sistemi compensativi alle fonti di energia rinnovabile, come previsti dalla norma regionale; ovvero alla sostituzione dell'obbligo di produzione di quote del fabbisogno finale termico da rinnovabili con l'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento e cogenerazione ad alto rendimento.

Pertanto, in ossequio alla normativa regionale DGR 967 del 20.07 2015 che ha riformulato l'obbligo di predisposizione di allacciamento alle reti di teleriscaldamento previsto dalla legge nazionale (comma 14 dell'allegato I del DLgs 311 del 29.12.2006), si accoglie parzialmente l'osservazione confermando detto obbligo nei termini previsti dalla normativa regionale; a tal fine si aggiunge, in coda all'ultimo capoverso dell'art.9 NTA (tav. P13), la seguente frase: *“secondo quanto indicato al punto 4 della Sezione B, art.3, Allegato II della DGR 967 del 20.07 2015.”*

## **1.5 Osservazione protocollo speciale n° 4 - PG 228602/16 del 04/07/2016 Cave Pederzoli s.r.l.**

*Osservazione presentata in formato cartaceo allo Sportello Unico per l'Edilizia, pervenuta entro i termini in data 04/07/2016, h 12:22.*

*Osservazione firmata in calce da Monica Pederzoli (legale rappresentante di Cave Pederzoli s.r.l.).*

*Osservazione costituita, oltre al testo, da n° 2 allegati grafici.*

### **Sintesi dell'osservazione**

*Premesso e rilevato:*

*- che ai fini dell'elaborazione del POC/PUA è stato sottoscritto un accordo ex art. 18 LR 20/2000 tra il Comune e Costruzioni Edili Zucchini spa col quale sono state localizzate nell'insula 1 capacità edificatorie di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa precedentemente collocate in altri lotti di sua proprietà;*

*- che in tale accordo l'insula 1 è suddivisa in tre sub-insule (1a, 1b, 1c), suddivisione rappresentata graficamente in uno specifico allegato all'accordo. Ciascuna delle sub insule era conformata in modo da consentire un'autonomia funzionale ed attuativa indipendentemente dalle altre sub-insule e dagli altri lotti del Piano, garantendo al contempo le medesime caratteristiche di autonomia funzionale e attuativa alle restanti sub-insule;*

*- che in base a tale accordo e suddivisione in sub-insule come descritte, Costruzioni Edili Zucchini spa ha conferito mandato irrevocabile a Cave Pederzoli srl alla vendita della sub-insula 1b, risultando pertanto Cave Pederzoli srl soggetto interessato alla variante POC/PUA in merito all'insula 1;*

*- che successivamente all'accordo ex art. 18 il Comune, nell'elaborazione grafica della variante, ha modificato la suddivisione fondiaria delle sub-insule, riducendo in misura rilevante la superficie fondiaria della sub-insula 1b, e riducendo di conseguenza la sua capacità di accogliere le superfici attribuite, in particolare la quota di parcheggio pertinenziale PE;*

*- la variante, come esplicitato nella Relazione del PUA, si propone di creare le migliori condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti pubblici e privati nel comparto, consentendo maggiore flessibilità nella progettazione esecutiva e, laddove possibile, realizzando un solo piano interrato destinato ad autorimesse anziché due, con notevole riduzione dei costi di costruzione;*

*- la dotazione di parcheggi PE da realizzarsi in ciascuna sub-insula è fissata dal RUE, per l'uso residenziale, nella misura del 50% della Su localizzata. Di conseguenza, al fine di poter collocare l'intera dotazione di PE in un solo piano interrato, occorre che la superficie fondiaria (Sf) sia quantomeno uguale al 50% della Su ( $Sf/Su \geq 0,50$ );*

*- mentre l'insula 1, se considerata nel suo complesso, presenta un rapporto  $Sf/Su = 0,515$ , le tre sub-insule considerate singolarmente presentano invece rapporti  $Sf/Su$  rispettivamente di 0,522 (1a), 0,462 (1b), 0,518 (1c), con evidenza che per la sub-insula 1b ( $Sf/Su < 0,50$ ) non risulterebbe possibile allocare tutta la dotazione PE in un solo piano interrato.*

**Chiede** di ricalibrare la Sf delle 3 sub-insule ottenendo per ciascuna un rapporto  $Sf/Su >$  di 0,5, come da soluzione progettuale rappresentata negli allegati grafici alla presente osservazione, al fine di consentire la realizzazione dei parcheggi PE su di un solo piano interrato in ciascuna delle sub-insule.

*La soluzione progettuale proposta è stata già concordata con Costruzioni Edili Zucchini spa e, in via informale, con il Comune.*

*Allegati:*

*1 – Planimetria: attuale perimetrazione delle sub- insule (con indicazione Sf ed Su)*

*2 – Planimetria: proposta di modifica delle perimetrazioni delle sub-insule (con indicazione Sf ed Su).*

### **Controdeduzione**

Osservazione **Accolta.**

La richiesta di limitate modifiche delle conformazioni fondiari delle insule 1a, 1b e 1c, di prevista titolarità non dell'osservante, come rappresentate e precisamente quantificate in termini di superficie nell'allegato 2 all'osservazione, tende alla omogeneizzazione dei rapporti fra Sf e Su delle tre insule consentendo paritarie condizioni di partenza in relazione alla possibilità di realizzare la prescritta dotazione di parcheggio pertinenziale delle stesse su di un solo piano interrato.

Tali modifiche lasciano inalterate le Su attribuite alle insule e il perimetro dell'isolato (costituito dall'insieme delle insule).

Analoga richiesta di modifica è stata presentata da Costruzioni Edili Zucchini spa (titolare delle insule 1a, 1b, 1c) nell'ambito di una propria osservazione (prot. spec. n° 2 – PG 227593/16), accolta dal Comune per tale aspetto.

Si accoglie pertanto la richiesta di modifica delle conformazioni fondiari delle insule 1a, 1b, 1c come rappresentate nell'allegato grafico 2 e relative superfici (1a: Sf 2.740 mq – 1b: 2.143 mq – 1c: Sf 3.517 mq), con conseguente adeguamento degli elaborati del POC/PUA interessati.

## **1.6 Osservazione protocollo speciale n° 5 - PG 228616/16 del 04/07/2016 Pederzoli Umberto/Pederzoli Anna Paola**

*Osservazione presentata in formato cartaceo allo Sportello Unico per l'Edilizia, pervenuta entro i termini in data 04/07/2016, h 12:27.*

*Osservazione firmata in calce da Pederzoli Umberto e Pederzoli Anna Paola.*

### **Sintesi dell'osservazione**

*1 - Nell'atto di ricomposizione fondiaria conseguente alla convenzione del vigente PPIP la proprietà della particella 364 fg.40, corrispondente al lotto 16b, è stata erroneamente attribuita in forma indivisa, con diverse quote, a Pederzoli Umberto, Pederzoli Anna Paola, Gazzotti Alfonso, Geri Antonietta.*

*Tale particella (lotto 16b) doveva invece essere attribuita ai soli Pederzoli Umberto e Pederzoli Anna Paola poiché ai sig.ri Gazzotti A. e Geri A. spettava, secondo il PP vigente, il lotto 16a non ancora individuato catastalmente.*

*Gli osservanti hanno segnalato l'errore al Comune e richiesto (già nel 2015) al notaio rogante dott. Andrea Errani la rettifica dell'atto.*

**Chiedono** pertanto che si provveda a correggere l'errore nei documenti della variante prima che questa venga approvata, attribuendo ai sig. Pederzoli l'esclusiva proprietà della particella 364 fg. 40.

2 - Nella convenzione urbanistica viene definita l'incidenza di costo delle opere di urbanizzazione in 290,39 €/mq di Su, valore quasi doppio rispetto agli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie per le nuove costruzioni, nonostante le riduzioni di costo operate dalla variante (finiture e ottimizzazione reti).

Nella tavola "OP – Costo opere residue di urbanizzazione primaria", è ricompreso il costo dell'interramento degli elettrodotti a.t., considerato quindi a carico degli attuatori, mentre tale opera rientra nelle opere di interesse generale (art. 122 R.D. 1775/1933).

**Chiedono** quindi che il costo di tale opera sia a a carico dell'esercente o della Pubblica Amministrazione (viste le enormi difficoltà che l'attuale mercato immobiliare attraversa da alcuni anni), scomputato dal costo delle opere di urbanizzazione riportando le stesse ai valori tabellari del Comune per le nuove costruzioni.

3 - Nella tavola P13 – Norme tecniche di attuazione, l'art.7 definisce che: "L'unità minima di intervento, a cui corrisponde il singolo permesso di costruire, è l'intera insula o parte di esse (lotto) con completa autonomia funzionale cielo-terra".

**Chiedono** pertanto che sia specificato se il lotto corrisponda alla sub insula o sia una porzione di essa, proponendo che il lotto sia individuato come una porzione d'insula o sub-insula e che un lotto con completa autonomia funzionale possa essere realizzato per stralci, pur con l'obbligo di presentare un permesso di costruire dell'intero lotto.

4 - Nella convenzione urbanistica (art. 11) è indicato che la realizzazione della condotta di smaltimento acque di pioggia, a carico del Comune, avverrà entro il 2019.

**Chiedono** che sia specificato che eventuali ritardi realizzativi di tale opera consentano comunque al Comune di rilasciare l'Agibilità/Abitabilità degli edifici conclusi.

5 - Le recenti innovazioni sia costruttive (con materiali altamente performanti) che normative, hanno reso gli edifici parzialmente autonomi energeticamente, con l'obbligo di produrre il 50% dell'energia necessaria con fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e per l'acqua calda), obbligo non operante se l'edificio è allacciato ad una rete di teleriscaldamento.

**Chiedono** quindi di eliminare, all'art. 9 della tav. P13 (Norme tecniche di attuazione ...), per limitare il costo di realizzazione, l'obbligo di predisporre l'allacciamento a rete di teleriscaldamento, lasciando all'attuatore l'opzione di allacciamento alla rete di teleriscaldamento solo se già esistente e in funzione.

### **Controdeduzione**

Osservazioni **parzialmente accolte.**

**Non pertinente** la richiesta di cui al punto **1.**

Come riportato nell'osservazione, l'attribuzione della proprietà della particella 364 - fg 40, avvenuta nell'ambito della ricomposizione fondiaria del PPIP vigente fra proprietà esclusivamente private, reca l'inequivocabile errore materiale descritto, errore già segnalato al Notaio rogante anche dal Comune.

Tuttavia tale errore, attenendo un diritto reale di proprietà, può essere corretto solo con un nuovo atto notarile di rettifica in cui il Comune continua ad essere parte estranea, essendo coinvolte esclusivamente aree di proprietà privata.

In assenza di tale atto di rettifica il POC/PUA non può che riportare, per la particella 364 -fg 40, gli intestatari che risultano ad oggi dalla visura catastale.

Preme tuttavia sottolineare che tale errore non influisce sulle capacità edificatorie attribuite (e localizzate) alle proprietà coinvolte, sia nel PPIP vigente che nella variante POC/PUA adottata.

Se non sanata prima, la discrepanza rilevata costituirà comunque motivo ostativo al rilascio di un eventuale rilascio del Permesso di Costruire sulla particella in oggetto per mancanza del corretto titolo ad intervenire in termini di titolarità dell'area (lotto) rispetto a quanto previsto dal piano.

In relazione a quanto sopra si ritiene quindi l'osservazione non pertinente e peraltro ininfluenza sullo strumento POC/PUA adottato.

**Non accolte** le richieste di cui al punto 2.

Così come il PPIP vigente, anche la variante POC/PUA ha considerato l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione quale opera imprescindibile per la trasformazione urbanistica del Comparto e l'urbanizzazione degli insediamenti previsti dal Piano, ricomprendendo tale opera nel novero delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza pro-quota dei lottizzanti (fra i quali anche il Comune), anche al fine di meglio gestire i tempi di attuabilità dei lotti.

La scelta di individuare il Comune di Bologna, nella sua qualità di lottizzante, quale soggetto a cui spetta tale onere, a valere sui rispettivi obblighi urbanizzativi, deriva da motivazioni di opportunità tecnico/attuative debitamente illustrate nella relazione generale del POC/PUA, nell'ottica di favorire l'attuazione delle previsioni di Piano.

Come previsto dalla L.R. 20/2000 (all. 1 – art. A-26), la realizzazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti (urbanizzazioni primarie) nei Piani urbanistici con nuovi insediamenti come quello nella fattispecie è a carico pro-quota dei lottizzanti, a totale scomputo dei relativi oneri con obbligazione di risultato in capo agli stessi.

L'importo dei contributi concessori (U1+U2+CC) è fissato in via tabellare esclusivamente per gli interventi edilizi diretti. Peraltro, tali valori applicati in maniera astratta agli interventi edilizi previsti dal Piano, genererebbero risorse economiche complessive di circa 110-130 €/mq di Su, del tutto insufficienti a far fronte agli effettivi costi urbanizzativi anche delle sole urbanizzazioni primarie (U1), già definiti dal PPIP vigente (concertato e accettato dai proprietari delle aree e convenzionato con il Comune) e sostanzialmente identici, come incidenza unitaria per mq di Su, anche nella variante POC/PUA (284,82 €/mq di Su nel PPIP vigente, 290,39 €/mq di Su nella variante POC/PUA).

Per di più si evidenzia che né il contributo concessorio relativo alle urbanizzazioni secondarie (U2), né tantomeno il contributo sul costo di costruzione (CC), potrebbero essere utilizzati a scomputo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Si respinge pertanto la proposta per oggettiva insostenibilità rispetto al progetto del Piano e per contrasto normativo rispetto all'obbligo di realizzare le infrastrutture a servizio degli insediamenti (urbanizzazioni primarie) in capo pro-quota ai lottizzanti del Piano (v. L.R. 20/2000 – all. 1, art. A-26).

**Non accolte** le richieste di cui al punto 3.

La norma di cui all'art.7 delle NTA (tav. P13) definisce l'unità minima di intervento, a cui corrisponde il singolo permesso di costruire, che deve

possedere l'essenziale caratteristica di “autonomia funzionale terra-cielo” intendendo con ciò una precisa peculiarità, ovvero la realizzabilità dell'unità di intervento in qualsiasi momento indipendentemente dalle proprietà terze confinanti.

Nel caso di “insula” (come definita nelle schede riportate nella tav. P13 del POC/PUA, corrispondente generalmente all' “isolato” ma, in diversi casi, corrispondente anche ad una sola parte di esso) la sua autonomia funzionale è implicita poiché già verificata dal POC/PUA.

Nel caso vi sia l'esigenza di attuare solo una “parte” dell' “insula” - definita “lotto” dall'art. 7 delle NTA - è necessario che tale “lotto” possieda a sua volta le caratteristiche di autonomia funzionale definite dall'art. 7.

Con ciò si ritiene chiarito il dubbio posto dall'osservante circa la definizione di “lotto” e di “sub insula”, entità di fatto corrispondenti al medesimo oggetto, sottolineando ancora come le schede della tav. P13 individuino in alcuni casi come “insula” anche una sola porzione dell' “isolato”.

In relazione alla richiesta dell'osservante, si chiarisce che, se gli “stralci” possiedono a loro volta le caratteristiche di “autonomia funzionale”, costituiscono “unità minima di intervento” e possono essere oggetto di permessi di costruire autonomi e separati.

Se viceversa gli “stralci” non possiedono autonomia funzionale, rimangono una parte indistinta dell'unità minima di intervento, oggetto di unico permesso di costruire.

Tali parti, se concluse anticipatamente rispetto alla restanti autorizzate con il permesso di costruire (ad es. gli alloggi di un solo vano scale), possono comunque essere oggetto di deposito di segnalazione certificata di agibilità parziale, qualora ricorrano le condizioni stabilite dall'art. 25 della LR 15/2013.

In relazione a quanto sopra chiarito non si rileva la necessità di modificare o integrare il testo dell'art.7 NTA della tav. P13.

#### **Non accolta** la richiesta di cui al punto 4.

La previsione di ultimazione della condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno, indicata “entro il 2019”, è stata oggetto di ponderazione da parte degli uffici tecnici comunali.

Il rispetto di tale termine costituisce quindi impegno da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori che sottoscriveranno la nuova Convenzione.

Peraltro l'ipotesi paventata dall'osservante di vedere conclusi nuovi edifici privati e relative opere di urbanizzazione entro il 2019 appare assai improbabile, sia tenendo conto dei tempi tecnico-amministrativi (progettazione e convenzioni di esecuzione) che dei tempi di effettiva realizzazione degli edifici e delle relative urbanizzazioni (strade, parcheggi, ecc.).

Si conferma pertanto, nel testo della convenzione, il termine di ultimazione dell'opera previsto “entro il 2019” eliminando al contempo il termine indicato per l'appalto della stessa (“entro il 2017”) non più attuale.

#### **Parzialmente accolta** la richiesta di cui al punto 5.

Pur riconoscendo in generale la pertinenza dell'osservazione, si sottolinea che le reti di teleriscaldamento oggi possono essere caratterizzate da alte prestazioni energetiche e poste a servizio dell'uso integrato delle fonti di energia rinnovabili (ad esempio attraverso sistemi alimentati da impianti integrati a pompe di calore ad alta efficienza, solare termico, ecc.).

Inoltre si ricorda che le misure di sostenibilità della Valsat, in accordo con le previsioni del Piano Attuativo, prevedono, nel caso di dimostrata impossibilità

tecnica di installazione di impianti solari, di ricorrere ai sistemi compensativi alle fonti di energia rinnovabile, come previsti dalla norma regionale; ovvero alla sostituzione dell'obbligo di produzione di quote del fabbisogno finale termico da rinnovabili con l'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento e cogenerazione ad alto rendimento.

Pertanto, in ossequio alla normativa regionale DGR 967 del 20.07 2015 che ha riformulato l'obbligo di predisposizione di allacciamento alle reti di teleriscaldamento previsto dalla legge nazionale (comma 14 dell'allegato I del DLgs 311 del 29.12.2006), si accoglie parzialmente l'osservazione confermando detto obbligo nei termini previsti dalla normativa regionale; a tal fine si aggiunge, in coda all'ultimo capoverso dell'art.9 NTA (tav. P13), la seguente frase: "secondo quanto indicato al punto 4 della Sezione B, art.3, Allegato II della DGR 967 del 20.07 2015."

## **1.7 Osservazione protocollo speciale n° 6 – PG 227370/16 del 05/07/2016 Costruzioni E. Dallacasa s.r.l.**

*Osservazione presentata a mezzo PEC proveniente da costrdallacasaspa.bo00@postepcc.cassaedile.it, pervenuta entro termine in data 04/07/2016, h 10:18.*

*Testo osservazione (file pdf) riportante firma di Cristina Dallacasa (legale rappresentante di Costruzioni E. Dallacasa s.r.l.)*

*Osservazione costituita, oltre al testo, da n° 1 allegato grafico.*

### **Sintesi dell'osservazione**

**Chiede** che sia recepita la rettifica del corpo di fabbrica nell'insula 6ter come rappresentata nell'allegato grafico 1 allegato.

*Precisa che la modifica richiesta non comporta aumenti di Su o Sa, rispetta le distanze minime tra gli altri corpi di fabbrica dell'insula 6 (parte ex 6a) come definite nell'accordo ex art.18 LR 20/2000 e si rende necessaria a seguito dello sviluppo esecutivo del progetto architettonico e allo scopo di ottenere distribuzioni interne più razionali.*

*Allegati:*

*1 – grafico rappresentante l'attuale planimetria dell'insula 6 (6ter + ex 6a) e la planimetria con evidenziata la proposta di modifica costituita da un lieve incremento del corpo di fabbrica nella parte nord-est dell'insula 6ter.*

### **Controdeduzione**

Osservazione **accolta di fatto.**

La proposta di modifica del corpo di fabbrica, peraltro di entità minima e ininfluente sull'accordo ex art. 18 LR 20/2000 richiamato (parte integrante dello strumento urbanistico POC/PUA adottato), è riferibile alla scala edilizia, non presenta elementi di contrasto con la Normativa Tecnica di attuazione di cui alla tav. P13 e potrà quindi essere assentita nella fase esecutiva del Permesso di Costruire.

Si ritiene pertanto l'osservazione accolta di fatto senza necessità di adeguamento grafico/normativo degli elaborati del POC/PUA adottato.

## **1.8 Osservazione protocollo speciale n° 7 - PG 229407/16 del 05/07/2016 ANCEBOLOGNA Collegio Costruttori Edili**

Osservazione presentata a mezzo PEC proveniente da [ance.bologna@pec.ance.it](mailto:ance.bologna@pec.ance.it), pervenuta entro termine in data 04/07/2016, h 11:10.

Testo Osservazione (file pdf) riportante firma di Luigi Amedeo Melegari (Presidente pro-tempore ANCEBOLOGNA)

Allegate n. 3 lettere di mandato ad ANCEBOLOGNA a presentare osservazioni per conto di:

- Costruzioni Dallacasa s.r.l. (legale rappresentante, Cristina Dallacasa)
- Costruzioni Edili Zucchini s.p.a. (legale rappresentante, Carlo Zucchini)
- Zagnoni Costruzioni s.r.l. (legale rappresentante, Loretta Zagnoni)

### **Sintesi dell'osservazione**

ANCEBOLOGNA – Collegio Costruttori Edili, in nome proprio e per conto delle imprese che gli hanno conferito mandato, presenta le seguenti osservazioni.

#### 1 - Riduzione degli oneri di Urbanizzazione previsti dall'art.11 della convenzione attuativa:

La convenzione urbanistica (artt. 10 e 11) quantifica in 290,39 €/mq di Su l'incidenza di costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto, valore abnorme ed economicamente insostenibile per gli attuatori in relazione alle prospettive del mercato edile-immobiliare dell'area in questione.

Propone di ridurre e contenere entro 110-130 €/mq di Su l'insieme di tutti i contributi concessori (Urbanizzazioni primarie U1 + Urbanizzazioni secondarie U2 + contributo sul Costo di Costruzione CC), valore sostanzialmente coincidente con gli oneri tabellari.

Peraltro rileva che è stato posto a carico degli attuatori, come urbanizzazione primaria, anche il costo di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione, intervento che, per consolidata prassi ed orientamento legislativo (art. 122 R.D. 1775/1933), è definibile come opera di interesse generale, ben distinta dalle opere di urbanizzazione.

