



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

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

Variante al Piano particolareggiato Bertalia - Lazzaretto

POC con valore ed effetti di PUA

Cronologia: come siamo arrivati qui

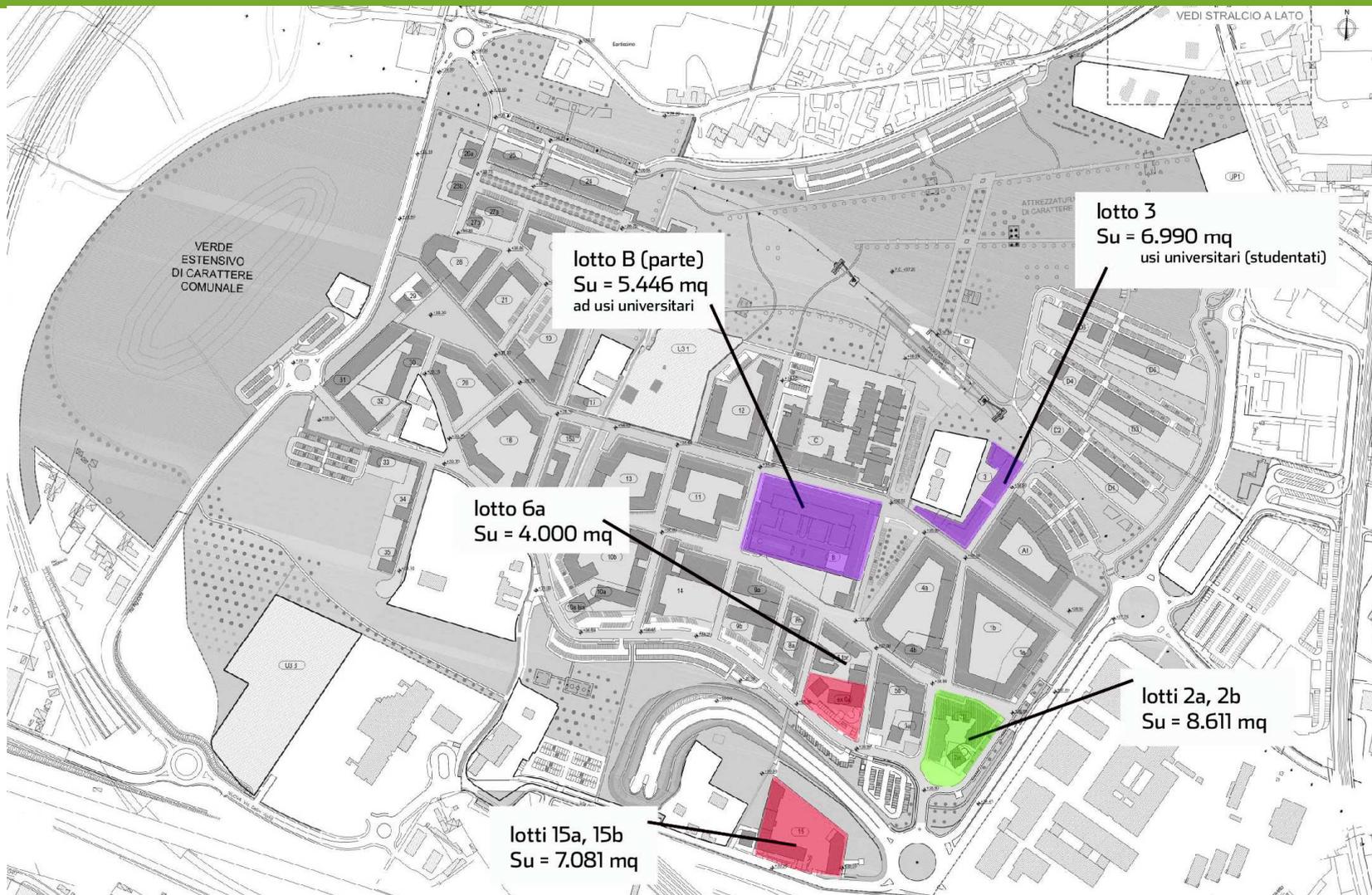
- **1985-89:** il nuovo PRG prevede il comparto, con estensione e capacità edificatoria
- **2000:** bando del concorso internazionale di progettazione, vinto dall'arch. Sartogo
- **2005-2007:** progettazione del Piano particolareggiato sulla base del disegno vincitore del concorso (approvato il 25 luglio 2007)
- **24/11/2008:** sottoscrizione della convenzione urbanistica
- **26/11/2010:** accordo integrativo della Convenzione urbanistica, per l'attuazione di una prima fase del Piano e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione
- **05/06/2013:** la Università comunica di rinunciare alla realizzazione della metà della superficie ad essa destinata
- **23/12/2013:** approvazione del progetto definitivo delle opere di infrastrutturazione a rete
- **20/02/2014:** accordo con l'Università per la realizzazione dei lotti 3 e B e delle relative opere di infrastrutturazione
- **07/07/2015:** indirizzi della Giunta per la redazione della variante
- **31/10/2015:** avvio realizzazione People Mover
- **13/04/2017:** il Consiglio Comunale adotta con Delibera OdG 224/2016 il Piano Operativo Comunale con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo in variante al PPIP relativo alla zona integrata di settore R5.3 Bertalia - Lazzaretto

Il Piano particolareggiato approvato nel 2007



- **73 ettari St**
- **203.000 mq di Su** (78% usi abitativi, 13% sedi universitarie, 9% direzionali e commerciali)
- **393.000 mq di standard urbanistici** (aree per infrastrutture e attrezzature pubbliche)

