



COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI BOLOGNA
(PSC)**

*Controdeduzioni
alle osservazioni pervenute*

GIUGNO 2008

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
TERRITORIO E URBANISTICA
Dott. Giacomo Capuzzimati**

**SEGRETARIO GENERALE
Avv. Marcello Napoli**

**ASSESSORE
Virginio Merola**

**SINDACO
Sergio Gaetano Cofferati**

PREMESSA GENERALE

L'Emilia Romagna - con la Lr. N.20/2000 - sta sperimentando nuove ipotesi di organizzazione e programmazione dell'assetto territoriale, cercando di riformare dalla periferia amministrativa le leggi urbanistiche nazionali, basate ancora su un impianto del 1942.

A venti anni di distanza dall'ultimo piano urbanistico generale, Bologna sta elaborando i nuovi strumenti per il governo del territorio. Questo periodo è stato segnato da trasformazioni importanti di città e territorio e dalla nuova legge urbanistica regionale che ha cambiato radicalmente il quadro di riferimento istituzionale. La Legge Regionale prevede che il nuovo Piano sia molto diverso da quello precedente: nelle forme, nei contenuti e persino nel nome. Infatti, mentre i vecchi piani regolatori (PRG) servivano soprattutto a distribuire funzioni sul territorio e ad individuare gli usi del suolo e le quantità costruttive ammesse nelle diverse zone di un Comune, i Piani Regolatori di nuova generazione hanno come primo obiettivo esplicito quello di promuovere un uso attento delle risorse naturali e culturali che eviti il consumo dei beni "non riproducibili" (acqua, suolo, flora e fauna, ma anche monumenti, architetture tipiche ecc.) e si ponga il problema di come proteggerli e valorizzarli a vantaggio delle generazioni future. I nuovi piani non sono quindi dei semplici 'strumenti regolatori' ma veri e propri 'piani di sviluppo' di un territorio, che non si limitano a individuare la localizzazione di singole funzioni o di quantità costruttive, ma propongono una riflessione ampia e articolata sui valori, le potenzialità e i rischi del territorio, divenendo la base di coordinamento di tutte le politiche municipali, degli interventi e dei progetti da attuarsi in campi come la mobilità, i servizi alla persona, lo sviluppo della produzione agricola, zootecnica e industriale , il commercio, l'edilizia pubblica e quella privata, ecc.

L'innovazione introdotta dalla LR 20/2000 risponde alla scelta di articolare il piano in diversi strumenti di pianificazione, separando gli aspetti strutturali di tutela validi a tempo indeterminato e le scelte strategiche di medio-lungo termine, dalle previsioni operative ed attuative più flessibili e dagli aspetti regolamentari. I contenuti della pianificazione comunale restano immutati, ma vengono organizzati separatamente e strutturati in tre diversi strumenti con tre diversi gradi di definizione delle scelte e dei contenuti della pianificazione:

- nel Piano Strutturale Comunale (**PSC**): gli aspetti strategici e strutturali, che interessano tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato;
- nel Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**): gli aspetti regolamentari che disciplinano le parti del PSC del territorio urbano e rurale non sottoposti a modifiche urbanistiche sostanziali e che definiscono i parametri edilizi ed urbanistici, gli oneri di urbanizzazione, le condizioni di monetizzazione degli standard, ecc...;
- nel Piano Operativo Comunale (**POC**): gli aspetti operativi ed attuativi e la disciplina di uso del suolo delle sole parti di territorio da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali (riqualificazione nuovi insediamenti) nell'arco di validità quinquennale del piano; la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico da acquisire tramite perequazione o da sottoporre ad esproprio per pubblica utilità.

Nel periodo previsto dalla legge per la fase partecipativa, i singoli cittadini nei

confronti dei quali le previsioni del PSC sono destinate a produrre effetti diretti e gli enti, organismi pubblici, le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela degli interessi diffusi hanno potuto presentare osservazioni e proposte.

Il termine fissato dalla legge per la presentazione delle osservazioni e proposte non è perentorio; la Giunta ha assunto l'orientamento - con proprio atto PG. n. 37208/2008 del 12/02/2008, recante "Procedimento di approvazione del piano strutturale comunale (PSC) di cui all'art. 32, comma 6, della LR n.20/00: esclusione dalla valutazione delle osservazioni e proposte presentate oltre il 31 gennaio 2008" - di fissare il momento ultimativo per garantire l'esame e la valutazione delle osservazioni pervenute oltre il termine di 60 giorni, in coerenza con il percorso partecipativo in atto nei Quartieri. Tale termine, fissato dalla Giunta oltre la scadenza prevista della legge con una data certa (31 gennaio 2008), da un lato ha consentito lo svolgersi di un nuovo ciclo di confronto pubblico attraverso il rilancio del Forum cittadino "Bologna si fa in sette", dall'altro ha dato certezza circa il termine di avvio dell'iter di esame e valutazione delle osservazioni pervenute. Da quel momento si è proceduto all'istruttoria per la formulazione della proposta di controdeduzioni e le osservazioni pervenute oltre il 31 gennaio non sono qui prese in esame.

La presentazione delle osservazioni è stata facilitata attraverso la predisposizione di una modulistica e di un "Vademecum", debitamente resi disponibili e direttamente scaricabili nel sito web del Comune dedicato al PSC.

Nel "vademecum" sono stati esplicitati gli argomenti oggetto delle possibili osservazioni al Piano Strutturale, precisando che le osservazioni avrebbero potuto riguardare *"tutte le tematiche trattate dal Piano Strutturale e riferite sia al quadro conoscitivo che agli elementi di progetto. In considerazione della natura strategica del Piano ed al suo carattere non direttamente precettivo, le osservazioni dovranno basarsi su considerazioni ed argomentazioni di carattere generale e strategico per lo sviluppo dell'intero territorio comunale. Saranno considerate con particolare attenzione le osservazioni recanti correzioni a eventuali errori di forma e sostanza contenute negli elaborati del Piano"*. Sono stati altresì evidenziati gli argomenti da considerarsi "non pertinenti", precisando come nella formulazione dell'osservazione dovessero essere evitate problematiche o questioni di carattere esclusivamente personale e privato così come indicazioni riguardanti l'edificabilità di singoli lotti, anche se interni a Piani Attuativi individuati dal vigente strumento urbanistico, in quanto il Piano Strutturale **non è uno strumento urbanistico operativo atto a definire nel dettaglio la disciplina diretta di trasformazione del territorio** (usi del suolo, standard di servizi ecc) e, a differenza del Piano Operativo Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, esso non può dunque prevedere indicazioni sull'esatta ubicazione delle scelte di immediata efficacia sui suoli (in particolare di quelle su terreni privati).

Si è pertanto precisato che non avrebbero potuto essere tenute in conto, nella fase partecipativa all'iter di approvazione del PSC, tutte quelle indicazioni recanti proposte corredate da precise indicazioni localizzative in materia di edilizia residenziale, commerciale o produttiva e le osservazioni riferite alle attuali norme edilizio-urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente le quali continueranno a restare in vigore fino all'approvazione del POC e del RUE, con le

sole limitazioni specificate dalle Norme Transitorie, così come riportate all'art. 7 del Quadro Normativo del PSC, come modificato a seguito delle riserve provinciali, mentre sarebbero stati invece valorizzati tutti i suggerimenti diretti a rilevare valori o vulnerabilità del territorio, indicazioni di necessità di servizi e di strutture di uso pubblico o ipotesi di valorizzazione delle testimonianze storiche, del verde, del paesaggio, dei cicli delle acque ecc.

Di tali indicazioni, derivanti dalla natura della strumentazione urbanistica disciplinata dalla LR n.20/00, si è tenuto conto nell'esame istruttorio delle osservazioni pervenute e nella formulazione della proposta di controdeduzioni.

Parimenti, si è tenuto conto dei contenuti dell'**Accordo di Pianificazione** sottoscritto ai sensi dell'art. 14 comma 7 e dell'art. 32, comma 3, della L.R. 20/2000 con la Provincia di Bologna, sulla base del Quadro Conoscitivo, del Documento preliminare, della ValSAT e del verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, poiché lo stesso "costituisce riferimento per il Comune nell'elaborazione del Piano Strutturale Comunale e per la Provincia nella formulazione delle riserve in merito al PSC" (art. 1 dell'Accordo) e l'osservanza delle determinazioni assunte in sede di detto accordo costituisce un impegno assunto dall'Amministrazione Comunale.

Si richiama, infine, quale premessa di ordine generale, che il valore delle osservazioni e proposte al PSC è quello fissato dai principi generali e dalla costante giurisprudenza per le osservazioni formulate nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione generali: *"Le osservazioni del privato in un procedimento di formazione di un nuovo prg hanno valore di mero apporto collaborativo" (cfr .Cons. di Stato sez. IV, 30-06-2005, n. 3594); " Nella formazione dello strumento urbanistico generale l'amministrazione ha un'ampia potestà discrezionale per quanto concerne la programmazione degli assetti del territorio, senza necessità di motivazione specifica sulle scelte adottate in ordine alla destinazione delle singole aree; né l'obbligo di motivazione viene rafforzato, imposto o mutato in base alla sola presentazione delle osservazioni al piano regolatore generale da parte dei privati; queste, infatti, sono semplici apporti collaborativi dati dai cittadini alla formazione dello strumento urbanistico ed il loro rigetto non richiede una specifica motivazione, essendo sufficiente che siano state esaminate e ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano".(cfr. C. Stato, sez. IV, 30-06-2004, n. 4804).*

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è stato adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 32 della LR n.20/00, con deliberazione O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007, esecutiva ai sensi di legge.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 32 citato, il Piano adottato, con i relativi allegati, è stato depositato, per 60 giorni interi e consecutivi - tenuto conto della scadenza del termine finale in giorno festivo - dal 30 agosto 2007 al 29 ottobre 2007 presso il Comune di Bologna, Settore Territorio e Urbanistica - Unità Pianificazione Urbanistica, a libera visione. Come sopra detto, la Giunta, con proprio atto di indirizzo in data 16 ottobre 2007 - PG n. 47506/2007, di cui è stata data comunicazione al pubblico, ha ritenuto che il termine per la presentazione delle osservazioni al PSC adottato - 29 ottobre 2007 - non

costituisse impedimento alla valutazione da parte della Giunta e del Consiglio, per le rispettive competenze di proposta e di controdeduzione, delle osservazioni/proposte che risultassero presentate entro il 31 gennaio 2008; tale orientamento è stato confermato con atto assunto dalla Giunta in data 12 febbraio 2008 – PG n. 37208/2008 – con cui è stato dato mandato al Settore Territorio e Urbanistica di concludere l'iter istruttorio delle osservazioni/proposte presentate entro il 31 gennaio 2008.

Discussione e partecipazione

Come la redazione del PSC è stata preceduta da una fase di dialogo e concertazione a livello istituzionale, iniziata nel 2005, tra le strutture tecniche del Comune e quelle degli altri enti competenti per il governo del territorio e l'informazione, l'ascolto attivo e la partecipazione allargata dei cittadini sono state componenti essenziali sin dal percorso di redazione del Quadro conoscitivo e del Documento preliminare del piano, così, a seguito della sua adozione (dal 30 ottobre 2007 fino a gennaio 2008) si è svolto un percorso ricco di appuntamenti aperti a tecnici e cittadinanza per conoscere e discutere le linee strategiche del PSC descritte dalle Sette Città (Bologna si fa in Sette).

E' stato altresì attivato il NUOVO FORUM CARTOGRAFICO dedicato al Piano Strutturale Comunale, che costituisce un nuovo spazio per discutere e porre domande con l'ausilio delle mappe del piano.

Il contributo degli Ordini e Collegi Professionali

Nell'ambito dell'ampio percorso partecipativo che l'Amministrazione Comunale di Bologna ha intrapreso, molti sono i contributi sui contenuti e sull'approccio metodologico del nuovo piano che autorevoli "addetti ai lavori" hanno fatto pervenire in diverse forme, alcuni dei quali pubblicati sul sito web del PSC.

In questa sede si richiama, in quanto pervenuto dopo l'adozione del PSC ed in vista della sua approvazione, il contributo - presentato in data 25 febbraio 2008 in forma di documento di analisi - redatto dagli Ordini e Collegi della Provincia di Bologna (Ordini Professionali degli Architetti, Ingegneri, Agronomi e Forestali; Collegi Professionali dei Geometri, Periti Industriali, Periti Agrari), frutto di un accordo tra gli stessi formalizzato per l'elaborazione di un documento comune.

L'obiettivo che gli Ordini ed i Collegi rappresentano è quello della creazione di un percorso proficuo di partecipazione tra l'Amministrazione e i professionisti.

Tale contributo, di carattere eminentemente disciplinare, non può essere esaminato nell'ambito delle "osservazioni", ma costituisce l'avvio di un percorso partecipativo destinato a continuare nell'elaborazione degli strumenti urbanistici successivi (POC e RUE), trovando peraltro certamente alcune risposte nel PSC approvato, anche in relazione alle controdeduzioni alle osservazioni presentate da altri soggetti.

Il contributo dei Quartieri

Il confronto con i Quartieri si aggiunge all'intero percorso partecipativo che ha preceduto il PSC nella fase preliminare attraverso gli incontri del Forum, in alcuni casi ne ha preparato il terreno anticipando decisioni nei numerosi Laboratori e che lo accompagnerà attraverso iniziative nuove. In questo quadro i Quartieri hanno assunto, e assumeranno sempre più, un ruolo di attore-protagonista per le trasformazioni urbane. Dei contributi pervenuti da alcuni Quartieri nel corso dell'iter di approvazione si è tenuto conto nella formulazione delle proposte di controdeduzione.

OSSERVAZIONI

CRITERI DI VALUTAZIONE, MODALITA' DI RESTITUZIONE DEI LORO CONTENUTI E FORMULAZIONE DELLE RELATIVE CONTRODEDUZIONI

Le osservazioni pervenute entro il 31 gennaio 2008 sono n. 411.

Le 411 schede allegate al presente documento come parte integrante e sostanziale dello stesso riportano:

- **la registrazione al protocollo speciale delle singole osservazioni;**
- **una sintesi del contenuto dell'osservazione;**
- **il contenuto della proposta di controdeduzione.**

A dette schede si fa pertanto riferimento per la formulazione della controdeduzione a ciascuna delle singole osservazioni.

Nell'esame istruttorio, le osservazioni pervenute sono state raggruppate - ai fini della loro valutazione e della formulazione della proposta di controdeduzioni - in 11 gruppi, in relazione ai loro contenuti prevalenti - specifici o di carattere generale - e con riferimento alla classificazione del territorio operata dal PSC.

Questi raggruppamenti vengono di seguito rappresentati per evidenziare i criteri comuni che hanno guidato la valutazione delle osservazioni di ciascun gruppo ed i riferimenti agli obiettivi strutturali e strategici che, in esito alla Conferenza di pianificazione ed al successivo Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna, ai sensi dell'art. 14 della LR n.20/00, costituiscono le linee guida del PSC.

In particolare, gli 11 raggruppamenti istruttori sono i seguenti:

GRUPPO 1: OSSERVAZIONI CONCERNENTI RICHIESTE DI DIVERSA CLASSIFICAZIONE DI PORZIONI DI TERRITORIO COMUNALE

GRUPPO 2: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

GRUPPO 3: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI DA RIQUALIFICARE

GRUPPO 4: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI DI SOSTITUZIONE

GRUPPO 5: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI IN TRASFORMAZIONE

GRUPPO 6: OSSERVAZIONI CONCERNENTI SPECIFICHE DISPOSIZIONI D'AMBITO DEL QUADRO NORMATIVO

GRUPPO 7: OSSERVAZIONI ATTINENTI A CONTENUTI PIANIFICATORI PROPRI DEL POC E DEL RUE (NON PERTINENTI)

GRUPPO 8: OSSERVAZIONI CONCERNENTI ACQUISIZIONE DI AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

GRUPPO 9: OSSERVAZIONI CONCERNENTI LE PRESCRIZIONI ED I VINCOLI RIPORTATI NELLA CARTA UNICA DEL TERRITORIO

GRUPPO 10: OSSERVAZIONI CONCERNENTI IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

GRUPPO 11 : OSSERVAZIONI DI CONTENUTO GENERALE

PREMESSA

ALLA LETTURA DEI RIFERIMENTI ISTRUTTORI PER I SINGOLI RAGGRUPPAMENTI DI OSSERVAZIONI

Nell’impianto normativo della Lr n.20/00, la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale è compito specifico del PSC e costituisce una scelta “strutturale” non negoziabile in fase operativa che, di norma, riguarda aspetti di assetto territoriale, caratteristiche generali urbanistiche e funzionali degli ambiti, che comportano effetti anche oltre i confini amministrativi comunali.

La disciplina degli ambiti territoriali della LR 20/00 detta norme relative al territorio urbano, al territorio rurale e al sistema delle infrastrutture per la mobilità. La disciplina relativa al sistema delle dotazioni territoriali si configura invece come un insieme di impianti, opere, spazi che nel loro complesso concorrono a realizzare gli standard di qualità ecologica ed ambientale.

Il PSC di Bologna è stato adottato in coerenza con i contenuti dell’Accordo di Pianificazione, il quale recepisce le determinazioni concordate in sede di Conferenza di Pianificazione, in particolare per quanto attiene a “i dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nonché alle indicazioni di merito sulle scelte strategiche di assetto dello stesso” e “definisce l’insieme condiviso degli elementi che costituiscono parametro per le scelte pianificatorie” (art. 14, comma 7).

In particolare, l’Accordo assume precisi parametri per le scelte di pianificazione del PSC in termini di : Sistema del verde e rete ecologica; Qualità ambientale; Sistema delle infrastrutture per la mobilità; Sistema insediativo (dimensionamento delle previsioni insediative; sistema insediativo storico; ambiti urbani consolidati; ambiti da riqualificare; ambiti per i nuovi insediamenti; ambiti specializzati), ed impegna il Comune a tenere conto dei dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali nonché dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale contenuti negli elaborati oggetto della Conferenza di Pianificazione (Quadro Conoscitivo, Documento preliminare e ValSAT), cui si fa espresso rinvio.

Interpretando la logica della legge, che configura l’Ambito come unità minima per la disciplina del piano strutturale, il PSC di Bologna propone un livello di disaggregazione che sia sensibile alle caratteristiche del territorio e consenta di

dare compiutezza alle operazioni di ristrutturazione. Dunque Ambiti sufficientemente ampi, porzioni di territorio riconoscibili per caratteri insediativi, stato di conservazione, livello delle dotazioni, mix funzionale, che il PSC ha scelto di articolare, per il territorio urbano (oggetto delle disposizioni di cui al capo A-III della LR 20/00) in territorio "strutturato" e territorio "da strutturare".

Nel disegno della LR n.20/00 e nella traduzione operata dal PSC adottato, la classificazione del territorio e la conseguente disciplina dimensionale e prestazionale d'Ambito risponde a caratteristiche spaziali, funzionali, ambientali, paesaggistiche la cui "lettura" è data anche in riferimento alle connessioni col contesto che gli interventi di trasformazione dovranno garantire ("Situazioni").

La dimensione sovracomunale riconosciuta dalla LR 20/00 ai poli funzionali individuati dal PTCP ha formato oggetto specifico dell'Accordo di Pianificazione con la Provincia, il quale impegna il Comune a recepire - come previsto dall'art. A-15, comma 6, della L.R. n.20/00 - le determinazioni concordate per gli stessi negli Accordi Territoriali.

I contenuti dell'Accordo di Pianificazione e degli Accordi Territoriali per i poli funzionali, pertanto, costituiscono riferimento specifico per la valutazione delle osservazioni e per la formulazione delle controdeduzioni alle stesse.

In esito alla proposta di controdeduzioni alle 411 osservazioni viene allegata la proposta di modifica/integrazione del Quadro Normativo del PSC per i singoli articoli interessati.

Di seguito sono indicate le osservazioni (come registrate al protocollo speciale) valutate in ciascuno dei gruppi ed espressi - per ciascuno dei gruppi - i criteri in base ai quali le stesse sono state valutate per la formulazione delle controdeduzioni.

GRUPPO 1: OSSERVAZIONI CONCERNENTI RICHIESTE DI DIVERSA CLASSIFICAZIONE DI PORZIONI DI TERRITORIO COMUNALE

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 4, 5, 6, 13, 14, 15, 17, 21, 24, 25, 27, 31, 34, 35,40, 43, 44, 47, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 63, 64, 65, 67, 70, 72, 73, 74, 82, 83, 84, 85, 87, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 117, 118, 124, 130, 133,134, 135, 138, 148, 150, 154, 160, 162, 164, 166,167, 171, 172, 173, 178, 181, 183, 185, 188, 190, 195, 199, 203, 209, 215, 216, 218, 221, 222, 227, 228, 231, 237, 241, 242, 247, 248, 250, 253, 255, 258, 260, 264, 284, 297, 300, 301, 310, 311, 316, 317, 322, 323, 324, 326, 331, 336, 337, 340, 341, 345, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 364, 377, 380, 378, 381, 383, 384, 386, 388, 389, 393, 394, 396, 405, 407, 409, 410, 411)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono a richieste di una diversa classificazione di porzioni del territorio comunale.

L'esame e valutazione delle osservazioni appartenenti al raggruppamento in questione tiene conto della traduzione degli obiettivi posti in via preliminare ed oggetto dell'Accordo di Pianificazione, come tradotti dal PSC adottato in una dimensione strategica, quella de "Le 7 Città" di Bologna, in confronto con le strategie del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, rappresentati compiutamente nella Relazione Illustrativa del Piano, cui si fa rinvio, nonché della disciplina dei Sistemi, delle Situazioni e degli Ambiti, nella quale, invece, si trovano indicati i modi nei quali il PSC intende guidare gli interventi e le politiche che investono l'intero territorio, perseguendo l'obiettivo di diffondere la qualità in considerazione delle diverse condizioni di partenza.

Tenuto conto del complesso e ricco percorso concertato e partecipativo previsto dalla legge urbanistica regionale nell'elaborazione del PSC e negli esiti tradottisi nel piano adottato e relativa ValSAT, le richieste di diversa classificazione del territorio sono valutate, pertanto, in riferimento agli obiettivi ed alle scelte propri del piano adottato, in particolare in termini di protezione e recupero di ambiente e paesaggio e di priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana.

Non risultano, pertanto, **accoglibili** le osservazioni che concernono richieste di una diversa classificazione di porzioni del territorio comunale che siano **in contrasto con le qualità intrinseche del territorio e gli interessi collettivi, che compromettano la vulnerabilità delle risorse ambientali, la sicurezza, la salubrità ed i beni paesaggistici e/o che contrastino con le linee guida del PSC**, in esito alla Conferenza di Pianificazione e all'Accordo di Pianificazione, riferite all' **assetto/quadro generale delle politiche e delle azioni di medio lungo termine, di competenza della pianificazione, che individuano il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale e il sistema delle infrastrutture.**

Appaiono di contro **accoglibili** quelle osservazioni che **rappresentano evidenti caratteristiche della porzione di territorio in oggetto tali da richiedere una diversa corretta classificazione della stessa in relazione alle definizioni declinate dal PSC in applicazione della LR 20/00.**

GRUPPO 2: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 46, 53, 68, 69, 123, 244, 266, 312, 327, 329, 370, 391)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono alla individuazione e disciplina degli Ambiti per nuovi insediamenti.

L'esame e valutazione delle osservazioni appartenenti al raggruppamento in questione tiene conto, come per il precedente gruppo, della traduzione degli obiettivi posti in via preliminare ed oggetto dell'Accordo di Pianificazione, come tradotti dal PSC adottato in una dimensione strategica, quella de "Le 7 Città" di Bologna, in confronto con le strategie del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, rappresentati compiutamente nella Relazione Illustrativa del Piano, cui si fa rinvio, nonché della disciplina dei Sistemi, delle Situazioni e degli Ambiti, nella quale, invece, si trovano indicati i modi nei quali il PSC intende guidare gli interventi e le politiche che investono l'intero territorio, perseguendo l'obiettivo di diffondere la qualità in considerazione delle diverse condizioni di partenza.

Tenuto conto del complesso e ricco percorso concertato e partecipativo previsto dalla legge urbanistica regionale nell'elaborazione del PSC e negli esiti tradottisi nel piano adottato e relativa ValSAT, le osservazioni appartenenti a questo gruppo sono valutate, pertanto, in riferimento agli obiettivi ed alle scelte propri del piano adottato, in particolare in termini di protezione e recupero di ambiente e di paesaggio e di condizioni di sostenibilità ambientali, territoriali, urbanistiche dei nuovi insediamenti.

La individuazione, infatti, di detti ambiti da parte del PSC, discende dalle sue linee guida sostanziali, che formano oggetto dell'Accordo di Pianificazione, quale patto condiviso in sede di Conferenza di Pianificazione, e che hanno definito l'organizzazione e l'assetto del territorio comunale di Bologna nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti per realizzare gli obiettivi di sviluppo territoriale del comune, integrato con il sistema insediativo provinciale. Tali linee guida sostanziali si sono tradotte in precisi indirizzi urbanistici; in particolare: quello della **protezione e recupero di ambiente e paesaggio**, della **priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana** e della **individuazione di nuovi insediamenti** in rapporto agli **obiettivi strategici delle "7 Città"**.

Come motivato nella premessa, la valutazione di **non accoglibilità** di alcune osservazioni relative alle porzioni di territorio inserite nel **polo funzionale CAAB** fa riferimento ai contenuti dell'**Accordo Territoriale** tra Provincia di Bologna e i Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia ai sensi dell'art. 15 e dell'art. A-15 della L.R. n. 20/2000 approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 97/2008 del 26 maggio 2008 e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 3 giugno 2008, in accordo con i contenuti sostanziali del PSC adottato.

Non risultano pertanto accoglibili le osservazioni che concernono richieste di previsioni di ulteriori ambiti di nuovo insediamento in contrasto con quanto sopra espresso.

GRUPPO 3: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI DA RIQUALIFICARE

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI : 1, 88, 91, 96, 106, 114, 115, 122, 140, 187, 191, 205, 206, 213, 220, 230, 236, 251, 256, 257, 268, 270, 313, 318, 319, 320, 328, 369, 397, 402, 406)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono alle previsioni del PSC relative a detti Ambiti.

L'esame delle osservazioni appartenenti al detto raggruppamento tiene conto del quadro normativo di riferimento e delle scelte di pianificazione strutturale compiute dal PSC ed evidenziate negli elaborati di Piano, quale punto di riferimento per la formulazione della proposta di controdeduzione.