Il costo di tale opera può essere sostenuto, a seconda dei casi, dal proprietario del fondo, dall'esercente dell'elettrodotto, o dalla Pubblica Amministrazione locale, qualora prevalgano motivazioni di interesse generale a procedere alla modifica delle servitù di elettrodotto a suo tempo costituite (cfr. art. 122 R.D. 1775/1933).

Sottolinea come lo stesso accordo ex art.18 sottoscritto fra Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini spa prevede nelle premesse che l'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione, in quanto opera strategica ed indivisibile, debba restare a carico del Comune di Bologna.

La presa in carico dell'opera da parte del Comune di Bologna dovrà essere accompagnata peraltro da un contenimento dei costi urbanizzativi afferenti sia gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria, oltre ad eventuali altre opere di interesse generale (quali appunto gli elettrodotti).

Rileva contraddittorio, illegittimo e inopportuno che l'incidenza di costo delle opere di urbanizzazione, definita in 290,39 €/mq di Su, risulti di fatto superiore all'incidenza individuata nella prima convenzione attuativa del comparto Lazzaretto.



Poiché l'individuazione del soggetto a cui spetterebbe l'intervento di interrimento degli elettrodotti risulta non univoca (proprietà, esercenti, Pubblica Amministrazione) si propone di mantenere tale onere distinto, attribuendolo ai diversi soggetti potenzialmente coinvolti al momento dell'effettivo interrimento. Si consentirebbe in tal modo agli attuatori pronti per lo sviluppo degli interventi di procedere da subito senza dover sostenere un onere in grado di compromettere la sostenibilità economica delle trasformazioni previste dal POC/PUA.

**Chiede** quindi in sintesi:

1a – di ridurre i contributi concessori complessivi (U1+U2+ CC) a 110-130 € di incidenza per mq di Su, ovvero coincidenti con gli oneri tabellari. In conseguenza dovrà essere abrogato il c. 13 art.11 della Convenzione urbanistica laddove si prevede che l'interrimento “verrà realizzato da Terna spa con oneri direttamente a carico del Comune di Bologna a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti”, affermazione, quest'ultima, contraddetta laddove si prevede di condividere tale onere con tutti gli attuatori ricomprendendo fra gli oneri urbanizzativi anche l'interrimento.

1b – in subordine, in caso di non accoglimento della richiesta di cui al punto 1a, di distinguere il costo dell'interrimento degli elettrodotti a.t. dagli altri oneri di urbanizzazione, richiedendo agli attuatori il versamento solo al momento dell'effettivo interrimento.

1c – in subordine, in caso di non accoglimento delle richieste di cui ai punti 1a e 2a, di consentire esplicitamente nell'art. 11 della convenzione che l'eventuale onere corrisposto per l'interrimento degli elettrodotti possa essere recuperato qualora gli oneri effettivamente sostenuti dovessero risultare inferiori a quelli previsti.

2 – Richieste varie di chiarimenti e proposte di modifica in ordine ai contenuti della convenzione attuativa

Con riferimento all'articolato della convenzione urbanistica:

2a – Art. 1: le previsioni dei punti 4-5-6 si sovrappongono, non perfettamente, con quelle dell'art.27bis. Si **chiede** di trattare gli argomenti in un solo articolo ed in modo univoco.

2b – Art.2bis punto 3: contiene una parziale e non chiara sovrapposizione con l'art. 22 punto 3bis. Si **chiede** di trattare gli argomenti nel solo art. 2bis.

2c – Art.6 punto 2: Si **chiede** di integrare il testo in tal senso indicando la procedura nel caso sia il Comune a dover mettere a disposizione le aree.

2d – Art.8 punto 2 ed art.10 punto 11: si **chiede** di specificare, ogni qualvolta si cita il collaudo, se si tratta di “provvisorio” o “definitivo”.

2e – Art.8 punto 3: si **chiede** di sostituire la frase “dei fabbricati conclusi” con “relativo a fabbricati e/o porzioni di essi terminati in anticipo rispetto agli altri oggetto del medesimo titolo abilitativo”.

2f – Art.8 punto 4: Si **chiede** di ricomprendere tale punto nel precedente punto 3.

2g – Art.10 punto 12: Si **chiede** di eliminare l'obbligo di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio delle servitù di uso pubblico relative alle aree private (portici, percorsi) come individuate nella tav. P13. Si ritiene che con tale eliminazione vi siano maggiori garanzie sul piano dei diritti e doveri comuni al diritto di proprietà ed alle servitù di passaggio nei portici, conformemente a quanto avviene nel resto della città.

2h – Art.11 punto 7: Si **chiede** di sostituire la frase “dotazioni di parcheggi e verde pubblico” con “ove possibile dotazioni di parcheggi e verde pubblico”. Ciò in ragione della possibilità che talune insule non siano, per loro localizzazione nel disegno di Piano, attestate a verde pubblico.

2i – Art. 11 punto 11: Si **chiede** di specificare, anche all'art.22 punto 9, se l'indice ISTAT citato sia quello relativo al “costo di costruzione di un fabbricato residenziale”.

2l – Art.16 punto 4: Si **chiede** di eliminare il secondo periodo, laddove si prevede l'alta sorveglianza del Comune sull'esecuzione delle opere private.

2m – Art.17: Si **chiede** di eliminare i riferimenti al Dlgs 163/06 poiché abrogato e sostituito dal Dlgs 50/16, in vigore dal 20/04/2016, prevalente anche rispetto al regolamento comunale delle opere a scomputo approvato con delibera consiliare Odg 223/2014.

2n – Art.18 punto 3: Si **chiede** la revisione del punto poiché i dati richiesti relativi all'inizio lavori sono già in possesso dell'Amministrazione Comunale.

2o – Art.18 punto 21: Si **chiede** di specificare entro quanto tempo deve avvenire l'approvazione del collaudo provvisorio da parte del Comune.

2p – Art.20 punto 1: Si **chiede** di sottoporre a verifica di compatibilità del suolo le sole aree di ex cava come individuate nella tav. P8, così come già previsto nella convenzione urbanistica vigente.

2q – Art.22 punto 12: Si **chiede** di eliminare l'obbligo di prestare la polizza indennitaria decennale per le opere di urbanizzazione, ferma restando la responsabilità del costruttore. Ciò in ragione del fatto che le compagnie assicurative interpellate non ne hanno garantito il rilascio.

2r – Art.24 punto 5: Si **chiede** di specificare i tempi di svincolo della residua quota di fideiussione del 20% nel caso in cui le opere siano state realizzate su aree già comunali.

3 – Rivedere l'obbligo di costituzione in consorzio dei soggetti attuatori quando intervengono più soggetti attuatori . Art. 15 della convenzione urbanistica.

3a - La convenzione urbanistica prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci autonomi e funzionali connessi allo sviluppo edilizio dei singoli attuatori, imponendo però, nel caso lo stralcio urbanizzativo interessi più soggetti attuatori, l'obbligo di costituzione in consorzio degli stessi per la realizzazione delle opere (v. art.15).

Per tale casistica si **chiede** di integrare l'art.15 prevedendo l'obbligo di consorzio solo qualora i soggetti attuatori non abbiano definito intese distinte per

*procedere in modo autonomo ma coordinato alla realizzazione di sub stralci urbanizzativi funzionali e autonomi, senza alcuna ricaduta quindi sul piano funzionale e sulla presa in carico finale da parte del Comune.*

*3b - In caso non accoglimento della richiesta di cui al punto 3a, si **chiede** di eliminare la garanzia fideiussoria solidale, particolarmente complessa e onerosa da ottenere da parte degli attuatori nell'attuale mercato delle garanzie fideiussorie.*

*4 - Proposta di modifica ai disegni urbani allegati alla variante presentata attraverso osservazioni della Costruzioni Edili Zucchini spa e della Costruzioni Dallacasa srl - Rinvio*

*Si **chiede** di recepire le proposte di variante planivolumetrica presentate con distinte e autonome osservazioni da Costruzioni Edili Zucchini spa (PG 227593/16) e Costruzioni Dallacasa srl (PG 229370/16), motivate della necessità di promuovere forme architettoniche più rispondenti alle esigenze di mercato e dalla necessità di procedere gradualmente all'attuazione del comparto.*

*5 - Condotta di smaltimento delle acque di pioggia ed agibilità/abitabilità degli edifici. Proposta di modifica all'articolo 11.*

*Si ritiene necessario evitare che l'agibilità/commerciabilità degli edifici realizzati dagli attuatori sia condizionata dal ritardo attuativo della condotta di smaltimento delle acque di pioggia, posta a carico del Comune (da realizzare entro il 2019 - cfr. art.11, ultimo comma, lett. b).*

*Si **chiede** quindi che venga esplicitato che l'eventuale ritardo attuativo di tale condotta non potrà condizionare il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità degli edifici che, nelle more della sua realizzazione, utilizzeranno l'ordinaria rete per lo smaltimento delle acque di pioggia.*

*6 - Superare l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento territoriale. Art. 9, ultimo comma delle NTA (tav. P13)*

*Le recenti innovazioni impiantistiche e costruttive in materia di utilizzo delle fonti rinnovabili per gli edifici residenziali in classe A sono tutte orientate verso la messa in opera "integrata" di isolamento dell'involucro opaco e trasparente, pannelli solari, pompe di calore ad acqua/aria, eventuali caldaie/boiler di supporto per necessità di funzionamento stagionali delle pompe di calore e dei pannelli solari.*

*L'edificio assume così una significativa autonomia ed inerzia termica rendendo non più performante la previsione dell'allacciamento alla rete di teleriscaldamento territoriale.*

*Si **chiede** quindi di eliminare l'obbligo di predisposizione all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento prevista nell'ultimo capoverso dell'art.9 delle NTA (tav. P13).*

### **Controdeduzione**

Osservazioni **parzialmente accolte.**

**Non accolte** le richieste di cui al punto **1.**

Così come il PPIP vigente, anche la variante POC/PUA ha considerato l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione quale opera imprescindibile per la trasformazione urbanistica del Comparto e l'urbanizzazione degli

insediamenti previsti dal Piano, ricomprendendo tale opera nel novero delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza pro-quota dei lottizzanti (fra i quali anche il Comune).

La scelta di individuare il Comune di Bologna, nella sua qualità di lottizzante, quale soggetto a cui spetta tale onere, a valere sui rispettivi obblighi urbanizzativi, deriva da motivazioni di opportunità tecnico/attuative debitamente illustrate nella relazione generale del POC/PUA, nell'ottica di favorire l'attuazione delle previsioni di Piano, anche al fine di meglio gestire i tempi di attuabilità dei lotti.

Come previsto dalla L.R. 20/2000 (all. 1 – art. A-26), la realizzazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti (urbanizzazioni primarie) nei Piani urbanistici con nuovi insediamenti come quello nella fattispecie è a carico pro-quota dei lottizzanti, a totale scomputo dei relativi oneri con obbligazione di risultato in capo agli stessi.

In tale quadro la richiesta di applicazione dei soli contributi concessori tabellari (U1+U2+CC) agli interventi edilizi del Piano genererebbe risorse economiche complessive di circa 110-130 €/mq di Su, del tutto insufficienti a far fronte agli effettivi costi urbanizzativi anche delle sole urbanizzazioni primarie (U1), già definiti dal PPIP vigente (concertato e accettato dai proprietari delle aree e convenzionato con il Comune) e sostanzialmente identici, come incidenza unitaria per mq di Su, anche nella variante POC/PUA (284,82 €/mq di Su nel PPIP vigente, 290,39 €/mq di Su nella variante POC/PUA).

Per di più si evidenzia che né il contributo concessorio relativo alle urbanizzazioni secondarie (U2), né tantomeno il contributo sul costo di costruzione (CC), potrebbero essere utilizzati a scomputo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Si respinge pertanto la proposta per oggettiva insostenibilità rispetto al progetto del Piano e per contrasto normativo rispetto all'obbligo di realizzare le infrastrutture a servizio degli insediamenti (urbanizzazioni primarie) in capo pro-quota ai lottizzanti del Piano (v. L.R. 20/2000 – all. 1, art. A-26).

In sintesi quindi, e con riferimento alle specifiche richieste di cui ai punti 1a), 1b) e 1c) dell'osservazione:

**Punto 1a): Non accolta.**

Si ritiene non accoglibile la richiesta di cui al punto 1a), laddove propone di ridurre i contributi concessori complessivi (U1+U2+ CC) a 110-130 € di incidenza per mq di Su, per le motivazioni di insostenibilità economico-finanziaria e per i contrasti con la L. R. 20/2000, all. 1, art. A-26 sopra riportati.

Sempre al punto 1a), non si rileva contraddizione fra “esecutore materiale dell'interramento (Terna)” - con relativo onere a carico del Comune a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti - e “condivisione di tale onere con tutti gli attuatori del comparto”.

Come chiarito sopra, l'onere dell'interramento è stato posto nel novero delle opere di urbanizzazione primaria e, come tale, di fatto ripartito pro-quota fra tutti gli attuatori del comparto tra cui il Comune in quanto proprietario e attuatore del Piano.

**Punto 1b): Non accolta.**

Come già chiarito l'interramento degli elettrodotti è opera irrinunciabile del Piano, ricompresa nel novero delle urbanizzazioni primarie ripartite pro-quota

fra i lottizzanti e prevista interamente in capo al Comune di Bologna nella sua qualità di lottizzante e in ragione della non frazionabilità dell'opera.

L'intero onere relativo all'interramento degli elettrodotti verrà sostenuto quindi dal Comune di Bologna a valere su parte degli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti.

Gli attuatori privati non dovranno versare alcuna somma per tale opera e permarranno in capo a loro gli obblighi urbanizzativi quantificati in 290,39 €/mq di Su e da attuare secondo la modalità degli stralci urbanizzativi funzionali ai lotti, di cui agli artt. 11 e 12 della Convenzione .

Si ritiene pertanto non accoglibile la richiesta poiché non coerente con la disciplina attuativa prevista dal POC/PUA e dalla relativa Convenzione urbanistica.

**Punto 1c): Non accolta.**

La convenzione sottoscritta in data 22/12/2016 fra Comune di Bologna, Terna Rete Italia spa e Rete srl relativa all'opera di interramento degli elettrodotti ad alta tensione prevede un importo forfettario di euro 14.902.000,00 + IVA di legge, oltre ad oneri accessori al momento non definibili quantificati dal Comune in circa euro 175.000.

L'intera somma sarà corrisposta a Terna dal Comune di Bologna in qualità di lottizzante e a valere sui propri obblighi urbanizzativi definiti, al pari dei lottizzanti privati, in 290,39 euro/ mq di Su.

La convenzione suddetta non prevede il recupero di eventuali economie ad intervento concluso e pertanto si ritiene la richiesta avanzata in tal senso non accoglibile.

**Parzialmente accolte** le richieste di cui al punto **2**, nello specifico:

**Punto 2a): Accolta.**

I commi 4, 5, 6 dell'art. 1 sono stati eliminati poiché la relativa disciplina è già specificamente trattata, peraltro con maggiore dettaglio, nell'art. 27 bis - Trasferimento degli obblighi convenzionali.

**Punto 2b): Parzialmente accolta.**

Il secondo periodo del comma 3 dell'art. 2 bis è stato eliminato poiché la relativa disciplina è già specificamente trattata, peraltro con maggiore dettaglio, al comma 3bis dell'art. 22 - Garanzie.

**Punto 2c): Accolta**

Si aggiunge all'art. 6 il nuovo comma 3 che recita:

*“3. Parimenti il Comune si impegna a mettere a disposizione le proprie aree agli attuatori del comparto o altro soggetto da questi individuato, per gli scopi di cui al precedente comma 2.”*

Si aggiunge in coda al comma 8 dell'art. 10 il seguente periodo:

*“Parimenti nel caso in cui le aree interessate siano di proprietà del Comune le stesse saranno affidate al soggetto attuatore, o altro soggetto da questi individuato, per la realizzazione delle opere.”*

**Punto 2d): Parzialmente accolta**

Occorre chiarire innanzitutto che la qualificazione “provvisoria” del collaudo è tale esclusivamente nei due anni successivi all'approvazione da parte del Comune del “certificato di collaudo” emesso dal collaudatore, decorsi i quali

assume automaticamente carattere definitivo. Tale aspetto è chiaramente specificato ai commi 13 e 14 dell'art. 18 – Manutenzione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tuttavia, al fine della inequivocabilità, si adegua il testo adottando il vocabolo “*collaudo*” senza ulteriori qualificazioni quando il senso della frase rimanda all'adempimento generico di collaudo delle opere di urbanizzazione (primarie o secondarie che siano) mentre, laddove il testo prevede adempimenti o eventi che fanno riferimento al collaudo provvisorio, si adotterà la frase “*approvazione del certificato di collaudo*”.

**Punto 2e): Accolta di fatto**

Porzioni di edificio concluse anticipatamente rispetto alla restanti autorizzate con il permesso di costruire (ad es. gli alloggi di un solo vano scale), possono comunque essere oggetto di deposito di segnalazione certificata di agibilità parziale presso il Comune, qualora ricorrano le condizioni stabilite dall'art.25 della LR 15/2013.

Pertanto, in vigenza di una specifica disposizione di legge sul tema, non si rileva la necessità di modificare o integrare l'art.8 della Convenzione.

**Punto 2f): Non accolta**

Poiché la proposta di modifica è irrilevante non si ravvisa la necessità di modificare o integrare l'art.8 della Convenzione.

**Punto 2g): Accolta di fatto.**

L'osservazione ci consente di precisare che la Convenzione non richiede un adempimento ulteriore alla trascrizione della stessa relativo all'asservimento ad usi pubblici di alcune porzioni di area privata .

Infatti l'atto costitutivo dell'asservimento all'uso pubblico è la Convenzione Urbanistica, pertanto non è la sola trascrizione ad incidere su diritti e doveri correlati all'uso pubblico, come correttamente rilevato dalla osservazione.

Ma poiché la trascrizione della Convenzione Urbanistica è adempimento obbligatorio ai sensi dell'art. 28 co. 5 della L.1150/1942 nonché dell'art. 2645- quater del Codice Civile (Trascrizione degli atti costitutivi di vincolo), in quella sede verranno comunque annotati, nella nota di trascrizione, anche gli usi pubblici delle aree private individuate dagli elaborati di Piano, come infatti oggi risulta dalla nota di trascrizione della Convenzione vigente.

L'intenzione era di precisare, in Convenzione, che tale annotazione dovrà risultare anche negli atti di compravendita relativi alle singole unità immobiliari; per maggiore chiarezza si riformula l'art. 10 comma 12 come segue:  
*12 - I soggetti attuatori si impegnano a realizzare e asservire all'uso pubblico, laddove previsto, i porticati o i percorsi interni ai lotti fondiari privati come individuati nell'elaborato P13 del PUA, provvedendo alla relativa annotazione delle servitù, in sede di trascrizione della convenzione presso l'Agenzia del Territorio.*

*Nell'atto autorizzativo (permesso di costruire), in specifico elaborato allegato allo stesso, saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico.*

*Di tale asservimento deve essere fatta espressa menzione in ogni successivo passaggio di proprietà, anche relativo a singole unità immobiliari.*

*Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.*

**Punto 2h): Accolta di fatto**

La disciplina di cui all'art.11, c.7 è tesa a garantire la contestuale realizzazione degli edifici e delle necessarie dotazioni pubbliche e contiene in sé sufficienti elementi di flessibilità e adattabilità ai casi, laddove specifica “... *se non già esistenti* ...”. Si ritiene opportuno quindi non modificare il testo.

**Punto 2i): Accolta**

Riportato nel testo della convenzione, sia all'art. 11, c.11 che all'art. 22, c.9, la corretta specifica “costo di costruzione di un fabbricato residenziale”, conformemente alla denominazione adottata dall'ISTAT.

**Punto 2l): Parzialmente accolta**

La disciplina di cui all'art. 16, c.4, laddove estende la sorveglianza comunale alle opere private, è limitata alle parti di interesse pubblico, quali ad esempio i porticati gravati dall'uso pubblico, sui quali il Comune si riserva la facoltà di controllo sulla corretta esecuzione delle opere, sia in corso d'opera che in sede di collaudo.

Si propone quindi la modifica del testo dell'art. 16 comma 4 della convenzione per meglio chiarire il limite del controllo .

**Punto 2m): Parzialmente accolta**

La presente variante è stata adottata prima dell'entrata in vigore del DLGS n. 50/2016, quando era ancora vigente il DLGS n. 163/2006. Si procede, pertanto, alla modifica del testo della sottoscrivenda Convenzione e dell'art. 7 delle NTA (tav. 13), eliminando i riferimenti al Dlgs 163/06 abrogato o/e sostituendoli con quelli relativi al Dlgs 50/16 in vigore.

Il Regolamento comunale delle opere a scomputo approvato con delibera odg. 223/14 rimane applicabile laddove non in evidente contrasto con i principi fissati dal citato Decreto.

**Punto 2n): Non accolta**

Nell'ambito dei rapporti convenzionali tra le parti si chiede di mantenere questa ulteriore comunicazione, assolvibile con semplice PEC, al fine di attivare immediatamente gli uffici preposti al controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e al coordinamento degli stessi con l'eventuale collaudatore in corso d'opera, anche a garanzia del soggetto attuatore.

Si ritiene opportuno quindi non modificare il testo.

**Punto 2o): Accolta di fatto**

La disciplina di dettaglio relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la relativa tempistica, è trattata nello specifico “Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione” approvato dal Consiglio Comunale con delibera Odg 223/14, PG n. 117730/2014, richiamato in vari punti del testo della Convenzione con espressa dichiarazione dei sottoscrittori circa al riferimento di quanto in esso disciplinato (v. penultimo periodo precedente all'articolato).

La Convenzione, per ragioni di snellezza del testo, ne ha riportato testualmente solo i punti essenziali.

Si conferma in tal senso l'opportunità di non modificare il testo della Convenzione, ritenendo sufficiente il richiamo alla disciplina integrale del Regolamento specifico citato.

**Punto 2p): Non Accolta.**

L'idoneità qualitativa del suolo e del sottosuolo con le destinazioni di progetto è un obbligo normativo che l'Amministrazione comunale intende garantire attraverso verifiche dirette.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica, questo obbligo è posto in carico ai proprietari unicamente *“ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano”*, come specificato al comma 2 dell'art. 20 della convenzione. I proprietari intervengono pertanto in qualità di soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni previste, condizionando a queste trasformazioni e scenari di progetto gli stessi obiettivi di bonifica (determinati attraverso analisi di rischio sito specifica).