La situazione ad oggi



-  INTERVENTI AUTORIZZATI
-  INTERVENTI AUTORIZZATI (usi universitari)
-  INTERVENTI ATTUATI

Stralcio urbanizzativo lotto 15 in corso di attuazione: PdC rilasciato il 13/07/2017



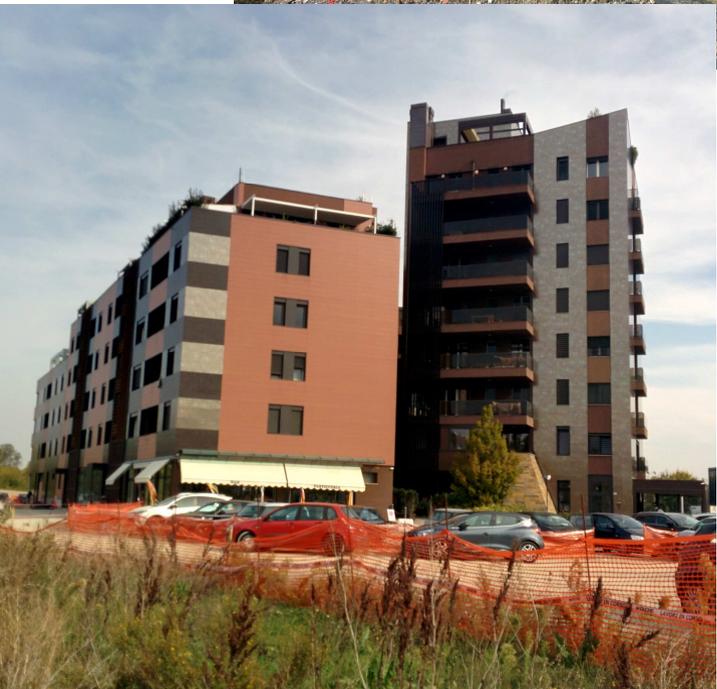
Stralcio urbanizzativo lotto 6A Zagnoni: richiesto il 27/9/2016, istruttoria in corso



Stralcio urbanizzativo lotto 6B Dallacasa: richiesto il 10/12/2016, istruttoria in corso



