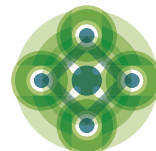




**Comune di Bologna**



**Sostenibilità  
è Bologna**

# **Variante normativa Piano Urbanistico Attuativo comparto R5.3 Bertalia – Lazzaretto**

## **Relazione**

**Assessore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Tutela e  
riqualificazione della Città storica, Progetto candidatura Unesco portici**

Valentina Orioli

**Segretario Generale**

Roberto Finardi

**Direttore Ufficio di Piano**

Francesco Evangelisti



**Assessore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, Tutela e riqualificazione della Città Storica,  
Progetto candidatura UNESCO portici**

Valentina Orioli

**Progettista e responsabile del procedimento**

Francesco Evangelisti

**Direzione Generale**

Valerio Montalto

**Progettazione a cura dell'Ufficio di Piano - Unità Pianificazione Attuativa**

Davide Fornalè, Claudio Stagni, Irene Sensi

**Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Unità Coordinamento Giuridico - Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente**

**Contributi settoriali:**

*Ufficio di Piano*

*Valentina Disarò*



## INDICE

<b>RELAZIONE.....</b>	<b>7</b>
1. Premessa.....	9
2. Obiettivi della Variante.....	12
3. Stato dell'attuazione.....	13
4. Contenuti della Variante.....	13



## RELAZIONE





## 1. Premessa

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia – Lazzaretto è stato approvato dal Consiglio Comunale con OdG 185 del 27 luglio 2007.

In relazione alla complessità cantieristica dovuta all'estensione territoriale del Piano e alla particolarità del suo tessuto urbanistico, al fine di dare concreto avvio alla fase attuativa, è stato sottoscritto il 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase, un Accordo integrativo della convenzione urbanistica che prevedeva la progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle opere di urbanizzazione a 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, 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.

D'altra parte, l'attuatore pubblico "Università" (a cui il piano riservava i lotti A, B, C, D, 3 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 e D per 25.520 mq, comunicata formalmente al Comune in data 05/06/2013.

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, ha costituito motivo di pubblico interesse per una variante al piano particolareggiato, oltre all'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili per incentivare gli investimenti pubblici e privati nel comparto, intervenendo su diversi aspetti al fine di facilitare e accelerare la cantierabilità dei lotti, semplificando in maniera rilevante le modalità attuative complessive, semplificando e rendendo flessibili le norme di attuazione dei blocchi di edifici, contenendo i costi urbanizzativi.

Si è pertanto reso necessario un nuovo strumento urbanistico preventivo, ossia 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”, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG n. 427434/2017 odg 441 del 04/12/2017.

La variante 2017, nella forma di Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ha confermato gli indici edificatori del piano previgente e l’impianto urbanistico originale senza alcun aumento della Superficie utile complessiva.

Il piano urbanistico vigente ad oggi prevede:




- Residenza (1a): 158.796 mq (dei quali 64.673 mq, ovvero circa 1.000 alloggi, da destinare ad abitazioni sociali)
- Altri usi (terziario/commercio): 18.546 mq
- Università: 25.720 mq
- Totale Superficie utile: 203.062 mq

Prevede inoltre la realizzazione di usi pubblici per 10.251 mq.

## Masterplan con destinazioni d'uso del Piano vigente



### LEGENDA

	RESIDENZIALE
	TERZIARIO / COMMERCIO
	UNIVERSITA' (Servizi per la formazione universitaria)
	EDIFICI DESTINATI AD USI PUBBLICI
	LOTTE AD USI PUBBLICI
	VERDE PUBBLICO
	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI CARATTERE COMUNALE

## 2. Obiettivi della variante

Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha evidenziato una richiesta significativa di posti letto per studenti per la città di Bologna, in parte già soddisfatti da interventi in corso di attuazione da parte di operatori internazionali del settore, ma ancora insufficienti per soddisfare la crescente richiesta per i prossimi anni.