Il PSC adottato, come richiesto dalla LR n.20/00, ha provveduto a individuare - sulla base del Quadro Conoscitivo e del Documento Preliminare oggetto della Conferenza di Pianificazione e del successivo Accordo di Pianificazione - le parti del territorio classificato come urbanizzato che **“necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità”**, fissando per ciascuna di esse “gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare nonché la quota massima dei carichi insediativi che potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento di riqualificazione”. (art. A-11)

Come risulta dalla Relazione Illustrativa del PSC nella parte dedicata a “Strategie per la Qualità e Regole”, gli Ambiti di questo tipo presenti nel PSC, pur singolarmente e autonomamente caratterizzati, corrispondono al riconoscimento di parti della città nelle quali la presenza di edifici ed aree destinate ad attività oggi non più presenti o in corso di dismissione, e l'insieme delle indicazioni relative al disegno della città pubblica, offrono significative opportunità di riorganizzazione urbana e di ri-distribuzione di servizi e infrastrutture.

Dal punto di vista della caratterizzazione funzionale degli Ambiti, si è pienamente condivisa la logica della legge, evidentemente nata dalla volontà di evitare rischi di monofunzionalità. Si è dunque previsto per ogni Ambito l'attribuzione a una **"dominante funzionale"** data dalla prevalenza di usi, distinta in "mista" o "specializzata", ove negli Ambiti misti la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", per realizzare una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive ..." e negli Ambiti specializzati l'utilizzazione per attività economiche e commerciali, in contesti caratterizzati dalla forte concentrazione produttiva, può consentire una "limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali".

La LR n.20/00 assegna al POC non solo il compito di individuare all'interno degli ambiti ed in conformità alle prescrizioni previste dal P.S.C., gli interventi di riqualificazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia, ma anche di stabilire per ciascuna area di intervento le destinazioni d'uso

ammissibili, gli indici edilizi, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico-morfologici e l'assetto infrastrutturale, anche attraverso le forme di concertazione con i soggetti interessati; è assegnato al RUE il compito di disciplinare gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti da riqualificare.

I rapporti tra PSC, POC e RUE sono così definiti dal Quadro Normativo del PSC, agli artt. 4, comma 2, e 5, in coerenza con la LR 20/00.

Le specifiche competenze proprie di PSC e POC e le modalità di pianificazione “per accordi” (ai sensi dell’art. 18 della LR n.20/00) per la elaborazione del POC, confermata dal Quadro Normativo del Psc, hanno costituito presupposto per alcuni accordi procedurali sottoscritti per delineare un percorso concertato con le proprietà di disciplina degli interventi di riqualificazione di particolare interesse per la comunità locale.

Al contenuto degli accordi sottoscritti ai sensi dell’art. 18 della LR n.20/00 si fa pertanto riferimento per controdedurre alle osservazioni relative agli ambiti interessati

Non possono quindi risultare pertinenti alla fase partecipativa concernente il PSC le osservazioni che richiedono di dettagliare le scelte relative agli ambiti da riqualificare, in quanto attinenti alla specifica competenza di POC e di RUE.

In relazione al gruppo di osservazioni concernenti l’Ambito da riqualificare n. 123 (art. 20 del Quadro Normativo), costituiscono specifici riferimenti i **vincoli** e le **norme di tutela** dell’ambiente e del paesaggio che derivano dagli strumenti **sovraordinati**, recepiti dal PSC, ed i contenuti dell’**Accordo Territoriale**, oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale PG n.134576/2008, tra Provincia di Bologna, Regione Emilia Romagna, Comune di Bologna, Comune di Calderara di Reno e SAB- Aeroporto di Bologna - diretto a definire, in sostanziale coerenza con le previsioni del Psc adottato, le politiche urbanistiche e territoriali per la crescita del **Polo funzionale dell’Aeroporto**, la sua delimitazione territoriale, nonché l’assetto infrastrutturale e territoriale funzionale ad esso, ai sensi degli art. 15 e A-15 della LR n.20/00, tenuto conto dei nodi ecologici previsti dal PTCP.

Non risultano pertanto accoglibili le osservazioni che si pongono in contrasto con norme sovraordinate di tutela dell’ambiente e del paesaggio e con i contenuti dell’Accordo Territoriale.

GRUPPO 4: OSSERVAZIONI CONCERNENTI_AMBITI DI SOSTITUZIONE

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 58, 294)

Le osservazioni esaminate nel detto raggruppamento sono riferite specificamente alla disciplina dell'**Ambito di sostituzione n. 145 - SABIEM**, compreso nel territorio urbano da strutturare, la cui disciplina compete al POC, in quanto strumento conformativo dei diritti edificatori e strumento di programmazione.

Il Quadro Normativo del PSC (art. 19) definisce per gli Ambiti di sostituzione: la massima capacità insediativa potenziale, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni ambientali comuni; detti Ambiti sono definiti come quelle "parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente. La scheda d'Ambito definisce per ciascuno di essi: ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità.

Una porzione rilevante dell'Ambito di sostituzione in oggetto è interessata da un **Accordo procedimentale** sottoscritto il 2 novembre 2005, ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00, tra Comune di Bologna e Fonderie SABIEM spa (allora proprietaria dell'area produttiva), diretto a definire condizioni di sostenibilità ed obiettivi di qualità urbana presupposto per la trasformazione dell'area produttiva sita in Via Emilia Ponente n.81 allora in via di dismissione. L'efficacia dell'accordo e la sussistenza del "**rilevante interesse per la comunità locale**" richiesto dall'art. 18 citato, furono condizionati al recepimento dei suoi contenuti nell'accordo istituzionale poi sottoscritto tra Provincia di Bologna, Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno circa la localizzazione dell'attività delle Fonderie Sabiem (già in Bologna e Granarolo-Cadriano) nell'area metropolitana bolognese e, precisamente, in territorio comunale di Calderara di Reno, a fronte di una valorizzazione delle aree di proprietà della società in Bologna e della garanzia di mantenimento dei livelli occupazionali.

L'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) è condizionata all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo diretto alla rilocalizzazione dell'attività produttiva, dipendente dall'adesione delle Amministrazioni all'Accordo istituzionale (avvio di una procedura negoziale per definire i contenuti del piano industriale di delocalizzazione aziendale e modalità di reinserimento ed organizzazione della nuova attività produttiva) **o alla revisione dello stesso previo nuovo accordo istituzionale.**

La valutazione delle osservazioni e la relativa controdeduzione tiene altresì conto anche delle **competenze specifiche** assegnate dalla LR n.20/00 al **POC**, cui è demandato – tra l'altro – il compito di definire le modalità di attuazione degli interventi di sostituzione e la programmazione degli stessi.

GRUPPO 5: OSSERVAZIONI CONCERNENTI AMBITI IN TRASFORMAZIONE

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 52, 92, 104, 110, 283, 289, 382)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono alle previsioni del PSC relative a detti Ambiti.

L'esame e valutazione di questo gruppo di osservazioni tiene conto di quanto segue.

Come Ambiti in trasformazione sono stati considerati, nel PSC, quelli - appartenenti al **territorio urbano da strutturare** - per cui sono stati approvati (o adottati, oppure inseriti in un iter di approvazione, al momento della adozione del PSC stesso) nuovi strumenti urbanistici preventivi, ancora in **attuazione del Prg vigente**, ritenendo significativo distinguerli in quanto si tratta di vere e proprie nuove parti di città che, pur essendo derivate dal precedente disegno di piano, si vogliono integrare con le nuove trasformazioni urbane. Per ciascuno di questi ambiti il PSC indica ruolo (in relazione alle "7 Città") e obiettivi della trasformazione. Le condizioni di sostenibilità degli interventi negli Ambiti in trasformazione risultano dall'esito delle valutazioni effettuate nel corso dell'iter approvativo degli strumenti preventivi vigenti, mentre sono demandate alle procedure di VAS quando si tratti di strumenti di pianificazione in corso di approvazione.

Per gli ambiti in trasformazione definiti dal PSC in relazione al Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) - e relativo piano particolareggiato - confermato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247/2005, costituisce altresì riferimento l'**Accordo Territoriale** tra Provincia di Bologna e i Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000 per il **polo funzionale CAAB**, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. 97/2008 del 26 maggio 2008 e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 3 giugno 2008, **in accordo con i contenuti sostanziali del PSC adottato**. L'Accordo, infatti, definisce - ai sensi della LR n.20/00 - l'assetto urbanistico e territoriale, le caratteristiche qualitative, dimensionali, i requisiti ambientali e infrastrutturali da assicurare anche in relazione alle funzioni metropolitane collocabili in questo ambito, nonché l'assetto infrastrutturale necessario alla sostenibilità trasportistica ed i requisiti prestazionali della viabilità di adduzione al Polo Funzionale, che il PSC è chiamato a recepire dandone attuazione.

Non risultano pertanto accoglibili le osservazioni concernenti richieste che si pongono in contrasto con i contenuti dell'Accordo Territoriale, mentre risultano accoglibili le osservazioni coerenti con i contenuti di detto Accordo.

Non sono altresì accoglibili richieste che si pongono in contrasto sostanziale con i criteri che hanno guidato la individuazione di detti Ambiti in relazione alle previsioni di trasformazione del Prg.

GRUPPO 6: OSSERVAZIONI CONCERNENTI SPECIFICHE DISPOSIZIONI D'AMBITO DEL QUADRO NORMATIVO

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 33, 78, 119, 141, 146, 147, 261, 263, 305, 338, 342, 367, 368, 371, 374, 376, 379, 392)

Il **quadro delle regole del PSC** introduce le **strategie urbane** nella struttura normativa stabilita dalla legge regionale vigente (l.r. 20/2000) e riguarda i **grandi sistemi** che permettono il funzionamento della città (infrastrutture della mobilità per un'accessibilità integrata e sostenibile, attrezzature di interesse collettivo per la qualità sociale, dotazioni ecologiche per la qualità ambientale) e gli **ambiti** per i quali il PSC indica politiche urbanistiche omogenee.

Il riordino dei diversi sistemi di vincolo e di tutela che gravano sul territorio permette di pensare al Piano anche come una **Carta unica** del territorio, unica banca dati consultabile da chi è in vario modo interessato alle trasformazioni territoriali.

La specificazione delle regole e la loro traduzione in direttive e indirizzi per le altre due componenti del piano urbanistico comunale -il Piano operativo comunale, il Regolamento urbanistico ed edilizio - avviene attraverso:

:: **3 Sistemi**: il "Sistema delle infrastrutture per la mobilità" per un'accessibilità integrata e sostenibile; il "Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi" per la qualità sociale; il "Sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali" per la qualità ambientale;

:: **200 Ambiti** che distinguono Territorio da urbanizzare (ambiti per nuovi insediamenti, di sostituzione, in trasformazione), Territorio urbanizzato (Ambiti da riqualificare, consolidati, storici), Territorio rurale (Ambiti di valore naturale e ambientale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico);

:: **34 Situazioni** - urbane, di campagna, collinari- che aggregano gli ambiti per gestire i microprocessi di qualificazione.

In particolare, gli **Ambiti traducono il progetto del Piano strutturale** nella forma prevista dalla legge regionale 20/2000, là dove stabilisce che il PSC distingua il territorio in "urbanizzato, urbanizzabile e rurale", e individui "gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato" (alla legge stessa), **definendo** per ogni ambito "**le caratteristiche urbanistiche e funzionali**", **gli "obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali"**.

Col complessivo sistema delle strategie urbane introdotto nella struttura normativa del PSC e con gli atti di concertazione istituzionale si confronta la valutazione delle osservazioni appartenenti a questo gruppo.

Non risultano pertanto accoglibili le osservazioni che richiedono modifiche del Quadro Normativo tali da risultare in contrasto con le strategie urbane ("Strategie per la qualità") delineate dal complesso sistema delle regole del PSC, come illustrate nella Relazione del PSC, cui si fa espresso rinvio.

Risultano di contro accoglibili quelle osservazioni che, in coerenza con l'obiettivo di rendere "economicamente sostenibile" la ristrutturazione

prevista – già affermato nella relazione Illustrativa (Parte IV Attuazione del piano) - risultano dirette a definire migliori condizioni di attuabilità delle previsioni del PSC attraverso la perequazione urbanistica (da rendere operative attraverso il POC), o a meglio definire il contenuto di norme volte a favorire un corretto inserimento urbanistico degli impianti di telefonia mobile rispetto alla pubblica utilità degli stessi.

GRUPPO 7: OSSERVAZIONI ATTINENTI A CONTENUTI PIANIFICATORI PROPRI DEL POC E DEL RUE (NON PERTINENTI)

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI : 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 22, 23, 26, 32, 36, 38, 39, 41, 42, 45, 48, 50, 54, 60, 61, 62, 66, 71, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 90, 93, 94, 95, 105, 107, 108, 111, 112, 121, 125, 126, 129, 136, 142, 145, 151, 155, 156, 157, 159, 163, 169, 170, 177, 180, 182, 184, 189, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 204, 207, 208, 210, 212, 223, 225, 229, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 243, 245, 246, 249, 252, 254, 272, 274, 276, 279, 280, 282, 285, 288, 291, 292, 293, 296, 298, 302, 304, 306, 307, 308, 309, 314, 321, 325, 332, 333, 334, 335, 339, 343, 344, 354, 361, 365, 373, 375, 385, 390, 403, 404, 408)

Come precisato nella premessa generale, non può essere data risposta, nella fase partecipativa all'iter di approvazione del PSC, alle osservazioni recanti proposte corredate da precise indicazioni localizzative in materia di edilizia residenziale, commerciale o produttiva, né alle osservazioni riferite alle attuali norme edilizio-urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente le quali continueranno a restare in vigore fino all'approvazione del POC e del RUE, con le sole limitazioni specificate dalle Norme Transitorie, così come riportate all'art. 7 del Quadro Normativo del PSC.

Le osservazioni appartenenti a questo raggruppamento risultano pertanto non accoglibili, in quanto non pertinenti al PSC e invece relative alle diverse competenze di POC e RUE, come disciplinate dalla LR n.20/00 e dallo stesso Quadro Normativo del PSC.

GRUPPO 8: OSSERVAZIONI CONCERNENTI ACQUISIZIONE DI AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 8, 28, 29, 30, 89, 99, 109, 116, 120, 127, 128, 137, 139, 143, 144, 149, 153, 165, 168, 174, 175, 176, 178, 186, 214, 217, 219, 262, 265, 278, 281, 290, 347, 349, 350, 359)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono a richieste di individuazione di porzioni di aree da acquisire ad integrazione delle dotazioni territoriali tramite perequazione urbanistica.

L'esame e valutazione di questo gruppo di osservazioni tiene conto di quanto segue.

Nella Relazione Illustrativa è chiaramente espresso come l'obiettivo di fornire alla città le **dotazioni necessarie** al suo funzionamento ed alla qualità dell'abitare sostenga la progettazione dei **tre sistemi** - mobilità, città pubblica, ambiente - e come il sistema della città pubblica integri le attrezzature e i servizi, pubblici e di uso pubblico, di rango sovracomunale, ancorando le principali scelte direttamente alle strategie territoriali delineate per le sette Città.

Pertanto, gli elementi rappresentati negli elaborati grafici (le tre tavole non a caso denominate "**Strategie per la qualità**") costituiscono le dotazioni, ovvero gli spazi e le opere riferiti ai tre sistemi che il PSC considera strutturali e strategici. Opere e spazi che dovranno garantire prestazioni adeguate alle domande e alle esigenze oggi percepite come irrinunciabili.

La Relazione precisa poi come le prestazioni dipendano da diversi fattori che investono progettazione, realizzazione e gestione, fattori sui quali il PSC interviene dettando **direttive e indirizzi** che dovranno essere fatti propri dagli altri strumenti di pianificazione urbanistica e da quelli di pianificazione e programmazione settoriale; in particolare, come la realizzazione di queste previsioni del Piano dovrà avvenire di concerto con i Quartieri interessati, decidendo le priorità in base alle carenze attestate nell'ambito del Programma per le opere pubbliche e del Bilancio pluriennale del Comune.

La specificazione di interventi volti a migliorare l'abitabilità nelle diverse "microcittà" è un altro degli ingredienti strategici del progetto strutturale. Attraverso un insieme mirato di azioni, descritte nelle schede di Situazione, il PSC esplicita il contributo delle nuove dotazioni e delle loro prestazioni con riferimento ai contesti locali: centralità come recapiti della vita di quartiere, parcheggi, varchi, percorsi sicuri per la mobilità lenta sono alcune delle componenti che qualificano il nuovo sistema capillare della città pubblica.

Dal punto di vista quantitativo, l'applicazione della perequazione urbanistica e di accordi ha l'obiettivo di consentire l'acquisizione alla proprietà pubblica di oltre 3 milioni di mq di aree, in aggiunta alle aree pubbliche realizzate come standard urbanistici delle trasformazioni; la perequazione urbanistica è prevista anche ai fini dell'acquisizione di alcune aree destinate a standard dal Prg attuale, che entreranno così a far parte del patrimonio di spazi pubblici.

Peraltro, l'art. 33 del Quadro Normativo, coerentemente con quanto espresso in Relazione Illustrativa, precisa come la tavola "Attrezzature e spazi collettivi" individui **"indicativamente"** le aree da acquisire tramite la perequazione urbanistica; poiché perequazione urbanistica, accordi, espropri restano i tre strumenti previsti per garantire aree e risorse per consolidare le dotazioni pubbliche e realizzare le finalità strategiche esplicitate nelle sette Città.

Il Quadro Normativo chiarisce anche come competano al **POC** la definizione dei **perimetri e le eventuali modifiche**, tali da garantire comunque prestazioni analoghe o superiori alle previsioni precedenti e coerentemente con gli indirizzi strategici del PSC indicati in Relazione e quelli specifici del Quadro Normativo (art. 33, comma 2).

Mentre per quanto concerne la **dotazione complessiva di aree esistenti** di proprietà pubblica e di uso pubblico (per scuole, impianti sportivi, sedi culturali e strutture sociosanitarie, ecc.) rappresentata nella corrispondente tavola degli spazi e attrezzature collettive, **si accoglie la segnalazione di errori di rappresentazione** che comporta la verifica e il conseguente adeguamento dello stato di fatto rappresentato, **si confermano le principali indicazioni strategiche del PSC derivanti dalle strategie territoriali delineate per le sette Città e con queste si confronta la valutazione delle osservazioni appartenenti a questo gruppo.**

GRUPPO 9: OSSERVAZIONI CONCERNENTI LE PRESCRIZIONI ED I VINCOLI RIPORTATI NELLA CARTA UNICA DEL TERRITORIO

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 16, 131, 132, 152, 158, 224, 267, 269, 299, 346, 387)

L'art. 19 della L. R. 20/2000 stabilisce che "La pianificazione territoriale e urbanistica recepisce e coordina le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative".

Il PSC, pertanto, stabilisce nel Quadro Normativo – Titolo II "Tutele e vincoli" - e rappresenta nelle tavole che formano la "**Carta unica del territorio**", le diverse tutele derivanti da leggi, provvedimenti amministrativi e piani sovraordinati o stabiliti dallo stesso PSC, che condizionano **l'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali**, che derivano dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica o da previsioni legislative, in ragione dell'interesse pubblico prevalente derivante da specifici caratteri del territorio e/o da obiettivi di tutela dello stesso.

In tema di **vincoli paesaggistici**, le ultime modifiche apportate al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63) riformulano la parte relativa al paesaggio, sulla scorta dei principi espressi di recente dalla Corte costituzionale con sentenza 14 novembre 2007 n. 367: il paesaggio è un valore "primario e assoluto" che deve essere tutelato dallo Stato prevalentemente rispetto agli altri interessi pubblici in materia di governo e di valorizzazione del territorio. Lo strumento principe per la tutela e la disciplina del territorio è la pianificazione paesistica, che comporta l'obbligo da parte delle regioni di coinvolgere il ministero dei Beni culturali nell'elaborazione di quelle parti del piano che riguardano beni paesaggistici. E' previsto altresì l'obbligo per le regioni di rivedere entro un anno i vincoli esistenti, allo scopo di specificare le regole che devono essere osservate in virtù del vincolo (inedificabilità assoluta, ovvero edificabilità entro limiti e con prescrizioni precise e certe), mentre conservano efficacia a tutti gli effetti le notifiche eseguite, gli elenchi compilati, i provvedimenti e gli atti emessi ai sensi della normativa previgente a parte dei competenti organi dello Stato.

Per quanto riguarda i **vincoli infrastrutturali**, a seconda della loro diversa natura, gli stessi derivano da specifiche fonti normative (indicate nel Quadro Normativo) e devono necessariamente confrontarsi con problematiche di carattere sia sovracomunale (con riferimento al PTCP) sia locale.

Il PSC recepisce i vincoli sovraordinati e detta, altresì, misure di governo del territorio per il corretto insediamento territoriale ed urbanistico di impianti e infrastrutture.

La segnalazione di errori di rappresentazione, riconosciuti in quanto tali, comporta la verifica e il conseguente adeguamento dello stato di fatto rappresentato, le prescrizioni di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche

ed i vincoli derivanti da fonti sovraordinate costituiscono i riferimenti con cui si confronta la valutazione delle osservazioni appartenenti a questo gruppo.

GRUPPO 10: OSSERVAZIONI CONCERNENTI IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 86, 295, 315, 398, 399, 400)

Nel raggruppamento sono ricomprese le osservazioni che prioritariamente attengono a richieste di modifica della tavola “ Sistema delle infrastrutture per la mobilità”.

L'esame e valutazione di questo gruppo di osservazioni tiene conto di quanto segue.

Nella Relazione Illustrativa è chiaramente espresso l'obiettivo di fornire alla città le dotazioni necessarie al suo funzionamento ed alla qualità dell'abitare con la progettazione dei tre sistemi - mobilità, città pubblica, ambiente. Il progetto di ogni sistema traduce la strategia generale del Piano e riflette le politiche settoriali sovraordinate.

A sua volta la Relazione rimanda, oltre che ad azioni proprie del PSC, agli strumenti di pianificazione di settore che competono al Comune.

La visione proposta, di ampio respiro, è quella di tre sistemi che dialogano e si compongono con quelli di altre scale.

Il **sistema della mobilità**, che poggia su una rete metropolitana, regionale e nazionale, per il trasporto sia pubblico sia privato, si qualifica sia per l'adeguamento degli spazi stradali allo scopo di accogliere nuove forme di trasporto pubblico, sia per creare una maglia di percorsi ciclabili (la cui creazione è impegno assunto con l'Accordo di Pianificazione) e pedonali, la cui definizione – a livello di sistema - è demandata dalla LR 20/00 specificamente al PSC. Tale sistema si relaziona con quello della città pubblica, che oltre ad integrare le attrezzature e i servizi, pubblici e di uso pubblico, si preoccupa di creare relazioni tra quel che già esiste e il nuovo che dovrà essere realizzato, e con il sistema ambientale.

Le prestazioni dipendono da diversi fattori che investono progettazione, realizzazione e gestione, fattori sui quali il PSC interviene in modo non prescrittivo e non conformativo, bensì dettando direttive e indirizzi che dovranno essere fatti propri dagli altri strumenti di pianificazione urbanistica (POC, PUA) e da quelli di pianificazione e programmazione settoriale (PGTU). In particolare, la **tavola “Infrastrutture per la mobilità”** individua un assetto che intende assicurare gli standard di qualità assunti come obiettivo del PSC ed ha **valore di indirizzo** per la pianificazione di settore: compete infatti al POC l'aggiornamento delle scelte ivi rappresentate, in coerenza con gli indirizzi strategici del PSC (art. 31 del Quadro Normativo), mentre compete al PGTU adottare le misure di gestione della mobilità, specificando gli indirizzi del PSC con riferimento alle Situazioni urbane (art. 32 del Quadro Normativo). L'individuazione delle Situazioni rappresenta i livelli di integrazione necessari delle dotazioni e prestazioni dei tre sistemi, orientandone l'attuazione, tenuto conto del contributo conoscitivo offerto dai Quartieri nel corso dell'iter di elaborazione del Psc.

L'esame e valutazione delle osservazioni appartenenti al raggruppamento in questione tiene conto degli obiettivi strategici del PSC e del suo valore di indirizzo per gli strumenti comunali operativi e di settore.

GRUPPO 11 : OSSERVAZIONI DI CONTENUTO GENERALE

(PROTOCOLLO SPECIALE NUMERI: 37, 59, 113, 232, 271, 273, 275, 277, 287, 303, 330, 348, 366, 372, 401)

Ciò che accomuna le osservazioni del gruppo è il riferimento ad aspetti di carattere generale del PSC adottato, quindi ad aspetti che riguardano elaborati quali Relazione, Valutazione di sostenibilità, Quadro normativo. Si tratta prevalentemente di osservazioni presentate, entro la scadenza del termine disposto dalla Giunta, da soggetti inquadrabili nelle categorie a (enti e organismi pubblici), b (associazioni economiche e sociali e associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi), cioè dai soggetti che istituzionalmente perseguono l'obiettivo di tutelare interessi pubblici, e da alcune proposte da singoli cittadini.

PROT. SPEC. n. 1

PG 216053 del 20/09/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina Est
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via Jacopo di Paolo 49 - 49/2
Esibente	Berti Luigi - legale rappresentante
Proprietà	TRE G srl
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiede - come già espresso nella richiesta di variante presentata il 22 maggio 2006 con PG 117876/2006 - di trasformare gli immobili in oggetto, costituiti da una palazzina adibita parzialmente a residenza e da un retrostante capannone, destinati dal PRG '85 a zona P1, in un lotto destinato ad R1 al fine di utilizzare le ridotte capacità edificatorie per l'uso residenziale, in considerazione del fatto che il tessuto urbano circostante presenta una destinazione prettamente residenziale e che il lotto in questione risulta di dimensioni molto ridotte. Il PSC comprende la proprietà in questione nell'ambito 120 Bolognina Est, in territorio urbano strutturato, in un ambito da riqualificare misto.

Controdeduzione

Gli immobili oggetto della presente osservazione sono compresi in un ambito da riqualificare misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili".

Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.2

PG 216062 del 20/09/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Via Benedetto Marcello
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Pierluigi da Palestrina 1
Esibente	Chatrian Arch. Marco - legale rappresentante
Proprietà	Vela Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione della prevalente destinazione residenziale del contesto in cui è inserito il fabbricato in oggetto chiede che il POC destini il lotto a "zona residenziale di completamento R1".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 3

PG 219307 del 24/09/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Vicolo del Bosco 18/2
Esibente	Landi Daniela - tecnico incaricato
Proprietà	Manganaro Giovanni
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'osservazione fa riferimento alla richiesta di variante al PRG vigente PG 183948/2007. Trattasi di richiesta di classificazione urbanistica di due edifici esistenti dal 1929 e distrutti da eventi bellici (1943-1945) per una eventuale ricostruzione.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 4

PG 219434 del 24/09/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito, Dozza specializzato
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola, Fiera District
Indirizzo	Via del Bordone 1
Esibente	Viscardi Nicola - Amm.tore Unico/Legale rapp. Della Società VISCARDI Srl
Proprietà	Viscardi Nicola, Viscardi Rosanna, Consorti Eva, Viscardi Nicola, Franza Raffaella
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Preso atto che l'area in questione risulta compresa in zona APP dal PRG '85 e che al riguardo la proprietà, non possedendo i requisiti di coltivatori diretti, con PG 130351/1997 del 2 ottobre 1997, chiese la modifica di tale destinazione a zona R7 e che - nonostante tale richiesta risulti essere stata accolta di fatto in sede di controdeduzione al PRG - questo non ha consentito di effettuare i cambi d'uso verso l'uso U1, poiché perdurava la mancanza del requisito di imprenditori agricoli, chiede che l'area venga estrapolata dall'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" ed inserita in un ambito coerente con gli usi legittimi dei fabbricati esistenti, poiché l'Ambito previsto in adozione e disciplinato all'art. 30 dal Quadro normativo esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo e non precisa se sarà possibile effettuare cambi d'uso di edifici esistenti non agricoli (ex uso produttivo) verso usi diversi come il residenziale.

Controdeduzione

Precisato che i criteri utilizzati per la classificazione del territorio non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di PRG, di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i., si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto i luoghi in questione presentano le caratteristiche di "agricolo periurbano" che circondano la città, nella quale gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e la presenza consolidata di usi non agricoli. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno disciplinati dal RUE.

PROT. SPEC. n.5

PG 219969 del 24/09/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Pilastro
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	San Donato nuovo
Indirizzo	Via del Pilastro 4
Esibente	Steccanella Davide - Presidente della Società "Polisportiva Record"
Proprietà	Polisportiva Record
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Richiede di trasformare l'area in zona residenziale con una capacità edificatoria di 4.500 mq di Su.</p> <p>Sottolinea che era già stata richiesta la trasformazione di questa porzione di terreno da VS a residenziale, poiché il quartiere è particolarmente dotato di attrezzature sportive, e che anche privando la zona di questa area lo standard urbanistico viene assolto.</p> <p>Inoltre l'area di proprietà è limitrofa ad una zona residenziale e ad una turistico alberghiera di recente trasformazione. Infine il comparto ha subito uno snaturamento del sistema verde pubblico e sportivo a cui era destinato.</p> <p>A fronte delle trasformazioni richieste viene proposto, utilizzando lo strumento di perequazione, la sistemazione di due fabbricati ubicati in via Casini n.1 e via Pirandello n.34, da destinare all'uso che il quartiere riterrà più opportuno.</p>

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.6

PG 220955 del 25/09/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Pilastro
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	San Donato nuovo
Indirizzo	Via del Pilastro 6
Esibente	Ferri Mario
Proprietà	Ferri Mario
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Evidenzia l'interesse a realizzare una modesta superficie edificatoria, così come già specificato nelle precedenti osservazioni (richieste di variante PG 31245/04 e PG 32607/05). Evidenzia inoltre di poter attualmente incrementare del 10% la superficie del fabbricato esistente, anche con altro separato, e che il terreno non è soggetto a vincoli, ma, a seguito di incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, si palesava un preciso interesse ad incrementare questa zona con unità abitative che servissero da raccordo, creando una omogeneità insediativa, tra il Pilastro "Vecchio" e il "Nuovo".

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.7

PG 221628 del 26/09/07

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via del Rosario 4
Esibente	Lucio Montebugnoli e Luisa Vasconi
Proprietà	Lucio Montebugnoli e Luisa Vasconi
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Evidenziato che i precedenti in sanatoria risalgono al 1995, i fabbricati in questione, identificati al foglio catastale 18, mappale 18, ai sub 2, 3 e 4, risultano rispettivamente classificati 2a, 2a e 2b dal PRG '85, che include l'area in una zona con destinazione urbanistica CVT, specificato che non posseggono la qualifica di imprenditore agricolo né di coltivatore diretto - i proprietari chiedono che il mappale su cui insistono i fabbricati residenziali venga stralciato e gli venga attribuita una possibilità edificatoria tale da permettere il recupero delle volumetrie esistenti, con particolare riferimento al fabbricato in cui è ubicata la tettoia auto, classificato di categoria 2b (l'edificio presenta tracce di lesioni e cedimenti), in modo da ricavare un piano intermedio. La proprietà intende intervenire nel rispetto della tipologia agricola.

Controdeduzione

L'articolo 29 del Quadro normativo precisa che: "Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.", si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.8

PG 239408 del 08/11/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Maurizio Bufalini 11
Esibente	Bergami Geom. Massimo - tecnico incaricato
Proprietà	Condominio
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	L'osservazione riguarda una porzione di terreno destinata dal PRG '85 a "zona per verde pubblico attrezzato". Tale porzione attualmente fa parte di un cortile privato del condominio adiacente (localizzato all'interno della zona R1), catastamente è di proprietà privata e non sembra che esista alcun tipo di convenzione e/o accordo con il Comune di Bologna. Attualmente l'elaborato grafico di PSC "Dotazione di aree attuate e in corso di attuazione" classifica l'area come "Aree Verdi". Chiedono di rientrare come zona R1.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore presente nella tavola attrezzature e spazi collettivi: l'indicazione di dotazioni attuate (verde e parcheggi), in realtà pertinenziali, su area di proprietà privata, degli edifici esistenti. Si propone di correggere tale errore eliminando l'indicazione in questione.

PROT. SPEC. n.9

PG 240809 del 09/10/2007

Quartiere	PORTO
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	Via De' Monari 3
Esibente	Borghi Anna Maria, Legale rappresentante
Proprietà	Giave Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede di correggere la mappa di PRG aggiornandola all'uso che si svolge da anni nell'edificio, ovvero attività ricettiva, mentre per il negozio, sfitto da anni, si vorrebbe realizzare un cambio d'uso.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, infatti l'art. 27 del Quadro normativo adottato precisa, per l'ambito storico "nucleo di antica formazione", al punto d) modalità di intervento: "Gli interventi edilizi sugli immobili saranno normati dal RUE, anche in considerazione del tipo di tutela cui ogni immobile dovrà essere soggetto, e potranno essere di carattere esclusivamente conservativo, con la conferma dell'attuale rapporto tra volumi e spazi aperti. In generale, gli interventi si attueranno in maniera diretta, con i titoli edilizi richiesti per ogni tipo di intervento. ...".

PROT. SPEC. n. 10

PG 240816 del 09/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Pontevecchio-Via Lombardia, Pontevecchio
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	Via Guazzaloca 7
Esibente	Benassi Dorianò
Proprietà	Benassi Dorianò (comproprietario)
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che la porzione di fabbricato ora compresa in sede stradale sia destinata a "zona residenziale di completamento R1".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE. Si precisa comunque che quanto richiesto è già stato recepito nel provvedimento di ridisegno del PRG '85 su base cartografica CTC, in corso di approvazione.

PROT. SPEC. n. 11

PG 240821 del 09/10/2007

Quartiere	PORTO
Nome	Tessuto compatto Ovest
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via del Rondone 28
Esibente	Rondone Srl
Proprietà	Rondone Srl - (comproprietaria)
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede di poter correggere la mappa di PRG dove il fabbricato "si trova erroneamente in Ambito PP Parco urbano Porto Navile - Manifattura Tabacchi".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, in quanto riferita al PRG '85, inoltre, di fatto, la questione posta non sussiste, il PSC ha compreso gli immobili in questione in Ambito storico - tessuto compatto, non riportando i limiti del piano particolareggiato citato, che peraltro aveva stralciato l'immobile in questione, e come specificato dall'art. 29, comma 3, del Quadro normativo, "Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie".

PROT. SPEC. n. 12

PG 242065 del 10/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Morazzo 14
Esibente	Negrini Clorindo - legale rappresentante
Proprietà	Azienda Morazzo Sas di Negrini C. & C.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che nell'articolo 30 comma 3 del Quadro Normativo venga presa in considerazione la casistica di edifici pre-esistenti, ma crollati per eventi accidentali (documentati) e che non risultano in mappa anche se presenti nelle documentazioni storiche (Catasto o precedenti PRG) che dovrebbero essere invece considerati come edifici esistenti e, quindi, riutilizzabili anche a fini residenziali nei fondi ex-agricoli e non più adibiti alla produzione agricola.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 13

PG 245973 del 15/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Casteldebole (33)
Esibente	Baccaro ing. Mario - Presid. del Consorzio Casteldebole-Zola
Proprietà	Consorzio Casteldebole-Zola - c/o Geom. Armando Veronesi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Con l'osservazione viene richiesta la possibilità di inserire le aree del Consorzio "Casteldebole Zola" in "zona di sviluppo produttivo", onde acconsentire alle ditte consorziate di espandersi senza doversi allontanare e migliorare nel contempo l'assetto urbanistico della zona.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 14

PG 245991 del 15/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Pilastro
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	San Donato nuovo
Indirizzo	Via del Pilastro 4
Esibente	Steccanella Davide - Presidente della Società "Polisportiva Record"
Proprietà	Polisportiva Record
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Richiede di trasformare l'area in zona residenziale con una capacità edificatoria di 4.500 mq di Su.</p> <p>Sottolinea che era già stata richiesta la trasformazione di questa porzione di terreno da VS a residenziale, poiché il quartiere è particolarmente dotato di attrezzature sportive, e che anche privando la zona di questa area lo standard urbanistico viene assolto.</p> <p>Inoltre l'area di proprietà è limitrofa ad una zona residenziale e ad una turistico alberghiera di recente trasformazione. Infine il comparto ha subito uno snaturamento del sistema verde pubblico e sportivo a cui era destinato.</p> <p>A fronte delle trasformazioni richieste viene proposto, utilizzando lo strumento di perequazione, la sistemazione di due fabbricati ubicati in via Casini n.1 e via Pirandello n.34, da destinare all'uso che il quartiere riterrà più opportuno (di contenuto identico all'osservazione 5).</p>

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 15

PG 246185 del 15/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Croara 3/3
Esibente	Zuffi Claudia, Claudio, e Contri Iljana, eredi del Sig. Zuffi Franco
Proprietà	Zuffi Claudia, Claudio, e Contri Iljana, eredi del Sig. Zuffi Franco
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	In considerazione delle limitazioni subite dall'Azienda Agricola, riduttive della libertà di conduzione del fondo per la vicinanza a zone edificate con destinazione residenziale, chiede di prevedere la possibilità di rendere l'area edificabile per realizzare interventi quali la realizzazione di residenze per la terza età o la realizzazione di un complesso ricettivo per i parenti dei lungodegenti ricoverati, data la vicinanza con le strutture ospedaliere, il centro civico e la bocciofila. Un indice edificabile permetterebbe di garantire un utile in fase di riconversione dell'azienda agricola.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Savena nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Aree naturali protette" individuate dalla Carta unica del territorio. Sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le aree che fanno parte del sistema provinciale delle aree protette che comprende, ed è il caso in esame, il Parco regionale dei Gessi bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Le finalità della tutela sono la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione di tale patrimonio per la promozione socio-economica delle comunità residenti. I provvedimenti istitutivi della tutela sono la Legge regionale n.11/88 istitutiva del Parco e il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). Tali aree coincidono con "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" di cui all'art. 142, comma 1, lettera f del D. Lgs. 42/2004. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco sono definite e disciplinate nel vigente Piano territoriale del parco, che non prevede quanto richiesto. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 16

PG 248123 del 17/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Pescarola
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Bertalia
Indirizzo	Via Zanardi 231 - 233
Esibente	Mengoli Massimo - Legale rappresentante
Proprietà	Mengoli Immobiliare
Gruppo	carta unica
Riassunto	<p>Gli immobili oggetto della richiesta risultano compresi in una zona R2 e classificati di categoria 2b dal PRG '85, inoltre risulta che l'immobile posto al civico 233 è censito ad uso abitativo, mentre l'accessorio, posto al civico 231, risulta censito a granaio. L'esibente dichiara di aver presentato una DIA per effettuare il cambio di destinazione del granaio e del magazzino, successivamente alla presentazione della DIA per il recupero della soffitta del civico 233, ma che - a differenza dell'esito favorevole della Dia per il recupero e cambio d'uso della soffitta - questa è stata diniegata sulla base di quanto disciplinato dell'art. 10, lettera a) delle NdA del PRG '85 (zonizzazione acustica dell'Intorno Aeroportuale), che non consente il cambio d'uso verso la residenza, ma solo verso l'uso U2. L'esibente dichiara che Arpa, interpellata, sarebbe disposta ad accettare la relazione di un tecnico qualificato che certifichi che, a seguito dei lavori di ristrutturazione, la verifica dei parametri di assorbimento dei rumori rientra nei limiti indicati della classe IV. Chiede quindi di modificare l'art.10 lettera a) delle NdA del PRG '85 in ragione del già avvenuto cambio d'uso per la parte di immobile posto al civico 233, col quale si è recuperata la soffitta; dell'avvenuta costruzione di altri fabbricati (IACP) nei pressi del fabbricato in questione in data "antecedente" il 2004, data di esecutività dell'art.10 del PRG e per il fatto che la legge regionale consente il cambio d'uso per l'accessorio granaio, pur non facendo più parte dell'abitazione posta al civico 233.</p> <p>Gli immobili in questione risultano compresi in territorio urbano strutturato, nell' Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 69 Pescarola.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta avanzata, la zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale è una misura di cautela derivante da analisi, studi e monitoraggi effettuati in sede di valutazione di compatibilità ambientale dell'Aeroporto G. Marconi, introdotta nel PRG '85 con provvedimento specifico di variante che il PSC ha confermato.

PROT. SPEC. n.17

PG 248821 del 18/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Olmetola 62
Esibente	Campagna Dr. Stefano
Proprietà	Campagna Dr. Stefano
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Il lotto in questione è intercluso tra la strada ed altri edifici, sia residenziali che produttivi, costituendo parte integrante di un piccolo borgo, o aggregato di edifici a carattere residenziale. Chiede che tale area, non più corrispondente alle caratteristiche definite all'art. 30, venga inserita in un'ambito diverso, classificando la suddetta zona edificata lungo la via Olmetola come "urbana" a tutti gli effetti e di conseguenza il lotto libero venga dotato di una capacità edificatoria ad uso residenziale, in modo da poterlo accorpere al lotto limitrofo, consentendo in tal modo un ampliamento edificatorio.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 18

PG 249212 del 18/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via dei Colli (10)
Esibente	Francesco Bini
Proprietà	Francesco Bini
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che l'art. 30 del Quadro Normativo chiarisca se e con quali modalità sarà consentito costruire fabbricati accessori per il ricovero di attrezzi necessari alla manutenzione dei terreni anche ai soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 19

PG 249374 del 18/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via dell'Osservanza 37/4
Esibente	Revis srl
Proprietà	Revis srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede che venga consentito l'ampliamento delle strutture esistenti per poter svolgere le attività di conduzione agricola dei fondi, cui associare la promozione di altre attività per il tempo libero e il miglioramento della qualità ecologica e ambientale previste dall'art. 28 del Quadro Normativo, ma ad oggi in contrasto con quanto previsto dalla variante di tutela dell'area collinare.</p> <p>Ha infatti presentato un progetto di ampliamento di un edificio esistente con gli scopi citati che è stato sospeso a seguito dell'adozione del provvedimento di tutela della zona collinare.</p>

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.20

PG 251599 del 22/10/2007

Quartiere	SARAGOZZA, SAVENA
Nome	Saragozza Alta
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Bellinzona/Ardigò (24)
Esibente	Enio Baschieri
Proprietà	Enio Baschieri
Gruppo	non pertinente
Riassunto	A seguito di rilascio del Permesso di Costruire del PRU n. 30 (scheda R3.52* del PRG '85) per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione, i lavori sono stati sospesi per il ricorso al TAR effettuato dai confinanti. Richiede di mantenere, in sede di PSC, POC e RUE, la capacità edificatoria già rilasciata, visti i tempi giudiziari molto lunghi.

Controdeduzione

Il caso in esame non è disciplinabile dal PSC, potrà esserlo in sede di RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.21

PG 252132 del 22/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via del Gomito (20)
Esibente	Prati Marco - Tecnico incaricato
Proprietà	Emme srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Le aree in questione - e i due edifici esistenti classificati di categoria 2a e 2b dal PRG '85 - risultano comprese in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, rileva come su queste aree insista un edificio ex agricolo diroccato e che lungo il confine ovest del terreno in oggetto siano presenti una serie di edifici (main building, centro wellness, sale conferenze) che compongono l'Hotel Imperial di via del Gomito, 16 e che il PSC include tali aree nell' Ambito 115 Dozza - Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato.</p> <p>Entrambe le aree - quella inclusa nell' Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e quella in Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato risultano della medesima proprietà: la Emme Srl, impegnata nel settore delle attività alberghiere. L'acquisizione di tali terreni fu effettuata con la finalità di attrezzarle a "giardino urbano" a servizio dell'albergo, immaginando di inglobare anche l'ex stalla nei servizi aggiunti.</p> <p>E' stata elaborata una nuova tipologia di offerta alberghiera che andrebbe ad offrire un servizio composto da svariate attività sportive e ricreative in un contesto di Parco Urbano attrezzato a Verde Sportivo - Privato ma ad Uso Pubblico, dove l'albergo può essere considerato un servizio aggiuntivo.</p> <p>La motivazione dell'osservazione presentata verte sulla necessità di garantire tale sviluppo all'area in questione che risulta, allo stato, non praticabile, poiché inclusa nell'ambito agricolo, ma possibile e coerente se il terreno venisse incluso nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa n. 115 confinante. Inoltre viene segnalato come la presenza di tali strutture possano colmare l'eventuale carenza esistente di attrezzature di quel tipo nelle zone limitrofe e che in prospettiva le stesse potrebbero implementare anche quelle previste dalle future espansioni di interventi quali la nuova Corticella. Inoltre il PSC per la Città della Tangenziale - entro cui i terreni sono ricompresi - ha evidenziato come tale infrastruttura abbia progressivamente eroso spazi all'abitabilità di quei luoghi e che solo attraverso il recupero di un sistema di connessioni e spazi aperti la stessa potrà essere recuperata, pertanto l'intervento previsto garantirebbe un recupero di tali spazi coerentemente con gli obiettivi del PSC.</p> <p>Il tecnico inoltre segnala che dalla lettura del perimetro del centro abitato emerge che l'area in questione risulta compresa e quindi di fatto, questo, sottolinea la marginalità dell'area all'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (questo non risulta dalla lettura della carta e inoltre se si esamina il perimetro nuovo dell'urbanizzato è fuori).</p>

Controdeduzione

L'area in questione non presenta le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si devono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.22

PG 252599 del 23/10/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Via Marzabotto
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via della Certosa (35)
Esibente	Gabrielli Grazia
Proprietà	Gabrielli Grazia (comproprietaria)
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Formalizza la disponibilità a cedere l'area e i soprastanti edifici in cambio di una delle due seguenti opzioni: a) individuazione di un'altra area e stralcio della previsione perequativa del PSC su parte della loro area, a condizione che la Sf preveda una potenzialità edificatoria ad uso residenziale fino a 1.800 mq di Su (20%Sf); b) individuazione di un'altra area a condizione che possieda le potenzialità edificatorie come descritte nella opzione a).

Controdeduzione

L'area in oggetto è indicata negli elaborati di piano come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica", si propone di considerare l'osservazione come non pertinente, sarà infatti compito del POC entrare nel merito delle questioni poste.

PROT. SPEC. n.23

PG 252636 del 23/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO, SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via Gaibara, Via di Roncrio, Via di Golfreda, Via di Barbiano, Via dei Colli, Via di Pader
Esibente	Pazzaglia Gianfranco e Mauro
Proprietà	Azienda Agricola Gianfranco Pazzaglia
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il PSC preveda la possibilità di realizzare fabbricati accessori per ricovero delle attrezzature necessarie alla lavorazione e alla manutenzione dei terreni situati in zona collinare. La superficie di 50 mq, sufficiente per le attrezzature attualmente impiegate, potrebbe essere realizzata sul terreno sito in via di Roncrio (parte del foglio 288, mappale 115).

Controdeduzione

Come precisato dal Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.24

PG 252714 del 23/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via Caduti di Casteldebole 81
Esibente	Ferrari Luigi
Proprietà	Ferrari Luigi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'osservazione chiede che le modalità di attuazione dell'art. 26 del Quadro normativo prevedano la possibilità di cambio di destinazione verso la residenza per gli edifici i cui lavori siano iniziati anche anteriormente al marzo 2005.

Controdeduzione

In considerazione della situazione di fatto dei luoghi e degli immobili oggetto della presente osservazione, ritenendo valide le motivazioni addotte, si propone di accogliere la richiesta in esame, individuando, così come rilevabile dalla tavola "Classificazione del territorio", un ambito consolidato di qualificazione diffusa misto nel quale le modalità di intervento verranno specificate da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.25

PG 252787 del 23/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	Via di Mezzo 5
Esibente	Pavirani Gian Felice e Andrea Benelli Pizzighini
Proprietà	Azienda agricola Due Giardini srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede l'espansione del polo artigianale del Bargellino, indicando alcune proposte di interesse pubblico: - creazione di un cuneo verde attrezzato a parco urbano da cedere al Comune di Bologna che copra almeno 1/3 dell'area con superficie pari a 150.000 mq; - creazione di un insediamento artigianale con un indice territoriale adeguato su 450.000 mq di proprietà per avere un'adeguata Su ben defilata rispetto al cuneo verde. - destinazione di parte della Su ad accogliere le attività già insediate nel dirimpettaio insediamento del Bargellino, e le aziende che ora sono nella zona congestionata del Quartiere di Borgo Panigale e che intendono trasferirsi per razionalizzare la loro attività (ha gli stessi contenuti dell'osservazione 341).

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto non coerente con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.26

PG 252992 del 23/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Telemaco Signorini 12
Esibente	Gagliardi Claudio
Proprietà	Gagliardi Claudio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il lotto di proprietà, destinato dal PRG '85 a "zona industriale-artigianale di completamento P1" venga destinato a "zona residenziale di completamento R1", in considerazione della localizzazione in un contesto ormai completamente residenziale e della intenzione della proprietà di trasformare gli ultimi laboratori e depositi in abitazioni. (Osservazione identica alla n. 184)

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC o RUE.

PROT. SPEC. n.27

PG 253148 del 23/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Marescotti (31)
Esibente	Bernagozzi Raffaello
Proprietà	Bernagozzi Raffaello
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che il proprio terreno, localizzato all'interno dell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, possa essere inserito negli ambiti per i nuovi insediamenti del "Territorio urbano da strutturare".

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.28

PG 253186 del 23/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	Via Castiglione 8
Esibente	Roversi Monaco Fabio Alberto - Legale rapp. della Soc. Museo della Città di Bo Srl
Proprietà	Museo della Città di Bo Srl
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Segnala che la tavola "Attrezzature e spazi collettivi" non riporta alcuna nuova destinazione d'uso dell'edificio in oggetto in relazione al permesso di costruire rilasciato per la realizzazione del Nuovo Museo della Città di Bologna sito in Palazzo Pepoli Vecchio i cui lavori sono in corso di realizzazione.

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto individuando, nella tavola citata, l'edificio in questione come dotazione di proprietà privata e uso pubblico (teatri e musei).

PROT. SPEC. n.29

PG 253191 del 23/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	Via Castiglione 8
Esibente	Roversi Monaco Fabio Alberto - Legale rapp. della Soc. Museo della Città di Bo Srl
Proprietà	Museo della Città di Bo Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il progetto di copertura della corte di Palazzo Pepoli Vecchio, già approvato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e di cui è allegata copia, venga inserito nel quadro di riferimento del PSC.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, infatti l'art. 27 del Quadro normativo adottato precisa, per l'ambito storico "nucleo di antica formazione", al punto d) modalità di intervento: "Gli interventi edilizi sugli immobili saranno normati dal Rue, anche in considerazione del tipo di tutela cui ogni immobile dovrà essere soggetto, e potranno essere di carattere esclusivamente conservativo, con la conferma dell'attuale rapporto tra volumi e spazi aperti. In generale, gli interventi si attueranno in maniera diretta, con i titoli edilizi richiesti per ogni tipo di intervento. Interventi di carattere trasformativo potranno essere ammessi solo per interventi di interesse pubblico con specifici provvedimenti derogatori inclusi nei Poc.". Considerato che l'Amministrazione ha già approvato il progetto in questione, l'attuazione dell'intervento, condiviso nel merito e negli obiettivi, potrà pertanto essere previsto e autorizzato in sede di primo POC.

PROT. SPEC. n. 30

PG 253624 del 24/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di valore paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Casteldebole 12
Esibente	Orta Lorenzo - Legale rapp. della Soc. Villa Ranuzzi Spa
Proprietà	Villa Ranuzzi Spa
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	L'osservazione verte sull'implementazione di un'area limitrofa a Villa Ranuzzi all'interno dell'area destinata ad Attrezzature e servizi, auspicabile nell'ottica del consolidamento di un polo assistenzialistico e di interesse pubblico, in quanto l'ampliamento di tale area consentirebbe il trasferimento della "Casa di Cura Villa Bellombra spa. Tutto questo, consentito dai parametri del PRG, rispetto alle norme di PSC, essendo la porzione all'interno dell'ambito agricolo di valore paesaggistico, non risulta possibile.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, quanto richiesto contrasta con le caratteristiche dell'ambito in cui la struttura si trova inserita e con gli obiettivi che il piano ha per esso definito.