Si richiama infine la possibilità di rivalsa sul cagionatore, prevista al comma 4 dell'art. 253 del D. Lgs. 152/06: *“nel caso in cui il proprietario non responsabile dell'inquinamento abbia spontaneamente provveduto alla bonifica del sito inquinato, ha diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute e per l'eventuale maggior danno subito”*.

**Punto 2q): Non accolta**

L'obbligo di polizza decennale a favore del Comune è previsto dal Regolamento comunale per la realizzazione delle opere a scomputo (odg 223/14) e costituisce idonea garanzia a copertura dei rischi di rovina parziale o totale delle opere nel decennio post collaudo, aggiuntiva quindi rispetto alla polizza fideiussoria a garanzia della regolare esecuzione delle opere e cessione aree .

**Punto 2r): Accolta**

Si aggiunge all'art. 24 il nuovo comma 4 che recita:

*“4. Nel caso in cui le opere siano state realizzate su aree del Comune affidate a tale scopo all'attuatore privato, la fideiussione è totalmente svincolata a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere e a seguito della restituzione formale al Comune delle aree affidate all'attuatore privato.”*

**Non accolte** le richieste di cui al punto 3.

La norma attuativa prevista dal Piano e dalla Convenzione è tesa a garantire l'effettiva e reale autonomia funzionale degli stralci urbanizzativi serventi le relative insule o porzioni di esse (lotti).

E' pertanto possibile che l'indispensabile autonomia funzionale degli stralci urbanizzativi (v. c.8 art.11) possa più facilmente essere raggiunta aggregando più porzioni di insula o, ancor meglio, più insule, aumentando in tal modo il budget economico dello stralcio a tutto vantaggio della sua organicità e compiutezza.

In tal caso, ovvero diversi attuatori in unico accordo relativo ad uno stralcio urbanizzativo funzionale (v. commi 6, 7, 8 dell'art. 11), la costituzione del Consorzio fra gli stessi costituisce quindi garanzia dell'attuazione delle relative opere, non solo nei confronti del Comune, ma anche nei confronti dei singoli attuatori consorziati, posti in questo modo al riparo da eventuali inerzie o defezioni di singoli consorziati.

Per le medesime ragioni è previsto che il Consorzio presti a favore del Comune una fideiussione solidale fra i consorziati.

Si precisa tuttavia che nulla vieta al Consorzio costituito di definire intese fra i consorziati sul piano meramente attuativo delle opere dello stralcio funzionale, restando però formalmente il Consorzio il soggetto attuatore dello stralcio nei confronti del Comune (v. c. 3, art.15).



Infine, il caso prospettato dalla richiesta, ovvero l'ipotetica esistenza di sub-stralci con singola autonomia funzionale all'interno di uno stralcio più ampio, non necessiterebbe di Consorzio poiché i singoli sub-stralci, se afferenti a singoli attuatori, saranno a tutti gli effetti “stralci urbanizzativi funzionali”, quindi auspicabilmente oggetto di accordi urbanizzativi separati e autonomi.

Si ritiene quindi opportuno non modificare il testo della Convenzione confermando l'attuale testo dell'art. 15.

**Parzialmente accolte** la richieste di cui al punto 4.

In assenza di argomentazioni di merito nell'osservazione, si rimanda alle controdeduzioni relative alle specifiche osservazioni prot. spec. n° 2 – PG 227593/16 del 02/07/2016 Costruzioni Edili Zucchini S.p.A. e n° 6 – PG 229370/16 del 05/07/2016 Costruzioni E. Dallacasa s.r.l..

**Non accolta** la richiesta di cui al punto 5.

La previsione di ultimazione della condotta di smaltimento delle acque di pioggia conferente nel fiume Reno, indicata “entro il 2019”, è stata oggetto di ponderazione da parte degli uffici tecnici comunali.

Il rispetto di tale termine costituisce quindi impegno da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori che sottoscriveranno la nuova Convenzione.

Peraltro l'ipotesi paventata dall'osservante di vedere conclusi nuovi edifici privati e relative opere di urbanizzazione entro il 2019 appare assai improbabile, sia tenendo conto dei tempi tecnico-amministrativi (progettazione e convenzioni di esecuzione) che dei tempi di effettiva realizzazione degli edifici e delle relative urbanizzazioni (strade, parcheggi, ecc.).

Si conferma pertanto, nel testo della convenzione, il termine di ultimazione dell'opera previsto “entro il 2019” eliminando al contempo il termine indicato per l'appalto della stessa (“entro il 2017”) non più attuale.

**Parzialmente accolta** la richiesta di cui al punto 6.

Pur riconoscendo in generale la pertinenza dell'osservazione, si sottolinea che le reti di teleriscaldamento oggi possono essere caratterizzate da alte prestazioni energetiche e poste a servizio dell'uso integrato delle fonti di energia rinnovabili (ad esempio attraverso sistemi alimentati da impianti integrati a pompe di calore ad alta efficienza, solare termico, ecc.).

Inoltre si ricorda che le misure di sostenibilità della Valsat, in accordo con le previsioni del Piano Attuativo, prevedono, nel caso di dimostrata impossibilità tecnica di installazione di impianti solari, di ricorrere ai sistemi compensativi alle fonti di energia rinnovabile, come previsti dalla norma regionale; ovvero alla sostituzione dell'obbligo di produzione di quote del fabbisogno finale termico da rinnovabili con l'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento e cogenerazione ad alto rendimento.

Pertanto, in accordo con la recente riformulazione normativa regionale dell'obbligo di predisposizione di allacciamento alle reti di teleriscaldamento previsto dalla legge nazionale (comma 14 dell'allegato I del DLgs 311 del 29.12.2006) si accoglie parzialmente l'osservazione confermando l'obbligo di predisposizione allacciamento alla rete di teleriscaldamento e aggiungendo, in coda all'ultimo capoverso dell'art.9 NTA (tav.13), la seguente frase: “secondo quanto indicato al punto 4 della Sezione B, art.3, Allegato II della DGR 967 del 20.07 2015.”.

## **1.9 Osservazione protocollo speciale n° 8 - PG 229461/16 del 05/07/2016 CESI soc. coop. (in L.C.A.) / Pentagrappo s.r.l. (in Fallimento)**

Osservazione presentata con PEC proveniente da [lcacoopcesi@pecliquidazioni.it](mailto:lcacoopcesi@pecliquidazioni.it), pervenuta fuori termine in data 04/07/2016, h 13:00.

Testo osservazione (file pdf) riportante la firma di Antonio Gaiani (Commissario Liquidatore di CESI soc.coop.) e di Fabrizio Carbone (curatore del Fallimento Pentagrappo s.p.a. in liquidazione).

### **Sintesi dell'osservazione**

Premesso che:

- in qualità di proprietarie di aree nella ZIS R5.3 Bertalia Lazzaretto accettarono di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica ed il successivo Atto Integrativo, nonché diedero seguito ai conseguenti atti di ricomposizione fondiaria;
- nel corso degli anni nei quali il Comparto avrebbe dovuto trovare attuazione hanno contestato al Comune di Bologna diversi inadempimenti nella progettazione del P.P.I.P. della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto e inadempimenti da parte del Comune nelle obbligazioni di spettanza dello stesso, cui è seguita l'instaurazione del giudizio al T.A.R. E.R. RG n. 201/2013;
- nel marzo 2016 hanno sottoscritto con il Comune di Bologna un Accordo ex art.18 LR 20/2000 contenente anche un accordo volto a definire la citata vertenza pendente al T.A.R. Emilia Romagna;
- nel quadro dei sopra richiamati accordi le obbligazioni a carico di CESI e Pentagrappo risultavano complessivamente ben definite, come pure quelle a carico del Comune di Bologna;

Riscontrato che:

- il POC/PUA adottato non definisce chiaramente la tempistica di interrimento delle linee aeree ad alta tensione, linee che, in base al PPIP. vigente e convenzionato, avrebbero dovuto essere già state interrate;
- nel PPIP. vigente e relativa Convenzione l'interrimento delle linee a.t. erano poste a carico dei lotti del Comune riservati all'Università, mentre nel nuovo PUA tale intervento pare essere posto a carico di tutti gli Attuatori nel quadro delle urbanizzazioni generali, con conseguente aumento dei costi di queste (e/o di parallela riduzione compensativa di altre urbanizzazioni, con ulteriore depauperamento del valore complessivo dell'intervento).

Ciò premesso e riscontrato, CESI e Pentagrappo **chiedono** di inserire nella Convenzione del PUA maggiori chiarimenti circa l'imputazione degli oneri di interrimento degli elettrodotti a.t. (precisando che gli stessi restano a carico del Comune) e la relativa tempistica, evidenziando l'effettività della partecipazione del Comune alla realizzazione della quota di urbanizzazioni di Comparto proporzionata alle proprie capacità edificatorie.

### **Controdeduzione**

#### **Non pertinente**

L'art. 11 della Convenzione Urbanistica del POC/PUA è chiaro ed inequivocabile circa l'imputazione dei costi dell'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione in capo al Comune in qualità di lottizzante (proprietario di lotti), a

valere quindi sugli obblighi urbanizzativi primari di sua spettanza, al pari degli attuatori privati, in ragione della non frazionabilità dell'opera. Del resto il medesimo onere era posto in capo all'Università per la stessa ragione dalla Convenzione sottoscritta dalle società che hanno presentato l'osservazione.

Relativamente alla tempistica realizzativa dell'intervento non vi sono ad oggi, anche alla luce della convenzione sottoscritta in data 22/12/2016 fra Comune di Bologna, Terna Rete Italia spa e Rete srl relativa all'opera di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione, elementi aggiuntivi oltre a quelli già citati nell'art.11, in base ai quali il Comune può assumere in Convenzione impegni più stringenti e precisi di quelli già riportati nel testo.

Si ritiene quindi opportuno non modificare il testo della Convenzione confermando l'attuale testo dell'art. 11.

## 2 RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

### 2.1 Premessa

La Città Metropolitana di Bologna, con atto del Sindaco Metropolitan n. 132-I.P. 1732/2017, ha espresso una “ ... **valutazione ambientale positiva della ValSAT**, condizionata al recepimento delle riserve (n°4), del parere in materia di vincolo sismico, e dei pareri degli enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “Relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera della Giunta regionale n. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata alla relazione istruttoria”.

Ai sensi dell'art. 34, punto 7 della LR 20/2000 il Comune “ ... adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.”

### 2.2 Riserva n° 1 della Città Metropolitana

*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 SAC di ARPAE, nonché escludendo dal conteggio dello standard dei parcheggi, la viabilità del 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.*

#### **Controdeduzione alla Riserva n° 1**

A seguito della prescrizione di ARPAE sulla variante POC/PUA (parere SINADOC 14959/16), che richiedeva, per tutte le aree verdi del comparto, l'esecuzione di indagini sito specifiche o gli stessi presidi previsti per gli interventi nell'area della ex Cava Bertalia (sostanzialmente l'impermeabilizzazione delle aree), il Comune di Bologna, in accordo con ARPAE e AUSL, ha ritenuto di svolgere una campagna di analisi sulla qualità dell'aria outdoor in tre aree significative e rappresentative degli spazi verdi pubblici, ed in particolare in tre aree distanti tra loro ma individuate dal Piano come aree attrezzate con arredi e giochi e quindi rispondenti requisiti di massima fruizione e permanenza.

Il monitoraggio tramite campionamento diretto in aria ambiente è stata pertanto la modalità di indagine concordata per rispondere alla necessità di verificare la eventuale presenza di rischi connessi alla fruizione delle aree verdi in relazione alla presenza di composti organoalogenati nelle acque sotterranee sottese all'area del comparto.

Localizzazione dei punti di monitoraggio, modalità di prelievo e numero di campioni, tipologia di analisi e profilo chimico sono stati preventivamente concordati con ARPAE e AUSL, utilizzando criteri di razionalità e scientificità e tenendo conto delle sostanziali omogeneità idrogeologiche locali. La campagna è stata eseguita nel mese di aprile 2017 e le misurazioni sono state effettuate

posizionando tre campionatori in ognuna delle tre postazioni individuate all'interno del comparto e un campione di bianco fuori dallo stesso, lasciando i supporti in posto per una settimana.

Gli esiti delle indagini, oggetto di specifica relazione congiunta ARPAE/AUSL, hanno evidenziato concentrazioni in aria degli inquinanti ricercati omogenee, per tutti i complessivi nove campioni prelevati nelle tre aree preventivamente stabilite e rappresentative della complessiva dotazione di verde pubblico del Piano.

Le concentrazioni sono risultate ampiamente inferiori ai valori limite reperibili nella letteratura scientifica di riferimento e tali da ritenere trascurabile il rischio per i fruitori delle aree verdi. Gli esiti delle indagini hanno al contempo mostrato l'assenza di evidenze che rendano necessari interventi di impermeabilizzazione nelle aree verdi indagate.

Si propone pertanto di ritenere **ottemperata** la prescrizione di ARPAE poiché le aree previste dal Piano come dotazioni di verde pubblico sono risultate idonee, per la potenziale criticità evidenziata, a seguito di indagini dirette concordate, eseguite e valutate dagli enti preposti al controllo ambientale e della salute umana, in un'ottica di equilibrata applicazione del principio di precauzione.

Riguardo al tema del conteggio dello standard dei parcheggi pubblici (dotazioni) si precisa che il PUA non ha considerato, ai fini della verifica delle dotazioni di parcheggio pubblico, la viabilità ordinaria bensì (oltre agli stalli) i soli spazi di manovra funzionali agli stalli stessi. Tale metodologia di calcolo è coerente con quanto previsto e disciplinato dall'art.38 del vigente RUE, laddove indica che per il dimensionamento dei parcheggi si debba ricomprendere sia lo stallo che le necessarie superfici complementari, definendo peraltro in 25 mq la superficie per "singolo posto auto", superficie evidentemente non riferibile al solo stallo che normalmente misura 12,5 mq (2,5x5,0 m).

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la richiesta di stralcio della viabilità dal conteggio delle dotazioni **accolta di fatto**.

Ancora sul tema delle dotazioni, in particolare quelle di parcheggio pubblico, si precisa che il PUA, rispetto alla versione adottata, è stato ottimizzato in maniera non sostanziale relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria per compensare i maggiori costi relativi all'intervento di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione, come stabiliti in via definitiva nella convenzione esecutiva fra Comune, Terna Rete Italia srl e Rete srl sottoscritta in data 22/12/2016.

Tale ottimizzazione è intervenuta anche nel sistema dei parcheggi pubblici ridimensionando ponderatamente l'estensione di taluni blocchi nel comparto e individuando nuove zone di parcheggio pubblico in fregio alle strade di progetto sulla base delle effettive necessità dell'intorno, garantendo comunque i minimi indicati dalla LR 20/2000 nella misura (rispetto alla Su) del 30% per gli usi residenziali e del 40% per gli usi non residenziali.

In conseguenza di tale ottimizzazione verranno aggiornate le tavole del PUA "P1 - Relazione tecnico illustrativa generale ...." e "P7 - Verifica standards urbanistici al netto delle fasce di rispetto stradali".

Nel dettaglio le dotazioni territoriali del PUA risultano quindi complessivamente pari a 213.260 mq (1,05 mq/mq Su), dei quali 65.460 mq per dotazioni di parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento, 114.378 mq per dotazioni di verde pubblico a servizio dell'insediamento, 33.482 mq di superficie fondiarie

destinate ad attrezzature (lotti destinati ad usi pubblici).

Si confermano, in aggiunta alle dotazioni a diretto servizio dell'insediamento sopra citate, le due vaste aree a verde nella parte ovest e nord del comparto individuate dal PUA come attrezzature di interesse urbano/generale, rispettivamente di circa 10 e 8 ettari.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere **accolta** la richiesta di verifica delle dotazioni.

Relativamente al tema della progressiva attuazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione si precisa che gli stralci urbanizzativi funzionali (connessi e contestuali all'attuazione degli edifici) in relazione alla complessità del disegno di piano e alla imprevedibilità dei tempi di attuazione dello stesso, sono definiti dal Comune che individuerà quali opere siano necessarie per la funzionalità degli insediamenti dello stralcio, considerando comunque un approccio complessivo e organico rispetto allo stato attuativo del comparto e alla necessità delle dotazioni di verde e parcheggio pubblico, dei collegamenti ciclopeditoni e quant'altro.

Analogamente anche le relative attrezzature (scolastiche e non) saranno programmate ed attuate progressivamente, in funzione delle via via nascenti ed effettive necessità, in termini quantitativi e qualitativi, della nuova cittadinanza e utenza.

Anche le previsioni di ERS, localizzate nei lotti di titolarità comunale a destinazione residenziale (v. tav. P1 - Relazione, punto 7e), saranno programmate e attuate progressivamente, anche se non necessariamente in quota strettamente proporzionale ai lotti privati attuati ma più ragionevolmente in funzione della sostenibilità urbanistica ed economico-congiunturale di tali interventi di ERS.

Si ricorda infatti che le previsioni ERS, come esplicitato nello specifico punto 7e della tav. P1 - Relazione generale, saranno attuate con sinergie pubblico-privato su programmi di una certa consistenza, tali da consentire adeguate "economie di scala".

In relazione a ciò, fattori quali: l'ubicazione dei lotti e la loro organica e necessaria connessione con il già costruito, la disponibilità di contributi pubblici, la condizione del mercato immobiliare del momento sono ampiamente imprevedibili e potranno essere valutati dal Comune solo al momento della decisione di procedere con operazioni di attuazione di interventi ERS.

Si evidenzia infine come la domanda di ERS sia riferibile più alla scala cittadina/metropolitana che al comparto Lazzaretto in sé, non rilevandosi con ciò un'esigenza "proporzionale" di ERS rispetto alla progressiva attuazione del comparto e ai cittadini che via via si insedieranno.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la richiesta inerente la progressiva e organica attuazione del comparto nella sostanza **accolta di fatto**.

## 2.3 Riserva n° 2 della Città Metropolitana

*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.*

### **Controdeduzione alla Riserva n° 2**

Il sistema di trasporto pubblico sarà oggetto di futura riorganizzazione e potenziamento anche in esito delle valutazioni che saranno contenute all'interno del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) di cui si è avviata la redazione. Si precisa comunque che sono confermate a servizio della zona le due nuove fermate del Servizio Ferroviario Metropolitan (fermate SFM Zanardi e Prati di Caprara) e la nuova fermata prevista all'interno del comparto a seguito della realizzazione del nuovo sistema di trasporto pubblico a guida vincolata (People Mover) che collegherà la stazione ferroviaria centrale di Bologna con l'aeroporto G. Marconi.

Per quanto riguarda, invece, il Trasporto Pubblico Locale su gomma la riorganizzazione verrà valutata dal Comune di Bologna anche in funzione delle fasi attuative dei vari stralci funzionali del comparto unitamente al ridisegno complessivo delle linee di Trasporto Pubblico Locale su gomma a seguito del progetto di soppressione del passaggio a livello su via Zanardi che comporterà un riassetto circolatorio della viabilità della zona.

Per quanto attiene il tema della connessione della rete di piste ciclabili del comparto alle stazioni SFM "Prati di Caprara" e "Zanardi", si precisa che i collegamenti a tali stazioni sono già previsti e precisamente rappresentati nella tav. "P9.c – Mobilità: il sistema dei percorsi ciclabili" del PUA.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la richiesta **accolta di fatto**.

## 2.4 Riserva n° 3 della Città Metropolitana

*Si chiede di 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 maggio 2012 e prevedendo gli atti necessari per tale intervento.*

### **Controdeduzione alla Riserva n° 3**

In relazione al tema posto, pur considerato che ad oggi la cartografia forestale identifica nell'area due zone arbustive e non arboree, atteso che la definizione di area boscata ai sensi del D.lgs. 227/2001 deriverà dalle caratteristiche oggettive della vegetazione al momento dell'intervento di trasformazione, considerato l'interesse pubblico del PUA già consolidato nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato nel 2007, l'Amministrazione Comunale, nella fase dei permessi di costruire, darà applicazione ai disposti ed

alle procedure previsti della DGR 549/12 verificando di volta in volta l'eventuale presenza effettiva di boschi da eliminare e determinando le conseguenti compensazioni.

Si propone pertanto di ritenere la richiesta **accolta**.

## 2.5 Riserva n° 4 della Città Metropolitana

*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 SAC, 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.*

### **Controdeduzione alla Riserva n° 4**

Per quanto attiene le prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale e quelle di ARPAE-SAC si rimanda alle controdeduzioni puntuali riportate in seguito. Come si vedrà è del tutto sostenibile la scelta di inserire ulteriori destinazioni abitative in relazione alle condizioni ambientali dell'area e del contesto.

Inoltre si precisa che la variante ha ripianificato all'uso residenziale solo una parte della Su destinata ad usi Universitari rinunciata dall'Università stessa. Precisamente, dei 25.520 mq di Su rinunciati (ex lotti A e D), solo 19.800 mq (lotti D1-2-3-4-5-6) sono stati ripianificati a residenza, mentre i restanti 5.720 mq sono stati ripianificati ad usi non residenziali (lotto A1).

La scelta dell'uso residenziale per i nuovi lotti D è stata operata in funzione della effettiva collocabilità sul mercato e in relazione agli accordi ex art. 18 LR 20/2000 di rilocalizzazione di lotti all'interno del comparto fra il Comune e taluni proprietari privati, accordi recepiti e confermati dalla variante (v. punto 6 tav. P1 del PUA e POC).

Peraltro nella fase “partecipativa” (v. punto 6 della tav. P1 del PUA “Relazione generale ...”) precedente e contestuale alla redazione della variante, i soggetti attuatori e proprietari delle insule della restante parte del comparto non hanno manifestato esigenze di modifica degli usi residenziali previsti dal piano vigente, benché da parte del Comune vi fosse disponibilità in tal senso anche al fine di poter riconfermare con la variante il medesimo o analogo rapporto fra usi residenziali e non residenziali del piano vigente.