La posizione privilegiata del comparto Bertalia – Lazzaretto, al cui interno è presente l'Università di Bologna con l'attuazione dei lotti B, C e 3 per 25.720 mq di Su destinati ad edifici dipartimentali, aule, studentati e servizi che andranno a integrare gli altri insediamenti universitari già presenti in via Terracini, si presta particolarmente per soddisfare questo bisogno.

La stretta relazione con la stazione alta velocità e l'aeroporto G. Marconi, grazie al People Mover che trova qui la sua unica fermata intermedia, costituisce un'opportunità per creare, integrare e mettere a sistema sinergie pubblico – privato per completare e valorizzare uno dei plessi di punta del Campus bolognese dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna.

L'inserimento dell'uso 1b (abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati), esteso a tutta la parte di comparto “non attuata”, porterebbe anche ad ampliare le opportunità di rilancio del comparto, attraverso il richiamo di investitori, anche internazionali del Settore, oltre a soddisfare e valorizzare quel mix funzionale che la vicinanza con l'Università suggerisce.

Ad oggi le destinazioni residenziali del comparto sono pari a circa il 78% della potenzialità edificatoria complessiva, con previsioni di Piano che contemplano la sola tipologia 1a (abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere).

### 3. Stato dell'attuazione

I lotti che risultano ad oggi in attuazione sono i seguenti:

- Insulae 2a e 2b: edifici privati terminati con relative urbanizzazioni in fase di completamento;
- Insula 6a: edifici privati in fase di completamento e urbanizzazioni in attuazione;
- Insula ex6ter (parte): edifici privati terminati con relative urbanizzazioni in corso di attuazione;
- Insula 15a: edifici privati terminati con relative urbanizzazioni in fase di attuazione;
- Insula 15b: edifici privati in completamento, stralcio urbanizzativo in fase di programmazione;
- Lotti B, C e 3: individuata da parte di Università di Bologna l'impresa contraente per l'esecuzione dei lavori.

### 4. Contenuti della Variante

La variante normativa si applica ai “lotti non attuati”, (esclusi quindi quelli menzionati al capitolo 3 “Stato dell'Attuazione”, mentre si applica, evidentemente, al lotto ex6ter nella parte non attuata), consentendo di insediare, laddove sia già previsto dal Piano Vigente l'uso (1a) “abitazioni singole permanenti e temporanee”, anche l'uso (1b) “abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati”.

Sul piano meramente urbanistico la variante si applica indistintamente ai lotti ad attuale destinazione residenziale non ancora realizzati, sia di proprietà non comunale che del Comune.

Ciò al fine di garantire, da una parte, parità di condizioni a tutti i soggetti proprietari dei lotti non comunali e, dall'altra, non precludere eventuali permutazioni di lotti fra Comune e privati interessati a realizzare studentati su lotti comunali che dovessero rivelarsi più adatti per conformazione planivolumetrica e localizzazione all'uso 1b.

Resta comunque fermo e inderogabile per il Comune l'impegno vincolante, previsto dal POC/PUA del 2017, di realizzare almeno 64.673 mq di ERS (circa 1000 alloggi) su propri lotti all'interno del Piano.

Ne consegue quindi che, dal punto di vista quantitativo, la variante si applica di fatto solo alle “quote non comunali” destinate a residenza non attuate, pari a 74.165,66 mq (36,52% della Su complessiva del POC/PUA),

quantità che costituisce quindi il limite massimo di Su destinabile ad uso 1b nel comparto.

Per la realizzazione di studentati (1b), ci si dovrà attenere alle caratteristiche descritte nell'allegato di cui al DM 936/2016, in particolare per quanto concerne le dotazioni a servizio degli studenti e per le attività e i bisogni di studio e di relazione.

Le dotazioni di parcheggio pertinenziale (PE) dei lotti ove si insedierà l'uso 1b, saranno commisurate alle effettive esigenze degli utenti e del personale dell'uso specifico, come indicato dall'art. 115 del RUE, fermo restando i minimi dimensionali previsti dalla L.122/1989.