PROT. SPEC. n. 31

PG 253650 del 24/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito, Dozza specializzato
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Romita 12/10
Esibente	Giannone Paolo, Raffaella e Pietro
Proprietà	Giannone Paolo, Raffaella e Pietro
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Premesso che le aree in questione risultano comprese in parte in zona per verde pubblico attrezzato V e in parte in zona di rispetto ambientale dal PRG '85, il terreno in oggetto risulta intercluso dal campeggio comunale "Città di Bologna" e dai fabbricati di proprietà nella limitrofa particella, agli osservanti non è stata data possibilità di contribuire alla fase preliminare di pianificazione non avendo ricevuta nessuna notifica prevista dall'art. 11 del T.U. delle espropriazioni, DPR 327/2001, osservano che la pianificazione più appropriata dell'area può considerarsi quella indirizzata ad implementare le strutture ricettive a disposizione del Comune, da realizzarsi anche attraverso l'iniziativa privata, che tali esigenze sono state prospettate al Comune fin dal 9 aprile 2002, che la proprietà è disponibile a concordare la destinazione dei terreni con un piano di dettaglio, che l'intervento privato proposto sgraverebbe l'Amministrazione dell'onere di realizzare e gestire gli impianti in questione - la proprietà chiede di dichiarare priva di effetti la pianificazione adottata con il PSC per i terreni in questione e oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di rivedere la destinazione urbanistica tenendo conto delle osservazioni e della disponibilità dichiarata e di avviare intese per la realizzazione di strutture pubbliche di ricettività e fruizione anche ad iniziativa dei proprietari o di altri.</p> <p>I terreni in oggetto risultano compresi in territorio rurale entro un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.</p>

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.32

PG 253802 del 24/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	Via Persicetana 30/4
Esibente	De Nicolo Vincenzo
Proprietà	De Nicolo Vincenzo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'osservazione richiede il cambio di destinazione dell'area da agricola, APP, a residenziale, R7.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 33

PG 253817 del 24/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	San Donato vecchio
Indirizzo	Via della Torretta 27
Esibente	Campese Luigia Adelaide - Economia Provinciale pro-tempore dell'Ist. Suore Clarisse del SS.Sacramento
Proprietà	Istituto Suore Clarisse del SS.Sacramento
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>Richiesta di modificare l'art.23 in modo da permettere la realizzazione di nuova Su, indipendentemente da quella già esistente, concordando con l'Amministrazione un piano che stabilisca la quantità di nuova superficie, gli standard urbanistici, gli indici volumetrici e avendo cura di abbattere l'impatto acustico ambientale. Come specificato dalla proposta di riqualificazione urbana presentata nel 2001, allegata all'osservazione, l'intento è quello di realizzazione una zona integrata e qualificata con nuove abitazioni e un'area di verde con attrezzature pubbliche di carattere sociale. Sull'area sono presenti anche due fabbricati: la casa colonica che verrà recuperata come abitazione privata, e il fienile che sarà restaurato per essere destinato ad attrezzatura pubblica di quartiere.</p> <p>Lo scopo è quello creare nuovi alloggi per le suore missionarie che ritornano in Italia e riqualificare un'area che le suore non riescono più a gestire per i costi di manutenzione e di adeguamento alle norme di sicurezza. Infine, visto che l'area confina con il Convento a soli tre metri, e che la struttura di accoglienza in futuro potrebbe essere ampliata con servizi necessari all'attività, quali palestra, piscina e attrezzature sportive, si chiede l'opportunità di spostare il confine del Convento a 20 mt.</p>

Controdeduzione

Gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa non ammettono l'edificazione di nuova Su, aggiuntiva rispetto a quella esistente, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in esame in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definiti dal piano per questo tipo di ambito. Si precisa che il confine citato, previsto dal PRG '85, non è presente nel PSC, pertanto si propone di considerare, per questo aspetto, l'osservazione accolta di fatto.

PROT. SPEC. n. 34

PG 254278 del 24/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella - Dozza, Non attribuito
Ambito	Ambito in via di consolidamento misto, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via della Dozza 11
Esibente	Tolomelli Alessandro
Proprietà	Tolomelli Alessandro , Tolomelli Andrea e Libero e Alberoni Ezio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'istanza presentata dalla proprietà si compone di tre osservazioni.</p> <p>La prima e la terza pongono l'accento, rispettivamente, sul fatto che il PSC adottato ricomprenda la proprietà in due diversi ambiti: a nord i terreni sono compresi in territorio rurale in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, mentre la parte sud in territorio urbano strutturato in un Ambito in via di consolidamento; e sul fatto che il PRG '85 comprenda l'estrema porzione della proprietà a sud in una destinazione Pq per la quale difficile rintracciare i motivi di interesse pubblico che hanno guidato la scelta poiché la porzione di strada in oggetto risulta non interessata dalla richiesta di parcheggi, essendo priva di ricettori attuali e futuri e inoltre risulta occupata dai giardini, dagli accessi pedonali e carrai della proprietà.</p> <p>Chiede in primo luogo che tutta la proprietà venga inclusa in un ambito unico dal PSC, confacente allo stato dell'area e in un Ambito non agricolo.</p> <p>Con la seconda osservazione la proprietà rileva come l'area in questione non risulti coerente con l'Ambito in via di consolidamento misto - disciplinato all'art. 24 del Quadro normativo - sia in termini urbanistici - morfologici, sia per il fatto che l'area non è compresa all'interno di nessun piano particolareggiato attuato o in attuazione. Chiede che l'intera proprietà non venga inclusa in un Ambito in via di consolidamento misto (poiché mancano le caratteristiche che lo identificano come tale) ma venga incluso in un ambito consolidato di qualificazione diffusa disciplinato dall'art. 23 del Quadro Normativo ambito che consente l'eliminazione del degrado edilizio attraverso interventi di NC per sostituzione.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti. Si precisa inoltre che i criteri utilizzati per la classificazione del territorio non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di PRG, di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i., e che parte dell'area in oggetto presenta le caratteristiche di "agricolo periurbano" che circonda la città, che caratterizzano gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

PROT. SPEC. n.35

PG 254595 del 25/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Zaccaria Zacchi 3
Esibente	Ferrari Barbara
Proprietà	Ferrari Barbara
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede di poter ampliare l'immobile compreso dal PRG '85 in R5.4b - comparto Corticella - Dozza. L'ampliamento è stato oggetto di richiesta di PdC con PG 279756/2006, diniegata per contrasto con l'art. 80 delle NdA del PRG '85.

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 36

PG 254629 del 25/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolodi rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Ardigò 5
Esibente	Naldi Diana
Proprietà	Naldi Diana
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In relazione all'area posta tra le vie Ardigò e Toscana, oggetto di PRU OdG 136/2001, sollecita la sistemazione dell'area in quanto, dall'ultima comunicazione ricevuta dall'Amministrazione in merito al prosieguo dell'iter, la situazione di degrado non è migliorata.

Controdeduzione

I lavori del permesso di costruire sono attualmente sospesi da circa un anno a causa della sentenza del TAR che ha concesso la sospensiva al ricorso presentato, sia in via Bellinzona, sia in via Ardigò (in questo secondo caso è prevista la bonifica da ordigni bellici solo e la successiva cessione gratuita al Comune).

A seguito dell'ultima udienza dello scorso marzo si è in attesa della sentenza definitiva .

L'attuatore non procederà a bonifica e cessione dell'area al Comune senza la contestuale attuazione dell'intervento di via Bellinzona.

PROT. SPEC. n. 37

PG 254717 del 25/10/2007

Quartiere TUTTI I QUARTIERI

Nome
Ambito
Situazione

Indirizzo Non individuabile (tutto il territorio comunale)

Esibente Muccio avv. Giancarlo, rapp. dell'Associaz. Circolo Culturale Galileo Galilei
Proprietà

Gruppo generale

Riassunto Nell'apprezzare il lavoro svolto dall'Amministrazione con il Psc, il Circolo ritiene opportuno formulare alcune considerazioni. Alcune di queste non possono essere intese come osservazioni, in quanto non chiedono modifiche al Psc; ad esempio le affermazioni relative al fatto che i Piani Regolatori dei Comuni della città metropolitana dovrebbero essere unificati negli indici e nella normativa dei vari Rue, oppure che gli interventi devono essere attuati favorendo gli accordi tra le parti e sotto il controllo e coordinamento dell'ente locale, oppure che è necessario evitare di concentrare gli interessi economici nelle mani di pochi operatori (cosa che porterebbe alla scomparsa delle piccole imprese), o che il sistema urbanistico perequativo tratti tutti i proprietari dei comparti allo stesso modo. Possono invece essere considerate osservazioni da controdedurre le seguenti:

(1)

Richiesta di creare un giusto equilibrio nella dotazione di posti di lavoro fra le zone Este ed Ovest evitando fenomeni di pendolarismo. Per questa ragione si ritiene necessario potenziare le zone industriali di Borgo Panigale in cui le strutture sono obsolete e dove occorre investire in nuove aree.

(2)

Richiesta che l'Amministrazione preveda la ristrutturazione delle zone centrali per contrastare lo spostamento della popolazione nelle aree periferiche, sostenendo l'insediamento di nuove funzioni pubbliche e private affiancate dalle residenze.

(3)

Richiesta di privilegiare il sistema ferroviario metropolitano in quanto economico e funzionale.

(4)

Richiesta che tutte le azioni siano previste alla luce della nuova città metropolitana, anche per la qualificazione del settore terziario, con interventi che migliorino l'ambiente e consentano il recupero di zone abbandonate da dotare di collegamenti infrastrutturali.

(5)

Richiesta di una "chiusura del raccordo stradale a Sud che vede la viabilità esistente della zona collinare impegnata e sovraccaricata specie nel collegamento Sasso Marconi-Rastignano".

Controdeduzione

(1)

Dal punto di vista dello sviluppo industriale della città il Psc ha assunto come premessa le indicazioni del Ptcp, e quindi ha considerato che il sistema produttivo urbano e periurbano sia ormai saturo e che non sia opportuno e conveniente prevedere nuove espansioni per usi produttivi nel nocciolo centrale urbano; lo stesso Ptcp prevede una progressiva trasformazione delle aree nate come produttive in aree con usi misti direzionali, commerciali e produttivi. In particolare, la zona del Bargellino non viene considerata un recapito adatto per nuove operazioni di urbanizzazione, considerato l'assetto infrastrutturale, la presenza dell'aeroporto, i vincoli relativi alla natura dei suoli e al paesaggio.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(2)

Il Psc prevede sia importanti operazione di riqualificazione di zone centrali (stazione, aree ferroviarie, industriali e militari dismesse), sia interventi di qualificazione diffusa finalizzati a realizzare mix di usi urbani significativi e nuove attrezzature pubbliche o servizi privati, con la finalità indicata nell'osservazione.

SI RITIENE CHE L'OSSERVAZIONE SIA DA CONSIDERARE ACCOLTA DI FATTO

(3)

Le linee del Servizio ferroviario metropolitano svolgono un importante ruolo nel sistema delle infrastrutture per la mobilità previste dal Psc: il riordino del nodo della stazione centrale, le operazioni di riqualificazione e sostituzione edilizia circostanti le due "porte metropolitane" delle stazioni Prati di Caprara e San Vitale sono interventi urbanistici finalizzati ad utilizzare al meglio le linee, valorizzando il progetto di servizio.

SI RITIENE CHE L'OSSERVAZIONE SIA DA CONSIDERARE ACCOLTA DI FATTO

(4)

Il Psc si inserisce nel quadro territoriale costituito dagli indirizzi del Ptcp e nel contesto che si va determinando con la progressiva definizione dei Psc degli altri Comuni. In questo contesto ben si inquadrano gli importanti interventi di riqualificazione urbanistica e di sostituzione promossi dal Piano nelle aree centrali, appoggiati sulle infrastrutture della Città della Ferrovia (Sfm, people mover, metrotranvia); di questa complessiva

operazione di rigenerazione e nuova infrastrutturazione urbana beneficerà anche il sistema dell'offerta terziaria.

SI RITIENE CHE L'OSSERVAZIONE SIA DA CONSIDERARE ACCOLTA DI FATTO

(5)

La chiusura dell'anello di circonvallazione urbana a sud è esclusa dal quadro della pianificazione sovraordinata (piani regionali e provinciali per trasporti e mobilità, Ptcp); trattandosi di una strada di rilievo sovracomunale non può essere prevista dal Psc a livello comunale.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

PROT. SPEC. n. 38

PG 254984 del 25/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via Santa Margherita al Colle 24
Esibente	Tassoni Laura
Proprietà	Tassoni Laura
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il PSC assegni a RUE e POC il compito di disciplinare idonei progetti di ristrutturazione che, con cambi d'uso, accorpamenti e piccoli spostamenti (a parità di volume e superficie esistenti), possano migliorare l'attuale situazione sotto l'aspetto funzionale, geologico e paesaggistico. In particolare viene fatto riferimento al progetto di recupero di volumi esistenti già presentato nel 2006, per il quale la CQAP ha espresso parere favorevole.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 28 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 39

PG 255113 del 25/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via della Ferriera 10
Esibente	Guaraldi Albano - Legale rapp. dell'Ospedale privato Santa Viola Srl
Proprietà	Ospedale privato Santa Viola Srl -
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede di poter ampliare, mediante sopraelevazione, la struttura sanitaria accreditata dalla Regione Emilia Romagna per attività di ricovero in Lungodegenza e Riabilitazione Estensiva e specializzata nell'assistenza a pazienti in Stato Vegetativo Persistente, al fine di adeguare le dotazioni di supporto e di qualità della degenza. Evidenzia inoltre la necessità di aumentare il numero di ambulatori per i numerosi consulenti coinvolti nella redazione del Progetto e Programma Riabilitativo Individuale, nonché aumentare i locali destinati all'assistenza psicologica fornita ai parenti dei ricoverati. E' allegata relazione sanitaria.

Controdeduzione

Premesso che gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa non ammettono l'edificazione di nuova Su, aggiuntiva rispetto a quella esistente, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, la questione posta, sarà comunque valutata in sede di formazione del RUE.

PROT. SPEC. n. 40

PG 255192 del 25/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Rivani (17)
Esibente	Generali Francesco (per c/to dei proprietari)
Proprietà	Generali Francesco
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiedono che l'area in oggetto, attualmente localizzata all'interno dell'Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, e destinata dal PRG '85 a zona turistico ricreativa TR, divenga area edificabile ad uso residenziale.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 41

PG 255218 del 25/10/07

Quartiere RENO

Nome

Ambito Ambito consolidato di qualificazione diffusa

Situazione Santa Viola

Indirizzo

Esibente Lazzari Adriano, Mangone Guglielmo

Proprietà

Gruppo non pertinente

Riassunto

Chiede di integrare l'articolo 23 del Quadro Normativo aggiungendo:
al comma 2: "Favorire e incentivare la dislocazione di attività esistenti in contrasto con le finalità di qualificazione di cui al presente articolo";
al comma 3: "Il POC individua le attività da dislocare";
al comma 4: "Inoltre tale massima capacità insediativa sarà verificata nel POC in funzione dell'incentivazione alla nuova collocazione delle attività in contrasto con le finalità d'Ambito. Tale dislocazione sarà favorita attraverso l'incremento della specifica capacità insediativa da prevedersi per l'Ambito interessato".

Controdeduzione

L'art. 23 specifica che in questi ambiti "Il Psc promuove il miglioramento mediante interventi ed opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi). Negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa sono previsti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova costruzione per sostituzione di edifici esistenti è ammissibile a condizione che contribuisca a realizzare gli obiettivi, con particolare riferimento a quelli indicati dal Psc per la Situazione urbana di riferimento, e nel rispetto delle regole di seguito stabilite."

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente in quanto sarà compito di POC e RUE effettuare le valutazioni richieste.

PROT. SPEC. n.42

PG 255609 del 25/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Bertalia-Lazzaretto, Zanardi specializzato
Ambito	Ambito in trasformazione misto, Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via Zanardi 56/4
Esibente	Dr. Benetti Massimo - Presid. del C.d.A. del Consorzio Imprese Funebri Srl
Proprietà	Dr. Benetti Massimo - Presid. del C.d.A. del Consorzio Imprese Funebri Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la rettifica delle linee del PRG '85 di zona stradale e di zona ferroviaria poiché quelle attuali incidono sull'area di proprietà e sede del C.I.F., e di includere tali porzioni nella zona P1. Dichiara che i nuovi tracciamenti della futura sistemazione della via Lazzaretto hanno già desunto i futuri allineamenti del Piano e che è stata definita - sempre con Infrastrutture - la porzione di area da cedere (esproprio) necessaria per la realizzazione della fermata SFM Zanardi.

Controdeduzione

Si prende atto di quanto segnalato, si propone di considerare la richiesta in questione non pertinente in quanto riferita ad altro strumento.

PROT. SPEC. n. 43

PG 255655 del 25/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via della Selva Pescarola (33)
Esibente	Valcarenghi Alfredo e Fabrizio e Renato Gaiani
Proprietà	vari
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osserva come non sia realizzabile, per l'area in questione, l'attuarsi di quanto previsto nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico previsto dal PSC adottato in quanto risultando l'area di piccole dimensioni, racchiusa da tre strade di cui una, via Piccinini, di una certa importanza, non è possibile effettuare operazioni agricole sviluppando una capacità produttiva economica tale da perseguire l'obiettivo richiamato dal punto 2 dell'art. 30 del Quadro Normativo.</p> <p>Rileva altresì che per la Zona Bertalia - Strategie e regole punto 159 - Relazione / Parte 3, sia espressamente fatto riferimento alla carenza di commercio di prossimità.</p> <p>Chiede pertanto di modificare l'Ambito in modo da consentire l'uso commerciale dell'area in oggetto, realizzando un Mercato Rionale, ricorda che è in vigore la Delibera di Giunta del Commercio PG 235525/2005 sulle Iniziative di Riqualificazione Commerciale di privati in cui alla voce "aree esterne al centro storico" punto 11 - via Zanardi (Pescarola - Bertalia) è considerata a rischio di desertificazione. (osservazione di contenuto identico alla 44)</p>

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 44

PG 255659 del 25/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via della Selva Pescarola 33
Esibente	Tamba Renato e Cocchi Fabio
Proprietà	Tamba Renato e Cocchi Fabio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osserva come non sia realizzabile, per l'area in questione, l'attuarsi di quanto previsto nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico previsto dal PSC adottato in quanto risultando l'area di piccole dimensioni, racchiusa da tre strade di cui una, via Piccinini, di una certa importanza, non è possibile effettuare operazioni agricole sviluppando una capacità produttiva economica tale da perseguire l'obiettivo richiamato dal punto 2 dell'art. 30 del Quadro Normativo.</p> <p>Rileva altresì che per la Zona Bertalia - Strategie e regole punto 159 - Relazione / Parte 3, sia espressamente fatto riferimento alla carenza di commercio di prossimità.</p> <p>Chiede pertanto di modificare l'Ambito in modo da consentire l'uso commerciale dell'area in oggetto, realizzando un Mercato Rionale, ricorda che è in vigore la Delibera di Giunta del Commercio PG 235525/2005 sulle Iniziative di Riqualificazione Commerciale di privati in cui alla voce "aree esterne al centro storico" punto 11 - via Zanardi (Pescarola - Bertalia) è considerata a rischio di desertificazione. (osservazione di contenuto identico alla 43)</p>

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.45

PG 255663 del 25/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Murri-Toscana
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Tranquillo da Cremona 13
Esibente	Leonelli Maurizio - Legale rapp. della Società "GI & GI" Srl.
Proprietà	GI & GI Srl.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la modifica e l'integrazione dell'art. 23 del Quadro Normativo affinché venga esplicitamente prevista la possibilità di intervenire sugli immobili esistenti in particolare con interventi di cambio d'uso da produttivo a residenziale. In particolare fa riferimento agli immobili di proprietà (capannone artigianale, palazzina per uffici e abitazioni) inseriti in un contesto in cui sono presenti attività produttive, ma anche complessi destinati a residenza e uffici di recente edificazione.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto non pertinente, l'art. 23 adottato già precisa, al punto 3 (modalità di attuazione) che: "Poc e Rue definiscono i criteri per gli interventi al fine del loro corretto inserimento."

PROT. SPEC. n. 46

PG 255772 del 26/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Caab, Quarto Superiore
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato, Ambito per i nuovi insediamenti specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	
Esibente	Studio Guido Reni Fiorenzo
Proprietà	Consorzio "CAM AREE A NORD BOLOGNA"
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>Gli esponenti ritengono che sia prospettabile, come ipotesi migliorativa delle scelte pianificatorie compiute dall'Amministrazione per le aree CAM nord, alternativamente: a) procedere ad una maggiore specificazione degli "usi specializzati" propri del polo funzionale, conferendo ad esso un'identità più spiccata, omologa a quello degli ambiti 133 e 134; b) operando al contrario, secondo la prospettiva generica palesata dalla scheda dell'ambito 151 e dalla relazione sulle concrete finalità e sulla identità finale del polo, stabilire, per coerenza con quella molteplicità di possibili esiti dell'Accordo Territoriale di Attuazione, la multivalenza degli usi insediabili; e allo scopo eliminare la espressa previsione della "conferma dominante funzionale della pianificazione previgente".</p> <p>Si specifica che per le Aree a Nord la classificazione "Ambito per i nuovi insediamenti, 151 - Quarto Superiore - Polo Funzionale" non è coerente con la previsione di PTCP, che identifica come Polo Funzionale l'intera area CAM. Sembra quindi discutibile, visto l'art.15 della L.R. 20/00, la diversificazione della classificazione in tre Ambiti operato con riferimento esclusivo al livello (parziale) di attuazione delle varie aree. Pertanto si avrà una valorizzazione delle aree CAAB e ex Asam e una marginalizzazione economica delle Aree a Nord. Inoltre la multivalenza di un Polo Funzionale postula una larga gamma di usi ammessi e compatibili, tra i quali scegliere quelli più congrui con l'identità del Polo, fra questi non potrà essere esclusa la residenza. In conclusione le destinazioni ammesse nell'Ambito n.151 sono, contraddittoriamente, troppo restrittive, poiché la previsione di confermare solo per questo ambito la dominante funzionale derivante dalla pianificazione precedente (cancellata invece per gli altri due ambiti) limita le destinazioni d'uso compatibili e la possibilità del POC di scegliere la gamma degli "usi ammessi".</p>

Controdeduzione

Il Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha approvato l'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000. Non essendo previsto quanto richiesto dall'osservazione in oggetto, se ne propone pertanto il non accoglimento, fermo restando che in tale ambito le possibilità di trasformazione dovranno essere coerenti con l'accordo in questione, recepito dal PSC.

PROT. SPEC. n.47

PG 255787 del 26/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito, Via Scandellara
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via Scandellara (36)
Esibente	Zarri Alberto, Guido, Anna - Ballandi Romana - Seven Imm.re Srl (anche per conto di NBM Casa e Carla Patella)
Proprietà	Zarri Alberto, Guido, Anna - Ballandi Romana - Seven Imm.re Srl (anche per conto di NBM Casa e Carla Patella)
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Le aree in questione fanno parte di un più vasto comparto territoriale con diverse destinazioni urbanistiche, pertanto i richiedenti ritengono che siano prospettabili tre ipotesi migliorative: 1- modificare la classificazione complessiva dell'Ambito 194 (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) in Ambito consolidato di qualificazione diffusa; 2- in alternativa, estendere il perimetro dell'Ambito 122 adiacente (Ambito da riqualificare) ed eventualmente classificare le rimanenti aree a nord a parco urbano da acquisire con perequazione; 3. in ulteriore alternativa, "chiarire", eventualmente inserendo una postilla, che l'ambito "agrivolo di rilievo paesaggistico", da titolo, ai sensi degli artt. 28 e 39 del Quadro normativo, all'attribuzione dell'indice perequativo di cui all'articolo 39, 2° c. e 4° c.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano, l'ambito in questione non presenta infatti le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa o degli ambiti da riqualificare, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico. Né risulta accoglibile la richiesta relativa agli articoli 28 e 39 del Quadro normativo, infatti le aree da acquisire mediante la perequazione sono state individuate in congruenza con il progetto di città pubblica che il piano esprime.

PROT. SPEC. n. 48

PG 255832 del 26/10/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Pedecollina, Collina urbana
Indirizzo	Via di Monte Albano 7
Esibente	Chiappelli Luisa
Proprietà	Centonze Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiesta di poter realizzare fabbricato a servizio delle attività agricole del fondo ed eventualmente modificare l'attuale vincolo di tutela paesistica. Le motivazioni a supporto di tale richiesta sono: 1) la coltivazione degli ulivi senza il supporto del fabbricato è di difficile gestione; 2) la realizzazione dell'edificio risulta indispensabile anche per la manutenzione del suolo e delle acque e il monitoraggio di fenomeni di dissesto; 3) tale fabbricato potrebbe essere destinato in parte a zona espositiva per la cittadinanza in accordo con l'Amministrazione Comunale; 4) la possibilità di realizzare tale fabbricato è attualmente prevista dal PRG, mentre nel PSC il vincolo di tutela paesistica non lo consente, ma tagliando tale vincolo sarebbe possibile ad oggi realizzare una Su = 200 mq; 5) l'intervento non interesserebbe la parte del fondo in prossimità del crinale evitando di alterare il profilo, i coni visuali e i punti di vista.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 29 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 49

PG 255992 del 26/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianif.cons.per infrastrutture
Situazione	Bertalia
Indirizzo	Via Agucchi (126)
Esibente	Paolucci Avv.Francesco
Proprietà	Vaccari Filiberto e Giovanni
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservano che i terreni in questione, nella quasi totalità, risultano assoggettati dal PRG '85 a vincoli preordinati all'esproprio, da tempo scaduti.</p> <p>Relativamente ai documenti redatti per la Conferenza di Pianificazione del PSC, desumono che tali previsioni risulterebbero confermate nella sostanza.</p> <p>Le aree in questione risultano interessate da previsioni legate allo Sviluppo della rete ecologica metropolitana - verde di rilevanza territoriale e anche da importanti interventi di consolidamento del sistema della mobilità (autostradale - tangenziale e sistema di trasporto pubblico di massa - people mover).</p> <p>Ricordano come il vincolo gravante sulle aree costituisca, oramai da tempo, ostacolo all'esercizio dei pieni diritti su detti terreni e che questo debba essere preso in considerazione allorché si intenda acquisire detti terreni per mezzo di meccanismi perequativi.</p> <p>Le scelte operate in sede di adozione del PSC non soddisfano le aspettative anticipate in sede di Conferenza di Pianificazione.</p> <p>In particolare l'area "1" di circa 10.000 mq è compresa in territorio urbano strutturato (art. 23 Quadro normativo) in ambito misto di qualificazione diffusa, in cui si prevedono solo nuove dotazioni territoriali (mobilità, servizi, ambiente) o incrementi delle prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi). Inoltre il recupero del patrimonio edilizio esistente è condizionato all'obbligo di contribuire a realizzare altri obiettivi di Situazioni, rinviando le specificazioni al RUE o al POC.</p> <p>L'area "2" è considerata dal PSC adottato in territorio urbano strutturato (art. 21) in ambito per infrastrutture pianificate e consolidate (art. 26) in sostanza destinata nuovamente a fruizione pubblica con un minimo di recupero all'atto dell'acquisizione con perequazione urbanistica, definito in sede di POC.</p> <p>L'area "3" è prevista in territorio urbano strutturato (art. 21) e compresa in ambito misto pianificato consolidato dove non sono ammesse nuove costruzioni e dove gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attueranno sulla base della disciplina dettata dal RUE.</p> <p>Queste previsioni oltre a bloccare ogni iniziativa privata in via definitiva, o in attesa del RUE o del POC, non hanno tenuto conto del fatto che in parte su alcune si reitera nuovamente il vincolo in funzione di future destinazioni pubbliche, con necessità di riconoscere l'indennizzo e che l'area 3 viene compresa in un ambito in cui sarà necessario prevedere uno strumento preventivo quando la stessa non è mai stata ricompresa in un pp.</p> <p>Quindi chiede che, per quanto riguarda le aree 1 e 2, venga modificata la previsione di vincolo, in alternativa, subordinata, alla previsione contestuale di un indennizzo come per legge e del contributo ulteriore previsto per le iniziative; per l'area 3 la modifica della previsione con ammissione della possibilità di NC, comunque l'adozione in POC o in RUE di previsioni che ristorino la proprietà del pregiudizio evidenziato omettendo, in fine, le valutazioni sulla legittimità del procedimento seguito.</p> <p>Situazione delle aree oggetto dell'osservazione: area 1 costituita di due parti, la parte a ovest è compresa in un ambito pianificato consolidato per infrastrutture - Situazione Bertalia, la parte est è in ambito 24 Pescarola PEEP, quindi ambito pianificato consolidato misto; area 2 costituita da due aree entrambe comprese in Ambito 68 Noce - consolidato di qualificazione diffusa misto.</p>

Controdeduzione

L'articolo 3 (Efficacia delle previsioni del Piano Strutturale Comunale) del Quadro normativo precisa che: "Prescrizioni. Le disposizioni del Psc hanno valore di prescrizione quando: - traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati o stabiliscono specifici vincoli e condizioni per le trasformazioni del territorio, tutti rappresentati sulla "Carta unica del territorio"; - subordinano gli interventi, in Ambiti del Territorio urbano da strutturare e in Ambiti da riqualificare del Territorio urbano strutturato, alla contestuale realizzazione di dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. Solo le prescrizioni del Psc hanno natura conformativa del diritto di proprietà limitatamente alle aree interessate, e perdurano a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi sulle aree stesse e senza dare diritto al pagamento di indennizzi.". Nel caso in esame non si è in presenza di nessuna delle due eventualità indicate, si valuta pertanto l'osservazione fondata su errati presupposti e se ne propone, per quanto riguarda gli spetti di presunto vincolo, il non accoglimento. Si propone inoltre di non accogliere le varie richieste di diversa classificazione delle aree in oggetto in quanto non motivate rispetto alla situazione oggettiva delle stesse.