Le parti in attuazione: foto



Le parti in attuazione: foto



Le parti in attuazione: foto



Le parti in attuazione: foto



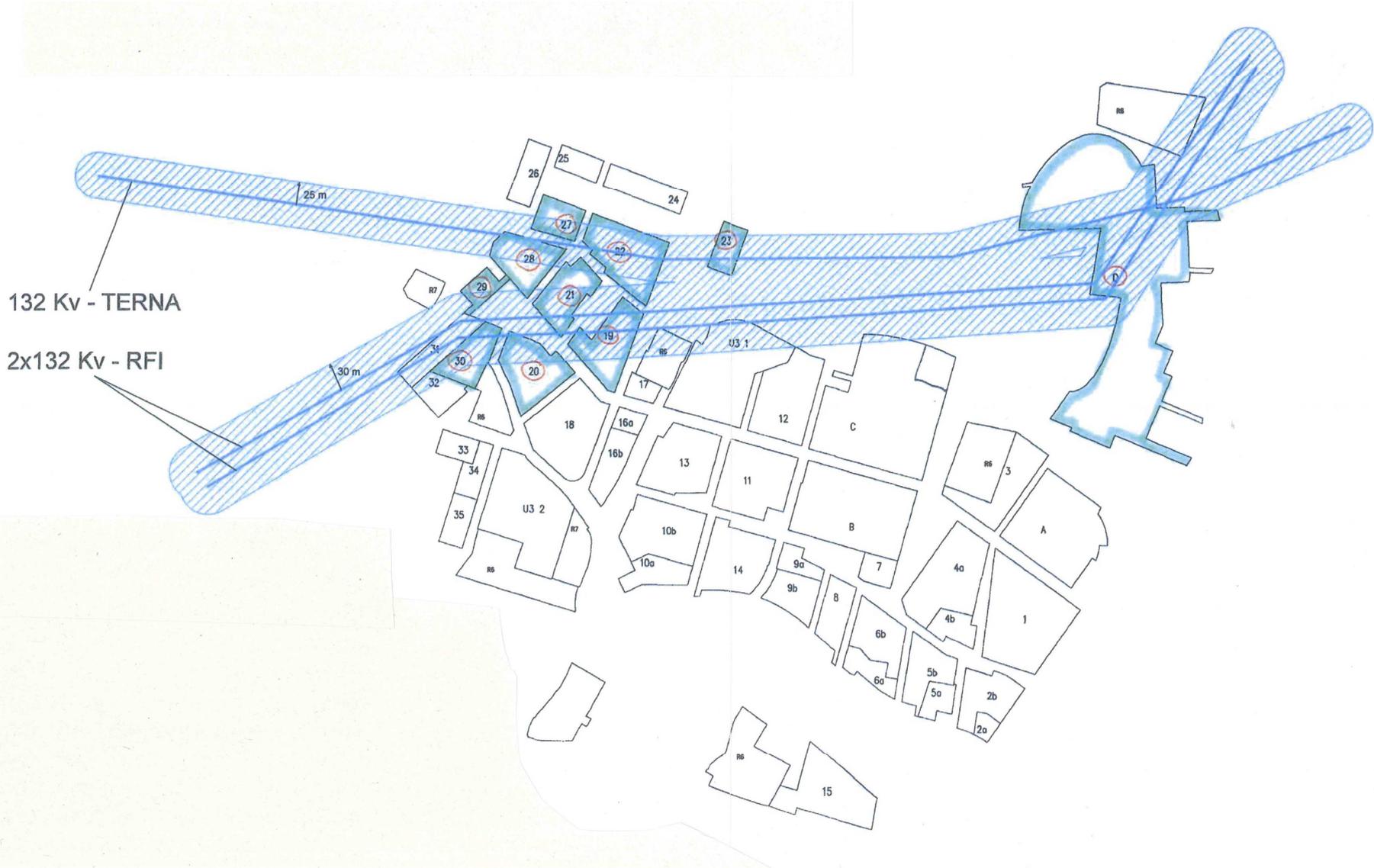
1 Complessità attuativa: le ragioni

- area molto grande
- molti soggetti coinvolti
- significative interferenze infrastrutturali (elettrodotti, canaletta Reno..)
- un disegno urbano che richiede particolari dotazioni a carattere infrastrutturale, particolarmente costose

2 Crisi del mercato immobiliare e delle attività edilizie, a partire dal 2008

3 Un problema nel problema: l'interramento degli elettrodotti comporta la ricerca di soluzioni per la realizzabilità anticipata delle previsioni da essi impedito

La problematica dell'interramento degli elettrodotti AT



La previsione dell'interramento degli elettrodotti AT



Poc con valore ed effetti di Pua: tavola di inquadramento



Gli Accordi ex art. 18 LR 20/2000 con gli Attuatori

Partecipazione dei firmatari della convenzione alla costruzione della variante al piano: a partire da luglio 2015 fino a dicembre 2015, gli uffici comunali 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. A conclusione della fase “partecipativa” sono stati condivisi e sottoscritti fra il Comune e alcuni dei soggetti privati proprietari i seguenti accordi ex art. 18 LR 20/2000, preliminari all'adozione del Piano:

•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), Pentagrupo spa (in fallimento).

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

•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), contestuale modifica di titolarità in favore del Comune degli attuali lotti 20 e 30.

•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.

•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, 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.

•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.

•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.

•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.

Ridisegnare la parte orientale dell'area, dopo la rinuncia dell'Università a parte dei suoi interventi, ridestinando le superfici prevalentemente ad usi abitativi (poi commerciale e direzionale sul lotto di testa del percorso centrale)

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 ed accelerare il più possibile 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**

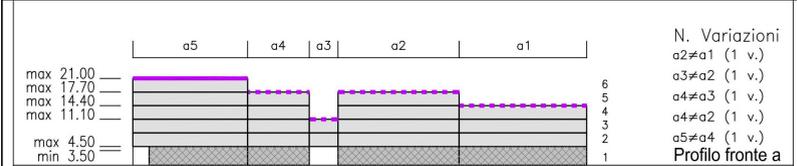
Semplificazione delle regole compositive

Scheda normativa - PLANIMETRIA

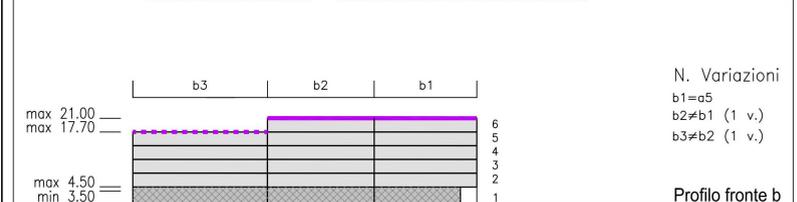
insula n. 1



PLANIMETRIA 1:1000



N. Variazioni
 $a2 \neq a1$ (1 v.)
 $a3 \neq a2$ (1 v.)
 $a4 \neq a3$ (1 v.)
 $a4 \neq a2$ (1 v.)
 $a5 \neq a4$ (1 v.)
Profilo fronte a



N. Variazioni
 $b1 = a5$
 $b2 \neq b1$ (1 v.)
 $b3 \neq b2$ (1 v.)
Profilo fronte b

Scheda normativa - PLANIMETRIA

insula n. 1a



PLANIMETRIA 1:1000

legenda

- Superficie Fondiaria - LOTTI
- Fili fissi di attestamento edifici almeno fino al 5° piano f.t.
- Portici di uso pubblico (obbligatori)
- 3 N. piani fuori terra massimo
- Sedime dei corpi di fabbrica (Indicativo)

Altezza massima edifici (dal piano strada, quota relativa 0,00):
 - 8 piani f.t., 27,60 m
 - 7 piani f.t., 24,30 m
 - 6 piani f.t., 21,00 m
 - 5 piani f.t., 17,70 m
 - 4 piani f.t., 14,40 m
 - 3 piani f.t., 11,10 m
 - 2 piani f.t., 7,80 m

Insula 1a
 (Superficie Fondiaria 2,740 mq)
Superficie Utile:
 5,157 mq ad uso 1a

Note:

- 1) E' consentita e auspicabile:
 - la creazione di varchi passanti nei corpi di fabbrica interrompendo la continuita' dei fronti su strada;
 - la differenziazione in altezza (n° piani fuori terra) dei corpi di fabbrica o loro porzioni, fermo restando il n° dei piani "massimi";
 - la variazione del disegno architettonico delle facciate su strada, anche con l'impiego di materiali diversificati per porzioni di fronte "deco terra"

Semplificazione delle regole compositive

Scheda normativa - PLANIMETRIA

insula n. 6ter



PLANIMETRIA 1:1000

legenda

- Superficie Fondiaria - LOTTI
- Fili fissi di attestamento edifici almeno fino al 5° piano lt.
- Portici di uso pubblico (obbligatori)
- 3 N. piani fuori terra massimo
- Sedime dei corpi di fabbrica (indicativo)