Alla luce di ciò, si conferma e riporta testualmente quanto dichiarato sul tema al punto 7d) della tav. P1 del PUA “Relazione generale ...”;

*“Per quanto attiene gli usi insediabili la variante ha confermato il mix di usi previsti in origine dal piano vigente: pur con un oggettivo aumento della funzione*



*residenziale, viene garantito un soddisfacente livello di diversificazione delle funzioni d'uso con limitati scostamenti relativi in termini percentuali rispetto al piano vigente.”*

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la richiesta di valutazione della riduzione della funzione residenziale sostanzialmente **accolta di fatto**.

### **2.5.1 Prescrizione n° 1 di ARPAE - SAC**

*Il percorso di VALSAT dovrebbe comportare una valutazione comparativa di alternative, che nella variante in oggetto non è adeguatamente rappresentata. Si ritiene che questo aspetto debba essere motivatamente integrato nelle premesse della Dichiarazione di Sintesi.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 1**

Occorre innanzitutto ricordare che l'oggetto della variante riguarda aspetti limitati, se non addirittura puntuali, del Piano (vigente e convenzionato) del 2007; in buona sostanza la modifica principale, sottesa ad un interesse pubblico, è da ricondursi al ridimensionamento dei programmi insediativi universitari nel comparto (rinuncia ai lotti A e D) afferenti capacità edificatorie comunali per 25.520 mq di Su ed alla necessità di ripianificare tali capacità e lotti, in termini di usi e conformazioni planivolumetriche, in un quadro di sostanziale conferma del disegno urbanistico della restante parte del Piano, derivante dal progetto vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune nel 2000.

In relazione a tale ultimo aspetto giova precisare che la nuova conformazione e destinazione d'uso dei lotti ex A e D (Università), stante la proprietà intellettuale dell'idea urbanistica originale discendente dal concorso internazionale di progettazione, sono state definite tenendo conto del contributo fornito dall'arch. Piero Sartogo, progettista del piano particolareggiato originale, che ne ha garantito la coerenza e l'organicità con il Piano originario.

La scelta di base per il nuovo assetto degli ex lotti A (Aula magna, biblioteca, presidenza) e D (DISTART e mensa) è stata quella di confermarne sostanzialmente l'ubicazione nel comparto, riprogettandone conformazione e usi, riducendo i lotti fondiari e l'impermeabilizzazione del suolo.

Il nuovo assetto prevede la sostanziale conferma, in termini di ubicazione, volume e Su, dell'ex lotto A (circa 5.700 mq) con destinazione “non residenziale” (terziario, commercio, ..) in relazione alla necessità, proposta dall'arch. Sartogo e condivisa dal Comune, di prevedere in quel punto del comparto un contenitore “multifunzionale”, quale elemento catalizzatore e di discontinuità funzionale dell'intorno, costituito sostanzialmente da lotti a destinazione residenziale.

La conformazione volumetrica dell'edificio (lotto A1), pur conservando gli elementi volumetrici e gli allineamenti caratterizzanti precedenti, è stata razionalizzata e semplificata per meglio adattarla agli usi di progetto, prevedendo un'adeguata quota di parcheggi pubblici a raso nella parte nord in fregio al tracciato del People Mover.

I rimanenti 19.800 mq di Su, in luogo del curvilineo ed esteso ex lotto D, sono stati localizzati in un sistema di edifici a raggiera (lotti D1,2,3,4,5,6) orientati secondo allineamenti già presenti nel piano originale, interessanti una superficie fondiaria decisamente minore rispetto al precedente lotto D, a tutto beneficio del parco pubblico a nord. La scelta dell'uso residenziale per tali lotti è stata operata in funzione della effettiva collocabilità sul mercato e in relazione agli accordi ex art. 18 LR 20/2000 di rilocalizzazione di lotti all'interno del comparto fra il Comune e taluni proprietari privati, accordi recepiti e confermati dalla variante (v. punto 6 tav. P1 del PUA e POC).

In tale quadro di intervento e in relazione alla esigua quantità di Su da pianificare in termini relativi (circa il 12% del totale) la variante ha avuto spazi di manovra e discrezionalità assai contenuti, elementi oggettivi questi che hanno orientato il Comune a ritenere non significativa la disamina di alternative di fatto impraticabili o sostanzialmente equivalenti a quanto previsto dalla variante.

La relazione generale del PUA (tav. P1) descrive e motiva dettagliatamente le scelte operate dalla variante ponendo in risalto gli aspetti di miglioramento della variante rispetto al piano del 2007.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 1 nella sostanza **accolta di fatto**.

### **2.5.2 Prescrizione n° 2 di ARPAE - SAC**

*Nello Studio ambientale si accenna al fatto che la variante stralcia la previsione di due aree scolastiche nell'area centrale del comparto, ma questa modifica non è citata né nella Relazione né nella Valsat, mentre la presenza di scuole costituisce elemento di sostenibilità di un comparto così vasto. Ovviamente tali scuole dovranno essere adeguatamente collocate rispetto alla mappatura acustica.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 2**

Lo Studio ambientale accenna (al punto 1 – Introduzione) allo stralcio previsto dalla variante della “area di urbanizzazione secondaria U3.2” (leggi “lotto destinato ad usi pubblici”) e contestuale nuova previsione di analoga area nella porzione Nord a confine con Via Terracini (nuovo lotto UP.1). Preme precisare comunque che in tale accenno non vi è alcun riferimento all'uso “scolastico”, né per il lotto U3.2 stralciato, né per il nuovo lotto UP.1.

I precisi termini e le motivazioni relativi alle modifiche della localizzazione dei lotti destinati ad usi pubblici sono invece esplicitati nel punto “7d – Capacità edificatoria” e usi insediabili della tavola (PUA) “P1 - Relazione tecnico illustrativa generale e tabella capacità edificatorie lotti”, di cui si riporta testualmente il relativo passo:

*“La variante, confermando la quota complessiva di Usi Pubblici attestata a 10.251 mq, rilocalizza la quantità di usi pubblici relativa all'eliminazione del lotto U3.2 (v. accordo ex art. 18 – allegato D al POC) e del lotto U3.4 (interferente con la stazione del People Mover).*

*In relazione a ciò la variante prevede un nuovo lotto ad Usi Pubblici (UP.1) localizzato nel parco urbano di valenza comunale (attrezzatura) posto nella parte*

*nord-est del comparto, in fregio alle vie Terracini e Zanardi.*

*Come nel Piano vigente gli usi pubblici “specifici” che si andranno ad insediare saranno definiti, in accordo con il quartiere, in relazione alle esigenze urbanistiche e sociali della fase attuativa degli stessi.”*

La variante non ha quindi previsto alcuna riduzione degli usi pubblici in generale (e, implicitamente, degli usi scolastici in particolare) confermando la quantità del Piano originale (oltre 10.000 mq), nella ovvia consapevolezza della necessità di attrezzature a servizio dei cittadini e utenti che abiteranno e frequenteranno il comparto.

La variante ha solamente operato una mera e parziale rilocalizzazione della quantità (in termini di mq di Su) di parte degli usi pubblici previsti, in conseguenza dei fattori oggettivi richiamati ed esplicitati nella Relazione generale, ferma restando la quantità complessiva degli stessi.

Preme ricordare infine che l'entità delle previsioni insediative prefigura ragionevolmente un'attuazione più che decennale, ancorché tale termine sia fissato per i Piani urbanistici e relativa convenzione dalla normativa di settore; analogamente anche le relative attrezzature (scolastiche e non) saranno programmate ed attuate progressivamente, in funzione delle via via nascenti ed effettive necessità, in termini quantitativi e qualitativi, della nuova cittadinanza e utenza.

L'individuazione dell'area scolastica sarà eseguita, ovviamente, anche in considerazione del clima acustico, opportunamente analizzato in una apposita DPCA. Di conseguenza, sarà aggiornata la Classificazione acustica comunale.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 2 **accolta di fatto**.

### **2.5.3 Prescrizione n° 3 di ARPAE - SAC**

*Nelle valutazioni sulla disponibilità di luce naturale e sull'accesso al sole, lo studio ambientale prende in considerazione esclusivamente i nuovi edifici previsti dalla variante in sostituzione dell'insediamento universitario. Tuttavia andrebbero considerati anche gli altri edifici, perché la variante prevede un generale aumento delle altezze.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 3**

Occorre innanzitutto ricordare che l'oggetto della variante riguarda aspetti limitati, se non addirittura puntuali, del Piano (vigente e convenzionato) del 2007; in buona sostanza la modifica principale, sottesa ad un interesse pubblico, è da ricondursi al ridimensionamento dei programmi insediativi universitari nel comparto afferenti capacità edificatorie comunali ed alla necessità di ripianificare tali capacità, in termini di usi e conformazioni planivolumetriche, in un quadro di sostanziale conferma del disegno urbanistico della restante parte del Piano, derivante dal progetto vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune nel 2000.

E' quindi da ricondursi anche a tale considerazione di base l'orientamento dello studio ambientale a redigere gli studi di insolazione e ombreggiamento reciproco limitatamente agli elementi “nuovi” introdotti dalla variante, quali

appunto il nuovo sistema degli edifici in linea e a torre dei lotti residenziali D caratterizzati (a differenza delle insule già pianificate, come si vedrà nel seguito) da sagome planivolumetriche e impronte a terra sostanzialmente obbligate.

Tuttavia la variante, sulla scorta delle esperienze tecniche e procedurali acquisite in occasione dei primi interventi nel Piano (lotti 2a/2b, lotto 15, lotto 6a), si è posta obiettivi di miglioramento anche dei lotti/edifici già precedentemente pianificati (e convenzionati con le proprietà), operando comunque ed obbligatoriamente in un quadro di sostanziale coerenza con l'idea urbanistica della “insule” e tenendo conto della particolarità di tali tipologie edilizie.

In relazione a ciò si riporta testualmente il passo del punto “7c - Le modifiche puntuali al piano vigente” della tavola (PUA) “P1 - Relazione tecnico illustrativa generale e tabella capacità edificatorie lotti”:

*“1) Per consentire una maggiore flessibilità nella progettazione esecutiva degli edifici si è provveduto, nel rispetto degli elementi essenziali di conformazione planivolumetrica originale e salvaguardando l'immagine urbana complessiva, ad una calibrata razionalizzazione e semplificazione dei volumi lordi degli edifici delle insulae (lotti).*

*Ciò ha portato, in linea generale, a definire limitati e puntuali aumenti delle sagome planivolumetriche massime degli edifici, agevolando in tal modo la collocazione della Su attribuita al lotto con maggiore possibilità di creare varchi di apertura nei fronti delle insulae, contribuendo quindi a migliorare la qualità degli affacci sia interni che esterni degli edifici delle insulae e limitando le introspezioni.”*

L'introduzione di tale elemento di flessibilità (peraltro rispondente alle richieste degli attuatori), relativo unicamente alla sagoma massima degli edifici, ha di fatto demandato al progetto architettonico (fase dei Permessi di Costruire) la precisa definizione delle sagome planivolumetriche degli edifici (ma anche dei varchi fronte strada da cielo a terra e degli eventuali corpi di fabbrica estesi all'interno dell'insula) rendendo quindi impossibile uno studio delle insolazioni/ombreggiamenti a livello di Piano.

Risulta peraltro evidente che tale elemento di flessibilità, a fronte di limitati aumenti potenziali delle altezze (mediamente 1 piano), non potrà che giovare alla qualità architettonica ed alla vivibilità degli alloggi, certamente e soprattutto in relazione agli aspetti dell'insolazione degli edifici e degli ambienti, oltre che alle vedute e alle introspezioni.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 3 nella sostanza **accolta di fatto**.

#### **2.5.4 Prescrizione n° 4 di ARPAE - SAC**

*Per tutti gli interventi da realizzarsi sull'area della ex Cava Bertalia, si prescrive di adottare i contenuti dell'Analisi di Rischio e le prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi siti contaminati del Comune di Bologna del 20/02/2014. In particolare, con le modalità descritte nel verbale stesso:*

- l'asportazione di parte del materiale di riporto, con successivo parziale reinterro in corrispondenza dell'edificazione residenziale, per uno spessore di circa 1 metro, di materiale a più bassa permeabilità al vapore;*
- la messa in posto di uno strato impermeabile, in corrispondenza dell'area residenziale;*

- il divieto di utilizzo delle acque di falda ed eventuale trattamento delle stesse per contenere il ruolo di sorgente per la formazione di vapori inalabili in superficie;
- l'impermeabilizzazione dell'area e programmazione delle edificazioni in modo da evitare la presenza di spazi verdi (parchi e giardini) insistenti sul terreno in posto.

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 4**

La prescrizione si riferisce ad elementi noti e già impegnativi per il Comune e per i soggetti attuatori che attueranno interventi nell'area della ex Cava Bertalia, prescrizioni già riportate nella Conferenza dei Servizi del 20/02/2014 relativa alla bonifica del sito contaminato "ex Cava Bertalia" di approvazione dell'analisi di rischio sito specifica per le matrici suolo e acque sotterranee, approvata dalla Giunta comunale con delibera progr.118/2014 del 27/05/2014 – PG 137627/14.

Per quanto sopra specificato si propone di ritenere la prescrizione n° 4 **accolta di fatto**.

#### **2.5.5 Prescrizione n° 5 di ARPAE - SAC**

*Per quanto riguarda la contaminazione di composti organoalogenati nelle acque sotterranee sottese all'area, il parere ARPAE-Sezione di Bologna sul POC in oggetto (parere SINADOC 14959/2016) ritiene necessaria in tutto il comparto l'adozione degli stessi presidi previsti per l'area della ex Cava Bertalia, cioè:*

*asportazione di parte del materiale di riporto, con successivo parziale reinterro in corrispondenza dell'edificazione residenziale, per uno spessore di circa 1 metro, di materiale a più bassa permeabilità al vapore;*

*messa in posto di uno strato impermeabile, in corrispondenza dell'area residenziale;*

*divieto di utilizzo delle acque di falda ed eventuale trattamento delle stesse per contenere il ruolo di sorgente per la formazione di vapori inalabili in superficie;*

*impermeabilizzazione dell'area e programmazione delle edificazioni in modo da evitare la presenza di spazi verdi (parchi e giardini) insistenti su terreno in posto;*

*oppure, in alternativa, l'esecuzione di ulteriori indagini sito specifiche nelle aree esterne a quelle della ex Cava Bertalia volte a dimostrare l'assenza di rischio anche senza l'adozione di tali presidi.*

*Nella successiva relazione a firma congiunta ARPAE-Sezione di Bologna e AUSL, pervenuta il 27/06/2017, sugli esiti dei campionamenti outdoor eseguiti in alcune aree a futura destinazione pubblica nel comparto in oggetto, la valutazione espressa da ARPAE-Sezione di Bologna e AUSL, è che, stante le concentrazioni trovate, il rischio sia tossico che cancerogeno è da ritenere trascurabile e che pertanto non vi sono evidenze che rendano necessari interventi di impermeabilizzazione nelle aree verdi di comparto indagate.*

*Preso atto che la relazione non specifica la dimensione di tali aree, anzi precisa che "eventuali modifiche delle localizzazioni relative alle aree gioco dei bambini dovranno essere preventivamente verificate con analoga campagna di monitoraggio", si evince che la valenza territoriale dei monitoraggi eseguiti non è riferibile a tutte le aree verdi del comparto. Quindi, per quanto riguarda le altre aree verdi a futura destinazione pubblica previste nel comparto e non oggetto dei moni-*

*toraggi di cui sopra, rimane valida la prescrizione di cui al parere ARPAE SINADOC 14959/2016 sopra richiamato, rispetto alle due possibilità citate: adottare gli stessi presidi previsti per l'ex Cava Bertalia o, in alternativa, eseguire ulteriori indagini sito specifiche volte a dimostrare l'assenza di rischio anche senza l'adozione di tali presidi.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 5**

Si richiama il contenuto della controdeduzione alla Riserva n° 1 della Città Metropolitana, precisando inoltre che l'individuazione all'interno di un comparto piuttosto esteso di un sito contaminato, peraltro ben delimitato, non debba vincolare l'attuazione di tutto il comparto suddetto; ciò in virtù almeno dei seguenti elementi:

- le misure che si richiede di applicare a tutto il comparto sono l'esito di una procedura definita come analisi di rischio sito specifica e in quanto tale dipendente da tipologia di bersaglio, tempi e modalità di esposizione, oltre che dalla presenza di contaminati in concentrazioni superiori ai limiti di legge;
- sono state eseguite misurazioni dirette delle concentrazioni dei contaminati in linea con quanto previsto dai documenti tecnici elaborati dall'ISPRA che prevedono l'utilizzo di dati di campo (misure di soil-gas, campionamenti dell'aria indoor e outdoor) per la verifica dei risultati ottenuti con l'applicazione modellistica, le cui equazioni portano spesso ad una sovrastima del rischio. I dati derivanti da misure di soil-gas o di aria costituiscono delle modalità disponibili per la verifica delle effettive emissioni di sostanze volatili presenti nelle matrici ambientali.

Si ritiene inoltre che la richiesta di esecuzione di un numero indefinito di ulteriori indagini o, in alternativa, di interventi di impermeabilizzazione delle aree destinate a verde pubblico interposte tra quelle già indagate (che hanno evidenziato risultati omogenei e cautelativi) non sia supportata dai necessari requisiti di proporzionalità e scientificità. Una tale sproporzionata applicazione del principio di precauzione finirebbe di fatto per ritardare e rendere più onerosa l'attuazione del Piano più che contenere ipotetici rischi per la salute.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 5 **non accoglibile**.

#### **2.5.6 Prescrizione n° 6 di ARPAE - SAC**

*La VALSAT afferma che "è prevista la costruzione di edifici residenziali in corrispondenza della cava Volta, comunque in zone non interessate dalle attività di scavo e di tombamento", mentre la cartografia del PUA mostra alcuni edifici che insistono sulla depressione del terreno in corrispondenza delle aree di cava; si chiede di chiarire meglio, nella Dichiarazione di Sintesi, le interferenze tra cave ed edificazione.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 6**

Effettuate le opportune verifiche si è rilevato che effettivamente alcuni edifici (destinati a residenza e ad usi pubblici) insistono sull'area dell'ex cava Volta ora

tombata a circa – 5 m dal piano campagna.

La frase citata della Valsat (punto 5.5 – suolo e sottosuolo e acque sotterranee / stato), oggetto di evidente refuso, sarà sostituita con la seguente “è prevista la costruzione di alcuni edifici destinati a residenza e usi pubblici.”.

Si ritiene che, con la correzione suddetta, la sintesi della Valsat (punto 5.5 – suolo e sottosuolo e acque sotterranee / stato) e le tavole grafiche del PUA forniscano sufficienti elementi a descrivere le interferenze fra aree di ex cava ed edifici di progetto, peraltro non costituendo tale aspetto elemento essenziale da trattare e approfondire ulteriormente nella Dichiarazione di Sintesi.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 6 **parzialmente accolta**.

### **2.5.7 Prescrizione n° 7 di ARPAE - SAC**

*In relazione alla ex Cava Agucchi che è stata utilizzata in passato (fino al 1953) come discarica di rifiuti urbani, non risulta siano state effettuate le operazioni di messa in sicurezza, come descritte nello Studio Ambientale, ovvero la posa di una copertura impermeabile superficiale e l'installazione di un sistema per la captazione del biogas.*

*Allo stato attuale l'area di discarica sembra essere rinaturalizzata in modo spontaneo e appare accessibile. Viceversa deve essere recintata e deve essere impedito l'accesso sin dalle prime fasi della realizzazione del comparto. L'area è destinata a verde, ma non devono essere previsti impianti arborei.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 7**

Il Progetto Preliminare di Bonifica presentato da TAV SpA (in virtù del protocollo di intesa tra Comune di Bologna e TAV Spa sottoscritto nel settembre 2004) era relativo a tutta l'area dell'Ex Discarica Agucchi, mentre il Progetto Definitivo di Bonifica della Fase 1 (1A e 1B) era relativo all'area di pertinenza ferroviaria e nuova viabilità, rimandando ad una successiva fase (Fase 2) gli interventi da effettuare sulla porzione di discarica non interessata dal passaggio della linea ad Alta Velocità.

Con PG. 145311/2007 viene quindi autorizzato il progetto preliminare su tutta l'area e il definitivo solo della Fase 1.

Sull'area individuata come Fase 2 ad oggi esiste solo un progetto preliminare, tra l'altro autorizzato in regime normativo diverso da quello oggi vigente.

Inoltre, nella Convenzione urbanistica del novembre 2008 (art. 15 – punto 9) veniva riportato l'impegno del Comune di Bologna ad inibire la fruibilità pubblica (in tempi indipendenti da quelli di attuazione del Piano) e a realizzare - con l'eventuale concorso di risorse regionali - gli interventi di bonifica/messa in sicurezza secondo le metodologie indicate nel progetto definitivo di bonifica (fase2).

Ad oggi, preliminarmente rispetto alla predisposizione del Progetto Operativo di Bonifica, risulta opportuna e necessaria la valutazione dell'effettivo rischio correlato alla presenza di contaminazione delle matrici ambientali (rifiuti, suolo e acque sotterranee) al fine di poter verificare se e quali interventi debbano essere attuati nell'area.

L'area risulta attualmente preclusa all'accesso diretto tramite le recinzioni dei lotti limitrofi (viabilità a Sud Ovest – ex cava Forni ad Nord, istituto Rosa Luxemburg e lotto privato ad est).

In ogni caso, poiché si conferma la necessità di interdire l'accesso all'area con opportuna recinzione che verrà comunque posta in essere, si propone di ritenere la prescrizione n° 7 **accolta**.

### **2.5.8 Prescrizione n° 8 di ARPAE - SAC**

*In merito al calcolo della superficie permeabile riportato nella Valsat, si rileva che non deve essere inclusa la “porzione impermeabilizzata dal telo di protezione dell'area oggetto di procedura di messa in sicurezza posta nel settore ovest del comparto” e quindi “la superficie effettivamente permeabile va calcolata sottraendo alla superficie a verde l'estensione di tale settore”.*

*Questa sottrazione però non viene effettuata e quindi non è dato sapere l'effettiva estensione, certamente inferiore alla percentuale dichiarata del 43%, della superficie permeabile.*

*Questa informazione è invece particolarmente rilevante in quanto il comparto insiste su una Zona di protezione delle acque sotterranee di pedecollina-pianura di tipo B.*

*Si chiede di fornire il dato corretto nella Dichiarazione di Sintesi.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 8**

Atteso che la superficie della porzione impermeabilizzata dal telo di protezione dell'area oggetto di procedura di messa in sicurezza posta nel settore ovest del comparto (ex cava Pigna 1) è di circa 31.000 mq (3,1 ettari), ne consegue che la percentuale di superficie permeabile nel comparto si attesta al 39%.