PROT. SPEC. n. 50

PG 256070 del 26/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via degli Stradelli Guelfi (12)
Esibente	Farini Giuseppina, con l'assistenza dell' Avv.Gualandi Federico
Proprietà	Farini Giuseppina
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Si tratta di un'osservazione che riguarda due distinti immobili, localizzati in Quartieri diversi.</p> <p>La proprietà presentò osservazione al PTCP nel 2003, chiedendo un uso più consono, analogo a quello delle aree adiacenti, tale osservazione venne accolta parzialmente in quanto non poteva essere realistica la considerazione dell'area come "ambito agricolo periurbano ... e discontinuità del sistema insediativo da salvaguardare". Nella controdeduzione la Provincia precisava che sarebbe stato il PSC a definire e dettagliare i limiti del territorio, per ciò che concerne il tema delle "visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale...". All'epoca dell'osservazione la visuale era possibile, oggi la situazione è modificata a seguito dell'installazione delle barriere acustiche lungo quel tratto di autostrada.</p> <p>Viene quindi richiesto, sulla base delle motivazioni esposte, che l'area sia compresa insieme alle altre aree adiacenti nell'ambito 147 (di espansione), in subordine la stessa potrebbe essere compresa all'interno dell'ambito 79 (ambito consolidato di qualificazione diffusa), prevedendone nel RUE la disciplina, oltre che il potenziale edificatorio.</p> <p>A tale riguardo viene richiamata una sentenza del Giudice Amministrativo che afferma che l'Amministrazione, per un'esigenza di basilare equità, abbia l'obbligo di valutare la condizione dei lotti interclusi da aree limitrofe edificate. (Cons. Giust. Amm. Sic. 04.09.2007 n. 737).</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

Si precisa che le caratteristiche dell'area in oggetto, non edificata, non risultano congruenti con quelle degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa: "Le porzioni della città esistente, non storica, attuate attraverso una successione di aggiunte e completamenti ...".

PROT. SPEC. n.50

PG 256070 del 26/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	S.Mamolo / Barbiano
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Toscanini
Esibente	Farini Giuseppina, con l'assistenza dell'Avv.Gualandi Federico
Proprietà	Farini Giuseppina
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Si tratta di un'osservazione che riguarda due distinti immobili, localizzati in Quartieri diversi. Chiede che il RUE riconosca alla proprietà diritti edificatori pari a quelli già riconosciuti ai lotti adiacenti o che consenta il trasferimento di tali diritti in altra porzione del territorio comunale per evitare il perpetuarsi di situazioni inique. La destinazione del PRG '85 a "zona per verde pubblico attrezzato V", reiterato da più provvedimenti nonostante le azioni intraprese dalle varie proprietà succedutesi, ha comportato per la proprietà una indisponibilità protratta del bene con una evidente penalizzazione essendo peraltro l'unico lotto, nel contesto, non ancora edificato.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, le motivazioni addotte, riferite alla pianificazione previgente, non possono essere tenute in considerazione dal nuovo piano. In questo caso il RUE non può attribuire diritti edificatori ad un'area che ne era priva.

PROT. SPEC. n.51

PG 256138 del 26/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Villari
Esibente	Menarini Sandro e Menarini Andrea
Proprietà	Menarini Sandro e Menarini Andrea
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservazione n. 1: Rileva che l'attribuzione, agli immobili di proprietà, dell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico è incoerente con lo stato dei luoghi e chiede che l'edificio residenziale denominato villino San Frediano, gli edifici posti nella corte, la guardiola posta in adiacenza di via Toscana nonché l'area cortiliva ed il vialetto di accesso alla proprietà vengano pianificati come "Ambito consolidato di qualificazione diffusa di tipo misto".</p> <p>Osservazione n. 2: Osserva che gli immobili sopra richiamati sono da considerarsi un complesso unitario a destinazione residenziale e quindi osserva che devono essere stralciati dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi e che la porzione di corte classificata come verde di proprietà pubblica o uso pubblico "sia considerata per il suo effettivo uso". Per le restanti porzioni di proprietà ad uso privato indicate come verde pubblico si dichiara disponibile alla classificazione come "aree da acquisire tramite perequazione urbanistica".</p> <p>Osservazione n. 3: Dalla tavola "Infrastrutture per la mobilità" risulta che la pista ciclabile attraversa la proprietà "in forma invasiva e assolutamente incompatibile" utilizzando il vialetto di ingresso alla residenza e attraversando le varie porzioni della proprietà. Si chiede di trovare un percorso alternativo, da collocare nel lato nord della proprietà, nell'ambito della perequazione citata nella oss. n. 2.</p> <p>Osservazione n. 4: Chiede che le aree di proprietà siano considerate un complesso unitario a destinazione residenziale e pertanto stralciate dalla tavola "Dotazioni ecologiche ambientali".</p> <p>Osservazione n. 5: L'elaborato "La città della collina" comprende, nel luogo "Villa Mazzacorati", anche immobili di proprietà Menarini, pertanto chiedono che tale porzione residenziale sia stralciata dallo spazio a fruibilità pubblica dichiarandosi disponibili "a valutare criteri perequativi che permettano di connettere la Villa Mazzacorati con la restante proprietà comunale coerentemente con la salvaguardia dell'edificio adibito a residenza e delle sue pertinenze".</p>

Controdeduzione

Si valuta pienamente congruente con le caratteristiche dei luoghi in oggetto la classificazione adottata, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione per questa parte. Per quanto riguarda l'indicazione di "area verde" nella tavola attrezzature e spazi collettivi, si propone di correggere gli errori riportati nella tavola in questione, stralciando dalla stessa il complesso oggetto dell'osservazione. Viene pertanto ridisegnata la porzione di proprietà privata indicate come area da acquisire tramite perequazione urbanistica.

Per quanto riguarda le dotazioni ecologiche e ambientali si precisa che la tavola in questione compone il quadro degli ecosistemi esistenti e dei loro connettivi, relativo sia ad aree pubbliche che private (queste ultime costituiscono la parte ampiamente prevalente), che le aree private interessate non sono destinate all'acquisizione pubblica, ma regolate rispetto al mantenimento e potenziamento dei loro valori ecologici, ambientali e paesaggistici.

Per quanto concerne infine la progettata connessione di Villa Mazzacorati con la restante proprietà comunale la stessa verrà affrontata in sede di formazione del POC, come pure la pista ciclabile indicata nella tavola "infrastrutture per la mobilità", che è da ritenersi del tutto indicativa e da precisare in tale sede.

PROT. SPEC. n.52

PG 256167 del 26/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Caab
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via del Commercio Associato 30
Esibente	Galeotti Maurizio
Proprietà	CE.S.CONF.SOC.COOP.A.R.L.
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	Chiedono che sia modificato l'ambito della loro area da "Ambito in trasformazione specializzato" in "Ambito per nuovi insediamenti specializzati o misto", con attribuzione di un indice che consenta la realizzazione di 800 mq di nuova superficie complessiva ad uso uffici, superficie necessaria alla crescita e al consolidamento dei servizi che il sistema offre agli operatori economici del territorio bolognese.

Controdeduzione

L'ambito in trasformazione specializzato in oggetto è stato definito sulla base della pianificazione previgente, la cui attuabilità è stata prorogata e recepita dal PSC (Piano per gli insediamenti produttivi - Pip - ex art. 27 della L. 865/1971, approvato con O.d.G. n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative - O.d.G. n. 123 del 20 maggio 2002 e O.d.G. n. 190 del 17 ottobre 2005 - confermato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247 del 12 dicembre 2005. Validità: 10 anni dalla data di scadenza - 10 giugno 2016). L'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000, approvato dal Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha confermato tali scelte specifiche, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto, tra l'altro riferita, in parte, ad area di proprietà dell'Amministrazione.

PROT. SPEC. n.53

PG 256175 del 26/10/07

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Quarto Superiore, Caab
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti specializzato, Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via San Donato 197
Esibente	Ferrari Sergio , in qualità di rappresentante della Confesercenti Bologna
Proprietà	Confesercenti Bologna
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	Chiedono il cambio ad "Ambito per i nuovi insediamenti misto" essendo l'area fuori dalla perimetrazione CAAB e limitrofa al centro abitato località San Sisto e con le medesime caratteristiche urbanistiche dell'area contrassegnata dal punto 2 allegato 2 (Ambito per i nuovi insediamenti misto 149).

Controdeduzione

Il Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha approvato l'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000. Non essendo previsto quanto richiesto dall'osservazione in oggetto, se ne propone pertanto il non accoglimento, fermo restando che in tale ambito le possibilità di trasformazione dovranno essere coerenti con l'accordo in questione, recepito dal PSC.

PROT. SPEC. n.54

PG 256279 del 26/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via Mengoli-Murri
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Mazzini
Indirizzo	Via Mazzini 174
Esibente	Serra Franco - Legale rappresentante
Proprietà	Immobiliare Fossolo-Mazzini Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'area è localizzata all'interno dell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, si chiede che in fase di definizione del POC/RUE la destinazione d' uso venga cambiata da zona industriale-artigianale di completamento P2 a zona residenziale di completamento R1. A tale fine si rende disponibile a cedere gratuitamente una porzione di terreno attuando opere di verde pubblico.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.55

PG 256286 del 26/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Viale Giovanni II Bentivoglio
Esibente	Pavirani Gianfelice - Legale rappresentante
Proprietà	Pavirani Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che le aree in oggetto siano comprese tra quelle da assoggettare a perequazione di tipo fondiario, generando un indice da collocare all'interno dell'areale nord-est limitrofo. Tale indice potrebbe essere dedicato ad usi non residenziali, ma capaci di coesistere con la residenza, integrandola e fornendole servizi. Tale previsione non intaccherebbe il dimensionamento relativo al numero degli alloggi previsto dal PSC e risulterebbe pienamente compatibile con la Valsat.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 56

PG 256409 del 27/10/07

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Alberelli
Esibente	Zagnoli Otello Lenzi Guido
Proprietà	Bavieri Bruno, Bavieri Dante, Bertuzzi Tonioni Filippo, Tonioni Roberta, AGI Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Osserva e chiede: - che l'area in oggetto, per una superficie di 200.000 mq, venga stralciata dall'attuale previsione di PSC di "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" essendo la stessa priva di condizioni morfologiche e/o vegetazionali, da tutelare, mantenere, recuperare e/o valorizzare; - che viste le caratteristiche sopraindicate di area assolutamente compromessa, in adiacenza a zona edificata, l'area venga classificata come "Territorio urbano da strutturare" ambiti per nuovi insediamenti specializzati come regolati dall'art.18 delle "norme di PSC".

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.57

PG 256412 del 27/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Marescotti
Esibente	Maldini Virginia
Proprietà	Maldini Virginia
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Il PSC comprende l'area in oggetto in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e nella tavola strategie per la qualità come dotazione ecologica, il PTCP l'ha classificata "...tra quelle ottimali per la collocazione di funzioni ad alta attrattività e per le attività produttive con potenzialità di sviluppo strategiche", nello specifico il PTCP classifica parte dell'area tra quelle produttive di rilievo sovracomunale, accorpandola al polo funzionale-commerciale localizzato nel Comune di Castenaso, pertanto chiede che l'area sia inserita nel territorio oggetto di trasformazione, con il ruolo di completamento delle attività non residenziali esistenti.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.58

PG 256414 del 27/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	Sabiem
Ambito	Ambito di sostituzione misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Paolo Nanni Costa 12/6
Esibente	Bignami Giulio
Proprietà	PILAR srl
Gruppo	ambiti di sostituzione
Riassunto	<p>Chiede che l'indice perequativo di cui all'articolo 39 del Quadro Normativo venga adeguato alla casistica specifica con un più approfondito esame dei reali valori dell'odierno stato di fatto e di diritto.</p> <p>Chiede inoltre che in sede di POC, in funzione degli ulteriori obiettivi di pubblico interesse raggiungibili, possa essere valutata l'applicazione di un indice premiale che dia corpo al principio della perequazione integrata insito nella previsione del PSC adottato.</p> <p>La richiesta si basa sullo studio effettuato nel dicembre 2006, di cui è allegato un estratto, che contiene un'analisi di dettaglio dello stato di fatto e di diritto delle aree di proprietà basata sugli edifici esistenti, sulle loro caratteristiche funzionali e costruttive, nonché sulle destinazioni d'uso previste dal PRG '85 in cui si concludeva che l'indice perequativo adeguato al caso analizzato fosse nell'ordine di 0.42 mq/mq di Su residenziale.</p>

Controdeduzione

Le questioni poste saranno esaminate in sede di formazione del POC, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente per questo aspetto. Per quanto concerne l'articolo 39 del Quadro normativo si propone di considerare l'osservazione parzialmente accolta in relazione alle modifiche apportate allo stesso articolo.

PROT. SPEC. n.59

PG 256417 del 27/10/2007

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Gruppo Consiliare di Forza Italia
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	Si veda osservazione 113.

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione alla osservazione 113.

PROT. SPEC. n.60

PG 256445 del 27/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via degli Scalini 23
Esibente	Scardovi Alessandra - Legale rappresentante
Proprietà	COGIM SpA
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati da agricolo a residenziale e la cancellazione della destinazione ad uso agricolo del comparto in quanto allo stato attuale non è ipotizzabile l'insediamento di alcuna attività agricola. Alcuni degli edifici sono già stati ristrutturati e la proprietà ha presentato alcuni ricorsi ai dinieghi dell'Amministrazione alle domande di condono presentate nel 2004.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.61

PG 256448 del 27/10/2007

Quartiere	PORTO
Nome	Tessuto compatto Ovest
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via Lame 83
Esibente	Scardovi Alessandra Legale rappresentante
Proprietà	COGIM SpA
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il PSC preveda per l'immobile in oggetto, non più destinato al culto da 50 anni, l'insediamento di attività commerciali che rispettino le caratteristiche monumentali dell'edificio quali: galleria d'arte commerciale, spazio per mostre ed eventi promozionali e culturali, uffici amministrativi e di rappresentanza, usi per i quali la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio si è espressa favorevolmente.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 27 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n.62

PG 256449 del 27/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Erbosa 28
Esibente	Caprioli Mario
Proprietà	Caprioli Mario
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'esibente, per esigenze di ampliamento dell'immobile in oggetto, compreso dal PRG '85 in R7, in accordo col proprietario confinante, chiede gli venga concesso di scambiare una parte di area destinata attualmente ad R7 di 750 mq, destinandola a CVT, in cambio di un'area di 350 mq, destinata attualmente a CVT, destinandola a R7. Una seconda osservazione formalizza la disponibilità della proprietà ad un accordo perequativo, chiedendo la concessione del massimo della "categoria" - nell'ambito dei parametri indicati dal PSC e in considerazione del sito - e chiede una rapida attuazione del cambio.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.63

PG 256451 del 27/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Zanardi (473)
Esibente	Marchio Diego e Marika
Proprietà	Marchio Diego e Marika
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Sull'area di proprietà in oggetto insiste un fabbricato già adibito ad uso produttivo, in cui è insediata una attività per deposito materiali per l'edilizia, in forza della concessione in sanatoria PG 29704/1995. L'esibente dichiara che l'area risulta da tempo avulsa dal contesto di attività agricola e quindi estranea ai caratteri definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 30 del Quadro normativo del PSC, pertanto l'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, previsto dal PSC adottato, costituisce ostacolo al perdurare dell'attività regolarmente esistente, chiede quindi che l'area in oggetto venga inserita in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa - disciplinata dall'art. 23 del Quadro normativo.

Controdeduzione

L'area in questione non presenta le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si devono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico.

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.64

PG 256452 del 27/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via degli Stradelli Guelfi 41
Esibente	Tagliavini Gianni e Tinti Laura - Legale rappresentante
Proprietà	Tagliavini Autotrasporti Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Sull'area in oggetto insiste un fabbricato ad uso industriale, sede dell'attività della ditta Tagliavini Autotrasporti srl, legittimata dal Condonò del 1987, gli esibenti chiedono l'inserimento dell'area in questione, attualmente compresa in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico 182, in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa, per consentire un adeguamento tecnologico e infrastrutturale della attività insediata.

Controdeduzione

L'area in questione non presenta le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si devono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico.

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano, le possibilità di intervento della legittima attività esistente saranno adeguatamente disciplinate dal RUE.

PROT. SPEC. n.65

PG 256462 del 27/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito, Reno
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Bargellino, Reno
Indirizzo	Via Caduti di Casteldebole 77-89
Esibente	Varano Giuseppe - Legale rappresentante
Proprietà	CASALOGIC Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Osserva che il PSC dovrebbe prevedere la possibilità di cambio d'uso verso l'abitativo per gli edifici esistenti in "Ambiti infrastrutturali"; chiede che a sua volta il Rue definisca le modalità di intervento, previa specifica analisi dei singoli casi. In alternativa, per la zona in oggetto, andrebbe considerata l'opportunità di delimitare l'area classificata "Ambiti infrastrutturali" alla linea ferroviaria, inserendo l'area restante tra gli "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa".

Controdeduzione

In considerazione della situazione di fatto dei luoghi e degli immobili oggetto della presente osservazione, ritenendo valide le motivazioni addotte, si propone di accogliere la richiesta in esame, individuando, così come rilevabile dalla tavola "Classificazione del territorio", un ambito consolidato di qualificazione diffusa misto nel quale le modalità di intervento verranno specificate da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.66

PG 256509 del 27/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina, Collina urbana
Indirizzo	Via di monte Donato 8/2
Esibente	Prati Aldo - Imprenditore agricolo a titolo principale
Proprietà	Prati Aldo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Al fine di valorizzare l'attività delle aziende agricole che si prendono cura del territorio collinare, consentendo loro di dotarsi degli edifici necessari alla conduzione aziendale, chiede che l'articolo 30 del Quadro Normativo venga integrato con la possibilità di realizzare anche nuovi edifici ad uso abitativo nei fondi agricoli che ne siano sprovvisti. A tale proposito era stata presentata anche osservazione alla variante di tutela della zona collinare che prevedeva l'eliminazione, nello specifico, della scheda TP6.

Controdeduzione

*Il caso in esame non è disciplinabile dal PSC, potrà esserlo in sede di RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.
(regime transitorio: SUBORDINATA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA COLLINA)*

PROT. SPEC. n.67

PG 256620 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Cristoforo Colombo
Esibente	Venturi Piero - in qualità di cusufruttuario
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato quanto definito dal PSC rileva come tale l'insediamento produttivo - logistico della TNT di notevole dimensione risulti una interruzione dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico previsto; pertanto chiede di riconsiderare tale area in relazione a possibili insediamenti compatibili con la residenza che la caratterizza, anche di tipo estensivo e tale da mantenere il valore naturale, paesaggistico ed ambientale che ha giustamente riconosciuto il PSC.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.68

PG 256671 del 29/10/07

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Quarto Superiore
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via Crocione/Via della Canapa
Esibente	Romanato Mauro - in qualità di amministratore unico della Sviluppo 77 Srl
Proprietà	CAAB QUATTRO Srl
Gruppo	ambiti per nuovi insediamenti
Riassunto	<p>Chiede di poter promuovere sulle aree di proprietà la realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale, integrato al Campus Fortitudo, attraverso il coinvolgimento di soggetti privati e istituzionali, viste le specifiche funzioni dell'Ambito 151 in cui rientra.</p> <p>Chiede inoltre di valutare il prolungamento della Metro - Tranvia, in sede di Accordo Territoriale, ovvero sfruttare e prolungare la linea di cintura della rete ferroviaria nell'ambito del SFM, al fine di servire le Aree CAM a nord.</p> <p>Visto l'intento del PSC di promuovere la realizzazione di un parco fluviale, l'intervento di realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale intenderebbe valorizzare la presenza della fascia di rispetto del Canale Zanetta, quale ambito per la realizzazione di un parco attrezzato, integrato alla più generale offerta di attrezzature sportive.</p> <p>Infine chiede che le aree di proprietà vengano assoggettate a "Impianti sportivi di proprietà privata e uso pubblico", in piena coerenza con quanto previsto negli indirizzi del PSC, visto che all'interno del complesso sportivo si prevede la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport per 13.000 spettatori quale struttura complementare e integrata a quella cittadina esistente.</p>

Controdeduzione

L'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000, approvato dal Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, prevede quanto richiesto, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto. L'accordo territoriale, recepito nel PSC, e l'attuazione delle trasformazioni sarà programmata dai POC.

PROT. SPEC. n.69

PG 256678 del 29/10/07

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Quarto Superiore
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via Crocione/Via della Canapa
Esibente	Sacratì Gilberto - Presidente della Fortitudo Palaccanestro Srl
Proprietà	CAAB QUATTRO Srl
Gruppo	ambiti per nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>Nel rispetto degli accordi della "Convenzione per la cessione e la gestione e l'uso del Palazzo dello Sport di Bologna (Pala Dozza) del 28 luglio 2000, condividono l'iniziativa imprenditoriale promossa dalla Società Sviluppo 77 Srl (osservazione 68), ovvero:</p> <p>1- chiedono di poter promuovere sulle loro aree la realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale, integrato al Campus Fortitudo, attraverso il coinvolgimento di soggetti privati e istituzionali, viste le specifiche funzioni dell'Ambito 151 in cui rientra.</p> <p>2 - chiedono di valutare il prolungamento della Metro - Tramvia, in sede di Accordo Territoriale, ovvero sfruttare e prolungare la linea di cintura della rete ferroviaria nell'ambito del SFM, al fine di servire le Aree CAM a nord.</p> <p>Visto l'intento del PSC di promuovere la realizzazione di un parco fluviale, la realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale valorizzerebbe la presenza della fascia di rispetto del Canale Zanetta, quale ambito per la realizzazione di un parco attrezzato, integrato alla più generale offerta di attrezzature sportive.</p> <p>Infine chiedono che le aree di proprietà vengano assoggettate a "Impianti sportivi di proprietà privata e uso pubblico", in piena coerenza con quanto previsto negli indirizzi del PSC, visto che all'interno del complesso sportivo si prevede la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport per 13.000 spettatori quale struttura complementare e integrata a quella cittadina esistente.</p>

Controdeduzione

L'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000, approvato dal Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, prevede quanto richiesto, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto. L'accordo territoriale, recepito nel PSC, e l'attuazione delle trasformazioni sarà programmata dai POC.

PROT. SPEC. n. 70

PG 256698 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Benazza/Via Selva di Pescarola
Esibente	Simonini Stefano - Legale rappresentante
Proprietà	Forte Urbano Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservazione 1</p> <p>L'area in questione è composta da due porzioni di terreno, separate dal rilevato ferroviario, in fregio a via Selva di Pescarola e alla via Benazza, per complessivi 90.666 mq.</p> <p>Il PRG vigente comprende la porzione a nord in zona CVT, mentre quella a sud risulta in APP.</p> <p>La proprietà ha manifestato con PG 36701/2006 l'esigenza di destinare l'area a usi urbani ricevendo dall'Amministrazione la risposta che tale istanza sarebbe stata valutata nell'Ambito di formazione della nuova strumentazione.</p> <p>Il PSC adottato comprende la porzione a sud del rilevato ferroviario in ambito agricolo di rilievo paesaggistico l'altra porzione "come area per la mobilità porzione dell'ambito 46" (è in ambito pianificato consolidato per infrastrutture), inoltre il PSC nella tavola Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali, individua entrambe le porzioni come ecosistema fluviale minore mentre nella tavola Strategie per la qualità - Infrastrutture per la mobilità individua una pista ciclabile sull'attuale via Benazza.</p> <p>La proprietà chiede - data la contiguità della porzione a sud con l'abitato di Selva di Pescarola - attraverso il percorso partecipato avviato dal quartiere per la riqualificazione dell'area - di rendere possibile la trasformazione commerciale dell'area e quindi di inserirla in un ambito in via di consolidamento di tipo misto. La proprietà è disponibile ad individuare un percorso perequativo per l'aumento delle dotazioni territoriali e degli spazi collettivi, tenuto conto che l'area a nord può trovare contestuale attuazione a fascia boscata, implementando quelle limitrofe, sottolinea inoltre che, l'attuazione proposta, consentirebbe di completare la viabilità della zona.</p> <p>Osservazione 2</p> <p>In relazione al fatto che i terreni in questione risultano compresi entro l'ecosistema fluviale minore, dato atto della situazione esistente che evidenzia come il Canale Ghisellera - tombato a sud - lambisca parzialmente una porzione dei terreni, chiede che i terreni vengano esclusi dall'ecosistema fluviale minore anche per gli scopi riportati nell'osservazione 1.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

Per quanto riguarda le dotazioni ecologiche e ambientali si precisa che la tavola in questione compone il quadro degli ecosistemi esistenti e dei loro connettivi, relativo sia ad aree pubbliche che private (queste ultime costituiscono la parte ampiamente prevalente), che non costituisce alcun tipo di vincolo.