Altezza massima edifici
(dal piano strada, quota relativa 0,00):
- 8 piani f.t. 27,60 m
- 7 piani f.t. 24,30 m
- 6 piani f.t. 21,00 m
- 5 piani f.t. 17,70 m
- 4 piani f.t. 14,40 m
- 3 piani f.t. 11,10 m
- 2 piani f.t. 7,80 m

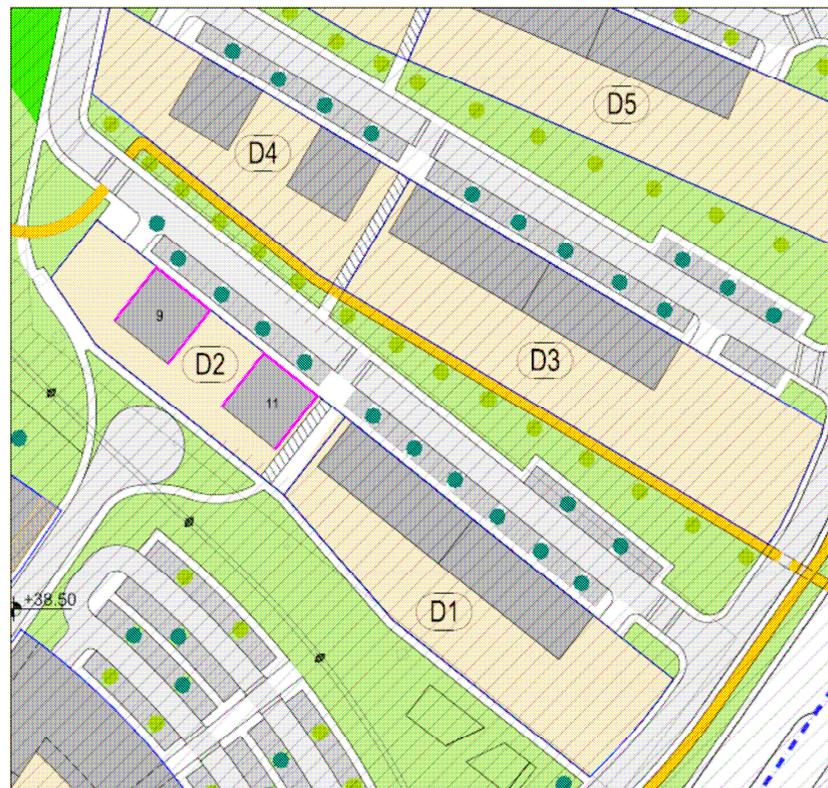
Isola 6 ter
(Superficie Fondiaria 2.181 mq)
Superficie Utile:
5.213 mq ad uso 1a

Note:

- 1) E' consentita e auspicabile:
 - la creazione di varchi passanti nei corpi di fabbrica interrompendo la continuità dei fronti su strada;
 - la differenziazione in altezza (n° piani fuori terra) dei corpi di fabbrica o loro porzioni, fermo restando il n° dei piani "massimi";
 - la variazione del disegno architettonico delle facciate su strada, anche con l'impiego di materiali diversificati per porzioni di fronte "cielo terra"

Scheda normativa - PLANIMETRIA

insula D2



PLANIMETRIA 1:1000

legenda

- Superficie Fondiaria - LOTTI
- Fili fissi di attestamento edifici
- Portici di uso pubblico (obbligatori)
- 3 N. piani fuori terra massimo
- Sedime dei corpi di fabbrica (indicativo)
- Percorso privato di uso pubblico

Altezza massima edifici
(dal piano strada, quota relativa 0,00):

- 11 piani f.t. 37,50 m
- 10 piani f.t. 34,20 m
- 9 piani f.t. 30,90 m
- 8 piani f.t. 27,60 m
- 7 piani f.t. 24,30 m
- 6 piani f.t. 21,00 m
- 5 piani f.t. 17,70 m
- 4 piani f.t. 14,40 m
- 3 piani f.t. 11,10 m
- 2 piani f.t. 7,80 m

Isola D2
(Superficie Fondiaria 1.581 mq)
Superficie Utile:
3.179,65 mq ad uso 1a

Capacità edificatorie e usi della Variante

Tabella Lotti/Insule (agg. Ottobre 2017)

Lotto/Isola	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 (superficario)
C	10.610		10.610			Università di Bologna (superficario)
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 (superficario)
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				Fimiliana 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 Bianco 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

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.

Confronto col Piano vigente (2007)

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%
totale	204.721	100 %	203.062	100 %	-
Usi pubblici	10.329		10.251		-

Le modifiche introdotte dalla Variante

Ridefinizione dei lotti A e D: il disegno di Sartogo

Semplificazione/flessibilità:

- aumento dei volumi massimi a parità di superficie, che produce maggiore possibilità di articolazione dei volumi
- riallineamento al Rue della quantità di dotazioni pertinenziali e facilitazione della realizzazione dei parcheggi al piano terra
- semplificazioni nella normativa di attuazione
- puntuale rivisitazione e razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione del comparto
- nuova relazione tra urbanizzazione e lotti

Nuove modalità attuative

superamento del modello attuazione consortile a gruppi, previsto dal PUA vigente

il piano ora non prevede più gruppi predeterminati, lasciando la decisione sull'attivazione agli attuatori e alla negoziazione con il Comune (sulla base del progetto complessivo verificato in occasione della presente variante) la determinazione dell'insieme delle opere da realizzare per ogni stralcio, al momento della sua attivazione, con attenzione alla autonomia funzionale e alla completezza delle opere nell'intorno insediato

il Comune assume gli oneri dell'attuazione diretta a proprio carico, a valere sugli obblighi urbanizzativi relativi ai propri lotti, di alcune opere strategiche e indivisibili: 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

