Atto di Consiglio	Piani e Progetti Urbanistici	P.G. N.: 99058/2016 N. O.d.G.: 224/2016 Data Seduta Giunta : 29/03/2016 Data Seduta Consiglio : 13/04/2016 ☒ Richiesta IE

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 ": ADOZIONE.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente :

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione ,

I L C O N S I G L I O

Premesso che:

- con delibera O.d.G. n. 185 del 27/07/2007, P.G. n. 164954/2007, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP) 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 compresenza 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 ed 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 e reca un cronoprogramma attuativo che individua gruppi di lotti edificabili cui sono collegate determinate opere di urbanizzazione e tempistiche di attuazione con una precisa consequenzialità ;

- in data 22/01/2009, con atto Repertorio n. 79982 a ministero Notaio Errani, veniva sottoscritta una ulteriore convenzione con un secondo gruppo di attuatori privati ;

- 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 è 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 19.700 mq di Su ad uso abitativo e circa 12.400 mq di Su ad uso "università" e opere di urbanizzazione primaria a servizio dei suddetti lotti per un valore di circa 8,3 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 – rotatoria 35° reggimento Fanteria Pistoia);

Atteso 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 degli Studi di Bologna 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 il proprio impegno attuativo sui predetti lotti B, C e 3 e si conveniva che, contestualmente a detti edifici, la stessa realizzerà 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 le potenzialità edificatorie non più interessate dagli interventi dell'Università, pari a circa 25.520 mq di Su, al fine di attribuire loro nuove destinazioni d'uso, il Comune ha inteso procedere a una variante al Piano per ridefinire 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;

Dato atto che :
- 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 per la sua estensione territoriale, per la particolarità del suo tessuto urbanistico e, non da ultimo, per la profonda e progressiva crisi che ha colpito l'intero settore edilizio proprio negli anni in cui il Piano ha visto la luce, con conseguenti riflessi sulla situazione economico - finanziaria e patrimoniale dei soggetti attuatori, alcuni interessati da procedure concorsuali, ed ha pertanto impartito direttive agli uffici perché si procedesse con una variante al piano

vigente,attraverso un Poc con valore ed effetti di Pua;

- in particolare, ha indicato di procedere alla "riconfigurazione funzionale e morfologica di parte del piano in relazione al nuovo ruolo dell'Università nel programma" confermando il mix funzionale indicato dal Piano vigente e ripreso dall'art. 20 del PSC, nonché di creare le migliori pre-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 (soprattutto in merito alla relazione tra attuazione di blocchi edilizi e relative opere di infrastrutturazione), semplificando le norme di attuazione dei blocchi di edifici, contenendo i costi urbanizzativi;

Considerato che:
- la complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà nell'acquisizione dei necessari nullaosta hanno, comunque, determinato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo del 2010 in rapporto agli interventi privati avviati;

- per questa ragione, come previsto dall'art. 8 della Convenzione del 2008, è stato promosso un accordo operativo con l'attuatore dei lotti 2A e 2B individuando uno stralcio autonomo e funzionale di opere di urbanizzazione definito sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune con determinazione dirigenziale P.G. n. 330928/2013 del 23/12/2013;

- la presente variante, 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;

Rilevato che, come da indicazione della Giunta che, nell'atto di indirizzo sopra richiamato, aveva chiesto che il procedimento di variante venisse 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 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 nella variante previsioni di assetto del Piano condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

- sono pervenute, pertanto, 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 che qui si intende adottare;

- si intende recepire 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, debitamente

sottoscritti dalle parti, nella presente proposta di variante;

- detti accordi sono coerenti con gli obiettivi della variante in quanto orientati alla soluzione di problemi attuativi verificatisi nella prima fase di attuazione del piano, creando corrispondenza tra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/ infrastrutturazione necessarie per la loro attuazione, volta ad accelerare l'attuazione della parte orientale del nuovo insediamento nelle more della realizzazione dell'interramento degli elettrodotti di Alta tensione insistenti sulla porzione occidentale;

Rilevato che:

- l'accordo approvato con deliberazione di Giunta P.G. n. 76391/2016 e sottoscritto in data 22/03/2016 con Cesi so. Coop. in liquidazione coatta amministrativa e con Pentagruppo Spa in fallimento, ha costituito altresì intesa preliminare alla transazione del ricorso RG 201/2013 promosso avanti al locale Tar dalle società stesse, con la previsione, in particolare, della cessione di mq 3.097 di SU, ora di titolarità comunale, da localizzarsi nel sistema di lotti D di cui le società diverranno titolari;

- in particolare, per il Comune l'Accordo Transattivo e la conseguente rinuncia al ricorso da parte di CESI e Pentagruppo, anche se il ricorso permane pendente in relazione ad altre parti del giudizio, consente di operare nella definizione della Variante al piano con maggiore efficacia sulla attuabilità dello stesso, in particolare in relazione al controllo delle tempistiche;

Preso Atto che il Collegio dei Revisori dei Conti, a cui è 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, non dovuto il parere poichè la proposta di transazione non ha riflessi contabili nè sul bilancio, nè sullo stato patrimoniale dell'Ente;

Atteso che

- la variante prevede di trasformare i lotti A e D da lotti destinati ad usi universitari a lotti privati a uso residenziale e terziario/commerciale; per quanto attiene gli usi insediabili, la variante conferma il mix di usi previsti in origine dal piano, oltre ad una significativa quota destinata ad edilizia residenziale sociale costituita da tutti i lotti di titolarità comunale destinati a residenza; la nuova conformazione e destinazione d'uso dei lotti ex A e D, meglio descritte dagli elaborati del PUA in atti, sono state definite tenendo conto del contributo fornito dall'arch. Piero Sartogo che, in quanto progettista del piano particolareggiato originale, ne ha garantito coerenza e organicità con quest'ultimo;