Rimane inalterata la modalità di realizzazione delle infrastrutture e attrezzature previste dal POC/PUA vigente, attraverso stralci urbanizzativi funzionali (definiti e concordati con il Comune e regolati da convenzione esecutiva), di importo definito in funzione della superficie utile (Su) afferente allo stralcio urbanizzativo.

L'insediamento dell'uso (1b) nelle insulae dove già era pianificato l'uso (1a), non comportando una richiesta di dotazioni aggiuntive, sarà possibile, alle condizioni sopra citate, sia per l'intera Su dell'insula, sia per parti funzionali di essa come definite dalla NTA del piano vigente.

Si conferma, inoltre, il criterio di flessibilità del 15% degli usi insediabili anche per l'uso 1b, come riportato all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano aggiornate.

Alla relazione si allega, pertanto, l'elaborato "P13 NTA\_agg" che riporta l'inserimento dell'uso 1b nelle singole schede normative delle insulae interessate dalla presente variante, nonché l'aggiornamento del sopracitato articolo 8 "Criteri di flessibilità generale della superficie utile e degli usi insediabili".

Per maggiore chiarezza si riportano, alle pagine successive, due tabelle che indicano quali sono esattamente i lotti non attuati, interessati dalla presente variante, distinti fra proprietà comunali e non, e quali sono gli usi ivi ammessi.

Lotti NON comunali su cui opera la Variante		
Insula/Lotto	Usi ammessi	Su
<b>1a</b>	1a e 1b	5.157,00
<b>1b</b>	1a e 1b	4.034,00
<b>1c</b>	1a e 1b	7.100,00
<b>4a</b>	1a e 1b	11.953,00
<b>4b</b>	1a e 1b	2.800,00
<b>5a</b>	1a e 1b	1.759,00
<b>5b</b>	1a e 1b	6.650,00
<b>ex 6ter (n.a.)</b>	1a e 1b	2.997,66
<b>7</b>	1a e 1b	978,00
<b>10a</b>	1a e 1b	1.007,00
<b>10a bis</b>	1a e 1b	1.000,00
<b>16a</b>	1a e 1b	950,00
<b>16b</b>	1a e 1b	1.147,00
<b>23</b>	1a e 1b	2.200,00
<b>26b</b>	1a e 1b	1.000,00
<b>29</b>	1a e 1b	1.953,00
<b>34</b>	1a e 1b	840,00
<b>35</b>	1a e 1b	840,00
<b>D1</b>	1a e 1b	3.132,00
<b>D2</b>	1a e 1b	3.179,65
<b>D3</b>	1a e 1b	3.132,00
<b>D4</b>	1a e 1b	3.520,00
<b>D5</b>	1a e 1b	3.316,35
<b>D6</b>	1a e 1b	3.520,00
	<b>Tot.</b>	<b>74.165,66</b>

Lotti COMUNALI su cui opera la Variante		
Insula/Lotto	Usi ammessi	Su
<b>8a</b>	1a e 1b	1.920,00
<b>10b</b>	1a e 1b	5.721,00
<b>12</b>	1a e 1b	10.112,00
<b>13</b>	1a e 1b	10.954,00
<b>17</b>	1a e 1b	990,00
<b>18</b>	1a e 1b	4.001,00
<b>19</b>	1a e 1b	4.070,00
<b>20</b>	1a e 1b	3.033,00
<b>21</b>	1a e 1b	3.241,00
<b>22</b>	1a e 1b	4.625,00
<b>24</b>	1a e 1b	3.548,00
<b>25</b>	1a e 1b	2.357,00
<b>26a</b>	1a e 1b	1.089,00
<b>27a</b>	1a e 1b	1.599,00
<b>28</b>	1a e 1b	4.380,00
<b>30</b>	1a e 1b	2.124,00
<b>33</b>	1a e 1b	909,00
	<b>Tot.</b>	<b>64.673,00</b>