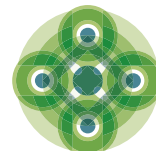




Comune di Bologna



**Sostenibilità
è Bologna**

Variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile ex mercato ortofrutticolo

**Relazione
TESTO ADOTTATO**

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente
Patrizia Gabellini

Segretario Generale
Luca Uguccioni

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente

Patrizia Gabellini

Tecnico progettista e responsabile del procedimento

Francesco Evangelisti

Direzione generale

Giacomo Capuzzimati (direttore generale)

Nadia Cattoli

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

Davide Fornalè, Laura Pollacci

Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di Coordinamento Giuridico - Dipartimento Ri-qualificazione Urbana

Silvia Silvagni, Paola Minetti

Contributi settoriali:

Settore Piani e Progetti Urbanistici

Luciana Africani

INDICE

RELAZIONE.....	7
Premessa.....	9
Obiettivi variante.....	10
Contenuti della variante.....	13
 APPENDICE.....	 15
Planimetria catastale.....	16

RELAZIONE

Premessa

La presente variante è relativa ad una modifica normativa del Piano Particolareggiato (PP) della Z.I.S. R5.2 Navile “ex Mercato Ortofrutticolo”. Il PP è stato approvato dal Consiglio Comunale con OdG 161 del 10 luglio 2006 e in data 12 giugno 2007 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa.

In data 3 dicembre 2009 è stato stipulato l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica, approvato dalla Giunta in data 2 dicembre 2009, che definisce le modalità di attuazione delle opere pubbliche e private previste dal piano particolareggiato nonché i tempi e le modalità di realizzazione.

Il piano urbanistico, oggi in attuazione, prevede:

- Residenza: 92.503 mq (circa 1.200 alloggi di cui circa 300 da destinare ad abitazioni sociali)
- Altri usi: 17.159 mq (uffici, commercio, altro)
- Ostello: 2.000 mq
- Totale Superficie utile: 111.662 mq

Prevede inoltre la realizzazione dei seguenti usi pubblici:

Lotto 4 - Scuola (elementare, materna, nido per complessivi 460 bambini): 4.200 mq

Lotto 5 - Poliambulatorio (Casa della Salute Navile): 6.150 mq

Lotto 2 - Palestra judo: 850 mq

Lotto 3 - Centro sociale di quartiere: 1.900 mq

Lotto 1 - Ex ingresso (uffici, vigili di quartiere, ecc.): 3.000 mq

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 è destinata a 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.

Il Comune di Bologna all'interno del PP è ancora proprietario dei lotti H, N, O, 6 per un totale di superficie utile pari a mq. 31.717, di cui mq. 22.617 afferenti i lotti H e N.