Dotazioni e infrastrutture

Si conferma la realizzazione del sistema di infrastrutture e attrezzature previsto dal piano vigente, e in particolare:

- la realizzazione di due grandi parchi di interesse urbano a ovest e a nord est dell'area per un totale di circa 18 ettari
- la dotazione di 114.400 mq di verde di vicinato (urbanizzazione primaria),
- di 33.480 mq di aree per attrezzature pubbliche (scuole, ampliamento R. Luxemburg, altri usi pubblici da decidere)
- di 65.460 mq di parcheggi pubblici

Le previsioni per la Edilizia Residenziale Sociale vengono riformulate, prevedendo che il 40% della edificabilità abitativa abbia questa destinazione, su lotti di proprietà comunale.

Particolarmente curato, come nel progetto originale il sistema dei percorsi pedonali (molti porticati) e di quelli ciclabili.

Confermati i sistemi per l'accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico: fermate bus, fermate SFM (Zanardi e Prati di Caprara), fermata People Mover.

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali lo studio ambientale ha verificato la compatibilità a medio termine di uno scenario basato sull'attuazione delle strade di comparto + alcune esterne già programmate dal Comune, mentre a lungo termine sono confermate le infrastrutture di collegamento alla Tangenziale e a via Gagarin già previste dal Piano vigente.



