



## Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 83869/2016  
N. O.d.G.: 201/2016  
N. Archivio: 46  
Data Seduta Giunta : 15/03/2016  
Data Seduta Consiglio : 04/04/2016  
Data Pubblicazione : 06/04/2016  
Data Esecutività : 04/04/2016

**Immediatamente Esecutivo**

Oggetto: ADOZIONE AI SENSI DELL 'ART. 35 DELLA L.R. N. 20/2000 DI VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA Z .I.S. R5.2 NAVILE"EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO " LIMITATAMENTE AL LOTTO 2.

- 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 deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G 161 del 10 luglio 2006, P.G 148777/2006, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 ex Mercato Ortofrutticolo che costituiva variante al P.R.G allora vigente;
- il suddetto piano aveva durata decennale ;
- in data 12 giugno 2007, con atto a rogito del notaio Federico Stame di Bologna (n. 50604/18989), registrato a Bologna in data 18 giugno 2007 n. 5030, trascritto in data 22 giugno 2007 n. 21635 part., e in data 15 luglio 2009, con atto a rogito notaio Fabrizio Sartori di Bologna (n. 54.564/17.346) registrato a Bologna in data 27 luglio 2009 n. 9922, trascritto a Bologna in data 28 luglio 2009 n. 21484, sono state stipulate le convenzioni urbanistiche per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto fra il Comune di Bologna, e gli attuatori del comparto;
- che con atto a rogito del notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 3 dicembre 2009 (n. 5035/3371) registrato a Bologna in data 21 dicembre 2009 n. 15929, ivi trascritto il 22 dicembre 2009 n. 36431 part., è stato stipulato tra il Comune di Bologna ed i soggetti attuatori, riuniti nel Consorzio Mercato Navile, l'atto integrativo di cui all'art. 3, comma 3, della convenzione originaria sopra menzionata, al fine di fissare definitivamente l'assetto proprietario, pubblico e privato, del comparto e, nel contempo, dare concretezza operativa ai contenuti della convenzione originaria, ognuno per la propria parte;

#### ATTESO CHE:

tra i 5 Lotti destinati ad usi pubblici dal Piano, il lotto 2 - che ha Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq. 891,00 - ai sensi del Piano Particolareggiato vigente era previsto ospitasse la nuova sede della palestra di judo, già presente nel Comparto in locali non adeguati;

nell'ambito del Piano Città, programma del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti dedicato alla rigenerazione delle aree urbane degradate, è stato finanziato un progetto che prevede, tra l'altro, la realizzazione della palestra judo all'interno del centro sociale di Quartiere, sul lotto 3, accanto alla Pensilina Nervi, che verrà riqualificata grazie al medesimo Piano;

tale decisione, che consente di mantenere la palestra nella posizione attuale, ha lasciato privo di oggettiva destinazione il lotto 2, per il quale si rendeva necessario individuare un nuovo utilizzo;

#### RILEVATO CHE:

- il Comune di Bologna, tra i lotti di proprietà nel Comparto, è titolare dei lotti H ed N, che hanno una superficie utile pari a mq 22.617;

- il Piano prevede la realizzazione di mq. 92.503 a residenza, con la creazione di circa 1.200 alloggi, di cui circa 300 da destinare ad abitazioni sociali; la convenzione urbanistica stipulata stabilisce che una quota pari al 20% della superficie utile residenziale di proprietà privata e pari al 50% di quella di proprietà pubblica siano destinate ad edilizia convenzionata, con priorità sulle aree comunali, alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i parametri definiti con convenzione- tipo che dovrà essere approvata dalla Amministrazione comunale;

- nell'ambito del Programma "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà", approvato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione 47/06, relativo alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, non convenzionale, da destinare alla locazione e del successivo bando, approvato con delibera regionale n. 946/06, per la selezione ed il finanziamento di proposte di intervento in proposito, il Comune di Bologna, per la propria parte, individuò, con O.d.G n. 87/07 (P.G n. 82234/2007) le aree da assegnare nei lotti H e N;

- il progetto selezionato a seguito del bando, promosso dal Comune di Bologna, con Prog. n. 213/07, non è stato realizzato, per cause non dipendenti dalla Amministrazione; ciononostante, rimane una priorità di questa Amministrazione, ed un indirizzo da perseguire, il progetto di insediamento di alloggi in locazione, destinati a soddisfare il fabbisogno di quanti, pur non configurandosi, per requisiti di reddito, quali potenziali destinatari dell'edilizia pubblica a canone sociale, hanno comunque difficoltà a trovare risposta nell'ambito del libero mercato;

- l'Amministrazione Comunale, oltre ad aver avviato una indagine conoscitiva, sul mercato, pubblicando l'avviso di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 207 del 2 settembre 2014, P.G. n. 230104/2014, ha ricevuto due proposte di iniziativa privata per la realizzazione, a mezzo procedura di finanza di progetto, di un intervento di edilizia residenziale sociale sui lotti H ed N ;

- con atto P.G 364957/2015 del 24/11/2015, Progr. 287/2015, la Giunta ha dichiarato di pubblico interesse la proposta presentata dalla Società Investire S.G.R S.p.A, che veniva individuata come promotore per la concessione di servizi relativa alla gestione di alloggi di edilizia residenziale sociale e realizzazione del relativo complesso immobiliare;

-con il medesimo atto la Giunta ha valutato d'interesse dell'Amministrazione la proposta del promotore di utilizzare il lotto 2, di proprietà comunale, per realizzare, al piano interrato, posti auto pertinenziali e al piano di campagna un parcheggio privato ad uso pubblico, ed ha autorizzato gli uffici a predisporre una variante specifica al Piano Particolareggiato R5.2 Navile, avente carattere unicamente normativo, finalizzata a modificare la destinazione d'uso dell'area identificata come lotto 2 da lotto assoggettato ad usi pubblici a lotto privato ad uso pubblico ;