Si provvede alla rettifica del dato nella Valsat.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 8 **accolta**.

### **2.5.9 Prescrizione n° 9 di ARPAE - SAC**

*Le aree tombate di recente come la ex Cava Forni e la ex Cava Volta hanno problemi di risposta sismica e quindi richiederanno opportuni accorgimenti costruttivi, che non dovranno in nessun caso interferire con lo strato argilloso presente alla profondità di 40 m dal piano di campagna che separa in termini di permeabilità le acque più superficiali e contaminate da quelle della falda sottostante destinata all'uso idropotabile, anche in considerazione dell'estrema vicinanza ai campi pozzi del Tiro a Segno e di Borgo Panigale.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 9**

La prescrizione, attenendo la fase esecutiva degli interventi, sarà testualmente inserita negli atti autorizzativi dei permessi di costruire degli edifici insistenti nelle aree di ex Cava Forni ed ex Cava Volta.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 9 **accoglibile nella fase esecutiva**.



### **2.5.10 Prescrizione n° 10 di ARPAE - SAC**

*La zonizzazione acustica riportata nella VALSAT è diversa da quella considerata nello Studio ambientale ed entrambe sono diverse dalla vigente classificazione acustica (approvata con odg 336/2015), si chiede pertanto di chiarire, nella Dichiarazione di Sintesi, tali difformità.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 10**

Come osservato, relativamente allo stato attuale si conferma la difformità tra l'immagine della Classificazione acustica riportata nello Studio ambientale e quella contenuta nella Valsat, derivante da un refuso del primo (che ha erroneamente riportato la Classificazione acustica precedente, ossia quella approvata con OdG 42/2010).

L'immagine inserita nella Valsat (Classificazione acustica – stato attuale) trova invece corrispondenza con la vigente Classificazione acustica (ossia quella approvata con OdG 366/2015).

In riferimento allo scenario futuro, la “Nuova Classificazione acustica” riportata nella Valsat è allineata con quanto proposto nello Studio ambientale.

Nell'ambito delle varianti ai Piani, in considerazione delle mutazioni delle destinazioni d'uso e superfici utili, può essere infatti proposta una variante alla Classificazione acustica (vedi NTA della Classificazione acustica), come avvenuto nel presente caso. Con la Valsat, l'Amministrazione comunale ha pertanto condiviso la proposta in oggetto, la quale sarà recepita con il prossimo aggiornamento della Classificazione.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 10.

### **2.5.11 Prescrizione n° 11 di ARPAE - SAC**

*La variante propone la modifica in senso peggiorativo della classificazione acustica del PPIP: la classificazione attuale assegna alla parte nord e ovest dell'area (comprese le residenze esistenti in via Bertalia) la III classe; alla parte sud, interessata dalle fasce di pertinenza acustica delle vie Terracini, Sabena e Lazzaretto e della nuova viabilità prevista dal PPIP, la IV classe; prevede inoltre tre aree scolastiche in I classe, una delle quali è l'Istituto Rosa Louxenburg esistente.*

*La proposta di revisione della Variante prevede invece di eliminare le due zone in I classe relative alle aree scolastiche previste dal PPIP all'interno del comparto, e che tutta la zona esclusivamente residenziale a ovest della Ghisiliera passi dalla III alla IV classe.*

*Le simulazioni di propagazione del rumore non considerano la sorgente People Mover, per la quale non sono note al momento le fasce di rispetto acustico e di inedificabilità.*

*Ciò nonostante permangono vari superamenti dei limiti di legge per l'inquinamento acustico. Superamenti che sarebbero di entità ancora maggiore se le valutazioni facessero riferimento – come peraltro richiesto dalle NTA della classificazione acustica comunale vigente – al livello di rumore complessivo senza tenere conto delle fasce di pertinenza infrastrutturali.*

*Nelle simulazioni si rilevano alcuni problemi:*

*- come detto sopra manca la sorgente di rumore People Mover;*

- non sono stati valutati i livelli acustici in corrispondenza dello studentato che deve invece essere assimilato a residenza;
- dall'esame della mappatura dei livelli simulati emerge una serie di anomalie nella rappresentazione grafica che potrebbero essere dovute a problemi di discretizzazione delle sorgenti rispetto alla griglia di restituzione. Questo tipo di problemi potrebbe dar luogo anche ad una non corretta valutazione dei livelli ai ricettori, che sarebbero in questo caso da rivalutare puntualmente.

### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 11**

Come già precisato nei punti precedenti, la proposta di Classificazione acustica tiene conto del nuovo assetto del comparto in cui non è più previsto l'insediamento degli usi scolastici nelle aree precedentemente individuate.

La nuova proposta è stata inoltre elaborata secondo i criteri definiti dalla delibera della Regione Emilia-Romagna n. 2053/01, applicando i parametri di calcolo definiti dalla stessa: superficie della UTO, densità di popolazione, attività produttive e commerciali, individuate sulla base della massima capacità insediativa prevista.

Nella documentazione acustica non sono state realizzate delle simulazioni acustiche ad hoc per il People Mover (PM), in quanto si tratta di un'infrastruttura non "convenzionale" (per la quale, dunque, non esistono standard implementati nei modelli previsionali, come l'RLS90 per la sorgente stradale, ecc.). Per tenere conto del rumore da esso prodotto, sono state formulate delle valutazioni considerando i dati calcolati nell'ambito della procedura di VIA del PM, in base alle quali è stato desunto che il contributo indotto dal suo esercizio non comporta criticità per i nuovi ricettori di progetto.

Si ritiene utile precisare che, in recepimento alle prescrizioni rilasciate nell'ambito della procedura di VIA del PM e dell'approvazione del progetto esecutivo, il Concessionario dell'infrastruttura ha avviato un piano di monitoraggio acustico che riguarderà, tra le altre fasi, anche quella di pre-esercizio e post-operam.

Nell'ambito di tali monitoraggi sarà verificato il rispetto dei limiti indotti dalla infrastruttura nei confronti dei ricettori esistenti (compresi quelli nel frattempo realizzati all'interno del comparto Lazzaretto) e, qualora i loro esiti evidenziassero l'insorgere di eventuali criticità, sarà cura del Concessionario provvedere alla messa in opera degli idonei elementi schermanti lungo la passerella del PM.

Si ricorda, ad ogni modo, che per il rilascio dei titoli edilizi dovrà essere comunque presentata la DPCA, nell'ambito della quale, in base all'effettivo progetto architettonico dei nuovi edifici residenziali, dovrà essere puntualmente dimostrato il rispetto dei limiti normativi.

Relativamente allo studentato, previsto nel lotto 3, i livelli puntuali calcolati in facciata (ricettore 34) e le mappe acustiche danno evidenza della compatibilità rispetto ai limiti di III classe.

Le simulazioni eseguite hanno dato riscontro a livelli puntuali calcolati al ricettore sia distinguendo le singole sorgenti, sia fornendo il livello sonoro complessivo (ad eccezione del PM per le ragioni sopra esposte). In base ai risultati del modello di simulazione sono stimati dei superamenti contenuti in 2 db(A) in corrispondenza dei fronti laterali di alcuni edifici residenziali (lotti D1-D6) per i quali, un'attenta e corretta progettazione in fase di permesso di costruire, potrà ricondurre a norma. Tale aspetto è evidenziato nella Valsat nella valutazione dell'*Impatto potenziale* relativo alla componente Rumore.

Per quanto riguarda le mappe acustiche, anomalie nella rappresentazione grafica possono essere causate dalla discretizzazione di calcolo dei livelli acustici e dalla successiva interpolazione grafica per la restituzione delle mappe di livello. Ciò non influisce però sui livelli acustici calcolati ai ricettori, poiché si tratta di due simulazioni diverse: la prima su una griglia di calcolo di passo adeguato che come detto viene poi interpolata graficamente, la seconda mediante ricettori puntuali che restituiscono quindi livelli acustici estremamente accurati nel punto esatto in cui sono inseriti.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 11.

### **2.5.12 Prescrizione n° 12 di ARPAE - SAC**

*Le buone pratiche di sostenibilità suggeriscono di pianificare gli spazi urbani evitando l'uso di barriere acustiche. Tale indicazione è ripresa anche dalle NTA della classificazione acustica approvata nel 2015 dal Comune di Bologna, secondo le quali le barriere acustiche possono essere installate solamente a protezione del disturbo proveniente da importanti infrastrutture (quali, ad esempio, autostrade e ferrovie), dopo aver dimostrato che sono stati adottati tutti gli accorgimenti volti all'ottimale organizzazione del comparto e solo qualora sia garantita una adeguata distanza tra le barriere e gli edifici esistenti e di progetto. Il termine "adeguata" indica una distanza tale da non generare interferenze significative per le riflessioni sonore, l'aerazione, l'illuminazione degli edifici, la percezione paesaggistica, ecc..*

*Per contenere i superamenti lungo via Terracini, dell'ordine di 1-2 dB, la variante prevede una barriera di altezza 8,5 m x 250 metri circa di lunghezza, da posizionare anche sul fronte degli edifici già costruiti e abitati di via Terracini (Insula 2). Tale barriera non è coerente con le succitate NTA; si dovranno quindi valutare mitigazioni di altra natura.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 12**

La barriera in oggetto, seppure di altezza inferiore, era stata già valutata nell'ambito dell'approvazione del piano particolareggiato R5.3 (antecedente sia alla vigente Classificazione acustica OdG 366/2015, sia alla precedente OdG 42/2010), ed era costituita da un terrapieno sormontato da barriera acustica.

Nel corso del 2014, per questioni legate alla sicurezza stradale e difficoltà manutentive, nell'ambito del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria afferenti le insulae 2a e 2b è stata approvata una variante alle opere di mitigazione acustica. Tale variante prevede una barriera acustica alta 8,5 m, ma di estensione inferiore rispetto a quanto approvato in sede di PP.

Il dimensionamento di tale barriera è stato recepito nella variante oggetto del POC/PUA.

Si ritiene utile evidenziare che la variante prevede inoltre, rispetto al PP approvato nel 2007, un ridimensionamento delle opere di mitigazione che, in base all'aggiornamento dei dati di rumore rilevati in sito ed in funzione del nuovo assetto urbanistico, non contempla più la realizzazione delle barriere acustiche lungo via Agucchi.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 12 **parzialmente accolta di fatto e in parte non accoglibile.**

### **2.5.13 Prescrizione n° 13 di ARPAE - SAC**

*Per gli edifici a stecca del lotto D previsti dalla variante in sostituzione degli usi universitari le cui altezze variano tra i 5 e gli 11 piani, sono previsti superamenti del limiti acustici di III classe per i quali non è prevista mitigazione.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 13**

In riferimento agli edifici residenziali facenti parte del lotto D, sono previsti dei superamenti massimi di circa 3 dBA dei limiti di III classe in corrispondenza delle facciate laterali degli edifici che, per le tipologie a stecca, sono generalmente caratterizzate dall'assenza di affacci (o destinati ad ambienti di servizio, quali bagni, ripostigli, ecc.). Sui fronti principali di tali ricettori sono stimati dei superamenti inferiori, peraltro limitati al periodo diurno e dell'ordine massimo di 1,5 dBA nel punto maggiormente esposto (bersaglio 307), che potranno essere ricondotti entro i limiti normativi con un'accorta progettazione architettonica dell'edificio (balconi con parapetto pieno, idonea ubicazione degli affacci, ecc.).

A tal fine si ricorda che per il rilascio del titolo edilizio dovrà essere presentata una DPCA che, in relazione all'effettivo progetto architettonico dell'edificio e tenendo conto degli accorgimenti sopra descritti, dovrà dimostrare il rispetto dei limiti prescritti nella Valsat.

Quanto sopra è comunque già esplicitato nelle Misure per la sostenibilità della Valsat, laddove è riportato quanto segue:

*“In sede di richiesta dei titoli edilizi per gli edifici residenziali dovranno essere presentate le DPCA volte a dimostrarne la compatibilità acustica dei singoli edifici, valutando tutti gli accorgimenti progettuali che - congiuntamente alle barriere acustiche previste - dovranno garantire il rispetto dei limiti della classe acustica dell'area, in riferimento alla totalità delle sorgenti infrastrutturali presenti in zona (strade, ferrovie, sorvoli aerei, People Mover).”*

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 13.

### **2.5.14 Prescrizione n° 14 di ARPAE - SAC**

*Le situazioni più problematiche note al momento per la matrice rumore, in assenza delle simulazioni relative alla diffusione del rumore emesso dal People Mover, sono rappresentate però dagli assi stradali di via Sabena, Via Terracini e via Bertalia. La classificazione acustica attuale assegna alle aree residenziali esistenti di via Bertalia la classe III. I superamenti previsti per gli edifici residenziali di via Bertalia raggiungono anche 7 dB senza che siano previste mitigazioni specifiche a parte, in fase di manutenzione ordinaria della strada, l'eventuale posa di asfalto fono assorbente.*

**Controdeduzione alla Prescrizione n° 14**

Nella Valsat, relativamente all'impatto acustico indotto sul territorio, è riportato quanto segue:

*“Con l'aggiornamento dello stato di conoscenza del territorio rispetto a quanto indagato nell'ambito del vigente Piano Particolareggiato, è stata riscontrata una diminuzione del rumore da traffico veicolare, che ha portato a valutare non più necessarie le barriere acustiche lungo via Agucchi.*

*Di contro, tale diminuzione da evidenza dell'incremento di rumore associato al traffico veicolare indotto dal comparto e dall'apertura della Nuova Roveretolo, il cui contributo combinato porta ad una situazione di superamento dei limiti notturni della III classe (attualmente rispettati) per gli edifici ubicati lungo la strada.*

*In ragione di quanto sopra, sarà cura dell'Amministrazione comunale far eseguire dei monitoraggi acustici finalizzati a verificare, per le fasi di attuazione del comparto ritenute più significative, l'effettivo superamento dei limiti per gli edifici esistenti posti lungo tale strada, esterni al comparto.*

*Qualora i monitoraggi rilevassero un peggioramento del clima acustico tale da portare ad una situazione di superamento dei limiti, sarà eseguita a cura dell'Amministrazione comunale nell'ambito degli interventi manutentivi la posa in opera di asfalto fonoassorbente lungo la strada in oggetto, in modo da contenere le emissioni sonore della stessa.”*

L'ambito territoriale nel quale è inserito il comparto sarà interessato da numerose trasformazioni (non solo l'attuazione del comparto, ma anche importanti modifiche infrastrutturali come: Nuova Roveretolo, chiusura del passaggio a livello di via Zanardi, ecc.). Le ricadute ambientali di tali modifiche sono basate sulle risultanze di un modello di simulazione del traffico. Al fine di verificare il reale impatto acustico sui ricettori, sarà dunque attivato un monitoraggio acustico presso gli edifici di via Bertalia e, nel caso di un effettivo superamento dei limiti, sarà prevista la stesa di asfalto fonoassorbente e, in funzione dell'entità del superamento, saranno valutate eventuali ulteriori misure di mitigazione (fondamentalmente misure per la riduzione della velocità, dato che il contesto urbanistico di tale area non consente la messa in opera di barriere acustiche).

Prime indicazioni sulle modalità del monitoraggio sono già contenute nel documento di Valsat.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 14.

**2.5.15 Prescrizione n° 15 di ARPAE - SAC**

*Le simulazioni acustiche restituiscono altri superamenti sugli edifici costruiti tra via Sabena, il fascio ferroviario e la Rotonda Reggimento Fanteria Pistoia, dell'ordine di 2-3 dB rispetto alla classificazione di III classe. Tali superamenti non vengono considerati nelle valutazioni fornite in quanto si fanno valere i limiti della fascia di pertinenza infrastrutturale mentre, trattandosi di edifici di uso residenziale in costruzione e compresi nel comparto dovrebbero rispettare i limiti di III classe della classificazione acustica, secondo quanto indicato nelle NTA della classificazione acustica vigente.*

**Controdeduzione alla Prescrizione n° 15**

Per gli edifici in oggetto, appartenenti al lotto 15, il permesso di costruire è stato richiesto nel 2009 (PG 20450/09) e rilasciato nel 2010 (PG 238004/09), quindi prima della variante al piano particolareggiato.

In ragione di ciò, per essi i limiti di riferimento sono quelli considerati nell'ambito del piano particolareggiato approvato nel 2007, e pertanto considerando i limiti fissati da normativa italiana (DPR 142/04 per il rumore da traffico veicolare, DPR 459/98 per quello da traffico ferroviario, ecc.).

In considerazione di quanto sopra, e del fatto che gli edifici in oggetto sono in via di completamento, si ritiene la prescrizione n° 15 **non accoglibile**.

**2.5.16 Prescrizione n° 16 di ARPAE - SAC**

*Si prescrive di effettuare il monitoraggio anche ante operam dei recettori per i quali è previsto il superamento dei limiti, sia su via Bertalia che su via Terracini e Sabena con frequenza annuale.*

*Sulle vie Terracini e Sabena il monitoraggio dovrà essere effettuato senza barriere acustiche e avendo a riferimento per la verifica del rispetto dei limiti della zonizzazione il livello complessivo di rumore, senza considerare fasce di pertinenza infrastrutturali per gli edifici oggetto di POC, come da NTA della classificazione acustica del Comune di Bologna.*

**Controdeduzione alla Prescrizione n° 16**

Si veda quanto riportato per le controdeduzioni alle prescrizioni nn. 14 e 15, laddove viene precisato che:

- il monitoraggio acustico lungo via Bertalia è già previsto dalla Valsat, con tempistiche e frequenze correlate all'effettivo stato di attuazione del comparto;
- il superamento dei limiti per gli edifici di via Sabena non sussiste, in quanto i limiti vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi per gli edifici citati nella prescrizione 15 di Arpae-SAC sono quelli individuati in sede di approvazione del PP del 2007 e del conseguente Permesso di costruire.

Per quanto attiene il monitoraggio sul ricettore di via Terracini, per il quale attualmente non sono previsti rilievi acustici, ne sarà valutata la fattibilità in funzione delle risorse a disposizione dell'Amministrazione comunale.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 16 **parzialmente accolta di fatto e in parte non accoglibile**.

**2.5.17 Prescrizione n° 17 di ARPAE - SAC**

*Qualora fossero confermati i superamenti su via Bertalia, poiché non esistono mitigazioni in grado di abbattere il rumore stradale di 7 dB, dovranno quantomeno essere attuate immediatamente le due mitigazioni consistenti nella posa di asfalto fonoassorbente e di idonei dissuasori lungo la stessa via Bertalia, senza attendere i tempi della manutenzione ordinaria.*

*Per gli altri recettori di via Terracini e Sabena vale medesima prescrizione.*

### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 17**

Si ritiene utile richiamare quanto contenuto nella Valsat del POC/PUA:

*“Al fine di monitorare le ricadute acustiche indotte dalle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali nell’area, l’Amministrazione comunale attiverà un piano di monitoraggio acustico laddove - in base alle simulazioni acustiche - è stimato l’insorgere di criticità, ossia i ricettori lungo via di Bertalia.*

*Tale monitoraggio dovrà interessare un punto ritenuto rappresentativo del clima acustico degli edifici ubicati lungo tale strada, e sarà strutturato in:*

*- una misura in continuo della durata non inferiore a 24 ore finalizzata a misurare il clima acustico attuale (ante-operam);*

*- una misura acustica, con le medesime modalità seguite per l’anteoperam, da attivarsi in occasione delle diverse fasi di attuazione del comparto (50%, 75% e 100%), in modo da verificare l’evoluzione del clima acustico nell’area;*

*- una misura acustica, con le medesime modalità seguite per l’anteoperam, da attivarsi a seguito dell’apertura della strada Nuova Roveretolo.*

*Qualora venisse rilevato l’effettivo incremento del clima acustico ed il superamento dei limiti fissati dalla Classificazione acustica per gli edifici lungo via di Bertalia, sarà eseguita - a cura dell’Amministrazione comunale e nell’ambito degli interventi manutentivi - la posa in opera di asfalto fonoassorbente lungo la strada, in modo da contenere le emissioni sonore della stessa.”*

Pertanto le mitigazioni acustiche saranno realizzate qualora, a seguito dei monitoraggi effettuati, sia verificato l’effettivo superamento dei limiti per i ricettori di via di Bertalia.

Per gli altri ricettori di via Terracini e Sabena sono già previste idonee opere di mitigazione acustica, che saranno realizzate contestualmente agli edifici di progetto. Si veda inoltre quanto riportato ai punti precedenti.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 17 **parzialmente accolta di fatto e in parte non accoglibile**.

### **2.5.18 Prescrizione n° 18 di ARPAE - SAC**

*L’analisi del traffico dovrebbe valutare l’impatto cumulato agli interventi previsti dal POC “Rigenerazione di Patrimoni Pubblici” per il vicino comparto dei Prati di Caprara.*

### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 18**

Lo studio trasportistico della variante al piano urbanistico del "comparto Bertalia - Lazzaretto" non ha computato i carichi insediativi contenuti nel POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto detta variante è stata approvata anteriormente a tale POC e, pertanto, non poteva tenere in considerazione interventi programmati successivamente all’approvazione del piano medesimo. Le dovute verifiche di sostenibilità trasportistica che tengono conto di entrambi i comparti sono state messe in capo al POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto successivo in termini di approvazione.

Si propone pertanto di ritenere la prescrizione n° 18 **accolta di fatto**.

### **2.5.19 Prescrizione n° 19 di ARPAE - SAC**

*Nello studio sul traffico, la valutazione della formazione di coda nelle ore di punta del mattino sull'accesso da via Sabena alla rotatoria già esistente tra via Sabena, via Terracini e via del Lazzaretto non può restituire dati significativi in quanto l'arco analizzato è di soli 500 m ed è già allo stato attuale interamente interessato dalla coda, pertanto non può rilevare gli aggravamenti.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 19**

La finalità della microsimulazione della rotatoria tra via Sabena, via Terracini e via del Lazzaretto è stata condotta per lo scenario tendenziale e per lo scenario di progetto al fine di valutare gli effetti sulla circolazione dei veicoli in questo importante nodo.