PROT. SPEC. n.71

PG 256711 del 29/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Birra, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito pianificato consolid. per infrastrutture
Situazione	Pontelungo, Bargellino
Indirizzo	Via del Triumvirato/ Via della Birra
Esibente	Roncarati Arrigo - Legale rappresentante
Proprietà	Cave Nord Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione che parte dei terreni sono inseriti nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto e nell'Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, e che parte dell'attuale zona R6 è nell'ambito 85 e le zone P1 e R1 sono a ridosso del rilevato ferroviario, e che il PSC non tiene conto dell'esigenza già manifestata con osservazioni di trasferire in adiacenza alla zona R6 la capacità edificatoria delle zone R1 e P1, chiede di ampliare l'estensione dell'Ambito di qualificazione diffusa di tipo misto", al fine di poter razionalmente allocare la potenzialità edificatoria presente nell'ambito stesso, oggi a ridosso del rilevato ferroviario, nonché le superfici da destinare ad attrezzature e spazi collettivi.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, saranno infatti POC e RUE, in via transitoria, a disciplinare gli interventi possibili nel caso in questione.

PROT. SPEC. n.72

PG 256732 del 29/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Pontelungo
Indirizzo	Via Bruschetti
Esibente	Baroncelli Federica e Antonio
Proprietà	Baroncelli Federica e Antonio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede che il terreno in oggetto venga classificato come ambito consolidato di qualificazione diffusa a destinazione mista, com'è avvenuto per le porzioni confinanti (ambito 84) e limitrofe (ambito 85).

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.73

PG 256757 del 29/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito, Pontelungo
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, Ambito consolid. di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pontelungo
Indirizzo	Via Bruschetti
Esibente	Baroncelli Roberto - Legale rappresentante
Proprietà	Fedan Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Vedi osservazione 72: l'osservazione in oggetto (73) è stata presentata dal legale rappresentate, l'osservazione 72 è stata presentata da privati, ma la finalità è la medesima, come la struttura della richiesta.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.74

PG 256777 del 29/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Savena
Indirizzo	VIA DEGLI ACERI 25
Esibente	Ceccardi Paolo - rapp. pro-tempore dell'Opera Pia Poveri Vergognosi e Valdisserri Giuseppe - Legale rapp. pro tempore della Società Bologna per gli Anziani Srl
Proprietà	Opera Pia Poveri Vergognosi e Società Bologna per gli Anziani srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	In considerazione dell'interesse manifestato dall'Azienda USL riguardo la possibilità di realizzare nell'area di proprietà un "pronto soccorso leggero", ovvero un presidio medico 24 ore su 24 per patologie d'urgenza non gravi, e della opportunità per la proprietà di realizzare la sede degli uffici amministrativi di diverse Aziende Pubbliche controllate dal Comune di Bologna, nonché "un centro di divulgazione per la convivenza generazionale e lo sviluppo sostenibile", chiede che per i terreni di proprietà venga considerata l'opportunità dell'inserimento in parte a zona residenziale ed in parte come area sanitaria assistenziale e nello specifico prevedere un indice di costruzione pari a 0,30, di cui il 30% a destinazione sociale ed il 70% a destinazione libera, mentre per la restante parte un'edificazione di 3.000 mq ad uso uffici e 500 per la sede del pronto soccorso leggero.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Savena nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Aree naturali protette" individuate dalla Carta unica del territorio. Sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le aree che fanno parte del sistema provinciale delle aree protette che comprende, ed è il caso in esame, il Parco regionale dei Gessi bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Le finalità della tutela sono la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione di tale patrimonio per la promozione socio-economica delle comunità residenti. I provvedimenti istitutivi della tutela sono la Legge regionale n.11/88 istitutiva del Parco e il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). Tali aree coincidono con "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" di cui all'art. 142, comma 1, lettera f del D. Lgs. 42/2004. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco sono definite e disciplinate nel vigente Piano territoriale del parco, che non prevede quanto richiesto. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n.75

PG 256817 del 29/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	S.Rufillo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina, Toscana
Indirizzo	Via Toscana 213
Esibente	Guaraldi Albano
Proprietà	Futura Costruzioni Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Ritenendo che la modifica dell'art. 83 delle NdA del PRG, in merito alla eliminazione delle possibilità di effettuare cambi d'uso senza opere nelle zone produttive, abbia determinato una evidente disparità di trattamento ed un risultato ingiusto e dannoso chiede che, per l'area in oggetto, venga consentito realizzare cambi d'uso verso la funzione residenziale anche in considerazione del contesto caratterizzato prevalentemente da edilizia di questo tipo. Una volta ottenuto il cambio d'uso richiesto si impegna a ritirare il ricorso al TAR già promosso.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.76

PG 256829 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Arcoveggio-Bolognina Nord
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via Tasso 14
Esibente	Parmeggiani Marco Marina e Amedeo
Proprietà	Parmeggiani Marco Marina e Amedeo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Preso atto che il PSC adottato include l'immobile in oggetto - attualmente compreso dal PRG '85 in zona P1 - nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 72 Arcoveggio - Bolognina Nord, chiedono che in fase di approvazione definitiva del PSC e di definizione degli strumenti urbanistici POC e RUE le destinazioni d'uso consentite all'interno dell'ambito possano essere orientate verso un'estensione della destinazione d'uso residenziale anche dove oggi non è consentito.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.77

PG 256893 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via degli Aceri 23, 24, 25
Esibente	Fiorentini Leandro
Proprietà	Fiorentini Leandro
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti di proprietà verso l'uso abitativo, considerato che l'area non è soggetta a vincoli che ne possono limitare l'utilizzo e vista l'intervenuta cessazione di ogni attività agricola. L'ambito 195, in cui è inserita l'area, prevede appunto attività diverse dalla destinazione rurale, inoltre, in relazione alle specifiche modalità di intervento sulle aree in questione, prevede l'esclusione di edificazioni abitative nuove, mentre la proprietà presenta edificazioni, già esistenti nella corte, destinate a tale uso, pertanto non in contrasto con la norma (art.30 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico).</p> <p>In data 21 novembre 2006 con PG 264224/06 era già stata presentata richiesta di variante da ARA a R7.</p>

Controdeduzione

Come già precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.78

PG 256919 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	San Donato vecchio
Indirizzo	Via San Donato 141
Esibente	Govoni William (comproprietario)
Proprietà	Govoni William e Marco, Gaspari Valeria
Gruppo	normativa
Riassunto	Richiedono di modificare l'art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione urbana" , Titolo 3, Disciplina del Territorio, inserendo la possibilità di edificare nelle aree che risultano naturale completamento del territorio urbano esistente, come quella in questione e quelle simili nelle altre parti della città. Negli ultimi 20 anni la destinazione d'uso a verde ha bloccato lo sviluppo dell'area da parte dei proprietari, anche con reiterazioni di vincoli oltre il termine e mai attuati. Questo ha portato a sostenere notevoli costi alla proprietà per evitare il degrado, aggravato dalla comparsa della zanzara tigre.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in esame in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano, l'art. 23 infatti non prevede la possibilità di realizzazione di nuova capacità edificatoria per le aree comprese negli ambiti di qualificazione diffusa prive di edifici esistenti.

PROT. SPEC. n.79

PG 256938 del 29/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	Reno
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Reno
Indirizzo	Via Buonarroti 16
Esibente	Fantazzini Maria Grazia - Legale rappresentante
Proprietà	Dolphin Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Ritenendo che possano sussistere le condizioni per un accordo con l'Amministrazione nell'ambito delle politiche perequative impostate dal PSC, chiede di concordare la cessione della propria area, come collegamento al parco Lungoreno, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori derivante dagli indici perequativi applicabili. A fronte del fatto che l'area è destinata a verde pubblico da cinquant'anni chiede l'inserimento nel primo POC.

Controdeduzione

L'area in oggetto è indicata negli elaborati di piano come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica", si propone di considerare l'osservazione come non pertinente, sarà infatti compito del POC entrare nel merito delle questioni poste.

PROT. SPEC. n. 80

PG 257059 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Reno
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Reno
Indirizzo	Via del Tragheto 5
Esibente	CRIS Srl
Proprietà	CRIS Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede, per esigenze di valorizzazione e trasformazione, che venga trasformata l'attuale zona cortiliva dell'immobile, destinata dal PRG '85 a V, in un zona R6/R7 al fine di recuperare gliimmobili in questione.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.81

PG 257068 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Bertalia-Lazzaretto
Ambito	Ambito in trasformazione misto
Situazione	Bertalia
Indirizzo	Via dalla Volta 14
Esibente	Ing. Sofri Giovanni
Proprietà	Sofri Giovanni, proprietario dell'imm.le
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che la classificazione "2a" dell'edificio in oggetto attribuita dal PRG '85 venga esteso anche alla porzione di edificio crollato ubicato sul lato ovest e del quale allega documentazione comprovante la sua esistenza.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.82

PG 257084 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Erbosa
Esibente	Gnudi Roberto Gnudi, Legale rapp.della Soc. BEMA . Chiarello Giuseppe, Legale rapp.della Soc.Caredil Srl . Dondi Giovanna.
Proprietà	Gnudi Roberto Gnudi, Legale rapp.della Soc. BEMA. Chiarello Giuseppe, Legale rapp.della Soc.Caredil Srl. Dondi Giovanna.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'area in questione, compresa fra la Tangenziale autostrada a nord, la Via Arcoveggio a ovest, la via Martiri di Monte Sole a sud e il Canale Navile a est, oggi destinata dal PRG '85 a CVT, risulta classificata dal PSC come Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, inoltre, il PSC, definisce l'area dotata di collegamenti con infrastrutture viarie e trasportistiche esistenti, nonché con attrezzature collettive e servizi sociali.</p> <p>Evidenziano che, sui terreni in questione, non sono presenti attività agricole integrate con il sistema ecologico ambientale e che non esistono elementi a testimonianza dell'assetto rurale storico e che quindi sugli stessi è evidente l'assenza dei connotati di ruralità, pertanto risulta assolutamente coerente la scelta - negli anni passati - dell'Amministrazione di realizzare la fascia boscata di verde attrezzato (ex zona di CVT attuato) lungo la tangenziale e in confine con le proprietà proponenti, destinandole invece a verde di uso pubblico e quindi inserendo l'area nel contesto urbano di cui sono parte.</p> <p>Chiedono venga riclassificata parte dell'area in oggetto come ambito per nuovi insediamenti o meglio quale ampliamento e integrazione dell'adiacente ambito 77 del territorio urbano strutturato (a sud delle aree in questione). Propongono che il nuovo ambito proposto possa ricevere "gli atterraggi" dell'indice perequativo spettante alle proprietà proponenti che si rendono disponibili alla cessione di circa 5,6 Ha (62% del totale) per destinarle a verde pubblico / parco canale Navile oltre all'ampliamento della fascia boscata sulla tangenziale. A fronte di tale cessione propongono l'urbanizzazione di circa 3,4 Ha (38% del totale). Le cessioni di aree per perequazione urbanistica genereranno potenzialmente un indice perequativo pari a 123 alloggi con una SUL di 12.268 mq. Dei 123 alloggi teorici proposti (alloggio medio di 100 mq di SUL) propongono che circa il 37% (46 alloggi) sia attuato per edilizia sociale di iniziativa privata mentre i restanti 77 alloggi saranno destinati ad edilizia a libero mercato. Le superfici eventualmente edificabili hanno un carattere puramente indicativo.</p> <p>Sin da ora le proprietà si rendono disponibili a non considerare l'ulteriore indice premiante (art.39) ritenendo che tale proposta possa limitare il carico urbanistico degli ambiti candidati ad ospitare gli indici perequativi.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.83

PG 257091 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via del Terrapieno
Esibente	Marzadori Mons. Eugenio, Minelli dott. Alberti, Dallacasa dott.ssa Cristina, Mazza ing. Antonio, Sazzini ing. Pietro Luciano
Proprietà	Opera Pia da Via Bargellini, Minelli dott. Alberto, Costruzioni E. Dallacasa spa, Emmepi costruzioni spa, Terrapieno immobiliare srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Le aree in questione, destinate dal PRG '85 a verde pubblico, fanno parte di un più vasto comparto territoriale, con diverse destinazioni urbanistiche, pertanto i richiedenti ritengono che siano prospettabili tre ipotesi migliorative:</p> <ol style="list-style-type: none">1- modificare la classificazione complessiva dell' Ambito 194 (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) in Ambito consolidato di qualificazione diffusa disciplinato dall'art. 23 del Quadro normativo;2- in alternativa estendere il perimetro dell'ambito adiacente 122 (Ambito da riqualificare) ai terreni localizzati all'interno dell'Ambito 194;3- in via ulteriormente subordinata prevedere che le aree di proprietà dei richiedenti siano comprese in un Ambito di qualificazione diffusa o di riqualificazione, con indice perequativo che consenta l'acquisizione senza oneri come parco-campagna di Quartiere.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano, l'ambito in questione non presenta infatti le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa o degli ambiti da riqualificare, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico. Né risulta accoglibile la richiesta relativa agli articoli 28 e 39 del Quadro normativo, infatti le aree da acquisire mediante la perequazione sono state individuate in congruenza con il progetto di città pubblica che il piano esprime.

PROT. SPEC. n.84

PG 257095 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	San Donato nuovo
Indirizzo	Viale Europa
Esibente	Chiarello Giuseppe, Legale rapp.della Soc.Caredil Srl e Franca Gandolfi (per c/to di Franco e Giampaolo Gandolfi)
Proprietà	Caredil Srl, con sede a Bologna e Gandolfi Franco e Giampaolo
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Si propone di "riclassificare" parte delle aree, di cui all'ambito 192 di via dell'Arcoveggio, come "Ambito per nuovi insediamenti" o meglio come ampliamento e integrazione dell'ambito adiacente 77 del territorio urbano strutturato. Il nuovo ambito dovrebbe così ricevere l'indice perequativo spettante alla proprietà delle aree comprese nell'ambito 185 della presente osservazione.</p> <p>La proprietà CAREDIL si rende disponibile alla cessione delle aree comprese nella zona della Matrotranvia (circa 28.000 mq), aree non classificate dal PSC quali dotazioni da acquisire con perequazione urbanistica.</p> <p>Le proprietà intendono, a seguito della possibilità di urbanizzare le aree di proprietà dell'ambito di via Arcoveggio, cedere le aree comprese nell'ambito 185, con superfici da destinarsi a verde pubblico oltre che per la realizzazione della fascia boscata della tangenziale. A fronte della cessione propongono l'urbanizzazione nell'ambito 192 di circa 3,7 ha.</p> <p>Tale cessione, tramite perequazione urbanistica, genera potenzialmente un indice perequativo pari a 154 alloggi con Sul di 15.404 mq, di cui il 48% sarebbe destinato all'edilizia sociale di iniziativa privata. Tale superficie costituisce di fatto un ampliamento dei tessuti consolidati. Inoltre la possibilità di urbanizzare l'area non richiede nuovi investimenti per le dotazioni territoriali e i servizi e permetterebbe di ridurre i tempi di realizzazione degli interventi e di acquisizione delle aree, tramite perequazione. Infine si rende disponibile a non considerare l'ulteriore indice premiale (stabilito dall'art. 39 del Quadro Normativo del PSC). Tale proposta dovrebbe limitare il carico urbanistico degli ambiti candidati ad "ospitare" gli indici perequativi che sono attribuiti alle aree della proprietà.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.85

PG 257126 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Pilastro
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	San Donato nuovo
Indirizzo	Via del Pilastro 7
Esibente	Armaroli Andrea - tecnico incaricato
Proprietà	La GE.CA. Imm.re Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede di inserire le aree di proprietà in "Ambito consolidato di qualificazione diffusa" regolamentato dall'art. 23, poiché l'ambito pianificato consolidato (art. 25) in cui si trova risulta inappropriato, visto che, congiuntamente alle aree limitrofe, non è parte di territorio costruito in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, essendo aree esterne al piano attuato per la realizzazione del quartiere Pilastro. Era già stata presentata una "Richiesta di trasformazione della destinazione urbanistica dell'area" in data 21 luglio 2006 con PG 168047/06.

Controdeduzione

I criteri utilizzati per la classificazione del territorio e per la conseguente individuazione dei limiti fisici degli ambiti, non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i., inoltre, nel caso in esame, sono in atto trasformazioni edilizie, già assentite sulla base del PRG '85, che rendono la richiesta di fatto contraddittoria in rapporto alle possibilità che l'art. 23 offre rispetto all'art. 25. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta in esame, precisando che, in ogni caso, l'art. 25 prevede al punto 3 (modalità di attuazione), che: "Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano sulla base della normativa del Rue".

PROT. SPEC. n.86

PG 257129 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via Mengoli-Murri
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Mazzini
Indirizzo	Via Fossolo (42)
Esibente	Chiodarelli Mauro - Tecnico incaricato da varie proprietà
Proprietà	vari
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	<p>L'osservazione propone quattro richieste:</p> <p>1-negli elaborati grafici l'area sita in via Fossolo è indicata come pista ciclabile in sede propria esistente, ma l'area in questione è un percorso di proprietà privata destinata al traffico veicolare di accesso ai civici 42, 44/2, 44/4 e all'accesso dei mezzi di servizio e di soccorso al nodo ferroviario BIVIO CROCIALI, pertanto richiede la cancellazione l'indicazione di "pista ciclabile in sede propria";</p> <p>2- l'area di proprietà privata sita in via Fossolo, 42 è indicata come tracciato per una futura pista ciclabile che, oltre ad essere di difficile realizzabilità, determina un grave danno alla proprietà interessata, sia in termini di distruzione del bene posseduto, che di vivibilità dello stesso, pertanto chiede la "cancellazione di pista ciclabile in sede propria di progetto, valutando lo spostamento della stessa sul lato di via Felsina";</p> <p>3- la proprietà sita in Largo Molina è stata sottoposta dal PRG del '85 a vincolo di sede stradale, il PSC prevede che tale area sia destinata a "strada di connessione tra parti urbane", pertanto richiede la cancellazione di tale indicazione, valutando un potenziamento della via Fossolo con raddoppio dell'esistente sottopasso ferroviario.</p> <p>4- la proprietà è compresa in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, disciplinato dall'art. 23 del Quadro normativo, per cui chiede che in tale norma sia ammessa la possibilità di intervenire sul patrimonio esistente, garantendo nuova edificabilità.</p>

Controdeduzione

La determinazione dirigenziale PG 41913/2008 ha approvato il contratto col quale RFI ha concesso al Comune di Bologna a titolo di comodato gratuito lo stradello di accesso ai civici 42, 44/2, 44/4 di via Fossolo per un periodo di nove anni a partire dall'anno 2008; l'ordinanza PG 96298/2008 disciplina la circolazione nel suddetto stradello.

Con questi due atti ne è stato definitivamente sancito lo status pubblico, peraltro aperto al pubblico transito e mantenuto dal Comune di Bologna (che già più volte vi ha esercitato potere di ordinanza) almeno dal 1997.

Si propone quindi di non accogliere il punto 1 dell'osservazione.

Si conferma la necessità del tracciato previsto, che costituisce l'asse di collegamento al piede ovest della ferrovia da San Ruffillo alla Stazione FS Centrale. Si auspica che in sede di POC sia recepibile la previsione del PGTU relativa anche al collegamento ciclabile verso viale Felsina, mediante utilizzo del fornice esistente sotto il rilevato ferroviario (ancorché di modeste dimensioni).

Si propone quindi di non accogliere il punto 2. dell'osservazione.

Si conferma la previsione del sottopasso stradale di Largo Molina, che presenta un tracciato più lineare e meno interferito rispetto alla proposta di raddoppio dell'esistente sottopasso stradale di via Fossolo

Si propone quindi di non accogliere il punto 3 dell'osservazione.

Si precisa che solo il progetto definitivo della pista ciclabile di Largo Molina preciserà l'effettiva occupazione del suolo e la necessità di aree per le infrastrutture pubbliche.

PROT. SPEC. n.87

PG 257164 del 29/10/07

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Centro Borgo - Ducati
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati 3
Esibente	Del Torchio Gabriele
Proprietà	DUCATI MOTOR HOLDING SPA -
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si veda osservazione 355, presentata in sostituzione di questa.

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione alla osservazione 355.

PROT. SPEC. n.88

PG 257171 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	Via dell'Industria 36
Esibente	Inglese Gaspare - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	AUDI ZENTRUM BO SpA
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	In vista di un esplicita esigenza di espansione della propria attività, già comunicata con istanza nel 2007, ai sensi dell'art. 22 del Quadro Normativo, viene richiesto di rivedere alcune restrizioni imposte dalla Valsat in tale ambito, in quanto il piano adottato precisa che "sia possibile ampliare superfici produttive esistenti del 10% ", previsione troppo restrittiva per il progetto di espansione poichè non consentirebbe un corretto dimensionamento dell'azienda.

Controdeduzione

Il dimensionamento riportato dalla Valsat è da intendersi complessivo e non riferito ai singoli insediamenti. Sarà compito del POC tradurre in concreto tale indicazione di carattere generale, anche in relazione alle condizioni di sostenibilità precisate. Si propone di considerare l'osservazione in oggetto, di fatto, parzialmente accolta.

PROT. SPEC. n. 89

PG 257212 del 29/10/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Villa Spada
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Don Sturzo (24)
Esibente	Rinaldi Adriano - Legale rappresentante
Proprietà	RIALEBO Srl
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	La proprietà ritiene l'area inutilizzabile per qualsiasi uso, data la collocazione di difficile accesso e le piccole dimensioni, pertanto propone: 1) possibilità di edificare una modesta porzione dell'area (circa 1.500 - 1.600 mq), con Sul di 450-600 mq, con contestuale cessione al Comune della restante parte (circa 7.100 - 7.200 mq) per ampliare il parco Baden Powell confinante; 2) in alternativa l'area potrebbe essere inserita fra quelle con indice perequativo, anche molto basso.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 90

PG 257213 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Massarenti, Massarenti-Viale Felsina
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	Via Triachini 6
Esibente	Vecchi Barbara - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Allo stato attuale il complesso insiste su un lotto con destinazione urbanistica P1 (PRG '85), viene richiesto il cambio di destinazione d'uso in zona residenziale di completamento R1, al fine di poter realizzare un contesto residenziale con un'adeguata dotazione di parcheggi ed un accesso al trasporto pubblico su percorsi protetti e sicuri di mobilità ciclabile e pedonale, minimizzando i consumi per trasporti indotti dal carico urbanistico.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.91

PG 257238 del 29/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	Battindarno, Barca
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Barca
Indirizzo	Via Giotto/Via Bertocchi
Esibente	Bonora Claudio - Legale rappresentante
Proprietà	EDILBO Sas
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Premesso che il Comune di Bologna ha confermato la propria disponibilità al perfezionamento di una transazione che definisca l'indennizzo dei diritti discendenti dalla sentenza TAR n. 251 del 21 febbraio 2001 sul ricorso promosso da Arrigo e Alberto Olivieri, mediante la cessione di una capacità edificatoria residenziale commisurata al dovuto o sotto forma di un congruo corrispettivo economico o di una eventuale permuta con un immobile di proprietà dell'Amministrazione, la EDILBO sas si rende disponibile a considerarsi debitamente indennizzata e a cedere l'area di proprietà sita tra le vie Bertocchi e Giotto a fronte dell'accoglimento di una delle seguenti proposte:</p> <ol style="list-style-type: none">1) 800 mq di potenzialità edificatoria ad uso residenziale da edificare in una porzione dell'area confinante con quella di proprietà, a fronte della quale si impegna a realizzare verde pubblico e parcheggi pubblici in superficie;2) 800 mq di potenzialità edificatoria ad uso residenziale da edificare in altro ambito con caratteristiche simili.

Controdeduzione

L'area proposta al fine della localizzazione della potenzialità in questione, non consente di ipotizzare praticabile quanto richiesto. Pertanto, come peraltro già evidenziato in passato dall'Amministrazione, si ritiene percorribile unicamente il riconoscimento dell'indennizzo dovuto mediante corrispettivo economico o eventuale permuta con immobile/i di proprietà comunale. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in esame.

PROT. SPEC. n.92

PG 257246 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Navile (ex Mercato ortofrutticolo)
Ambito	Ambito in trasformazione misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via Carracci 69
Esibente	Meliconi Fabio - Legale rappresentante
Proprietà	La Ferrarese Srl
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	Proprietaria di un immobile posta al piano terra, ad uso commerciale (destinato dal PRG '85 a R1.15), che risulta compreso dal PSC adottato all'interno dell'Ambito 131 Ex area del mercato ortofrutticolo, chiede che lo stesso venga inserito all'interno del piano particolareggiato al fine di consentirne l'ampliamento fuori sagoma.

Controdeduzione

L'ambito in trasformazione n. 131 Navile (Ex Mercato ortofrutticolo) è disciplinato dall'art. 20 del Quadro normativo che specifica che lo strumento attuativo della trasformazione è il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 161 del 10 luglio 2006, relativo alla Zona Integrata di Settore R5.2 Navile (ex Mercato Ortofrutticolo) disciplinata dall'art. 55 delle Norme di attuazione del Prg, pubblicato sul BUR n. 115 del 2 agosto 2006. Validità: 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del piano (1 agosto 2016). Tale strumento non comprende l'immobile in oggetto e, in relazione alle sue previsioni, lo stesso immobile non può rientrarvi. Si propone di non accogliere l'osservazione in esame.

PROT. SPEC. n.93

PG 257255 del 29/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	Battindarno
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Barca
Indirizzo	Via Quirino di Marzio 38, 40
Esibente	Fini Fabio - Tecnico incaricato dalle proprietà
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede il declassamento dell'edificio classificato di categoria 2b dal PRG '85 in quanto il fabbricato ha perso nel tempo i requisiti di storicità propri di tale categoria.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.94

PG 257262 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via del Rosario 3
Esibente	Cristofaro Cristian - Legale rappresentante
Proprietà	Immobiliare Costruzioni Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Proprietaria di un fabbricato agricolo interessato - rispetto al PRG '85 - dalla realizzazione di un nuovo asse stradale, condizione che limita le possibilità di intervento sugli edifici alla sola manutenzione straordinaria, tale realizzazione non risulta presente nell' Ambito di valore naturale e ambientale previsto dal PSC adottato pertanto chiede che l'immobile venga inserito in un ambito che consenta il recupero del patrimonio edilizio esistente anche ai fini residenziali.

Controdeduzione

L'articolo 29 del Quadro normativo precisa che: "Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.", si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.95

PG 257266 del 29/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Cavedone, Savena
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Savena
Indirizzo	Rotonda Grazia Verenin 5, 7
Esibente	De Luca Almirante - Legale rappresentante
Proprietà	Impresa Edile De Luca Snc
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che l'edificio venga inserito unicamente nell'Ambito pianificato consolidato misto in quanto allo stato attuale ha perso "i requisiti di valore naturale e ambientale tipici della zona". Chiede inoltre di poter realizzare gli ampliamenti entro sagoma al fabbricato (es. recupero di sottotetto) che ad oggi non sono realizzabili.