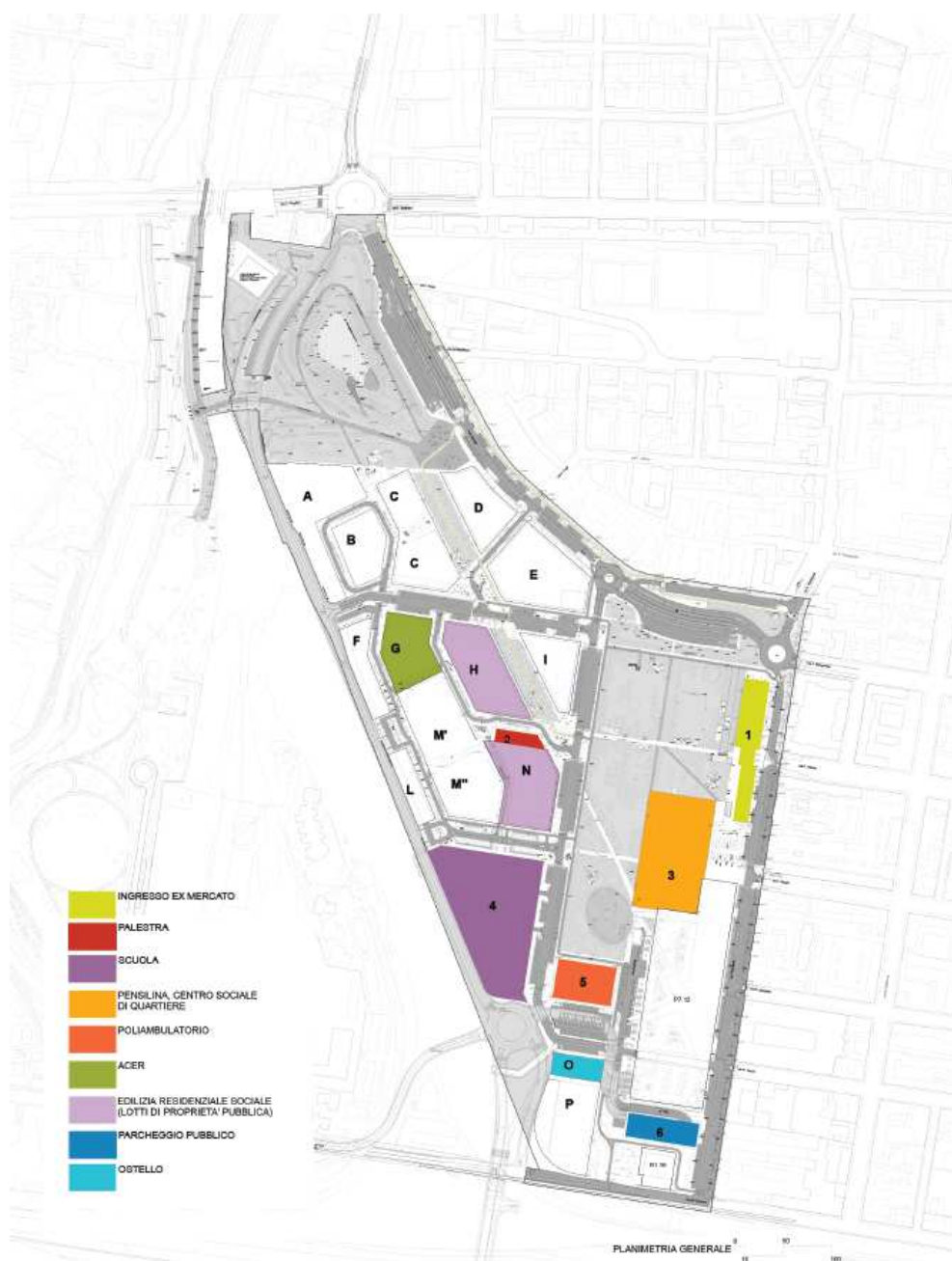


Fig. 1_Planimetria ex mercato da PP approvato

Obiettivi variante

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in tema di politiche abitative esiste una reale esigenza di realizzare 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.

Il Piano Generale di Sviluppo 2012 - 2016, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione OdG n. 178/2012, PG n. 29907/2012, prevede uno specifico programma di Edilizia Residenziale Sociale - intesa come insieme di servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento di esigenze primarie - avente l'obiettivo di fornire una risposta alla domanda abitativa espressa dalle fasce di popolazione con minore capacità economica o da particolari categorie sociali dando, tra l'altro, attuazione agli interventi previsti dal previgente PRG anche al comparto R5.2 Navile. Con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 221022/2012, Prog. n. 190/2012, è stato approvato un Protocollo di collaborazione tra Comune di Bologna e Regione Emilia-Romagna, sottoscritto in data 27/09/2012, per promuovere la programmazione e l'attuazione di misure innovative nel campo dell'edilizia predetta e della valorizzazione urbana, il quale prevede, tra l'altro, in capo alla Regione l'impegno di destinare al progetto proprie risorse - non escludendo risorse economiche aggiuntive statali e/o europee - e in capo al Comune un impegno di contribuzione a mezzo conferimento di propri immobili, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, anche promuovendo o incentivando forme di partenariato pubblico - privato.

Il Comune di Bologna, confermando decisioni già assunte in anni precedenti, ha pertanto destinato una cospicua quota di capacità edificatoria all'interno del comparto R5.2 Navile ad edilizia residenziale sociale individuando due lotti - H e N - dalla potenzialità edificatoria di complessivi mq 1.283 per usi (così come da Regolamento Edilizio previgente) U2, U4, U5, U6, U7 e mq 21.334 di superficie utile per usi U1 così ripartita:

- Blocco H - mq. 10.734 di Su
- Blocco N - mq. 10.600 di Su

Il Comune, nella consapevolezza che la realizzazione di alloggi per la locazione, in particolare a lungo termine, non rientra tradizionalmente nelle strategie della produzione immobiliare privata, e visto anche che

nel Comparto in oggetto si sono generate condizioni molto problematiche connesse alla perdurante crisi del mercato immobiliare, al fine di verificare l'interesse degli operatori del settore edile e finanziario a gestire detto servizio, ha avviato un'indagine conoscitiva a mezzo pubblicazione dell'avviso di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 207 del 2 settembre 2014, P.G. n. 230104/2014.

L'interesse alla predetta indagine conoscitiva, manifestato da alcuni qualificati operatori di mercato, ha evidenziato e rafforzato la concreta possibilità di instaurare un partenariato pubblico-privato per la realizzazione dei servizi di cui sopra.

Successivamente sono pervenute all'Amministrazione Comunale due proposte di iniziativa privata per la realizzazione, a mezzo procedura di finanza di progetto, di un intervento di edilizia residenziale sociale sulle aree oggetto dell'avviso pubblicato.