Lo studio presentato tiene conto nelle sue valutazioni di diversi parametri trasportistici – uno dei quali è rappresentato dalla “lunghezza massima della coda” in formazione sui rami dell’intersezione. Nella relazione vengono presentati ulteriori parametri che contribuiscono alla valutazione, tra cui i più importanti sono il “Livello di Servizio”, per ramo e complessivo, e “la lunghezza media delle code” per ciascun ramo che, a differenza della lunghezza massima della coda esprime meglio il fenomeno della congestione veicolare in quanto il valore è riferito all’intero periodo di simulazione (l’ora di punta) e non al massimo valore istantaneo nel periodo.

Proprio dal confronto del parametro “lunghezza media della coda” tra i diversi scenari, che passa dai 446 m circa dello scenario tendenziale ai 474 m circa di quello della variante al PUA (lo stesso valore per lo scenario attuale è di 499 m), si evidenzia il peggioramento nell’ora di punta delle condizioni di deflusso per questo ramo dell’intersezione, peraltro già indicato nella relazione dal passaggio dal LOS D a LOS E dello stesso ramo.

Volendo tuttavia sgombrare ogni dubbio circa le variazioni sulla lunghezza della coda massima per il ramo di via Sabena, sono state aggiornate le microsimulazioni dei due scenari portando la lunghezza dell’arco a 1.000 m, distanza che intercorre tra la rotatoria a nord del sottopasso e quella a sud.

La stima della coda ottenuta dalle microsimulazioni ha prodotto una lunghezza massima della coda, sostanzialmente uguale tra lo scenario tendenziale e quello della variante, pari a circa 510 m.

Si ritiene pertanto di poter ribadire le conclusioni riportate nello studio del traffico del 2016.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 19.

### **2.5.20 Prescrizione n° 20 di ARPAE - SAC**

*L'area oggetto di intervento è già oggi un nodo di intenso traffico di collegamento tra la via Sabena e la Tangenziale (ingresso di via Lame), e già oggi sono presenti importanti rallentamenti in corrispondenza della rotatoria Reggimento Fanteria Pistoia (code di oltre 500 metri).*

*Le stime di flussi di traffico riportate nello studi evidenziano, rispetto al PPIP approvato, la previsione di un ulteriore incremento e soprattutto una diversa distribuzione nell'arco della giornata dovuta al passaggio da usi universitari a residenziali, che tende a concentrare gli spostamenti nelle ore di punta dove si*



*prevede un aumento dei flussi del 22%.*

*Le simulazioni di traffico sono state realizzate secondo il nuovo assetto viabilistico previsto dalla variante e cioè senza l'asse viario di collegamento di via Sabena con la tangenziale, e prevedendo l'allargamento in sede di via Terracini e la nuova via Roveretolo. Per quanto riguarda la stima dei nuovi flussi generati nel quadrante nord-ovest, area di riferimento minima per una valutazione adeguata della situazione di traffico, è stata utilizzata la matrice O/D relativa soltanto al nuovo carico urbanistico derivante dal comparto Bertalia Lazzaretto, trascurando quello derivante dall'attuazione del comparto Prati di Caprara (POC Rigenerazione di patrimoni pubblici), presumibilmente assai significativo.*

*Pertanto a seguito della variante la congestione stradale dell'area subirà un ulteriore aggravamento che prevedibilmente non potrà essere compensato dall'utilizzo del trasporto pubblico. Infatti l'adeguamento del servizio TPL, al momento particolarmente carente, è previsto solo a fronte di un bacino di utenza giudicato da TPER significativo e sufficiente. Poiché la variante, a differenza del PPIP vigente, prevede l'attuazione del comparto per stralci autonomi su proposta dei costruttori, non è più possibile prevedere con quali tempi avverrà l'insediamento di un numero di nuovi abitanti abbastanza alto da garantire l'adeguamento del TPL.*

*L'uso del People Mover previsto nella documentazione come mezzo quotidiano di spostamento per gli abitanti è un'ipotesi non realistica a meno della equiparazione del prezzo del biglietto a quello di una normale corsa TPER, ipotesi al momento non contemplata.*

*Il comparto è limitrofo al fascio di binari della stazione centrale e sarebbe dunque logico che gli abitanti e gli utenti potessero avvalersi del Servizio Ferroviario Metropolitano. In effetti il progetto SFM prevede due fermate nelle immediate vicinanze del comparto:*

*- la fermata Prati Di Caprara, lungo il fascio di binari che permetterebbe lo scambio fra 4 linee SFM: S1 Bologna-Porretta, S2 Bologna-Vignola, S5 Bologna-Modena, S3 Bologna-Poggio Rusco;*

*- la fermata Zanardi, lungo la linea S4 Bologna-Ferrara.*

*Tuttavia, secondo le informazioni disponibili al momento, i tempi per la realizzazione della fermata di Prati di Caprara. Senza questa fermata viene a mancare una delle principali caratteristiche che, all'interno del disegno urbano complessivo, aveva portato, nel lontano 1997, a progettare la trasformazione di quest'area. Si auspica che sia lo stesso Comune a promuovere con forza la tempestiva realizzazione della fermata per garantire la sostenibilità delle scelte a suo tempo fatte.*

*A fronte di quanto detto, l'area è, allo stato attuale delle cose, sostanzialmente priva di TPL sufficiente a rispondere alle esigenze degli abitanti attuali e futuri i quali si muoveranno presumibilmente con mezzi propri.*

*I tratti ciclabili esistenti attualmente non costituiscono una rete e non sono connessi ai percorsi ciclabili radiali diretti al centro urbano. Anche in questo caso l'attuazione per stralci del comparto non garantisce la disponibilità di percorsi ciclabili utilizzabili in alternativa all'automobile dagli abitanti che via via si insedieranno.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 20**

Lo studio trasportistico della variante al piano urbanistico del "comparto Bertalia - Lazzaretto" non ha computato i carichi insediativi contenute nel POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto approvata anteriormente a

tale POC e pertanto le valutazioni effettuate non potevano dipendere da interventi programmati successivamente all'approvazione del piano medesimo. Ne consegue che le dovute verifiche di sostenibilità trasportistica tra i due comparti è stata messa in capo al POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto successivo in termini di approvazione.

Peraltro, i risultati delle verifiche modellistiche effettuate nello studio evidenziano che la proposta di Variante al "comparto Bertalia - Lazzaretto" produce nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti rispetto a quanto già autorizzato. È da sottolineare, inoltre, che tutte le valutazioni effettuate hanno una impostazione dovutamente cautelativa. In particolare si è assunto di trascurare gli effetti benefici sulla domanda di traffico veicolare privato che deriveranno dagli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente, quali in particolare la realizzazione delle due stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM Zanardi e Prati di Caprara) o già in corso di realizzazione, quale il People Mover tra Stazione e Aeroporto con la relativa fermata Lazzaretto, ma anche dalla riorganizzazione del trasporto pubblico locale su gomma, che verrà valutata dal Comune di Bologna in funzione delle fasi attuative del progetto e anche in esito alle valutazioni che saranno contenute all'interno del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) di cui si sta avviando la redazione.

In particolare oltre al potenziamento del trasporto pubblico si evidenzia che sono previsti, all'interno del comparto, percorsi ciclabili di connessione tra le destinazioni principali del nuovo insediamento ed i principali nodi d'interscambio costituiti dalle fermate del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM), del People Mover e della rete del Trasporto Pubblico Locale su gomma.

Pertanto, tenuto conto che il comparto verrà attuato per stralci, si procederà nel tempo a monitorare l'insorgere di eventuali situazioni di criticità e la tempistica di realizzazione degli interventi di mitigazione previsti a miglioramento della circolazione.

Per quanto riguarda l'introduzione di uno scenario trasportistico di lungo periodo, in cui prevedere anche ulteriori infrastrutture stradali, quali il collegamento di via Sabena alla Tangenziale e quello tra via Terracini e via Gagarin, essendo le stesse opere previste dal vigente PSC, ma con tempistiche non definite, considerata la natura strutturale e strategica attribuita dalla legge 20/00 a detto strumento, si è ritenuto più corretto e cautelativo verificare la sostenibilità dell'ipotesi trasportistica che non dipendesse dall'attuazione di tali infrastrutture. A questo riguardo si precisa, però, che il nuovo progetto di potenziamento in sede del sistema Autostradale-Tangenziale di Bologna, il cui iter è stato avviato nei mesi scorsi e che è attualmente in corso di redazione, ha previsto che il collegamento viario tra via Sabena e la tangenziale venga realizzato all'interno di tale progetto a carico di Autostrade per l'Italia S.p.A.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 20.

### **2.5.21 Prescrizione n° 21 di ARPAE - SAC**

*Per gli stessi motivi richiamati al punto precedente, il collegamento ciclopedonale tra il comparto e la fermata Prati di Caprara deve essere inserito tra le opere di urbanizzazione primaria del comparto, così da garantire l'accessibilità alla fermata indipendentemente dai tempi e dalle modalità di realizzazione di quest'ultima.*

*Per la fermata Zanardi, per la quale appare più probabile una realizzazione in tempi brevi, si rende assolutamente necessario realizzare il percorso ciclabile di collegamento come opera di urbanizzazione primaria indipendentemente da quali e quanti stralci attuativi siano realizzati.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 21**

Il collegamento della rete ciclopedonale prevista nel comparto alla fermata SFM Prati di Caprara è già compreso nelle opere di urbanizzazione primaria a carico del comparto, ad eccezione del tratto insistente su area ferroviaria ortogonale al fascio dei binari, evidenziato con diverso colore (v. tav. P9c del PUA). Tuttavia, anche il tratto a carico del comparto, parallelo a via del Lazzaretto, dovrà essere realizzato su area ferroviaria poiché l'attuale larghezza di tale strada non consente l'inserimento del nuovo percorso. Non si condivide peraltro la necessità di realizzare il collegamento ciclopedonale alla fermata Prati di Caprara “... *indipendentemente dai tempi e dalle modalità di realizzazione di quest'ultima.*”.

Analogamente anche il collegamento della rete ciclopedonale prevista nel comparto alla fermata SFM Zanardi è già compreso nelle opere di urbanizzazione primaria a carico del comparto, ad eccezione dei tratti previsti a carico del PUA “Area a est di via Terracini – parte ambito 129 PSC” (approvato con odg 246/15 del 20/10/2015) e dei tratti che verranno realizzati da RFI contestualmente alla realizzazione della fermata, prevista nel medio periodo. Anche in questo caso non si condivide la necessità di realizzare in via anticipata il collegamento ciclopedonale alla fermata Zanardi “... *indipendentemente da quali e quanti stralci attuativi siano realizzati*”, non comprendendo in particolare il richiamo alla modalità attuativa degli stralci urbanizzativi.

Si precisa tuttavia che gli stralci urbanizzativi funzionali (connessi e contestuali all'attuazione degli edifici) sono definiti dal Comune che individuerà quali opere siano necessarie per la funzionalità degli insediamenti dello stralcio.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 21 **non accoglibile**.

### **2.5.22 Prescrizione n° 22 di ARPAE - SAC**

*La problematica del traffico si riflette, come del resto evidenziato anche nella Valsat, in un consistente aumento rispetto ai valori attuali delle emissioni degli inquinanti PM10 ed NOx, dovuto sia al numero di veicoli in circolazione, sia alla congestione e alla formazione di code su vari tratti stradali e al conseguente aumento degli inquinanti emessi.*

*La presunta riduzione delle emissioni dello scenario di variante rispetto al tendenziale riportata nel studio ambientale del PUA e riferita all'ora media su base giornaliera non è verosimile in quanto il traffico, come chiaramente descritto*

*nel relativo capitolo, aumenta sia come totale giornaliero sia come ora di punta. L'unica mitigazione possibile anche per questa componente ambientale è rappresentata dalla possibilità reale di raggiungere il comparto con mezzi alternativi a quello privato a motore.*

*In assenza di tali interventi sulla mobilità pubblica e a basso impatto l'attuazione del comparto non è sostenibile, tanto dal punto di vista ambientale, quanto da quello trasportistico.*

*Come previsto dalla scheda normativa del PSC relativa all'ambito n°129 "Bertalia-Lazzaretto", condizione per la sostenibilità del comparto è "il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio".*

*Pertanto fin dalle prime fasi di attuazione del comparto dovrà essere garantito un servizio TPL in grado di rispondere alla domanda di mobilità anche dei primi abitanti secondo i normali standard urbani di accessibilità in termini di distanza dalle fermate, frequenza delle corse, disponibilità del servizio tutti i giorni della settimana, costi, destinazione.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 22**

Lo studio ha calcolato i flussi, espandendo i veicoli generati dai carichi in previsione del PUA approvato e della proposta di variante, dall'ora di punta simulata all'ora media giornaliera degli archi della rete, considerando per ogni uso previsto le singole curve orarie.

Pertanto, visto che sono stati principalmente inseriti usi residenziali, caratterizzati da un'alta percentuale nell'ora di punta del mattino, al posto degli usi universitari, che prevedono flussi distribuiti maggiormente durante la giornata, si conferma che come domanda di spostamenti si ha un incremento dei veicoli generati/attratti nell'ora di punta del mattino, e un incremento più contenuto per il totale giornaliero.

Tuttavia questa domanda nell'assegnazione alla rete produce un leggero incremento di veicoli per km dell'ora di punta, mentre quelli su base giornaliera si riducono. Analogo è l'andamento delle emissioni tra lo scenario tendenziale e quello di progetto.

I risultati delle verifiche modellistiche effettuate nello studio evidenziano che la proposta di Variante al "comparto Bertalia - Lazzaretto" produce nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti rispetto a quanto già autorizzato. È da sottolineare, inoltre, che tutte le valutazioni effettuate hanno una impostazione dovutamente cautelativa. In particolare si è assunto di trascurare gli effetti benefici sulla domanda di traffico veicolare privato che deriveranno dagli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente, quali in particolare la realizzazione delle due stazioni del SFM (Zanardi e Parti di Caprara) o già in corso di realizzazione, quale il People Mover tra Stazione e Aeroporto con la relativa fermata Lazzaretto.

Per quanto riguarda, invece, il Trasporto Pubblico Locale su gomma la riorganizzazione verrà valutata dal Comune di Bologna anche in funzione delle fasi attuative dei vari stralci funzionali del comparto unitamente al ridisegno complessivo delle linee di Trasporto Pubblico Locale su gomma a seguito del progetto di soppressione del passaggio a livello su via Zanardi che comporterà un riassetto circolatorio della viabilità della zona.

Pertanto, tenuto conto che il comparto verrà attuato per stralci, si procederà nel tempo a monitorare l'insorgere di eventuali situazioni di criticità e la tempi-

stica di realizzazione degli interventi di mitigazione previsti al miglioramento della circolazione.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 22 **parzialmente accolta e in parte non accoglibile**.

### **2.5.23 Prescrizione n° 23 di ARPAE - SAC**

*All'interno del comparto sono presenti due aree forestali censite nel sistema informativo forestale regionale aggiornato al 2015. Una di queste, probabilmente esistente da più tempo, è individuata dal PTCP come "sistema delle aree forestali", normata dall'art. 7.2, e ripresa dal PSC nella Tavola dei Vincoli – Tav. Elementi naturali e paesaggistici (l'area ricade nel perimetro del "Sistema delle aree forestali e boschive").*

*L'analisi per il PPIP 2007, ripresa senza aggiornamenti anche nello studio ambientale della variante, aveva invece schedato solo gli alberi isolati non riconoscendo valore boschivo alle aree forestali che vengono descritte come macchie arbustive nelle quali vi sarebbe una "praticamente totale assenza di alberature".*

*Peraltro sulla possibile ripermetrazione di tale area forestale la Regione Emilia-Romagna si è espressa nell'ambito della proposta di variante non sostanziale del PTCP approvato con Delibera di Consiglio della Città Metropolitana di Bologna n°14 del 12/04/2017, dichiarando che gli aggiornamenti cartografici e normativi relativi al sistema delle aree forestali non potessero rientrare fra i casi di esclusione della valutazione ambientale di cui all'art. 5 della LR 20/2000.*

*Poiché l'area forestale non è stata valutata nella VALSAT, né sono state previste compensazioni, si chiede di trattare questi aspetti nella Dichiarazione di Sintesi.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 23**

In relazione al tema posto, pur considerato che ad oggi la cartografia forestale identifica nell'area due zone arbustive e non arboree, atteso che la definizione di area boscata ai sensi del D.lgs. 227/2001 deriverà dalle caratteristiche oggettive della vegetazione al momento dell'intervento di trasformazione, considerato l'interesse pubblico del PUA già consolidato nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato nel 2007, l'Amministrazione Comunale, nella fase dei permessi di costruire, darà applicazione ai disposti ed alle procedure previsti della DGR 549/12 verificando di volta in volta l'eventuale presenza effettiva di boschi da eliminare e determinando le conseguenti compensazioni.

Si propone pertanto di ritenere la richiesta **accolta**.

### **2.5.24 Prescrizione n° 24 di ARPAE - SAC**

*L'analisi delle alberature individuali, sempre risalente al 2007, aveva portato a censire 401 soggetti ritenuti significativi, appartenenti a 21 famiglie botaniche, con prevalenza di pioppi e salici, dei quali tuttavia solo 6 di "grande rilevanza". La Valsat della variante indica che non è quantificabile il numero degli abbattimenti e prevede misure di tutela solo per i 6 alberi di "grande rilevanza" sui 401 censiti come significativi.*

*Sempre in tema di verde, la variante riduce da oltre 1800 a meno di 1200 il numero di nuove piante messe a dimora. La riduzione delle nuove alberature previste non è accompagnata da adeguata motivazione e compensazione, si chiede di trattare questo aspetto nella Dichiarazione di Sintesi.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 24**

In questa fase si ritiene corretto un approccio più qualitativo che quantitativo, tenendo comunque conto che la compensazione degli esemplari arborei abbattuti è ampiamente garantita (sono indicati 218 esemplari arborei potenzialmente da abbattere).

Occorre inoltre considerare i vincoli che derivano dall'ingombro del People Mover, opera che prevede una propria compensazione arborea nella parte di città interessata.

Si rimanda comunque alle fasi di progettazione definitiva degli interventi il dettaglio numerico e l'eventuale potenziamento della dotazione arborea.

Si propone di ritenere **chiariti** i rilievi della prescrizione n° 24.

### **2.5.25 Prescrizione n° 25 di ARPAE - SAC**

*Il Piano di monitoraggio proposto contempla queste matrici: mobilità, rumore, verde e permeabilità. Per quanto riguarda la mobilità, non sono definiti né gli indicatori né le modalità. Si ritiene opportuno che sia prevista, oltre alla misura dei flussi di traffico sui vari tratti stradali, anche la misura della lunghezza delle code e dell'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico (autobus/treni) e della bicicletta.*

*Per il rumore si prevede un solo punto di misura mentre le simulazioni, pur con le anomalie di calcolo riscontrate, prevedono diverse criticità e superamenti in più zone: oltre a Bertalia anche via Terracini e via Sabena, dove peraltro sono già insediati degli abitanti e sono necessari dei monitoraggi ante operam. Inoltre, considerata la realizzazione per stralci del comparto, è necessario prevedere le misure con frequenza annuale.*

*In riferimento a permeabilità e verde, una volta quantificata in maniera corretta la superficie permeabile attuale, devono essere monitorate le successive impermeabilizzazioni che verranno realizzate per la messa in sicurezza delle aree oggetto di bonifica, nonché le impermeabilizzazioni per l'edificazione dei comparti e delle opere di urbanizzazione, in particolare per quanto riguarda le attrezzature delle aree verdi. Per il verde dovranno essere inoltre monitorati gli abbattimenti, i nuovi impianti realizzati e lo stato degli alberi da tutelare.*

*Considerata la rilevanza strategica dell'area e la sua estensione, si dovrà elaborare un documento di sintesi dei dati di monitoraggio, da aggiornare con frequenza biennale e da pubblicare sul sito web del Comune di Bologna.*

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 25**

In riferimento al piano di monitoraggio della mobilità si conferma quando prescritto nella Valsat e si ribadisce che in funzione degli stralci attuativi verrà monitorato il "Livello di Servizio" delle arterie stradali interessate - con tempi e modalità definite dall'Amministrazione - al fine di riscontrare l'insorgere di eventuali situazioni di criticità.

Come già controdedotto ai punti precedenti, le criticità emerse per la componente acustica sono relative solo ai ricettori di via di Bertalia, laddove le Misure per la sostenibilità della Valsat prevedono già l'effettuazione di un monitoraggio, indicandone le modalità.

Si propone di ritenere la prescrizione n° 25 **parzialmente accoglibile in fase esecutiva e in parte non accoglibile.**

#### **2.5.26 Prescrizione n° 26 di ARPAE - SAC**

*Considerato quanto fin qui esposto, le condizioni per rendere sostenibile questo comparto sono molteplici.*

*Innanzitutto l'attuazione per stralci introdotta nella variante dovrà comunque garantire una crescita armonica del costruito e che le opere di urbanizzazione realizzate siano adeguate a garantire l'immediata e completa vivibilità degli edifici, quindi dovrà essere assicurato anche il collegamento delle piste ciclabili, la disponibilità e accessibilità di verde pubblico, i collegamenti pedonali.*

*Inoltre, considerate le caratteristiche del comparto, per garantire i requisiti che permettano una sua vivibilità da parte dei residenti che via via si insedieranno e per non peggiorare troppo le matrici ambientali più fragili occorre rivedere il piano avendo come obiettivi:*

- ridurre le altezze degli edifici e delle superfici utili
- evitare le aree i cui suoli sono più inquinati e le aree maggiormente instabili
- ridurre la densità degli edifici
- migliorare la qualità del verde permeabile
- allontanare le abitazioni dai bordi stradali
- incrementare e agevolare il trasporto pubblico.

#### **Controdeduzione alla Prescrizione n° 26**

Occorre innanzitutto premettere che il POC/PUA in oggetto è relativo ad una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP) vigente relativo al comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto.

Tale PPIP è stato approvato dal Comune con delibera consiliare n.185 del 25/07/2007, oggetto di Convenzione urbanistica sottoscritta con i proprietari privati delle aree in data 24/11/2008 e 22/01/2009 e successiva ricomposizione fondiaria per la rilocalizzazione delle capacità edificatorie nei lotti all'interno del comparto come definiti dal PPIP e dalla Convenzione.