Controdeduzione

L'art. 29 del Quadro normativo specifica che: "Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie. Regola le destinazioni d'uso, stabilendo le condizioni per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche ..."; l'art. 25 dello stesso precisa che: "Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano sulla base della normativa del Rue.". Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.96

PG 257333 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Rimesse, SFM S.Vitale 2
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via del Terrapieno 6
Esibente	Avanzo Enzo
Proprietà	Avanzo Enzo e Gigoli Laura
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	L'area in oggetto è localizzata all'interno di un comparto destinato a verde pubblico dal PRG '85, viene richiesto il cambio di destinazione a zona residenziale di completamento R1. Nel piano adottato il lotto è compreso nell'Ambito da riqualificare misto 121-122 Cirenaica Rimesse.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 22) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità dell'ambito e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC o RUE.

PROT. SPEC. n.97

PG 257360 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	San Vitale
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Enrico Mattei (53)
Esibente	Ceroni Dr.Luca in rappresentanza di Poligrafici Editoriale SpA e Natali Dr. Nicola, in rappresentanza di Monrif Investimenti e Sviluppo Srl
Proprietà	Poligrafici Editoriale SpA e Monrif Investimenti e Sviluppo Srl
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	Il tracciato previsto della "Lungo Savena" attraversa l'area di proprietà delle osservanti, frazionandola in modo tale da ostacolare una corretta programmazione edificatoria, pertanto viene richiesto di modificare tale tracciato, con uno spostamento verso i confini del lotto di proprietà, in modo tale da limitare l'invasione e consentire il corretto utilizzo dell'area.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operati e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano. Si precisa inoltre che il tracciato della viabilità in questione verrà definito in sede attuativa (POC) a seguito di tutte le necessarie verifiche e approfondimenti progettuali, pertanto si propone di considerare l'osservazione non pertinente per questo aspetto.

PROT. SPEC. n.98

PG 257372 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA CALAMOSCO 2, 4/6
Esibente	Zambelli Marco
Proprietà	Zambelli Marco e Alida, Bergami Selizza, Simoni Roberto, Tagliavini Loris, Faiella Laura, Finetti Giovanni, Rimondini Pierluigi, Tencati Roberto
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede, per gli immobili di proprietà, il cambiamento dall'Ambito 195 "Ambito aricolo di rilievo paesaggistico" ad una classificazione propria del Territorio Urbano Strutturato, quale ad esempio l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa. Così facendo si darebbe rispondenza normativa alle condizioni vere in cui si trova il nucleo insediativo, dando risposta alle esigenze residenziali dello stesso. Al momento non esiste più nessun legame con l'ambito agricolo. Il nuovo ambito consentirebbe la realizzazione anche delle pertinenze necessarie per la residenza, attualmente non possibile. Pertanto la nuova classificazione che viene proposta è ritenuta più idonea con l'uso attuale degli edifici, non essendo più presente un utilizzo agricolo dell'area.

Controdeduzione

L'area in questione non presenta le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, bensì quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, dove gli usi agricoli si devono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico.

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano, le possibilità di intervento per gli immobili esistenti saranno adeguatamente disciplinate dal RUE.

PROT. SPEC. n.99

PG 257395 del 29/10/2007

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Quartiere giardino Est
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Mazzini
Indirizzo	Via Mazzini 102
Esibente	Mazzetti Roberto - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che nell'area in oggetto, identificata nella tavola "Strategie per la qualità - Attrezzature e spazi collettivi. Dotazione di nuove aree" con la dicitura "Aree da acquisire tramite perequazione urbanistica", venga previsto l'uso abitativo, come già proposto in sede di PRU OdG 136/2001 (PG 134194/2001). E' disponibile ad un confronto con la Pubblica Amministrazione per verificare altre possibilità.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in esame in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano, si evidenzia infatti, tra l'altro, che la Situazione Mazzini precisa per l'area in oggetto, da acquisire mediante perequazione: "Realizzazione di attrezzature di supporto alle attrezzature sanitarie ...".

PROT. SPEC. n. 100

PG 257399 del 29/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Cristoforo Colombo (102)
Esibente	Mazzetti Roberto - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Guizzardi, Furini
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'osservazione è relativa ad un'area compresa dal PRG '85 in zona APP, ubicata in fregio a via Cristoforo Colombo, nei pressi del civico 141. Il terreno in questione è prospiciente il Villaggio Rurale. L'area risulta penalizzata dall'assenza di collegamenti, diretti, con la zona vicina della Corticella. Tale questione è stata a lungo dibattuta - senza però individuare una soluzione in tempi brevi - in quartiere in occasione della presentazione del PGTU, nonché durante la seduta del Consiglio di Quartiere del 6 marzo 2007.</p> <p>Il terreno è stato compreso dal PSC adottato in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, disciplinato all'art. 30 del Quadro normativo, confermando, di fatto, le previsioni del PRG vigente. Al fine di cercare di mitigare l'isolamento dell'area confinata fra la via Cristoforo Colombo e la ferrovia si ritiene necessario intervenire sugli attuali collegamenti della zona, per favorire quelli verso Corticella, ampliando e adeguando il passaggio ciclopedonale esistente, eliminando le barriere architettoniche, oltre a realizzare una situazione di sicurezza oggi inesistente. Pertanto osserva che è urgente e non più rinviabile ricercare le risorse economiche necessarie per la riqualificare urbana dell'ambito soprattutto rispetto ai collegamenti, risorse da reperire in coerenza con l'ottica perequativa integrata indicata dal PSC, ma che risulta evidente - dalle informazioni in possesso - che questo - nella situazione di pianificazione prevista, non potrà avvenire in tempi rapidi, quindi, per facilitare tale attuazione, si propone l'edificabilità dell'area in oggetto con uso residenziale con l'ammodernamento delle vie di comunicazioni ciclopedonale e la riqualificazione del contesto infrastrutturale, attraverso modalità da concordare e da definire dettagliatamente e successivamente in sede appropriata. Il richiedente è disponibile ad un eventuale confronto con la PA.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 101

PG 257403 del 29/10/2007

Quartiere	SARAGOZZA, SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina del Reno
Indirizzo	Via di Casaglia (76)
Esibente Proprietà	Mazzetti Roberto - Tecnico incaricato dalla proprietà
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Chiede l'utilizzazione della capacità edificatoria presente in luogo con cambio di destinazione d'uso a residenziale. Nello specifico chiede di creare un ambito misto con funzioni compatibili nel quale sia presente la funzione specializzata costituita dal parco, integrata ad una equilibrata compresenza di residenza ed attività commerciali di medio - piccola dimensione.</p> <p>Con la Variante collinare, confermata dal PSC, è stata annullata la capacità edificatoria preesistente (a seguito della trasformazione da TR2 a TP) di cui viene chiesto il ripristino.</p> <p>Inoltre ipotizza la cessione dell'area di proprietà per la realizzazione del Parco Collinare di unione tra il Parco Cavaioni ed il Parco Fluviale del Reno, unitamente ad un intervento residenziale, ottenendo così la "funzione mista" ricercata in questo ambito. I vantaggi sarebbero l'acquisizione gratuita di circa 24 ettari, un ampio collegamento tra i parchi citati e un soddisfacimento della logica perequativa. Infine il nuovo nucleo residenziale terrebbe conto dell'impatto ambientale e visivo sotto il profilo architettonico e della totale autosufficienza dal punto di vista energetico, bioclimatico e di sostenibilità.</p> <p>Esistono per l'area in oggetto precedenti osservazioni alla Variante per la zona collinare e un ricorso al TAR con sentenza del 23 agosto 2007, con rinvio della situazione complessiva al PSC.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi che il piano ha definito per tale ambito, in relazione allo stato di fatto dei luoghi, alle vocazioni individuate, ai vincoli e alle tutele presenti sulle aree in questione. Si precisa che sulle aree in oggetto non risultano presenti su esistenti legittime, né risultano presentate osservazioni alla variante per la zona collinare adottata il 17 luglio 2006 con O.d.G. n. 160.

PROT. SPEC. n. 102

PG 257404 del 29/10/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Rivani 25
Esibente	Gamberini Norio - Legale rappresentante (e altri firmatari)
Proprietà	Gamberini Srl , Anna De Franceschi, Alessandra Generali, Antonella Generali, Claudia Generali, Claudio Generali, Daniela Generali, Enrica Generali, Francesco Generali, Marisa Generali, Stefano Generali, Lucia Salmi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiedono di inserire le aree in oggetto, attualmente localizzate all'interno dell'ambito pianificato consolidato per infrastrutture 48, o nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa 79, oppure in ambito di trasformazione specializzato con le modalità di intervento e gli usi previsti da tali ambiti. Questo al fine di una qualificazione diffusa, con inserimento nel quadro degli interventi previsti per la "Situazione Croce del Biacco", potendo contribuire alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di spazi verdi integrati con il sistema del verde presente.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 103

PG 257412 del 29/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via dell'Ospedaletto 11
Esibente	Mazzetti Roberto - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Artioli, Lazzari, Argentini
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Suggerisce di costituire delle sottozone nelle quali recepire normativamente le specifiche relatà riferite a situazioni esistenti di particolare interesse. Premesso ciò, chiede che l'area in oggetto venga inserita nel PSC come "sottozona", nella quale prevedere un'area edificabile ad uso residenziale con funzione di rivitalizzazione e rafforzamento dell'agglomerato esistente e costituente contemporaneamente risorsa economica in quanto si propone di garantire in proprio quanto finanziariamente necessario alla realizzazione dei parcheggi con funzione pubblica a servizio degli insediamenti in loco e dei centri di aggregazione collettiva in zona già citati.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 104

PG 257414 del 29/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Caab, Ex Asam
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Viale Fanin
Esibente	Roversi Monaco Fabio Alberto - Presidente
Proprietà	Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	<p>La Fondazione ha già presentato una proposta di assetto planivolumetrico riguardante la previsione urbanistica del PIP vigente relativamente alle aree annesse a sud e all'area ex mercato ittico (con Su = 98.500 mq). Il PSC classifica tali aree in "ambiti in trasformazione" e, in prospettiva di quanto espresso nella scheda n.133 CAAB, il progetto del planivolumetrico è stato sviluppato per far evolvere le tipologie edilizio - urbanistiche destinate al terziario verso strutture residenziali. Pertanto la realizzazione delle finalità dell'intervento di integrazione e qualificazione urbanistica e sociale delle aree annesse a sud del centro agroalimentare dipende dalla possibilità di prevedere gli usi residenziali tra quelli ammessi dal piano.</p> <p>Ad integrazione degli usi residenziali e terziari è necessario confermare tra gli usi oggi ammessi dal PIP le attività di commercio al dettaglio di vicinato e le medie strutture di vendita non alimentari (uso U7, con Sv fino a 1.500 mq), confermando l'idoneità delle aree oggetto dell'osservazione per l'insediamento di grandi strutture di vendita (uso U8, con Sv oltre i 2.500 mq).</p> <p>Le condizioni normative costituite dal PIP non hanno più alcuna ragione per essere confermate in una parte dell'ambito (aree annesse a sud), che potrebbe, invece, essere assimilato agli "Ambiti per i nuovi insediamenti". Pertanto chiedono di stralciare dal PIP le aree annesse a sud, assumendo la classificazione di "Ambiti per i nuovi insediamenti". Inoltre chiedono di prevedere, come indicato anche nelle finalità del PSC, la possibilità di usi residenziali, al fine del proseguimento da parte della Fondazione dei loro obiettivi. Infatti l'inserimento dell'uso residenziale non dovrà impedire di attuare gli interventi già programmati, in quanto ammissibili, nelle aree annesse a sud nel rispetto del PIP, fino all'approvazione della variante normativa del piano attuativo che ammetterà tale uso.</p>

Controdeduzione

Il Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha approvato l'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000. In recepimento dei contenuti dello stesso si propone di accogliere l'osservazione in oggetto, pertanto le aree oggetto della presente osservazione vengono classificate come ambito in trasformazione misto, escluse dal perimetro del polo funzionale, disciplinato da specifica scheda all'art. 18 del Quadro normativo. Per quanto concerne le attività commerciali in sede fissa, tenuto conto dei contenuti del POIC della Provincia di Bologna (in corso di adozione), condivisi dall'Amministrazione in sede di conferenza di pianificazione, si propone di accogliere la richiesta limitatamente alle strutture di competenza comunale.

PROT. SPEC. n. 105

PG 257443 del 29/10/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Pontevecchio-Via Lombardia
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	Via Friuli Venezia Giulia 1
Esibente	Serazzi Vittorio - Legale rapp.
Proprietà	Rialto Immobiliare Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che per tale ambito siano rivisti gli indici perequativi introducendo un più completo sistema di valutazione delle caratteristiche fattuali e di diritto esistenti modificando l'articolo 39 del Quadro Normativo al fine di dare corso alla evidente opportunità di qualificazione tramite sostituzione edilizia. Chiede inoltre che la soglia di 2.000 mq di Sul per la realizzazione degli interventi diretti sia elevata al fine di consentire una agevole attuazione degli interventi di qualificazione diffusa.

Controdeduzione

Gli immobili oggetto della presente osservazione sono compresi in un ambito di qualificazione diffusa misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili". Si propone di non accogliere la richiesta relativa alla soglia indicata dall'art. 23 del Quadro normativo, infatti, nei casi in questione, in cui il controllo dell'esito volumetrico degli interventi risulta fondamentale per valutarne la compatibilità con l'intorno, la Sul costituisce un parametro essenziale di riferimento. Per quanto concerne le modalità perequative si richiamano i contenuti del Quadro normativo, precisando che sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione degli indirizzi definiti.

PROT. SPEC. n. 106

PG 257468 del 29/10/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via della Salute (91)
Esibente	Vittorelli Corrado
Proprietà	VI-INVEST spa
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>La proprietà dispone di una capacità insediativa prevista dal PRG '85, che consentirebbe, sia pure in un quadro di procedure convenzionali, un'edificazione per 60.000 mq di Su.</p> <p>La proprietà si rende disponibile a procedere alla definizione di Accordo procedimentale tra Comune e privati in attuazione dell'accordo territoriale in corso di sottoscrizione, proponendo la medesima capacità insediativa complessiva del PRG '85, prevedendo un Centro per la logistica leggera, collocato in un sito assai ravvicinato, e quindi funzionalmente integrabile in modo ottimale, alla polarità del Marconi; altre funzioni individuate come attività complementari e di contorno, per usi appropriati come un hotel-residence a basso costo, una media struttura commerciale, un nucleo di uffici; parcheggio al servizio dell'Aeroporto e un'area da riservare a verde pubblico sportivo, di sicura utilità generale del quartiere.</p>

Controdeduzione

Il dimensionamento complessivo del PSC e la capacità dei singoli ambiti sono stati valutati con riferimento alla sostenibilità del carico insediativo del territorio comunale nel suo insieme e nelle sue singole parti interessate da trasformazione, ovviamente anche rivedendo le previsioni non attuate del PRG '85, come nel caso in esame. Comunque, con riferimento ai contenuti dell'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE AEROPORTO FRA REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA, COMUNE DI CALDERARA DI RENO E SAB – AEROPORTO DI BOLOGNA, ai sensi dell'art. 15 L.R. E-R n. 20/2000 e dell'art. 9.4 del PTCP, si propone di considerare l'osservazione in oggetto parzialmente accolta. L'attuazione del piano sarà disciplinata dal POC.

PROT. SPEC. n. 107

PG 261787 del 05/11/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Manuzio 2/2
Esibente	De Vizio Antonio - Presidente, Consigliere delegato e Legale rappresentante
Proprietà	De Vizio Costruzioni Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Si chiede che le aree in oggetto, attualmente non disciplinate da alcuna perimetrazione o schedatura, vengano inserite nel PSC con una pertinenza R1, come zona urbana a prevalente destinazione residenziale, in analogia agli isolati limitrofi, e che vengano rettificati i nomi delle sedi stradali come nello stato di fatto reale, e determinati gli esatti confini delle sedi.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 108

PG 270549 del 15/11/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Stazione Centrale
Indirizzo	Via de'Carracci 69/14
Esibente	Muzzi Dr. Gianluca - gestore del fondo Elettra
Proprietà	RREF AI SGR Spa
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Gli immobili in questione, provenienti dal Patrimonio delle FS ed acquisito dalla Ferrovie Real Estate Spa, risultano compresi dal PRG vigente in MF e dal PSC adottato in un Ambito pianificato consolidato per infrastrutture. L'edificio risulta adibito ad uso abitativo per il personale della FS Spa. Si osserva che con l'ambito previsto dal PSC adottato non si è tenuto conto della destinazione d'uso per civili abitazioni degli immobili sussistente da oltre 10 anni, pertanto si chiede di prendere atto della circostanza e di procedere ad un adeguamento che consenta tale destinazione d'uso.

Controdeduzione

Come specificato dall'art. 26 del Quadro normativo, gli interventi sugli immobili esistenti compresi negli ambiti infrastrutturali sarà disciplinata dal RUE, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 109

PG 270600 del 15/11/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Viale Alcide de Gasperi (9)
Esibente	Coffari Gilberto
Proprietà	COOP Adriatica
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	E' stata chiesta la possibilità di inserire le aree in oggetto nelle "dotazioni di nuove aree. Aree da acquisire tramite perequazione urbanistica", di cui all'art. 33 "Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi" in quanto l'area si rende disponibile per costituire il primo stralcio attuativo del "parco-campagna di Villa Bernaroli", garantendo un efficace collegamento funzionale tra tessuto urbano consolidato del quartiere Borgo Panigale e la campagna antistante, oltre l'asse attrezzato Alcide de Gasperi.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 110

PG 258003 del 30/10/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Caab
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	
Esibente	Maffei Alberti Alberto
Proprietà	CAAB S.C.P.A
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	<p>Lo sviluppo delle finalità della società CAAB e delle sue prospettive di evoluzione richiede l'inserimento di nuove attività congruenti alle potenzialità e la possibilità di affiancare alle funzioni già presenti una funzione di vendita diretta di prodotti tipici del mercato e funzioni di formazione.</p> <p>Pertanto chiedono di poter estendere la gamma degli usi ammessi includendo quelli relativi all'attività di commercio al dettaglio (in particolare U7 e U3 per la formazione), finalizzati agli obiettivi di qualificazione e sviluppo del "polo funzionale".</p> <p>Il PSC rappresenta l'occasione per adeguare le previsioni di destinazioni d'uso, a suo tempo previste nel vigente PRG, alle linee di sviluppo del Centro Agroalimentare di Bologna, per meglio corrispondere le future esigenze. Infatti negli ultimi 15 anni, dall'avvio alla realizzazione, l'Ente Gestore ha maturato elementi di conoscenza che possono risultare strategici sul fronte dello sviluppo e della qualificazione dell'area, come nella definizione degli impieghi della capacità edificatoria, da destinarsi a nuovi insediamenti, prevista dal PIP e ancora inutilizzata (17.000 mq di Su).</p> <p>La differenziazione dei prodotti commercializzati, oltre che delle attività e delle funzioni in esso insediate, è necessaria per un'attrazione maggiore per il Centro Agroalimentare come "polo funzionale".</p> <p>I Centri Agroalimentari potrebbero rappresentare dei "Transit Point" in cui vengono scaricate merci dai mezzi pesanti e distribuite all'interno dell'area metropolitana e, in tale processo, l'immagine della struttura mercatale si caratterizzerebbe a tutti gli effetti come food center destinato a costruire un polo di eccellenza dell'agroalimentare, diventando così anche un polo di riferimento per i cittadini.</p>

Controdeduzione

Tenuto conto dei contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al Polo funzionale "CAAB", tra Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia, approvato con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, si propone di accogliere l'osservazione in oggetto sia per quanto concerne la formazione che le attività commerciali in sede fissa, in maniera congruente, per questo secondo aspetto, dei contenuti del POIC della Provincia di Bologna (in corso di adozione), condivisi dall'Amministrazione in sede di conferenza di pianificazione. Si integra pertanto il punto a) Strumenti attuativi della trasformazione dell'ambito in trasformazione n. 133 - Caab dell'art. 20 Ambiti in trasformazione.

PROT. SPEC. n.111

PG 259211 del 31/10/2007

Quartiere	RENO
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile
Esibente	Righi Pietro - legale rappresentante
Proprietà	Righi P.P. S.r.l.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Osserva che, al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal PSC in riferimento agli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, sarebbe opportuno includere tra gli interventi previsti, fatto salvo il rispetto delle regole perequative fissate dal Quadro normativo ed il necessario rinvio ai criteri operativi definiti da POC e RUE, la possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso anche verso la residenza in considerazione del fatto che in tali ambiti sono compresi comparti destinati dal PRG '85 a "zona industriale-artigianale di completamento P1", le cui attività produttive sono attualmente in stato di dismissione.</p> <p>In particolare l'ambito 90 è caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale ed attività commerciali al minuto, anche a seguito di atti di pianificazione che ne hanno progressivamente mutato l'originaria destinazione urbanistica. (Osservazione identica alla 249)</p> <p>(Chiede, con particolare riferimento all'ambito 90, che venga prevista la possibilità di realizzare cambi d'uso verso la funzione residenziale nei comparti destinati dal PRG '85 a "zona industriale-artigianale di completamento P1" le cui attività produttive si trovano da tempo in uno stato di dismissione, essendo il contesto caratterizzato prevalentemente da edilizia di tipo residenziale).</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità di tali ambiti e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.112

PG 259247 del 31/10/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Navile
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via Bignardi 14
Esibente	Meneghetti ing. Fiorenzo e Ing. Tiziano Meneghetti - tecnici incaricati dalla proprietà
Proprietà	Immobiliare UTA s.s.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>L'intervento di riqualificazione industriale denominato Ex Pompe UPA risulta inserito nell'ambito del nuovo Polo universitario scientifico del Navile e si trova in prossimità dell'area CNR, entro un quadro territoriale di grande trasformazione della Bolognina, comprendente anche la Stazione Centrale, l'ex Mercato ortofrutticolo, le aree militari. L'area in questione è adiacente alla linea di cintura FS, che potrebbe essere riattivata anche in relazione al nuovo piano dei trasporti e al Parco del Navile.</p> <p>L'area in oggetto risulta dismessa, ma dato il suo inquadramento territoriale risulta poter esprimere una forte vocazione tecnologica - direzionale in parte recepito dal PSC e in ragione di ciò si chiede che il RUE consideri la possibilità di destinare tali aree a questi usi. Pertanto POC e RUE dovranno garantire tali nuove opportunità definendo indici urbanistici flessibili da concordarsi con gli enti preposti.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità di tali ambiti e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 113

PG 261295 del 05/11/2007

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Gruppo Consiliare di Forza Italia
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	Il testo contiene una lettura del Psc, commentata, senza avanzare vere e proprie osservazioni finalizzate al suo miglioramento. A partire da una premessa e da osservazioni di carattere generale, viene presa in esame la Relazione, argomentando una situazione "reale" diversa da quella descritta dal documento di Piano. Poi il Quadro normativo con modalità di attuazione, ambiti, ambiti storici, perequazione.

Controdeduzione

Considerati il contenuto e la forma del documento presentato, non si ritiene possibile impostare controdeduzioni relative a singoli aspetti; più in generale si può osservare che il documento tende a confutare la validità delle scelte di pianificazione contenute nel Psc, fin dalla fondatezza dei dati sui quali esse sono costruite, e sottolinea alcuni aspetti di presunta illegittimità di alcune delle norme, in particolare quelle inerenti il regime edificatorio degli ambiti.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN QUANTO NON PERTINENTE.

PROT. SPEC. n. 114

PG 262195 del 06/11/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	Via E. Mattei 6
Esibente	Pancaldi dott. Marco - Presidente del Consorzio Agrario di Bologna e Modena S.Coop. a r.l
Proprietà	Consorzio Agrario di Bologna e Modena S. Coop. a r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Propone che nella definizione di Dominante funzionale degli ambiti da riqualificare specializzati, la prevalenza di usi direzionali o produttivi non escluda gli usi commerciali, anche in seguito a modifiche delle destinazioni in atto, riservando al POC e ai PUA conseguenti, la valutazione degli impatti (si veda osservazione 115).

Controdeduzione

Fermi restando i contenuti del POIC della Provincia di Bologna, condivisi dall'Amministrazione in sede di conferenza di pianificazione, si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto.

PROT. SPEC. n. 115

PG 262200 del 06/11/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	Via Larga 33
Esibente	Agostini rag. Giovanni - legale rappresentante
Proprietà	A.B.C. SpA
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Propone che nella definizione di Dominante funzionale degli ambiti da riqualificare specializzati, la prevalenza di usi direzionali o produttivi non escluda gli usi commerciali, anche in seguito a modifiche delle destinazioni in atto, riservando al POC e ai PUA conseguenti, la valutazione degli impatti (si veda osservazione 114).

Controdeduzione

Fermi restando i contenuti del POIC della Provincia di Bologna, condivisi dall'Amministrazione in sede di conferenza di pianificazione, si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto.

PROT. SPEC. n. 116

PG 262421 del 06/11/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Savena
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Savena
Indirizzo	Viale Lungosavena
Esibente	Brunelli Fabio Marco
Proprietà	Brunelli Fabio Marco
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che la perquazione urbanistica del lotto individuata dal PSC venga estesa anche ad altre aree dichiarandosi disponibile a cedere parte del lotto di proprietà all'Amministrazione per aumentare l'estensione del parco pubblico adiacente. (Osservazione identica alla n. 186).