La loro principale e prevalente funzione sociale è di offrire alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti ai cittadini non in grado di sostenere i costi del libero mercato. Le proposte pervenute si inseriscono nell'ambito della concessione di servizi e sono quindi normate dal D.lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di esecuzione DPR 5 ottobre 2010 n. 207 (art. 278).

La Commissione tecnica, debitamente riunitasi in n. 4 sedute, a seguito di approfondito esame comparativo delle proposte, ha selezionato e segnalato alla Giunta Comunale una proposta, che la stessa Giunta con delibera PG n. 364957/2015 del 24/11/2015 ha dichiarato di pubblico interesse, avendone valutato la completezza ai fini del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici (art. 278), la fattibilità sotto il profilo della funzionalità e fruibilità del servizio, dei tempi di realizzazione, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei canoni da applicare e del loro criterio di aggiornamento, del valore del piano economico finanziario, nonché l'assenza di elementi ostativi alla sua realizzazione.

Nella stessa delibera la Giunta autorizza gli uffici comunali alla predisposizione di una variante specifica al Piano Particolareggiato del Comparto R5.2 Navile inerente la sola modifica delle destinazioni d'uso per l'area identificata come lotto comunale 2, al fine di aggiornare gli usi previsti a seguito del trasferimento nel lotto 3 delle attrezzature sportive, originariamente previste nel lotto 2 al fine di sottoporre al Consiglio Comunale tale variante.

Contenuti della variante

La variante, esclusivamente normativa, riguarda la destinazione del lotto n. 2, di Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq. 891,00, che da lotto assoggettato ad usi pubblici, così come previsto nel Piano Particolareggiato approvato, diventerà lotto privato ad uso pubblico in superficie.

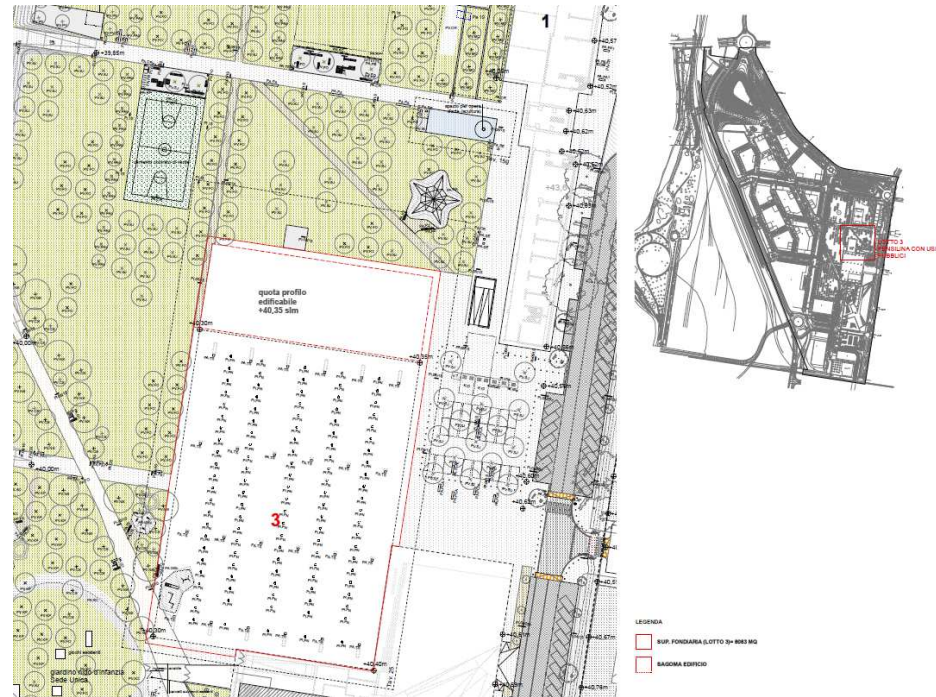
Nel progetto che ha ottenuto il finanziamento di alcune opere pubbliche presenti nel Comparto nell'ambito del Piano Città, programma del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti dedicato alla rigenerazione delle aree urbane degradata, è prevista la realizzazione della palestra judo all'interno del centro sociale di quartiere (Lotto 3), accanto alla Pensilina Nervi che verrà qualificata con il medesimo Piano .

Tale decisione ha lasciato, pertanto, libero il lotto 2 che nel PP approvato era destinato alla palestra judo, la quale verrà invece realizzata nel Lotto 3 mantenendo così la sua attuale posizione.

Viste le esigenze per l'edilizia sociale, sovra richiamate, tale modifica è stata ritenuta una opportunità per poter riutilizzare il lotto 2 (per il quale si rendeva necessario individuare una altra destinazione d'uso), trasformandolo da lotto pubblico a lotto privato, dando così più ampio respiro alla realizzazione dei due lotti H e N..