L'oggetto della variante riguarda aspetti limitati, se non addirittura puntuali, del Piano (vigente e convenzionato) del 2007; in buona sostanza la modifica

principale, sottesa ad un interesse pubblico, è da ricondursi al ridimensionamento dei programmi insediativi universitari nel comparto (rinuncia ai lotti A e D) afferenti capacità edificatorie comunali per 25.520 mq di Su ed alla necessità di ripianificare tali capacità e lotti, in termini di usi e conformazioni planivolumetriche, in un quadro di sostanziale conferma del disegno urbanistico della restante parte del Piano, derivante dal progetto vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune nel 2000.

Le rimanenti parti del Piano sono state quindi volutamente ed obbligatoriamente escluse da varianti sostanziali, fatta eccezione per l'introduzione di misure (prevalentemente normative) volte alla semplificazione attuativa e al miglioramento/aggiornamento di taluni parametri edilizi.

Ciò in ragione di elementi oggettivi quali, ad esempio, i diritti edificatori già acquisiti e consolidati dai privati sui lotti, lo stato di attuazione del comparto (alcuni edifici già realizzati o già oggetto di convenzionamento operativo unitamente ad importanti stralci attuativi funzionali e organici), lo stato avanzato di progettazione delle opere di urbanizzazione complessive (reti infrastrutturali) e strategiche previste dal piano (Condotta acque bianche Reno), i complessi accordi raggiunti con Terna spa per l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione e quant'altro.

Diversamente, una ipotetica rivisitazione sostanziale dell'assetto planivolumetrico "consolidato" (anche e soprattutto sul piano del diritto) avrebbe comportato un enorme rischio di contenziosi, profili di danno erariale e sostanziale blocco attuativo del comparto a tempo indeterminato.

Peraltro, considerata la necessità di dover comunque riconvenzionare il Piano con tutti i proprietari, a partire da luglio 2015 fino a dicembre 2015, il Comune, nell'ottica di una ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art.8, comma 3 della LR 20/2000, ha convocato formalmente tutti i singoli proprietari del comparto al fine di illustrare loro preventivamente i contenuti e gli obiettivi della variante raccogliendo contributi e richieste di sorta, concretizzati, in taluni casi, in accordi ex art. 18 LR 20/2000 poi recepiti nella variante adottata.

Tutto ciò premesso, nel merito di alcune delle richieste di revisione delle prescrizioni in oggetto, la variante, vincolata dagli elementi sopra descritti, non può oggettivamente intervenire sulla riduzione della densità e altezza degli edifici, né sul loro allontanamento dalla viabilità, né tantomeno sulle quantità di superficie utile già acquisite.

Per quanto attiene la richiesta di "*evitare le aree i cui suoli sono più inquinati e le aree maggiormente instabili*" si precisa che la variante, ancora vincolata dagli elementi sopra descritti, non introduce elementi diversi dal piano vigente rispetto alle aree interessate da edificazione.

Peraltro, per quanto attiene le aree inquinate, escludendo l'area della ex cava Agucchi ove non è prevista edificazione ed oggetto di procedimento di bonifica (v. controdeduzione a prescrizione n.7 ARPAE-SAC), risulta allo stato attuale "inquinata" e interessata da edifici di progetto solo l'area della ex Cava Bertalia già oggetto di Analisi di Rischio approvata con Conferenza dei Servizi del 20/02/2014 e delibera della Giunta comunale progr. 118/2014 del 27/05/2014 – PG 137627/14. Tale analisi di rischio valuta insediabili gli usi ivi previsti dal piano (residenza, università, commercio) in relazione agli inquinanti riscontrati, con prescrizioni riferibili alla fase realizzativa degli edifici.

Anche relativamente al tema delle "*aree maggiormente instabili*" (ritenendo di intendere con ciò le aree di ex cava ritombate), la variante, ancora vincolata dagli elementi sopra descritti, non introduce elementi diversi dal piano vigente confermando l'assetto planivolumetrico del piano vigente con previsione di



alcuni edifici su aree di ex cava. Non si rilevano tuttavia per tali aree incompatibilità all'edificazione derivanti dalla natura dei terreni, adottando comunque, per gli edifici, idonei sistemi fondali.

Per quanto attiene la richiesta di “migliorare la qualità del verde permeabile”, stante la genericità della stessa, si rimanda alla fase della progettazione esecutiva del verde (permessi di costruire) ove il Comune verificherà preventivamente la coerenza del progetto rispetto alle previsioni del PUA e della Valsat.

Per quanto attiene la richiesta di “*incrementare e agevolare il trasporto pubblico*” si conferma che il piano ha previsto una serie di interventi che perseguono gli obiettivi indicati dall'osservazione, relativamente alla componente mobilità. Il sistema dei trasporti sarà oggetto di interventi di adeguamento atti a garantire un'efficace intermodalità fra vari modi di trasporto a favore della mobilità alternativa a quella privata: in particolare si evidenzia che sono previsti, all'interno del comparto, percorsi ciclo-pedonali di connessione tra le destinazioni principali del nuovo insediamento ed i principali nodi d'interscambio delle fermate del SFM (Servizio Ferroviario Metropolitano), del People Mover e della rete del Trasporto Pubblico Locale su gomma.

Si precisa, infine, che gli stralci urbanizzativi funzionali (connessi e contestuali all'attuazione degli edifici) saranno definiti dal Comune che individuerà quali opere siano necessarie per la funzionalità degli insediamenti dello stralcio.

Per quanto sopra chiarito e argomentato si propone di ritenere la prescrizione n° 26 parzialmente **accolta di fatto** e in parte **non accoglibile**.

### 3 PARERE ARPAE: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

Gestione delle acque – I sistemi di gestione sono sostanzialmente quelli già valutati nell'ambito del Progetto definitivo opere di urbanizzazione primaria e di Variante al POC 2009 relativa alla localizzazione dell'opera pubblica “condotta Reno” per la parte esterna al comparto Lazzaretto.

Nella realizzazione delle reti si richiede il rispetto delle prescrizioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato, del Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno, della Regione Emilia Romagna, per quanto di competenza.

Si richiamano inoltre i pareri ARPA precedentemente espressi in merito (PGBO/2012/6198 del 09/05/2012 e PGBO/2013/6082 del 06/05/2013) confermandone le prescrizioni.

#### **Controdeduzione al Parere di Arpae sulla Gestione delle acque**

Atteso che le prescrizioni dei soggetti citati saranno recepite nella fase esecutiva delle opere si propone di ritenere la prescrizione **accoglibile nella fase esecutiva**.

Suolo, sottosuolo, acque sotterranee – Vengono elencate e descritte puntualmente le situazioni relative alle aree di ex cava del comparto (Bertalia, Forni, Volta, Pigna 1, Agucchi) e di cava in zone limitrofe (Pigna 2).

L'area del comparto è interessata dalla presenza di organoalogenati nelle acque di sottosuolo, emersa in seguito ai monitoraggi eseguiti e oggetto di comunicazioni del Comune nel 2010/11/12, nonché documentata nello studio commissionato dalla Regione Emilia-Romagna “Ricostruzione di un quadro preliminare dell'inquinamento da composti organoalogenati” dell'aprile 2010.

Date le concentrazioni rilevate e documentate, superiori alle CSC e dello stesso ordine di grandezza di quelle rilevate nella ex cava Bertalia, si ritiene necessaria l'adozione degli stessi presidi previsti per l'area della cava Bertalia, volti a garantire l'interruzione di potenziali percorsi di esposizione per la volatilizzazione e intrusione/dispersione in ambienti indoor/outdoor.

In alternativa si ritiene necessario eseguire ulteriori indagini sito specifiche nelle aree esterne a quelle della ex cava Bertalia volte a dimostrare l'assenza di rischio anche senza l'adozione di tali presidi.

In considerazione di ciò il progetto complessivo del verde dovrà essere comunque rivalutato.

#### **Controdeduzione al Parere di Arpae su Suolo, sottosuolo e acque sotterranee**

A seguito della prescrizione di ARPAE sulla variante POC/PUA (parere SINADOC 14959/16), che richiedeva, per tutte le aree verdi del comparto, l'esecuzione di indagini sito specifiche o gli stessi presidi previsti per gli interventi nell'area della ex Cava Bertalia (sostanzialmente l'impermeabilizzazione delle aree), il Comune di Bologna, in accordo con ARPAE e AUSL, ha ritenuto di svolgere una campagna di analisi sulla qualità dell'aria outdoor in tre aree significative e rappresentative degli spazi verdi pubblici, ed in particolare in tre aree distanti tra loro ma individuate dal Piano come aree attrezzate con arredi e giochi e quindi rispondenti requisiti di massima fruizione e permanenza.

Il monitoraggio tramite campionamento diretto in aria ambiente è stata pertanto la modalità di indagine concordata per rispondere alla necessità di verificare la eventuale presenza di rischi connessi alla fruizione delle aree verdi

in relazione alla presenza di composti organoalogenati nelle acque sotterranee sottese all'area del comparto.

Localizzazione dei punti di monitoraggio, modalità di prelievo e numero di campioni, tipologia di analisi e profilo chimico sono stati preventivamente concordati con ARPAE e AUSL, utilizzando criteri di razionalità e scientificità e tenendo conto delle sostanziali omogeneità idrogeologiche locali. La campagna è stata eseguita nel mese di aprile 2017 e le misurazioni sono state effettuate posizionando tre campionatori in ognuna delle tre postazioni individuate all'interno del comparto e un campione di bianco fuori dallo stesso, lasciando i supporti in posto per una settimana.

Gli esiti delle indagini, oggetto di specifica relazione congiunta ARPAE/AUSL, hanno evidenziato concentrazioni in aria degli inquinanti ricercati omogenee, per tutti i complessivi nove campioni prelevati nelle tre aree preventivamente stabilite e rappresentative della complessiva dotazione di verde pubblico del Piano.

Le concentrazioni sono risultate ampiamente inferiori ai valori limite reperibili nella letteratura scientifica di riferimento e tali da ritenere trascurabile il rischio per i fruitori delle aree verdi. Gli esiti delle indagini hanno al contempo mostrato l'assenza di evidenze che rendano necessari interventi di impermeabilizzazione nelle aree verdi indagate.

Si propone pertanto di ritenere **ottemperata** la prescrizione di ARPAE poiché le aree previste dal Piano come dotazioni di verde pubblico sono risultate idonee, per la potenziale criticità evidenziata, a seguito di indagini dirette concordate, eseguite e valutate dagli enti preposti al controllo ambientale e della salute umana, in un'ottica di equilibrata applicazione del principio di precauzione.

Si ritiene inoltre che la richiesta di esecuzione di un numero indefinito di ulteriori indagini o, in alternativa, di interventi di impermeabilizzazione delle aree destinate a verde pubblico interposte tra quelle già indagate (che hanno evidenziato risultati omogenei e cautelativi) non sia supportata dai necessari requisiti di proporzionalità e scientificità. Una tale sproporzionata applicazione del principio di precauzione finirebbe di fatto per ritardare e rendere più onerosa l'attuazione del Piano più che contenere ipotetici rischi per la salute.

*Elettromagnetismo – Per la matrice relativa ai campi elettromagnetici a bassa frequenza vengono descritti gli interventi di elettrificazione del comparto e l'interramento delle linee ad alta tensione attualmente interessanti l'area, senza alcuna specifica prescrizione, fatto salvo il rispetto della vigente normativa di settore.*

*Per la matrice relativa ai campi elettromagnetici ad alta frequenza si attesta la conformità ai limiti normativi a condizione che le posizioni e le altezze degli edifici di progetto (in prossimità dell'impianto di telefonia mobile situato all'interno della rotatoria Reggimento Fanteria Pistoia) siano coincidenti con i dati forniti da Vodafone per l'ultima riconfigurazione dell'impianto (PG SUAP Comune di Bologna n. 274853/2016 – prot. Arpaee n. 15932 del 26/08/2016).*

### **Controdeduzione al Parere di Arpaee su Elettromagnetismo**

A seguito di verifiche effettuate sulla base delle simulazioni fornite dall'operatore telefonico Vodafone, i volumi di progetto (lotti 5a, 5b) posti in prossimità del-

l'impianto di telefonia mobile citato presentano valori di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza inferiori ai minimi di legge (6 V/m).

*Rumore* - Viene descritta l'impostazione dello studio (ritenuta condivisibile) e viene attestato un prevalente rispetto dei limiti presso i ricettori individuati, pur permanendo le seguenti criticità:

a) - in relazione al bersaglio acustico n°109 posto sugli edifici bassi già esistenti in via Bertalia si registra un lieve superamento della III classe, fino a toccare i limiti della IV classe nello scenario tendenziale già approvato. Nello scenario futuro i superamenti arrivano a 7 dB in entrambi i periodi di riferimento, verosimilmente dovuti dall'indotto del "nuovo" lotto residenziale, benché non sia sufficientemente documentato se e quanto incida la nuova via Roveretolo.

In merito a tale situazione si ritiene necessario prevedere, nella fase successiva all'attuazione del comparto, dei monitoraggi acustici finalizzati a verificare il rispetto della classe III attuando, in caso di superamento, interventi su via Bertalia limitando la velocità con idonei dissuasori o prevedendo la stesura di asfalto fonoassorbente o entrambe le soluzioni.

b) Gli edifici residenziali dei lotti D, in particolare quelli prossimi a via Terracini, presentano valori talvolta superiori alla III classe (max 1,5 dB) con proposta di controllo in sede di progetto degli edifici, prevedendo parapetti pieni o la collocazione di vani non sensibili in corrispondenza degli sforamenti.

Nel merito si ritiene necessario prevedere ante-operam una specifica e più dettagliata documentazione previsionale sulla base del progetto definitivo degli edifici.

Tale documentazione, corredata di adeguati monitoraggi presso gli spazi che saranno occupati dagli edifici, dovranno valutare anche il contributo al clima acustico del People Mover che potrà interessare in particolare la facciata sud dei lotti D1 e D2 i quali, in determinate porzioni, potranno trovarsi a meno di 30 metri da tale infrastruttura (ricettore n° 308).

#### **Controdeduzione al Parere di Arpae su Rumore**

Nelle Misure per la sostenibilità della Valsat è esplicitato quanto segue:

*"In sede di richiesta dei titoli edilizi per gli edifici residenziali dovranno essere presentate le DPCA volte a dimostrarne la compatibilità acustica dei singoli edifici, valutando tutti gli accorgimenti progettuali che - congiuntamente alle barriere acustiche previste - dovranno garantire il rispetto dei limiti della classe acustica dell'area, in riferimento alla totalità delle sorgenti infrastrutturali presenti in zona (strade, ferrovie, sorvoli aerei, People Mover)."*

Si ritiene pertanto che la prescrizione sopra riportata possa essere ottemperata nell'ambito della DPCA che dovrà essere presentata per la richiesta di rilascio del titolo edilizio.

*Mobilità e traffico* - Prendendo atto che le infrastrutture di collegamento alla Tangenziale e a via Gagarin, già previste nel Piano del 2007, sono confermate solo a lungo termine, si evidenzia che la situazione risulta di fatto essere già attualmente critica nelle ore di punta su via Sabena e via Terracini, senza gli interventi di progetto e quelli previsti per le aree a sud di via Sabena (POC "Rigenerazione di patrimoni pubblici").

*Si richiama pertanto il parere ARPAE per tale POC:*

*“Complessivamente in relazione agli interventi di grande trasformazione di importanti aree demaniali dismesse (1-Prati di Caprara; 2-Ravone) si prende atto delle informazioni contenute negli elaborati del POC precisando che la documentazione non tecnica fornita non consente di esprimere un compiuto e motivato parere relativamente alla sostenibilità degli interventi proposti. Si auspica che la presente fase di pianificazione sia seguita da una fase progettuale complessiva dei due interventi che consenta una valutazione complessiva degli impatti; tale fase si ritiene indispensabile anche a fronte degli stessi contenuti della Valsat ed inoltre del Dlgs 152/06 per quanto attiene alle procedure di verifica (screening) e di VIA, della LR 9/99 vigente, del PAI 2020.”*

*In considerazione del fatto che anche lo studio ambientale della variante in oggetto, nello scenario tendenziale non prende in considerazione gli interventi 1 e 2 del POC “Rigenerazione di Patrimoni Pubblici”, si ritiene di estendere le conclusioni citate anche nella Variante di cui trattasi, la cui documentazione non dimostra la sostenibilità degli interventi proposti per quanto attiene alla componente mobilità e traffico, non consentendo di esprimere un compiuto e motivato parere ambientale in merito.*

*In considerazione della complessità degli interventi e della vastità dei territori interessati dal sistema viario esistente e di progetto, si ritiene che il Piano di Monitoraggio della Valsat debba essere rivisto ed elaborato in funzione delle modalità e tempi di attuazione sia del Piano di cui trattasi che degli interventi 1 e 2 di cui al POC “Rigenerazione di Patrimoni Pubblici” definendone le modalità e periodicità di controllo della situazione circolatoria e individuando le azioni correttive da attuarsi per la sostenibilità degli interventi nel caso in cui, in corso di esercizio, le previsioni non venissero verificate.*

### **Controdeduzione al Parere di Arpae su Mobilità e Traffico**

*Lo studio trasportistico della variante al piano urbanistico del "comparto Bertalia - Lazzaretto" non ha computato i carichi insediativi contenute nel POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto approvata anteriormente a tale POC e pertanto le valutazioni effettuate non potevano dipendere da interventi programmati successivamente all'approvazione del piano medesimo. Ne consegue che le dovute verifiche di sostenibilità trasportistica tra i due comparti è stata messa in capo al POC "Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici" in quanto successivo in termini di approvazione.*

*Peraltro, i risultati delle verifiche modellistiche effettuate nello studio evidenziano che la proposta di Variante al "comparto Bertalia – Lazzaretto" produce nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti rispetto a quanto già autorizzato. È da sottolineare, inoltre, che tutte le valutazioni effettuate hanno una impostazione dovutamente cautelativa. In particolare si è assunto di trascurare gli effetti benefici sulla domanda di traffico veicolare privato che deriveranno dagli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente, quali in particolare la realizzazione delle due stazioni del SFM (Zanardi e Prati di Caprara) o già in corso di realizzazione, quale il People Mover tra Stazione e Aeroporto con la relativa fermata Lazzaretto, ma anche dalla riorganizzazione del trasporto pubblico locale su gomma, che verrà valutata dal Comune di Bologna in funzione delle fasi attuative del progetto e anche in esito alle valutazioni che saranno contenute all'interno del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) di cui si sta avviando la redazione.*

In particolare oltre al potenziamento del trasporto pubblico si evidenzia che sono previsti, all'interno del comparto, percorsi ciclabili di connessione tra le destinazioni principali del nuovo insediamento ed i principali nodi d'interscambio costituiti dalle fermate del SFM, del People Mover e della rete del Trasporto Pubblico Locale su gomma.

Pertanto, tenuto conto che il comparto verrà attuato per stralci, si procederà nel tempo a monitorare l'insorgere di eventuali situazioni di criticità e la tempistica di realizzazione degli interventi di mitigazione previsti a miglioramento della circolazione.

Per quanto riguarda l'introduzione di uno scenario trasportistico di lungo periodo, in cui prevedere anche ulteriori infrastrutture stradali, quali il collegamento di via Sabena alla Tangenziale e quello tra via Terracini e via Gagarin, essendo le stesse opere previste dal vigente PSC, ma con tempistiche non definite, si è ritenuto più corretto e cautelativo verificare la sostenibilità dell'ipotesi trasportistica che non dipendesse dall'attuazione di tali infrastrutture. A questo riguardo si precisa, però, che il nuovo progetto di potenziamento in sede del sistema Autostradale-Tangenziale di Bologna, il cui iter è stato avviato nei mesi scorsi e che è attualmente in corso di redazione, ha previsto che il collegamento viario tra via Sabena e la tangenziale venga realizzato all'interno di tale progetto a carico di Autostrade per l'Italia S.p.A.

*Energia – I nuovi edifici dovranno raggiungere la classe energetica A.*

#### **Controdeduzione al Parere di Arpae su Energia**

Il rispetto della classe energetica "A" per i nuovi edifici è già un requisito cogente, poiché richiesto dalle misure di sostenibilità della Valsat del POC.

## 4 PARERE AUSL: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

AUSL esprime un parere favorevole, con le seguenti considerazioni/osservazioni:

- la parziale sostituzione di usi universitari in funzioni residenziali comporta un parziale incremento del carico urbanistico che accentua i propri effetti sulla mobilità nelle ore di punta, sia nella situazione esistente che su quella di progetto;
- sul tema rumore emergono limitati superamenti sulle porzioni di edifici più prossimi a via Terracini. Dovranno quindi essere verificate le possibilità di mitigazioni acustiche finalizzate a garantire il totale rispetto dei limiti normativi;
- in considerazione dell'incremento di traffico previsto su via Bertalia, per effetto dell'attuazione del comparto, si raccomanda un monitoraggio dell'impatto acustico sul nucleo abitato nelle diverse fasi di attuazione e, se necessario, prevedere interventi di mitigazione;
- per quanto riguarda le interferenze determinate dagli elettrodotti AT e MT esistenti, si ricorda che la realizzazione degli edifici interferiti dalle fasce di prima approssimazione (DPA) dovrà essere subordinata all'interramento di tali elettrodotti.

### **Controdeduzione al Parere Ausl**

Le verifiche modellistiche effettuate nello studio evidenziano che la proposta di Variante al "comparto Bertalia – Lazzaretto" produce nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti rispetto a quanto già autorizzato. È da sottolineare, inoltre, che tutte le valutazioni effettuate hanno una impostazione dovutamente cautelativa. In particolare si è assunto di trascurare gli effetti benefici sulla domanda di traffico veicolare privato che deriveranno dagli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente, quali in particolare la realizzazione delle due stazioni del SFM (Zanardi e Prati di Caprara) o già in corso di realizzazione, quale il People Mover tra Stazione e Aeroporto con la relativa fermata Lazzaretto, ma anche dalla riorganizzazione del trasporto pubblico locale su gomma, che verrà valutata dal Comune di Bologna in funzione delle fasi attuative del progetto e anche in esito alle valutazioni che saranno contenute all'interno del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) di cui si sta avviando la redazione.