- la proposta di variante normativa, infatti, deve essere approvata al fine di consentire la continuazione del progetto, senza mutarne la sostanza fondamentale, poiché il lotto 2, di Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq 891,00, da lotto assoggettato ad usi pubblici, così come previsto nel Piano Particolareggiato approvato e attualmente vigente, diventi lotto privato ad uso pubblico, in superficie;

#### CONSIDERATO CHE:

- la proposta del promotore consente di riutilizzare il lotto 2 (per il quale si rendeva comunque necessaria una nuova pianificazione conseguente a quanto previsto da c.d. Piano Città) e permette di dare un respiro più ampio alla realizzazione dei due lotti H e N;

- la variante prevede, quindi, di trasformare il lotto 2 da lotto assoggettato ad usi pubblici a lotto privato ad uso pubblico in superficie, con destinazione a parcheggio, ed a tal fine apporta modifiche agli artt. 3.6 e 8.3 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alle tavole 21 e 22 del Piano Particolareggiato, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive pari a 147.893,62 mq; per le specifiche si rimanda agli elaborati allegati alla presente variante, di cui costituiscono parte integrante:

- Tav.31-variante lotto 2
- Tav.31-variante lotto 2\_testo coordinato
- Tavole variante lotto 2

DATO ATTO che 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;

VERIFICATO CHE, avendo il Comune di Bologna dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla LR 20/2000 con l'approvazione di PSC, POC e RUE, la variante al Piano Particolareggiato dovrà avere forma di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 31 comma 2 della LR 20/2000;

DATO ATTO, altresì, della dichiarazione resa dal Responsabile del Procedimento che la presente variante normativa può essere esclusa dalla procedura di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) ai sensi dell'art. 5 comma 5 lett. b) della L.R. 20/2000 in quanto comporta unicamente una modifica della perimetrazione interna degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere previsti dal piano e priva di effetti rilevanti sul territorio ;

#### **DATO ATTO, INOLTRE, CHE:**

- l'art. 51 della L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 ha modificato e integrato l'art. 19 della L.R. n. 20/2000, "Carta unica del territorio e tavola dei vincoli", stabilendo che la Tavola dei vincoli costituisca, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo dei piani urbanistici e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni;

- la variante proposta apporta modifiche agli artt. 3.6 e 8.3 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alle tavole 21 e 22 del Piano Particolareggiato, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive pari a 147.893,62 mq, come meglio specificato negli elaborati, in formato digitale e disponibili su supporto magnetico, parti integranti e sostanziale della presente deliberazione :

- variante lotto 2\_relazione
- Tav.31-variante lotto 2
- Tav.31-variante lotto 2\_testo coordinato
- Tavole variante lotto 2

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

- è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 della L.R. 20/2000 comma 3 quater, come modificata dalla L.R. n. 15/13, "Carta Unica e tavola dei vincoli" posta in atti alla presente delibera ;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

#### **VISTI:**

- il Piano Strutturale Comunale - PSC - approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, P.G. n. 148289/2008 in vigore dal 10 settembre 2008;

- il Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE - approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, P.G. n. 83079/2009 in vigore dal 20 maggio 2009 e successive varianti specifiche;

- gli art. 5 e 35 della L.R. 20/2000 ;

#### **DATO ATTO CHE :**

- è stato acquisito il parere favorevole del Quartiere Navile ai sensi del vigente

Regolamento sul Decentramento reso nella seduta del 25.02.2016 con P.G.n. 36142/2016;

- il contenuto del presente atto comporta riflessi indiretti sulla situazione patrimoniale dell'ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, ma l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;

**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 del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso da parte del Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

**SU PROPOSTA** del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualficazione Urbana, sentito il Settore Edilizia e Patrimonio;

**SENTITE** le Commissioni Consiliari competenti;

### **DELIBERA**

**1. DI ADOTTARE** la variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile che apporta modifiche agli artt. 3.6 e 8.3 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alle tavole 21 e 22 del Piano stesso, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive pari a 147.893,62 mq;

**2. DI DARE ATTO** che la presente variante normativa è esclusa dalla procedura di Valsat ai sensi dell'art. 5 comma 5 lett. b) della L.R. 20/2000 in quanto comporta solo una modifica della perimetrazione interna degli ambiti di intervento e non ha una incidenza significativa sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti ed è priva di effetti rilevanti sul territorio;

**3. DI DARE ATTO** che la presente variante normativa è costituita dai seguenti elaborati, in formato digitale e disponibili su supporto magnetico, parti integranti e sostanziale della presente deliberazione:

- variante lotto 2\_relazione
- Tav.31-variante lotto 2
- Tav.31-variante lotto 2\_testo coordinato
- Tavole variante lotto 2

**4. DI DISPORRE** che il Responsabile del procedimento, individuato nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del Dipartimento Riqualficazione Urbana, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento, ai sensi della LR n. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni;

**5. DI APPROVARE** la cessione in piena proprietà, unitamente ai lotti denominati H e N del P.P. R5.2 Navile, del lotto denominato " lotto 2" per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale.

**6. DI ATTRIBUIRE** efficacia amministrativa alla copia su supporto magnetico degli elaborati costituenti la Variante di cui trattasi, riproducibile e non modificabile,

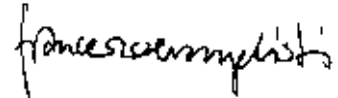
parte integrante del presente provvedimento, per un loro completo utilizzo e disponibilità;

Infine, con votazione separata

DELIBERA

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile - ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/8/2000.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



**Documenti allegati (parte integrante):**  
elaborati disponibili su CD

**Documenti in atti :**