- in relazione alle modalità attuative, la variante in oggetto prevede attuazioni per stralci autonomi e funzionali riferiti a insiemi di edifici e opere di urbanizzazione, senza predefinirne entità e sequenza attuativa al fine di ovviare agli inconvenienti del piano vigente, riconoscendo agli attuatori 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, in assenza di sostanziali reciproche interferenze, senza

obbligo di costituzione in un unico consorzio;

- l'impegno assunto dal Comune con l'Atto integrativo 2010 è stato assolto fino al livello della progettazione definitiva delle reti, progetto approvato in linea tecnica con determinazione dirigenziale P.G. n. 330928/2013 del 23/12/2013; tale progetto è stato implementato nella Variante e costituisce la base per la progettazione esecutiva e la realizzazione degli stralci attuativi delle opere di urbanizzazione che, con specifici accordi, si assumeranno gli Attuatori;

- 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 e la rete elettrica di media tensione;

- 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 ;

- gli effetti conformativi ai fini edificatori dei lotti interessati dalla variante restano condizionati alla successiva delibera di approvazione della stessa, alla sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica che sostituirà a tutti gli effetti le precedenti e l'accordo integrativo 2010 ed al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti predetti;

Atteso che:

- il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, RUE e POC (quest'ultimo decaduto per decorrenza del quinquennio di vigenza), la variante dovrà avere forma e contenuto di un puntuale 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 POC si compone dei seguenti elaborati:
Relazione;
Documento Programmatico per la Qualità Urbana;
Norme;
Relazione Finanziaria;
Schede dei Vincoli;
Studio geologico e sismico;
Valsat
Allegati accordi ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritti (n. 7);

- è stato predisposta la "Sintesi non Tecnica" da depositare ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

- il PUA si compone degli elaborati di cui all'Elenco allegato parte integrante della presente delibera;

- tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione 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 in sostituzione di quelle stipulate il 24/11/2008, il 22/01/2009 nonché dell'Accordo Integrativo del 2010;

- di detti elaborati è stata realizzata copia su supporto magnetico, riproducibile e non modificabile, posto in atti al presente provvedimento, che viene ivi approvata, quale passaggio indispensabile per la sua diffusione, anche attraverso il sito web del Comune di Bologna e dei servizi internet del Sistema Informativo Territoriale (SIT) ed alla quale è attribuita efficacia amministrativa;

Dato atto che :

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

- il Responsabile di procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009, trasmetterà la documentazione costituente la Variante di cui trattasi, una volta adottata, ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e che la Città Metropolitana, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;

- 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 stato acquisito il parere favorevole del Quartiere competente per territorio ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento e che quanto osservato o richiesto dallo stesso sarà valutato in sede di controdeduzioni, insieme alle altre osservazioni nel frattempo pervenute;

- 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;

- 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 nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

DATO ATTO altresì che la presente deliberazione comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio 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 in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse

Finanziarie;

VISTA la L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

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 ADOTTARE, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, 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" approvato con delibera O.d.G n. 185 del 27/07/2007 P.G. n. 164954/2007;

2. DI DARE ATTO che la variante si compone degli elaborati, in atti al presente provvedimento su supporto informatico (CD), elencati in premessa e dell'Elenco elaborati del Pua allegato al presente provvedimento;

3. DI DARE ATTO che, tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione, è compreso (quale parte integrante della delibera) 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 in sostituzione delle convenzioni stipulate il 24/11/2008 ed il 22/01/2009 nonché l'Atto Integrativo del 2010;

4. DI DARE ATTO che è stato predisposto il documento Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);

5. DI DARE ATTO che Relazione del POC e la Sintesi non Tecnica sono allegati quale parte integrante della delibera;

6. DI DISPORRE che il Responsabile del procedimento, individuato nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento che condurrà all'approvazione del Piano e sua successiva realizzazione;

7. DI DARE ATTO che il Piano così adottato verrà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione contenente indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni;

8. DI DARE ATTO che, contemporaneamente al deposito, il Responsabile di procedimento trasmetterà la documentazione costituente il Piano di cui trattasi alla Città Metropolitana, ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009 unitamente ai pareri espressi dalle autorità ambientali;

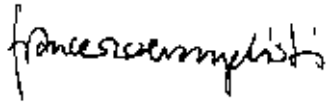
9. DI APPROVARE la cessione a favore delle società Cesi e Pentagruppo a definitiva tacitazione e composizione, a titolo transattivo, di ogni diritto e pretesa di cui ai fatti, atti e rapporti richiamati nel ricorso sopra menzionato, di una quota forfettaria di Superficie Utile aggiuntiva di mq 3.097 da localizzarsi nel gruppo di lotti D, come indicato nell'atto preliminare di transazione, la cui efficacia è subordinata alla conseguente sottoscrizione dell'Accordo Transattivo successivo all'approvazione della variante;

Infine, con votazione separata,

D E L I B E R A

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

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani

Documenti allegati (parte integrante):

Elaborati.pdf POC_Lazzaretto_Relazione.pdf POC_Lazzaretto_Sintesi_Valsat.pdf

CONV Schema_convenzione290316.pdf

Documenti in atti :

Nota_revisori_160316.pdf