In particolare oltre al potenziamento del trasporto pubblico si evidenzia che sono previsti, all'interno del comparto, percorsi ciclabili di connessione tra le destinazioni principali del nuovo insediamento ed i principali nodi d'interscambio costituiti dalle fermate del SFM, del People Mover e della rete del Trasporto Pubblico Locale su gomma.

Nelle Misure per la sostenibilità della Valsat è esplicitato quanto segue:

*“In sede di richiesta dei titoli edilizi per gli edifici residenziali dovranno essere presentate le DPCA volte a dimostrarne la compatibilità acustica dei singoli edifici, valutando tutti gli accorgimenti progettuali che - congiuntamente alle barriere acustiche previste - dovranno garantire il rispetto dei limiti della classe acustica dell'area, in riferimento alla totalità delle sorgenti infrastrutturali presenti in zona (strade, ferrovie, sorvoli aerei, People Mover).”*

Si ritiene pertanto che la prescrizione sopra riportata possa essere ottemperata nell'ambito della DPCA che dovrà essere presentata per la richiesta del titolo edilizio, laddove dovranno essere valutati tutti gli accorgimenti, anche progettuali (balconi con parapetto pieno, ecc.), finalizzati a garantire il rispetto dei limiti normativi.

## 5 PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*La Soprintendenza Archeologica esprime un parere favorevole. Considerato che le indagini eseguite hanno restituito una complessa articolazione stratigrafica e strutturale riferita ad una cronologia indicativa fra l'età del ferro e l'età romana, chiede di sottoporre alla Soprintendenza Archeologica gli elaborati progettuali di tutte le opere comportanti scavi nel sottosuolo riservandosi di formulare specifici pareri di competenza ed eventuali prescrizioni di tutela archeologica.*

### **Controdeduzione al Parere Soprintendenza Archeologica**

Il Piano prevede un sistema di raccolta delle acque piovane con conferimento finale delle stesse nel fiume Reno attraverso una specifica infrastruttura fognaria di sole acque bianche (condotta Reno), senza apporti al sistema di smaltimento.

Si propone di ritenere la prescrizione **accolta di fatto**.



## 6 PARERE AUTORITA' DI BACINO DEL RENO: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*(Nota: Parere non pervenuto. Si riporta quanto indicato nella Relazione Istruttoria della Città Metropolitana sul contributo dell'Autorità di Bacino del Reno.)*

*“L'autorità di Bacino del Reno conferma quanto espresso nel precedente strumento attuativo poiché la variante non è rilevante in relazione agli obiettivi ed alle previsioni della pianificazione di Bacino. Il parere espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto Bertalia-Lazzaretto, prot. 0084 del 25/01/2012, esprimeva una sola considerazione in merito all'art.20 Piano Stralcio per il sistema idrico, per cui si chiedeva di prevedere sistemi di raccolta delle acque piovane per non incrementare gli apporti al sistema di smaltimento.”*

### **Controdeduzione al Parere Autorità di Bacino del Reno**

Il Piano prevede un sistema di raccolta delle acque piovane con conferimento finale delle stesse nel fiume Reno attraverso una specifica infrastruttura fognaria di sole acque bianche (condotta Reno), senza apporti al sistema di smaltimento.

Si propone di ritenere la prescrizione **accolta di fatto**.

## 7 PARERE SERVIZIO TECNICO BACINO DEL RENO: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*(Nota: Parere non pervenuto. Si riporta quanto indicato nella Relazione Istruttoria della Città Metropolitana sul contributo del Servizio Tecnico Bacino del Reno.)*

*“Il Servizio Tecnico Bacino Reno esprime parere favorevole, appurato che il progetto non comporta modifiche agli aspetti idraulici, se non nel merito di una riduzione dei carichi.*

*Anche relativamente al progetto di scarico delle acque bianche del presente progetto nel fiume Reno, il relativo parere Pg. 35566 del 09/02/2012, lo stesso Servizio Tecnico espresse parere positivo, segnalando solamente alcune prescrizioni per la fase realizzativa.”*

### **Controdeduzione al Parere Servizio Tecnico Bacino del Reno**

Atteso che le prescrizioni saranno recepite nella fase esecutiva delle opere si propone di ritenere la prescrizione **accoglibile nella fase esecutiva.**

## 8 PARERE HERA: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*HERA si è espressa con un proprio parere di competenza rispetto ai servizi gas, acquedotto, fognatura e depurazione, condizionando l'intervento ad una serie di prescrizioni da attuarsi nella fase di realizzazione dei sottoservizi.*

### **Controdeduzione al Parere Hera**

Atteso che le prescrizioni saranno recepite nella fase esecutiva delle opere si propone di ritenere la prescrizione **accoglibile nella fase esecutiva**.

## 9 PARERE ATERSIR: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*Il parere descrive le misure di sostenibilità previste dal progetto relativamente ai consumi idrici ed alla gestione delle acque reflue e meteoriche, esprimendo parere positivo al POC/PUA condizionato alla conferma anche da parte di HERA (gestore SII) in merito alla non necessità di inserimenti nella pianificazione d'ambito di nuovi interventi.*

### **Controdeduzione al Parere Atersir**

Atteso che il parere HERA non evidenzia la necessità di inserimenti nella pianificazione d'ambito di nuovi interventi, si propone di ritenere la condizione posta **assolta di fatto**.

## **10 PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO ESPRESSO DA CITTA' METROPOLITANA DI BOLO- GNA: SINTESI E CONTRODEDUZIONI**

*Il parere espresso è favorevole, condizionato al rispetto nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica. Seguono raccomandazioni specifiche per la successiva fase di progettazione esecutiva e attuativa.*

### **Controdeduzione al Parere in materia di Vincolo Sismico**

Atteso che le prescrizioni saranno recepite nella fase esecutiva delle opere si propone di ritenere la condizione posta **assolvibile nella fase esecutiva**.

## 11 PARERE QUARTIERE NAVILE: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

*Il Consiglio del Quartiere Navile, nella seduta del 25 febbraio 2016, esprime parere favorevole alla variante constatando il difficile lavoro della Giunta, a seguito della rinuncia da parte dell'Università a metà della superficie utile ad essa destinata, volto al superamento delle complessità attuative del comparto, alla creazione di nuove condizioni volte a favorire gli investimenti privati e pubblici, tra cui in particolare l'assunzione da parte del Comune oneri relativi all'interramento degli elettrodotti ad alta tensione, alla condotta di smaltimento dell'acqua piovana fino al Reno, alla realizzazione della rete interrata di media tensione di tutto il comparto.*

*Esprime apprezzamento sulla riformulazione delle previsioni di ERS localizzate sui lotti di proprietà comunale, aumentate al 40% degli usi residenziali ed equivalenti a quasi 1000 alloggi.*

*Rileva una situazione di forte disagio dei nuovi residenti già insediati nel lotto già realizzato a causa del mancato completamento delle urbanizzazioni e delle carenze dei servizi pubblici non ancora adeguatesi al nuovo carico urbanistico.*

*Chiede:*

- *che venga garantita compatibilità e congruenza dei progetti esecutivi relativi alla Nuova Roveretolo e alla Stazione Zanardi del SFM con i progetti relativi del comparto Lazzaretto e con la urbanizzazione esistente;*
- *un approfondimento sulla collocazione del parcheggio pubblico previsto lungo via Bertalia;*
- *che, in attesa della trasformazione dell'area, l'amministrazione comunale si adoperi per concedere in uso temporaneo gli spazi non interessati a breve dai lavori, in modo di contrastare una parte del disagio causato dal mancato completamento delle urbanizzazioni e di valorizzare la superficie fondiaria che rimarrà vergine; che, allo scopo di cercare soluzioni ai disagi dei nuovi residenti, il presidente del Quartiere si faccia promotore presso l'amministrazione comunale e le aziende di servizio pubblico di tutte quelle azioni che riterrà utili a tale fine.*

### **Controdeduzione al Parere Quartiere Navile**

Il POC/PUA ha già tenuto conto dei progetti relativi alla Nuova Roveretolo e della stazione SFM "Zanardi" integrandoli nei disegni del Piano.

Il sistema dei parcheggi pubblici del comparto è stato ottimizzato ridimensionando ponderatamente l'estensione di taluni blocchi nel comparto sulla base delle effettive necessità dell'intorno, anche al fine di contenere i costi urbanizzativi; tra questi anche il parcheggio pubblico su via Bertalia a servizio del parco urbano è stato semplificato nel disegno e notevolmente ridotto di capacità.

Quanto a possibili usi temporanei dei lotti destinati alla edificazione, l'Amministrazione valuterà, con il procedere dell'attuazione, considerate le effettive disponibilità delle aree utili, la utilizzazione di aree per attività che possano ridurre il disagio che i cittadini sopportano per la parziale attuazione del piano e delle opere di urbanizzazione.

Si propone pertanto di ritenere **recepite** le richieste relative agli aspetti progettuali dello strumento urbanistico.

## 12 MODIFICHE EFFETTUATE D'UFFICIO

Il PUA è stato ottimizzato in maniera non sostanziale relativamente alle opere di urbanizzazione primaria per compensare i maggiori costi relativi all'intervento di interrimento degli elettrodotti ad alta tensione, come stabiliti in via definitiva nella convenzione esecutiva fra Comune, Terna Rete Italia srl e Rete srl sottoscritta in data 22/12/2016.

Il costo urbanizzativo unitario pro-quota per mq di Su (urbanizzazione primaria) è rimasto invariato a 290,39 euro, come nella versione del POC/PUA adottata.

L'ottimizzazione di cui sopra è intervenuta anche nel sistema dei parcheggi pubblici ridimensionando ponderatamente l'estensione di taluni blocchi nel comparto e individuando nuove zone di parcheggio pubblico in fregio alle strade di progetto sulla base delle effettive necessità dell'intorno, garantendo comunque complessivamente i minimi indicati dalla LR 20/2000 nella misura (rispetto alla Su) del 30% per gli usi residenziali e del 40% per gli usi non residenziali.

E' stato aggiornato l'elenco delle particelle catastali comprese nel perimetro del PUA per intervenuti frazionamenti e cambi di titolarità, senza influenze sulle titolarità e localizzazioni delle capacità edificatorie dei lotti.

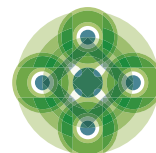
E' stato stralciato dal computo delle opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzare (tav. OP e P14) lo stralcio urbanizzativo funzionale relativo al lotto 15-parte per intervenuta sottoscrizione della convenzione di esecuzione fra Comune e Coop. Murri in data 11/07/2017 – rep. 96446/matr. 33456.

Sono state apportate modeste modifiche grafiche, normative, alla Valsat, alla relazione generale e al testo della convenzione urbanistica conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni dei privati e al recepimento delle riserve/pre-scrizioni della Città Metropolitana di Bologna e delle Autorità ambientali.

Infine sono stati inseriti e verificati nella Valsat, rispetto alle previsioni della variante, i vincoli introdotti dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) e relativa norma di attuazione, adottato dal Consiglio Comunale con odg 425 del 20/11/2017.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è **Bologna**



**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Piano Operativo Comunale

con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo

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

### Dichiarazione di sintesi

**TESTO APPROVATO**

**Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente**

Valentina Orioli

**Segretario Generale**

Roberto Finardi

**Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici**

Francesco Evangelisti





**Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente**

Valentina Orioli

**Tecnico progettista e responsabile del procedimento**

Francesco Evangelisti

**Direzione generale**

Valerio Montalto

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

Davide Fornalè, Claudio Stagni, Irene Sensi

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

Silvia Silvagni, Domenica Nacci, Gennaro Iacovelli

**Contributi settoriali:**

*Settore Piani e progetti urbanistici*

Luciana Africani, Chiara Manaresi

*Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture*

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

*Settore Ambiente e Energia*

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

*Settore Agenda Digitale e Tecnologie Informatiche – U.I. Sistemi Informativi Territoriali*

Paola Africani

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

Marco Farina, Maxia Cazzola



## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>DATI GENERALI DEL PIANO.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>IL DOCUMENTO DI VALSAT.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO E I PARERI RICEVUTI.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>13</b>

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

**DICHIARAZIONE DI SINTESI DEGLI ESITI DELLA VALSAT  
(EX ART. 5 – C. 2 – LR 20/2000)**



## 1 PREMESSA

Ai sensi dell'art. 5 comma 2 della Legge Regionale 20/2000 la “dichiarazione di sintesi degli esiti della ValSAT” integra gli atti con i quali il Piano viene approvato, illustra “come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano” ed indica “le misure adottate in merito al monitoraggio”

## 2 DATI GENERALI DEL PIANO

La Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.3 Bertalia – Lazzaretto prevista dal PRG '89 è costituita da aree attualmente ad uso prevalentemente agricolo e interessate, nel recente passato, da diverse attività estrattive ad oggi sostanzialmente concluse.

L'area è ubicata nel territorio del Quartiere Navile ed è di notevole estensione territoriale (circa 73 ettari), delimitata a nord e ad ovest da linee ferroviarie dismesse e da via Bertalia, a sud da via del Lazzaretto e da via Sabena, ad est da via Terracini; è inoltre attraversata, nella porzione ad ovest, da via Agucchi.

Il Piano Strutturale Comunale (Psc) approvato nel 2008 ha classificato quali "Ambiti in trasformazione" le parti del territorio oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG previgente, confermandone il valore ed integrandoli nelle strategie di piano. Tra gli Ambiti in trasformazione è ricompreso l'Ambito n. 129 Bertalia Lazzaretto, in massima parte interessato dalla realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato nel 2007, di cui il POC con valore di Pua in oggetto costituisce variante.

Il Piano Particolareggiato vigente prevede la realizzazione di circa 205.000 mq di Superficie utile destinata a: residenza (67%), terziario/commercio (8%) e da una importante previsione di edifici universitari (25%) che si sviluppavano in parte lungo il corso principale (lotti A, B, C) ed in parte in un organismo architettonico unitario (lotto D), in adiacenza al grande parco urbano previsto a nord-est del comparto.

L'attuatore pubblico Università ha formalizzato al Comune, nel giugno 2013, il ridimensionamento del proprio programma di insediamento al Lazzaretto, consistente nella completa rinuncia dei lotti A e D, per complessivi 25.500 mq di Su. Il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto, trattandosi di potenzialità edificatorie di titolarità comunale di non trascurabile entità e, quindi, la necessità di attribuire nuove destinazioni d'uso per queste potenzialità, costituisce motivo di pubblico interesse per una variante al Piano Particolareggiato vigente che ridefinisca la conformazione e gli usi dei lotti oggetto di recesso da parte dell'Università (lotti D e A).

Oltre a ciò la variante al Piano particolareggiato, che si traduce nella formazione di POC con valore di Pua, fermo restando la capacità edificatoria del Piano vigente e confermandone, nella sostanza, l'assetto planivolumetrico, la maglia viaria e il mix di usi, si pone l'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili, nel mutato contesto sociale ed economico, per favorire l'attuazione del Piano.



Le differenze sostanziali tra il nuovo Pua e il Piano Particolareggiato vigente riguardano la riconfigurazione funzionale e morfologica della capacità edificatoria rinunciata dall'Università (lotti A e D per complessivi 25.520 mq di Su). Rimane invariato l'impianto urbanistico originale del Piano Particolareggiato, senza incrementi di superficie utile, atualizzando però il quadro di sostenibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del Psc (Ambito n. 129).

La variante pertanto, fermo l'impianto urbanistico originale del Piano senza incrementi di superficie utile e salvi gli interventi autorizzati/realizzati in base alle previsioni del Piano vigente, oltre a ridefinire conformazione e usi dei lotti A e D, stabilendo criteri generali di flessibilità relativi alla conformazione dei lotti, agli usi insediabili e agli aspetti urbanistici ed edilizi degli edifici, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali, contenendo i costi urbanizzativi.

Il procedimento di variante è stato accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica, nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti, nell'ottica di un'ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000; si sono svolti infatti incontri con i soggetti attuatori finalizzati a illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa, al fine di assumere previsioni di assetto del Piano condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.

### **3 IL DOCUMENTO DI VALSAT**

Il documento di Valsat è stato strutturato confermando l'impianto metodologico già utilizzato nelle valutazioni del Psc e dei Piani Operativi inerenti specifici interventi; sono state trattate le valutazioni delle diverse matrici ambientali (Valutazioni specifiche) ed è stata eseguita una verifica di coerenza rispetto alle misure di sostenibilità proprie della Valsat del Psc. In questo caso specifico, essendo necessaria sia per il Poc sia per il Pua, la Valsat è stata condotta congiuntamente per i due livelli di piano ed è stata sviluppata in un unico documento.

Nel rispetto del principio di "non duplicazione" delle procedure (articolo 5 comma 3 Lr 20/00 e smi), la valutazione della sostenibilità ambientale del Poc ha tenuto conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il Psc.

In applicazione dell'art. 19 comma 3 quinquies della LR 20/00 e smi, nella Valsat è stato analizzato il sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli e Schede dei vincoli (aggiornamento approvato con Delibera OdG n. 200/2015 in vigore dal

25.04.2015), esplicitando una sintetica analisi degli elementi interessati.

In particolare le tavole esaminate per quanto riguarda le tutele sono:

- Risorse idriche e assetto idrogeologico;
- Elementi naturali e paesaggistici;
- Stabilità dei versanti;
- Rischio sismico;
- Testimonianze storiche e archeologiche.

Per quanto riguarda i vincoli le tavole esaminate sono:

- Infrastrutture, suolo e servitù;
- Infrastrutture per la navigazione aerea;
- Elettromagnetismo.

Per la valutazione specifica delle componenti ambientali sono stati analizzati i seguenti temi:

- mobilità;
- aria;
- rumore;
- acqua;
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- energia;
- elettromagnetismo;
- verde e spazio pubblico.

La valutazione delle componenti ambientali analizzate è strutturata in:

- lo stato,
- l'impatto potenziale in termini di pressioni attese in seguito all'attuazione del carico insediativo e delle trasformazioni previste,
- le misure per la sostenibilità delle trasformazioni stesse, nel rispetto delle prestazioni/condizioni identificate nella Valsat del Psc a scala comunale (valutazione sistemica) e di singolo Ambito (valutazioni di Ambito).

Il documento di Valsat contiene quindi le seguenti parti:

1. Premessa
2. Caratteristiche del POC e del PUA
3. Metodologia di valutazione
4. Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni
5. Valutazioni specifiche delle componenti ambientali
6. Verifica di coerenza con la Valsat del Psc
7. Sintesi delle opere di mitigazione e compensazione previste
8. Piano di monitoraggio.

## 4 L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO E I PARERI RICEVUTI

Il Piano è stato presentato al Quartiere Navile, territorialmente interessato, che si è espresso nella seduta del 25 febbraio 2016 con parere favorevole P.G. n. 55421/2016, O.d.G. n. 2/2016; nel parere vengono richiesti approfondimenti e avanzate richieste all'amministrazione alle quali viene data risposta puntuale nelle controdeduzioni.

Lo strumento urbanistico in oggetto è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 224 del 13.04.2016 e depositato presso il Settore Servizi per l'Edilizia – U.I. Sportello Unico per l'Edilizia, Piazza Liber Paradisus, 10 – torre A – 4° piano, per sessanta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT e precisamente dal 04.05.2016 al 04.07.2016.

Il Piano adottato, comprensivo del Documento di Valsat, è stato inviato agli Enti interessati e alle Autorità Ambientali che si sono espresse con i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna: parere acquisito al con PG n. 191969/2016 del 31.05.2016,
- AUSL: parere acquisito al PG n. 257771/2016 del 28.07.2016,
- ATERSIR: parere acquisito al PG n. 19344/2017 del 19.01.2017,
- ARPAE: parere acquisito al PG n. 34517/2017 del 30.01.2017,
- HERA: parere acquisito al PG n. 79388/2017 del 02.03.2017,
- Autorità di Bacino del Fiume Reno e Servizio Tecnico di Bacino Reno si sino avvalsi del silenzio/assenso,
- Relazione congiunta Arpae/Ausl sul campionamento dell'aria acquisita con PG n. 228883/2017 del 23/06/2017.

In ottemperanza alla direttiva regionale DGR 2170 del 21.12.2015 “Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, AIA ed AUA in attuazione alla LR 13/2015”, sostituita dalla DGR 1795 del 31.10.2016, la SAC di ARPAE con nota prot. n. 15197 del 30.06.2017, ha inviato alla Città Metropolitana di Bologna, in quanto autorità competente per la procedura di Valsat, “lo schema di Parere Motivato”.

In base a tale schema di Parere Motivato, la Città Metropolitana ha espresso le proprie valutazioni ambientali ai sensi dell'art. 5, comma 7, della vigente LR n. 20/2000; ha inoltre formulato le riserve al Piano ai sensi dell'art. 34 comma 6 della medesima LR.

Il parere motivato della Città Metropolitana è stato approvato con Atto del Sindaco Metropolitano n. 132 del 5 luglio 2017.

Sono pervenute 8 osservazioni (7 nel periodo di deposito ed una successivamente) che non hanno riguardato il documento di Valsat.

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna ha espresso una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata al recepimento delle riserve espresse, del parere in materia di vincolo sismico e dei

pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “Relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE.

A seguito del parere della Città metropolitana, è stato aggiornato il documento di Valsat e l'Amministrazione Comunale ha predisposto un documento di controdeduzioni con il quale da riscontro alle prescrizioni contenute nel parere motivato della Città Metropolitana, comprensivo anche delle prescrizioni espresse nei pareri delle Autorità Ambientali competenti.

Infine sono stati inseriti e verificati nella Valsat, rispetto alle previsioni della variante, i vincoli introdotti dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) e relativa norma di attuazione, adottato dal Consiglio Comunale con odg 425 del 20/11/2017.

## **5 CONCLUSIONI**

Il Comune di Bologna, visti i pareri delle Autorità Ambientali competenti, il parere espresso dalla Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 5 comma 7 della LR 20/00 e smi, in sede di approvazione del Piano ha provveduto a recepire le prescrizioni formulate dagli Enti, così come controdedotte nel "Documento di controdeduzioni alle osservazioni pervenute e alle Riserve formulate dalla Città Metropolitana". Tale recepimento e accoglimento ha consentito di perfezionare le disposizioni del POC/PUA in materia ambientale, garantendo la sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni previste.