**nuovo assetto viario
e parcheggi pubblici**



**nuova accessibilità
ciclopedonale**

Infrastrutture per la mobilità

LEGENDA

 Confini di Comparto

Gerarchia stradale

 Strada urbana di scorrimento - Categoria D

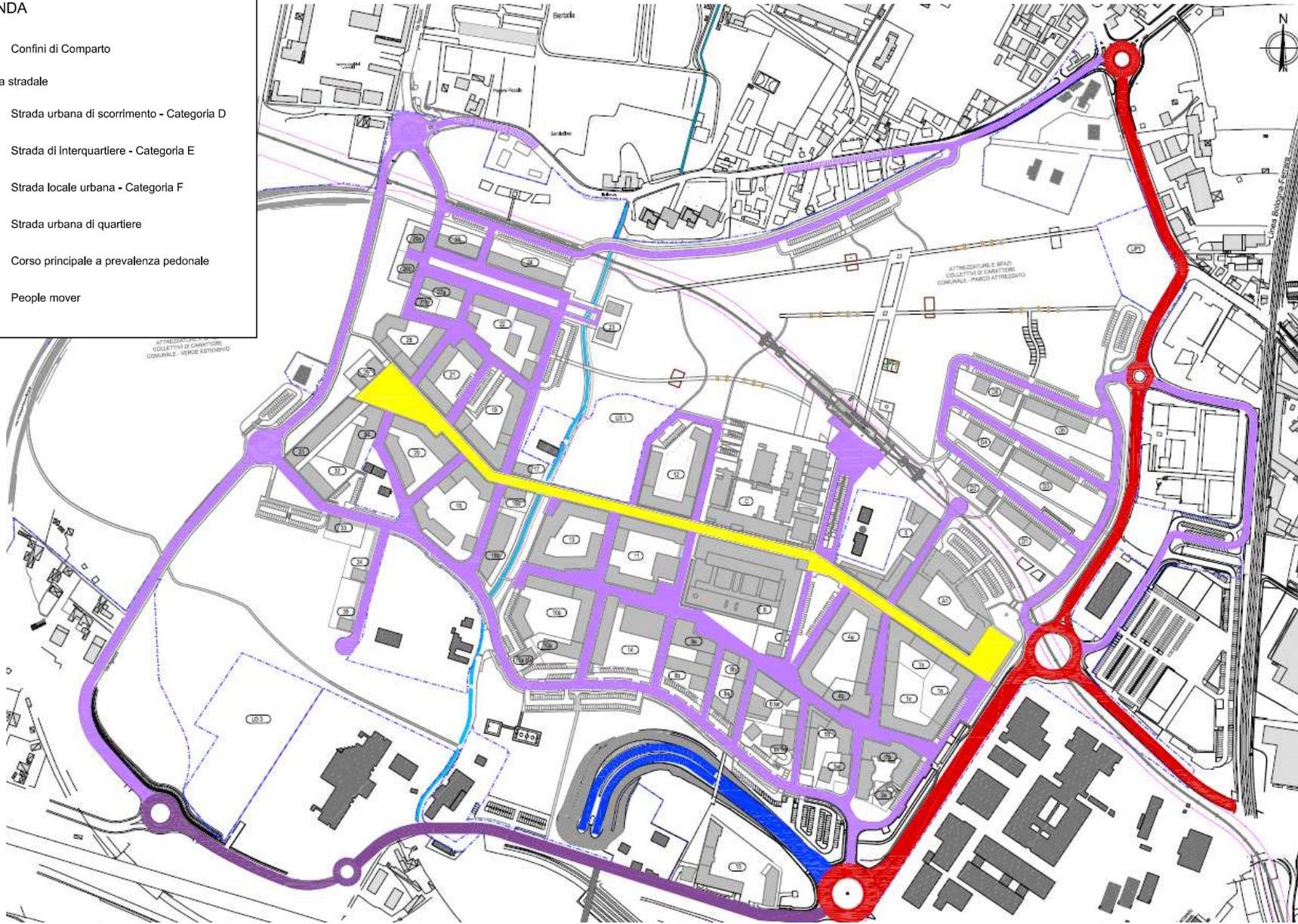