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 PP, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive pari a 147.893,62 mq, per le specifiche si rimanda agli elaborati allegati alla presente variante:

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



APPENDICE



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2016

Data: 21/01/2016 - Ora: 08.17.53 Fine
Visura n.: T25164 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BOLOGNA (Codice: A944)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 112 Particella: 377

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		112	367				area urbana		891 m²		DIVISIONE del 01/12/2009 n. 83355.1/2009 in atti dal 01/12/2009 (protocollo n. BO0360415) DIVISIONE
Indirizzo			VIA PIERO GOBETTI piano: T;								

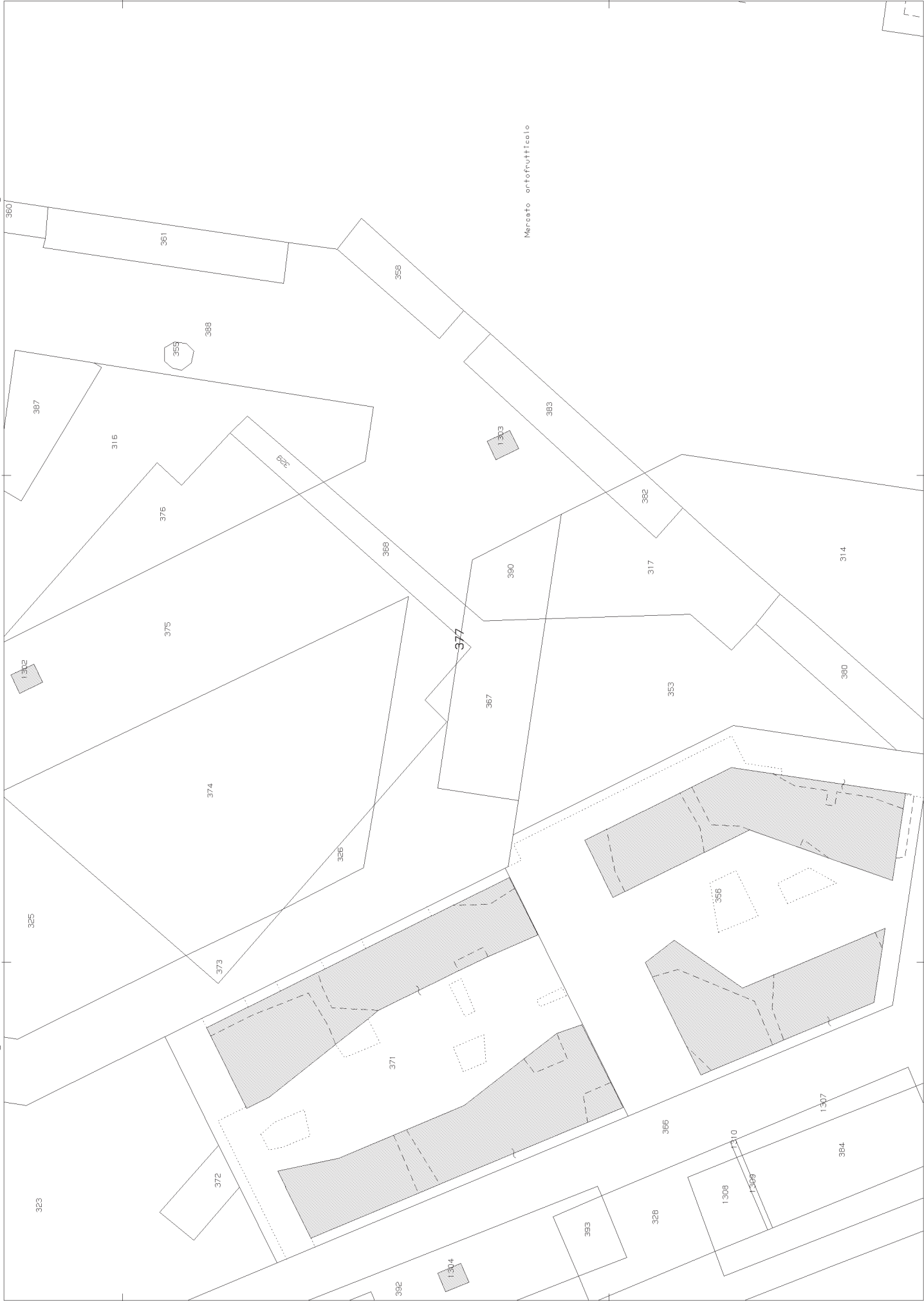
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALDADIGE SISTEMI URBANI S.R.L. con sede in VERONA			01916070236*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=4931400