 Strada di interquartiere - Categoria E

 Strada locale urbana - Categoria F

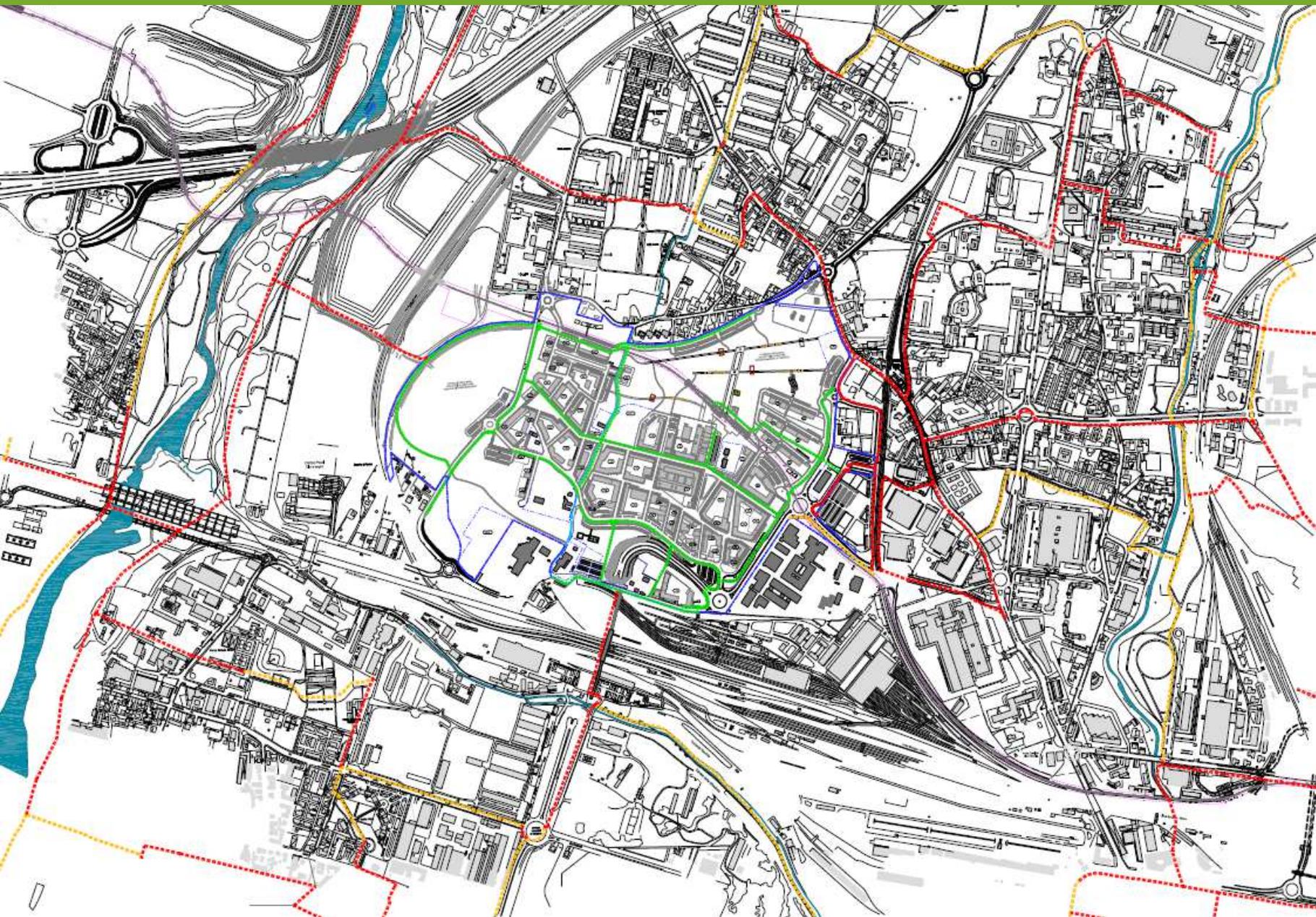
 Strada urbana di quartiere

 Corso principale a prevalenza pedonale

 People mover

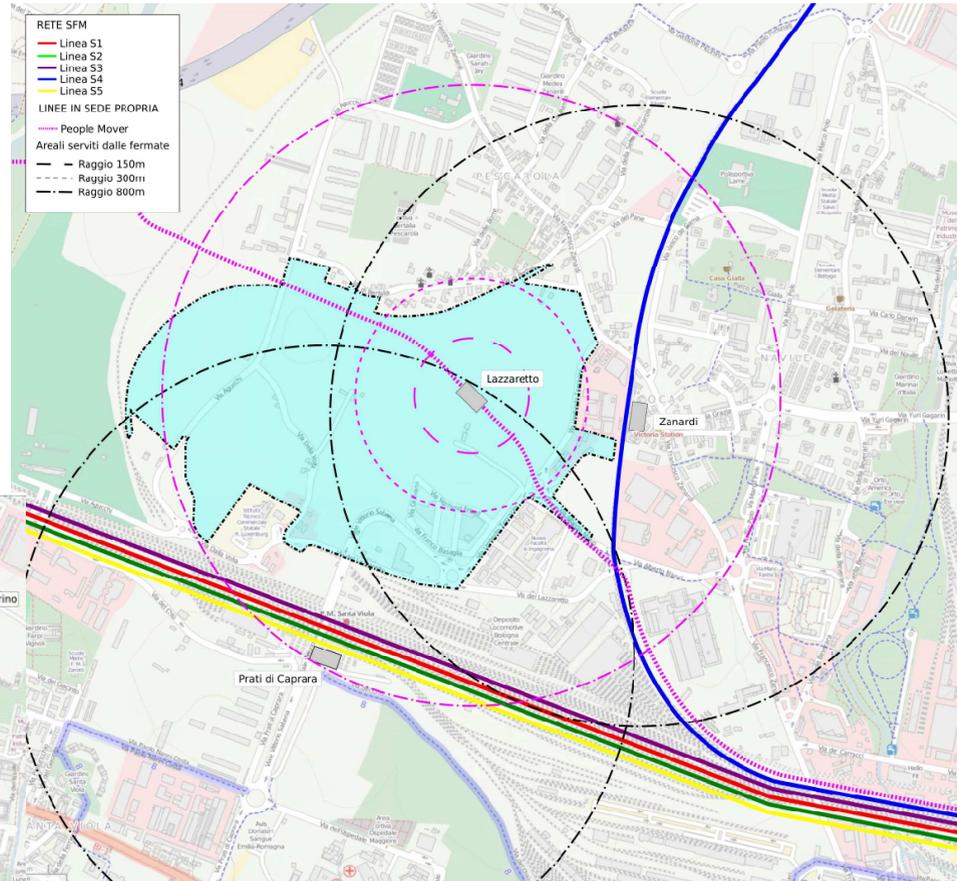
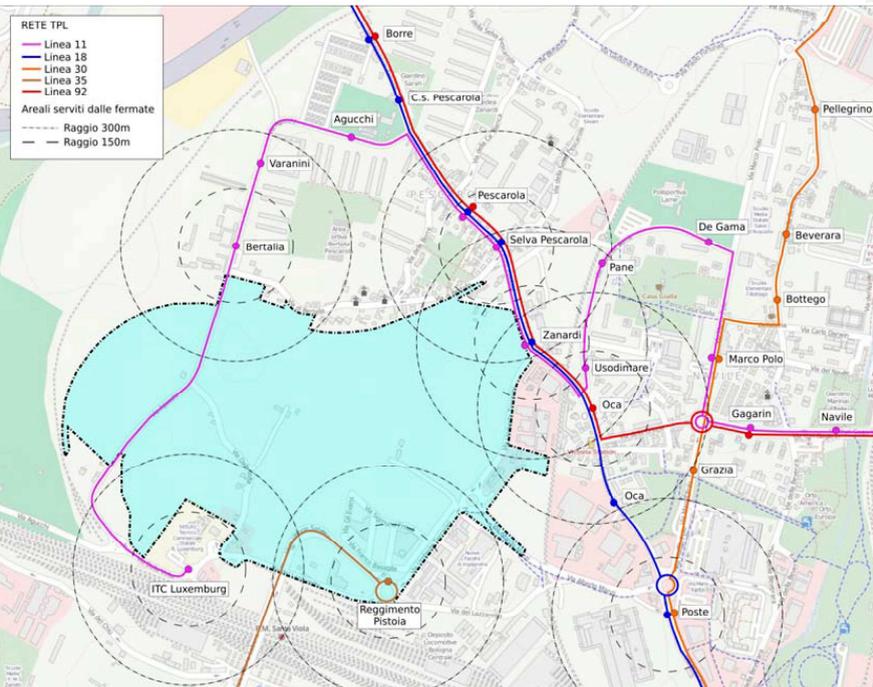


Piste ciclabili



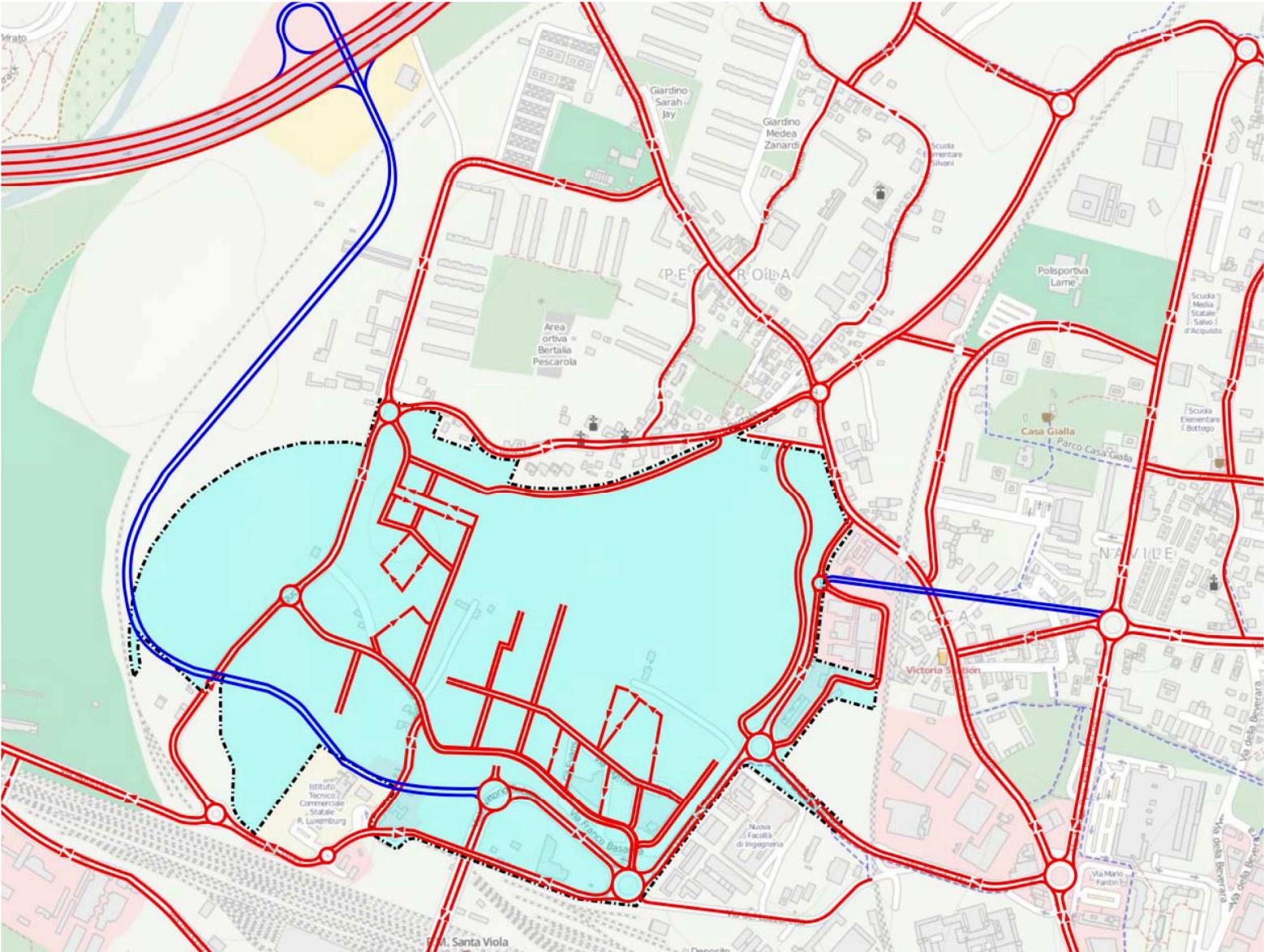
Trasporto pubblico

Trasporto pubblico su gomma

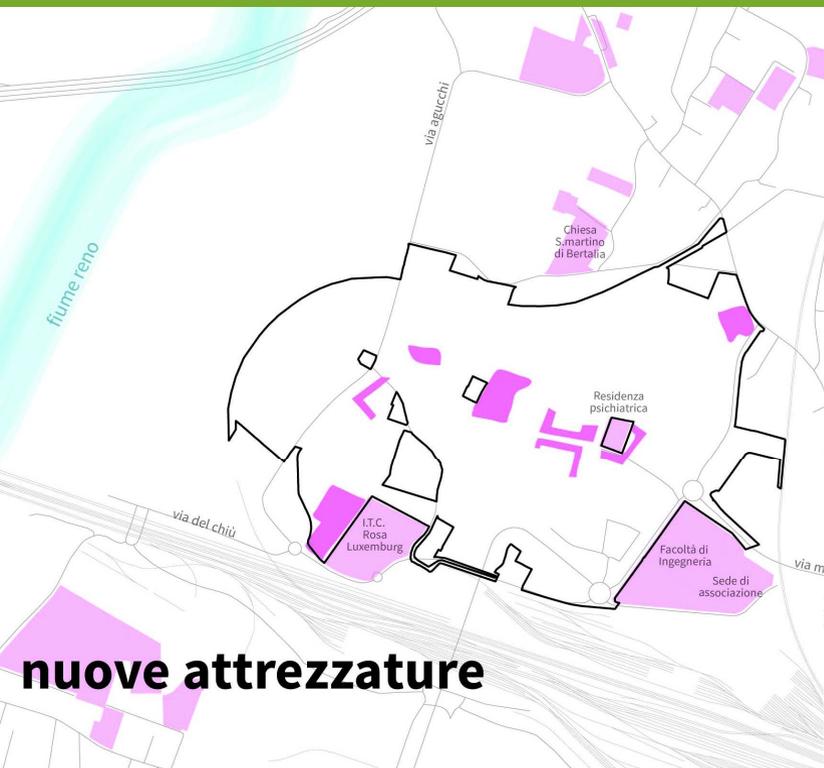


Trasporto pubblico su ferro

Ipotesi di lungo periodo



Verde e attrezzature



nuove attrezzature

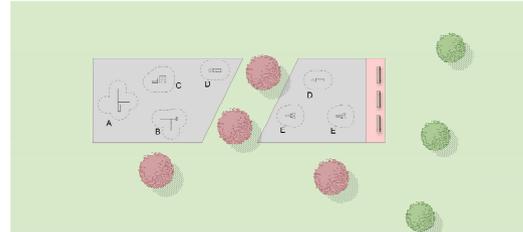


nuovo parchi urbani



Il Verde attrezzato

L'ISOLA FITNESS 2



Pianta scala 1:200



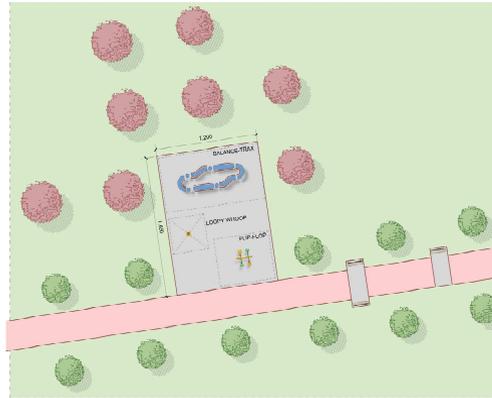
Vista prospettica



LOOPY WHOOOP



FLIP-FLOP



Pianta scala 1:200



BALANCE-TRAX



ISOLA GIOCHI