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 117

PG 264459 del 08/11/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati 118
Esibente	Cuccoli Cristina e Busi Bruna
Proprietà	Cuccoli Cristina e Busi Bruna
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede che l'area in questione venga individuata nell'ambito del PSC come area per la localizzazione di strutture produttive, associando a tale destinazione quote residenziali a medio-bassa densità insediativa.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 118

PG 265431 del 09/11/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Marco Polo PEEP, Navile
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via della Grazia 16, 18
Esibente Proprietà	Open Project Srl - Studio incaricato dalla proprietà
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1 Osserva che se si dovesse realizzare l'infrastruttura stradale prevista - con acquisizione dell'area in questione da parte del Comune - la proprietà aspira a un equo indennizzo e quindi valuta opportuno l'inserimento della stessa all'interno della tavola della serie "Figure della ristrutturazione" denominata "attrezzature e spazi collettivi", proponendo il segno grafico giallo denominato "ambiti o porzione di ambito dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi". La proprietà è inoltre disponibile ad un'ipotesi di trasferimento dei diritti edificatori in essere, oltre ad essere disponibile ad intraprendere un percorso con l'Amministrazione per la soluzione bonaria e concertata delle problematiche.</p> <p>OSSERVAZIONE 2 L'area in questione risulta inclusa dal PSC in parte nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto - Ambito 71 Navile, disciplinato all'art. 23 del Quadro Normativo e in parte in Ambito pianificato consolidato misto - Ambito 25 Marco Polo PEEP, disciplinato all'art. 25 del Quadro Normativo, non si ritiene idonea tale la suddivisione dell'area e dell'edificio. Inoltre non risultano definite le tempistiche per la realizzazione stradale prevista - come si evince dalla precisazione formalizzata in data 24 giugno 2005 dall'Amministrazione e che dovrà essere il POC ad attuare la previsione nei 5 anni di validità, coordinandosi con il programma pluriennale comunale. Si precisa che il PRG '85, fino all'approvazione dei nuovi strumenti previsti dalla LR 20/2000, prevede la possibilità di realizzare nuova superficie accessoria e utile mediante "una tantum" e che invece una eventuale inclusione del lotto in questione nell'Ambito 25 farebbe perdere tali diritti acquisiti e legittimi. Inoltre il PSC non prevede particolari tutele e vincoli diverse da quelle previste dal PRG vigente. Chiede quindi che l'intero lotto venga classificato come unico ambito consolidato di qualificazione diffusa disciplinato dall'art. 23 del Quadro normativo.</p>

Controdeduzione

L'art. 4 del Quadro normativo (Rapporti con il Piano Operativo Comunale) precisa che: "Compete al Poc, in quanto strumento di programmazione, la disciplina delle parti di territorio da sottoporre a interventi di modifica sostanziale, a interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità e l'individuazione delle dotazioni ecologiche o di servizi ambientali da realizzare. Il Poc opera in coerenza con quanto stabilito dal Bilancio pluriennale e dal Programma triennale delle opere pubbliche comunali. Il Poc ha durata limitata nel tempo e carattere di programmazione degli interventi in esso compresi; al termine di 5 anni dall'approvazione perde efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.

Si propone pertanto di non accogliere la prima parte dell'osservazione in oggetto, per quanto concerne la seconda parte si propone di considerarla non pertinente, infatti la disciplina del RUE, che per entrambi gli ambiti disciplinerà gli interventi sugli immobili esistenti, nulla ha a che vedere con le norme del PRG '85, che cesseranno di esplicare i loro effetti dalla data di approvazione dei nuovi strumenti.

PROT. SPEC. n. 119

PG 266463 del 10/11/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Savena, Via Benedetto Marcello
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Corelli
Esibente	Stefanelli Mario - legale rappresentante
Proprietà	Società Immobiliare Sirti Srl
Gruppo	normativa
Riassunto	A seguito della proposta inoltrata all'Amministrazione con PG 170763/2006 riguardante il riassetto urbanistico del "nodo San Rufillo", con particolare riferimento al recupero dell'area attualmente occupata dall'insediamento temporaneo delle abitazioni degli operai, osserva che l'articolo 23 del Quadro Normativo dovrebbe prevedere, per casi analoghi, "modalità di attuazione che consentano anche quote di nuova edificazione a riqualificazione degli edifici esistenti solo temporanei".

Controdeduzione

L'art. 23 del Quadro normativo precisa che negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa "sono previsti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova costruzione per sostituzione di edifici esistenti è ammissibile a condizione che contribuisca a realizzare gli obiettivi, con particolare riferimento a quelli indicati dal Psc per la Situazione urbana di riferimento ...", gli edifici temporanei in questione non possono certo essere compresi nell'ambito del patrimonio edilizio esistente. Si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 120

PG 266735 del 12/11/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Villa Spada
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via di San Luca (15)
Esibente	Padiglioni Maria Grazia
Proprietà	Padiglioni Maria Grazia
Gruppo	normativa
Riassunto	Chiede l'inserimento di tutta l'area di proprietà in "area da acquisire tramite perequazione urbanistica" e non solamente di una parte, come risulta attualmente dal PSC adottato, dichiarandosi disponibile alla sua intera cessione a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori da utilizzare in prossimità di via Ognibene.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 121

PG 268682 del 13/11/2007

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambiti consolidati di qualificazione diffusa
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Dirani ing. Andrea - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede chiarimenti circa l'articolo 23 del Quadro Normativo relativo agli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa che non specifica "se possano rimanere attivi i vincoli legati alla zonizzazione del vecchio PRG o diversamente quale sarà il criterio per la nuova disposizione dei vincoli in aree non edificate". Chiede quale sia la potenzialità edificatoria di tali aree e se è prevista la possibilità di creare parcheggi privati al fine di "migliorare le prestazioni degli edifici esistenti e la viabilità delle strutture viarie adiacenti". Chiede che POC e RUE specifichino quali saranno gli interventi ammissibili in tali ambiti ed in particolare nel n. 76.

Controdeduzione

Tutte le questioni poste saranno disciplinate dal RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 122

PG 272321 del 16/11/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Fiera District
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Piazza della Costituzione 8/2
Esibente	Sangalli Dr. Gian Carlo - Presidente pro-tempore
Proprietà	Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA)
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiedono di stralciare dal Polo Funzionale del Fiera District l'area di Palazzo Affari, che, pur essendo adiacente all'insediamento fieristico, presenta una sua specificità funzionale. Pertanto normare con una specifica scheda gli usi ammessi, le modalità di intervento, le potenzialità edificatorie e la possibilità di monetizzazione del P1 e P2 consentendo: 1. La diversificazione degli usi al fine di aumentare il ruolo di ricucitura urbanistica dell'edificio fra Fiera e le attività terziarie e residenziali circostanti e riconoscere le attività già esistenti :U2, U3, U6 (con esclusione degli esercizi compresi nei complessi commerciali di vicinato). 2. L'attuazione dell'intervento diretto. 3. L'incremento della Su pari al 30% della Su esistente. 4. Aumento della Sa fino al 70% della Su. 5. La monetizzazione degli standard P1 e P2.

Controdeduzione

Il Palazzo degli Affari è già stato recentemente oggetto della deliberazione consiliare OdG n. 232 del 5 novembre 2007: "NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ARTICOLO 77 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA DI EDIFICIO INSERITO NELL'AMBITO DEL COMPARTO DELLA CAMERA DI COMMERCIO - PALAZZO AFFARI - TRAMITE L'UTILIZZO UNA TANTUM IN DEROGA ALLE N.D.A", quindi in data successiva all'adozione del piano, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 123

PG 273493 del 19/11/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	San Vitale
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via E. Mattei 53
Esibente	Pizzoli Irnerio e Pizzoli Ennio
Proprietà	Pizzoli Irnerio e Pizzoli Ennio
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	Non essendo le aree agricole periurbane sostanzialmente dissimili dalle aree urbane non edificate, si propone di modificare il punto 4 dell'art. 39 del Quadro normativo, nel seguente modo:"indici perequativi delle aree agricole periurbane variabili da 0.18 mq a 0.24 mq di Sul per ogni mq di St".

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione all'osservazione 372.

PROT. SPEC. n. 124

PG 276113 del 22/11/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati 5/4
Esibente	Tabellini Alberto, Anna, Giampiero, Rino, Elsa, Stefani Vienna
Proprietà	Tabellini Alberto, Anna, Giampiero, Rino, Elsa, Stefani Vienna
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede di poter realizzare sui terreni in questione un insediamento polifunzionale: terziario, ricettivo-alberghiero-commerciale ed in parte residenziale sul fronte interno via Ariosto-via Cavalieri Ducati. Quindi rientrare in un ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio (che in prima istanza può essere valutato in 0,50 mq/mq). I richiedenti si dichiarano disponibili a valutare il coinvolgimento nella realizzazione di interventi finalizzati alla concreta attuazione dei principi generali del PSC, in particolare per quanto attiene alla realizzazione di parchi urbani, di dotazione di verde, di residenza convenzionata, in un contesto in cui la perequazione urbana possa trovare concreta realizzazione.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 125

PG 278703 del 26/11/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Navile
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via della Beverara 19
Esibente	Gherardi Carlo - legale rappresentante
Proprietà	CRIF SpA
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>L'immobile in oggetto risulta compreso dal PSC adottato in Territorio urbano strutturato, nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 71 Navile. Gli immobili hanno perso da anni la vocazione specialistica produttiva, infatti è stato richiesto recentemente un cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale. Essendo la società in crescita ha necessità di implementare il numero di addetti, quindi di reperire nuovi spazi - circa 1.000 mq di Su - pertanto richiede, nel rispetto dell'Ambito previsto, che venga consentita la possibilità di ampliarlo fuori sagoma, ed eventualmente anche in deroga alle norme, attraverso l'eventuale sottoscrizione di una convenzione che definisca gli impegni con l'Amministrazione, relativi al plus valore dell'immobile e alle eventuali monetizzazioni degli standard. In subordine chiede che vengano consentiti ampliamenti entro - sagoma.</p> <p>Inoltre, relativamente all'art.23 del Quadro normativo, che non specifica la possibilità di insediare l'uso direzionale, si chiede possa essere previsto. Infine il dimensionamento di intervento regolato dal RUE stabilito in 2.000 mq di SUL risulta troppo limitato e vincolerebbe molti fabbricati esistenti a tempi di trasformazioni poco allineati alle esigenze aziendali, pertanto si chiede di portare il tetto a 4.000 mq.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, saranno infatti RUE e POC a disciplinare le questioni poste, in ogni caso si propone di non accogliere la richiesta di incremento del tetto individuato dei 2.000 mq di Sul, che si ritiene del tutto congruo rispetto agli obiettivi da raggiungere.

PROT. SPEC. n. 126

PG 281572 del 29/11/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Zanardi specializzato
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via della Beverara 6, 8, 10
Esibente	Tonini Bruno e Dalfiume Cesare - legali rappresentanti
Proprietà	Immobiliare DALTO di Dalfiume Cesare, Cleto, Mario & Tonini Bruno Snc
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Dichiara che gli immobili in oggetto hanno perso da anni la vocazione specialistica produttiva, infatti l'immobile di via Beverara,6 risulta dal 1975 ad uso dirazionale, quello al civico 8 dal 1975 è destinato a pubblico esercizio di servizio e quello al civico 10 risulta vuoto e non utilizzato dal 1 agosto 2004, inoltre ritiene che le caratteristiche della zona di prima periferia non si addicano a destinazioni produttive. Osserva che l'area in questione ha vocazione residenziale/direzionale/ terziaria, pertanto chiede che l'area venga stralciata dall'ambito previsto specializzato e inserita in un ambito misto, con la possibilità di trasformare gli immobili in usi direzionali/residenziali. Contestualmente chiede che la normativa consideri ogni singolo immobile come unità di intervento, al fine di consentire le trasformazioni singole pur su immobili di un solo proprietario.</p> <p>OSSERVAZIONE 2</p> <p>Relativamente al contenuto dell'art. 23 rispetto alla soglia di 2.000 mq di Sul, prevista per le modalità di attuazione disciplinate dal RUE - comma 3, la ritiene eccessivamente riduttiva, pertanto si chiede che venga portata a 4.000 mq e che il RUE consenta la possibilità di incrementare la superficie di almeno il 20% a fronte di interventi che utilizzino fonti energetiche alternative, nella misura di almeno il 10% del fabbisogno, prevedendo inoltre la demolizione dell'esistente e la NC con l'incremento, il tutto assegnato ai singoli edifici anche se allocati su aree cortilive comuni. In alternativa chiede di prevedere la possibilità di recupero del volume esistente nel cambio d'uso senza utilizzo del parametro della superficie.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, saranno infatti RUE e POC a disciplinare le questioni poste, in ogni caso si propone di non accogliere la richiesta di incremento del tetto individuato dei 2.000 mq di Sul, che si ritiene del tutto congruo rispetto agli obiettivi da raggiungere.

PROT. SPEC. n. 127

PG 284044 del 03/12/2007

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Agucchi 121/4
Esibente	Patelli Gian Paolo, legale rappresentante
Proprietà	AutoCommerciale SpA
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	In considerazione del residuo di potenzialità edificatoria del lotto in oggetto, che permetterebbe l'ampliamento dello showroom esistente, chiede che il nuovo strumento urbanistico consenta di realizzare tale ampliamento al confine dell'area destinata a verde pubblico, in deroga alle attuali distanze minime, essendo stata confermata, per la restante parte dell'area di proprietà, la destinazione a verde pubblico nella Tavola "Attrezzature e spazi collettivi".

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore presente nella tavola attrezzature e spazi collettivi: l'indicazione di dotazioni attuate (verde e parcheggi), in realtà pertinenziali, su area di proprietà privata, degli edifici esistenti. Si propone di correggere tale errore eliminando l'indicazione in questione.

PROT. SPEC. n. 128

PG 284084 del 03/12/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo, Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	Via Due Madonne 8
Esibente	Loro Giovanni - legale rapp. e contitolare
Proprietà	LORO Giovanni srl Costruzioni Industriali e Civili
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>Considerato che dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi risulta che il PSC prevede, per le aree di proprietà, la realizzazione di una area verde di proprietà ad uso pubblico e di spazi pubblici destinati ad aggregazione sociale prevedendone l'acquisizione mediante perequazione urbanistica fondiaria, osserva che la previsione di un'opera pubblica non sembra coerente con la natura e la portata del PSC il quale non può imporre vincoli espropriativi né operare una diretta localizzazione delle attrezzature e spazi pubblici di rilievo comunale anche in relazione all'Ambito di riferimento che è definito "dotato di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali".</p> <p>Pare più congruo, anche in relazione alla reiterazione di un vincolo ormai scaduto da un decennio, che le attrezzature, previste ancora una volta sui lotti dell'esponente, siano localizzate all'interno dell'adiacente ambito per nuovi insediamenti n. 148 quale dotazione territoriale da accollare ai soggetti attuatori.</p> <p>In seconda istanza osserva come il vincolo imposto con il PRG '85 abbia di fatto impedito, nel tempo, l'ampliamento dell'impresa e che il RUE dovrebbe permettere un "moderato sostenibile ampliamento" dell'attività in funzione dello sviluppo in sito dell'azienda.</p>

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte e verificata col Quartiere Savena l'assenza di interesse all'acquisizione degli immobili, si propone di eliminare dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi l'indicazione di area da acquisire mediante la perequazione, si propone pertanto di accogliere l'osservazione in oggetto per questo aspetto. La disciplina di intervento sull'esistente verrà definita in dettaglio dal RUE.

PROT. SPEC. n. 129

PG 284324 del 03/12/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella - Dozza
Ambito	Ambito in via di consolidamento misto, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Don Gnocchi 13
Esibente	Nanni Norvelio
Proprietà	Nanni Norvelio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservazione 1 L'immobile in questione è compreso nell'Ambito in via di consolidamento misto 60 Corticella - Dozza e allo stato risulta parzialmente destinato a residenza e in parte ad uso produttivo. Il PRG '85 lo comprende in zona R7. Chiede che tale immobile venga stralciato dall'Ambito in questione e inserito in ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, con la possibilità di trasformare l'immobile ad uso residenziale.</p> <p>Osservazione 2 Relativamente al contenuto dell'art. 23 rispetto alla soglia di 2.000 mq di Sul, prevista per le modalità di attuazione disciplinate dal RUE - comma 3, la ritiene eccessivamente riduttiva, pertanto chiede che venga portata a 4.000 mq e che il RUE consenta la possibilità di incrementare la superficie di almeno il 20% a fronte di interventi che utilizzino fonti energetiche alternative, nella misura di almeno il 10% del fabbisogno, prevedendo inoltre la demolizione dell'esistente e la NC con l'incremento, il tutto assegnato ai singoli edifici anche se allocati su aree cortilive comuni. In alternativa chiede di prevedere la possibilità di recupero del volume esistente nel cambio d'uso senza utilizzo del parametro della superficie.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, saranno infatti RUE e POC a disciplinare le questioni poste, in ogni caso si propone di non accogliere la richiesta di incremento del tetto individuato dei 2.000 mq di Sul, che si ritiene del tutto congruo rispetto agli obiettivi da raggiungere.

PROT. SPEC. n. 130

PG 284330 del 03/12/2007

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Fiera - Stalingrado 2
Ambito	Ambito in via di consolidamento misto
Situazione	San Donato vecchio
Indirizzo	Via del Lavoro 39; Via Stalingrado 27/2
Esibente	Vergnana Gianluca - legale rappresentante
Proprietà	Vergnana equipment
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'osservazione è costituita da due richieste.</p> <p>La prima: chiede che gli immobili di proprietà vengano stralciati dalla destinazione di "Ambiti in via di consolidamento" art. 24 e inseriti nella destinazione di "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa", collocata negli ambiti misti con la possibilità di trasformazione in usi residenziali/direzionali. Gli edifici in oggetto sono capannoni ad uso misto produttivo/direzionale/artigianato di servizio all'auto e nel PRG '85 sono stati stralciati dal comparto R5.1c ed inseriti in zona P1 e a seguito dell'attuazione del comparto la zona ha perso la vocazione produttiva. Inoltre gli immobili allo stato attuale hanno "vocazione" residenziale/direzionale. La seconda: chiede di aumentare la soglia dimensionale, relativa alla possibilità di intervento edilizio diretto e di regolamentazione attraverso il RUE (art.23), ad almeno 4.000 mq e che, nell'ambito del RUE, sia data la possibilità di incrementare la superficie di almeno il 20% di superficie per la realizzazione di interventi con l'utilizzo di fonti energetiche alternative per almeno il 10% del fabbisogno, prevedendo inoltre la possibilità di demolizione dell'esistente e la nuova costruzione con il recupero della superficie esistente con incremento. In alternativa chiede la possibilità normativa di recuperare il volume esistente con cambio di destinazione d'uso senza l'utilizzo del parametro della superficie.</p> <p>La Su netta degli immobili è 2.000/2.100 mq ciascuno, pertanto visto l'art.23, ritiene la soglia prevista per la possibilità di regolamentazione nel RUE, quindi attraverso intervento edilizio diretto, stabilita in 2.000 mq di Sul, riduttiva, considerato che buona parte degli immobili ad uso produttivo dismesso sono di circa 2.000/2.500 mq di Su netta. Pertanto tale norma renderebbe di difficile attuazione il trasferimento delle attività che provocano inquinamento acustico e ambientale oltre a percorrenze di mezzi di trasporto di grandi dimensioni.</p>

Controdeduzione

Precisato che i criteri utilizzati per la classificazione del territorio non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di PRG, di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i., si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano. Si precisa inoltre che "L'obiettivo per questi Ambiti è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo. In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione. ... Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano sulla base della normativa del Rue."; si propone pertanto di considerare la parte dell'osservazione riferita alle possibilità di intervento non pertinente.

PROT. SPEC. n. 131

PG 292128 del 12/12/2007

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile
Esibente	Abbattista Angelo Michele
Proprietà	AMRITA srl
Gruppo	carta unica
Riassunto	<p>La scelta dell'Amministrazione di recepire la zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale stabilendo, a maggiore tutela della popolazione, di estendere il divieto di localizzare ulteriori nuovi edifici residenziali a tutto l'intorno aeroportuale è ritenuta apprezzabile e condivisibile, ma incongruente poiché si ritiene che penalizzi il ricevente e non la fonte. La scelta di vietare il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti verso la residenza è ritenuta invece discriminante in quanto lotti confinanti hanno gli stessi requisiti previsti dalla normativa.</p> <p>Chiede pertanto di rivedere la normativa, differenziandola per ambiti (zone di rispetto A, B, C previste dal D.M. 3 dicembre 1999), eventualmente chiedendo prestazioni di protezione acustica adeguate che interessino il contenitore edilizio (requisiti acustici passivi dell'edificio) in modo da recuperare anche situazioni esistenti di conflitto e danno dovute all'impossibilità di intervenire su immobili esistenti per i quali i vincoli preordinati all'esproprio hanno imposto limiti agli interventi di recupero ammessi tali da condizionarne l'utilizzo.</p> <p>Verrebbe consentito anche di "riallineare le diverse possibilità consentite al nuovo insediamento "Comparto Lazzaretto" e R3.4, rispetto agli immobili esistenti nelle medesime condizioni di inquinamento acustico".</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta avanzata, la zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale è una misura di cautela derivante da analisi, studi e monitoraggi effettuati in sede di valutazione di compatibilità ambientale dell'Aeroporto G. Marconi, introdotta nel PRG '85 con provvedimento specifico di variante che il PSC ha confermato.

PROT. SPEC. n. 132

PG 292129 del 12/12/2007

Quartiere TUTTI I QUARTIERI

Nome nessuno in particolare

Ambito nessuno in particolare

Situazione nessuna in particolare

Indirizzo Non individuabile

Esibente Abbattista Angelo Michele

Proprietà BERTALIA srl

Gruppo normativa

Riassunto Osservazione identica nei contenuti alla precedente n.131.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta avanzata, la zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale è una misura di cautela derivante da analisi, studi e monitoraggi effettuati in sede di valutazione di compatibilità ambientale dell'Aeroporto G. Marconi, introdotta nel PRG '85 con provvedimento specifico di variante che il PSC ha confermato.

PROT. SPEC. n. 133

PG 288813 del 10/12/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Viale Alcide De Gasperi
Esibente	Tugnoli Alfredo - Anna Rosa Tugnoli - Simonetta Tugnoli - Andrea Tugnoli
Proprietà	Tugnoli Alfredo - Anna Rosa Tugnoli - Simonetta Tugnoli - Andrea Tugnoli -
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si veda osservazione 124, in quanto le due richieste interessano la medesima questione, nonché la medesima struttura. Ciò che le differenzia sono le date di presentazione, alcuni richiedenti, e i mappali interessati adiacenti a quelli previsti nell'osservazione 124.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 134

PG 290579 del 11/12/2007

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Pontelungo produttivo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Pontelungo
Indirizzo	Via Giacosa (6)
Esibente	Open Project Srl
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede di comprendere il lotto in oggetto all'interno dell'ambito consolidato di qualificazione diffusa 84 Pontelungo, in quanto l'area in questione ha una vocazione urbanistica più compatibile con tale ambito.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n. 135

PG 291335 del 12/12/2007

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Papini 10
Esibente	Evangelisti Roberto - Amministratore unico
Proprietà	GIOKAFIN Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede per gli immobili in oggetto, compresi dal PRG '85 in zona P2, una diversa destinazione urbanistica che consenta la completa trasformazione degli edifici ad uso residenziale. Il PSC adottato li include in Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato - Ambito 114 Papini Tuscolano (Corticella est).

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n. 136

PG 292813 del 13/12/2007

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA EMILIA PONENTE 211
Esibente	Maurizio Pace amministratore unico della ditta Pace Maurizio Srl
Proprietà	Pace Maurizio Srl.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione dell'imminente cessazione dell'attività esercitata nell'immobile, chiede che venga consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale in modo da apportare anche un significativo contributo alla valorizzazione della zona.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dal Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 137

PG 293494 del 14/12/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito, Villa Spada
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA ANNA FRANK (15)
Esibente	Bentini Sergio (studio Archè) tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Ferri Giorgina
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Richiede di prendere in considerazione la proposta di cessione dell'area di proprietà, comprensiva del pilone dell'ex funivia, come area da acquisire tramite perequazione urbanistica. In riferimento viene allegata una precedente proposta di cessione dell'area al Comune di Bologna (PG 185505/07) nella quale si specifica che, a seguito della cessione, viene chiesto di poter ottenere l'edificabilità di una piccola porzione di terreno con destinazione residenziale a bassa densità edificatoria (l'area in prossimità di via Anna Frank è evidenziata nella planimetria allegata).

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 138

PG 293698 del 14/12/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito, San Vitale
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, ambito per nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VICOLO DEI PRATI 6
Esibente	Lorini, Guido resid. a Capena (Roma) in qualità di legale rappresentante della IMVELO Srl
Proprietà	IMVELO Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede di valutare la conformazione finale e l'estensione dell'area che circonda le attuali previsioni di sviluppo in senso edificatorio: 1- verificando il tracciato della nuova viabilità intesa come demarcazione tra aree agricole ed aree edificate; 2- prevedendo per le porzioni territoriali di interesse un'estensione dell'area da strutturare (ambito 147) non limitata al sedime necessario alla realizzazione della nuova viabilità, ma garantendo anche una possibilità edificatoria alle aree limitrofe.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano. Si precisa inoltre che il tracciato della viabilità in questione verrà definito in sede attuativa (POC) a seguito di tutte le necessarie verifiche e approfondimenti progettuali.

PROT. SPEC. n. 139

PG 295948 del 18/12/2007

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA DEL MILLIARIO 26
Esibente	Canè Claudia Draghetti,
Proprietà	Canè Claudia
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Nella tavola "Attrezzature e spazi collettivi" l'area di proprietà privata è indicata come "area verde di proprietà pubblica ed uso pubblico" e non rientra tra le "aree da acquisire tramite perequazione urbanistica", nè tra gli "ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi". Chiede pertanto di correggere l'elaborato tenendo conto delle necessità che si sono presentate nel tempo, ovvero quella di realizzare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, ridistribuire orti e giardini, consentire un più coerente utilizzo del terreno di proprietà ed infine consentire, per il fabbricato esistente oggetto di condono, il cambio d'uso da magazzino/deposito a residenza anche attraverso modifiche della sagoma planivolumetrica, nonché il suo stralcio dall'area vincolata ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/04 (ex 431/85).

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore presente nella tavola attrezzature e spazi collettivi, se ne propone l'accoglimento eliminando l'indicazione errata attribuita. Non può essere accolta invece la richiesta di stralcio dall'area vincolata ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/04 (ex 431/85) in quanto l'area in questione è priva dei requisiti normativi richiesti per non essere interessata dalla tutela.

PROT. SPEC. n. 140

PG 303243 del 19/12/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA COLLAMARINI 27
Esibente	Luca Rossi in qualità di legale rappresentante della DEISA Cosmetica Srl
Proprietà	DEISA Cosmetica Srl.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiede il cambio di destinazione urbanistica verso una zona "direzionale/commerciale/residenziale" precisando che, in caso di accoglimento, l'azienda intende prendere in considerazione di trasferirsi in area consona continuando la propria attività, ma in un immobile più razionale.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, evidenziato che l'ambito di appartenenza (Roveri) è specializzato e in quanto tale non ammette, come precisato dall'art. 22 del Quadro normativo, il nuovo insediamento di residenza. Si precisa che "La possibilità di modificare l'uso di parte degli edifici esistenti dovrà essere valutata con riferimento agli impatti positivi e negativi sul contesto più prossimo." in sede di POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 141

PG 303729 del 19/12/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Croce del Biacco
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA MARTELLI 37
Esibente	Venturoli Massimo in qualità di legale rappresentante della Croce del Biacco Srl
Proprietà	Croce del Biacco Srl
Gruppo	normativa
Riassunto	L'osservazione si articola in diversi punti: 1- con riferimento all'art. 45, non è condivisibile l'utilizzo della SUL, è opportuno mantenere il parametro della SU, "...utilizzando eventualmente il parametro della SUL come "limite" introdotto per governare le volumetrie e la qualità urbana (cioè come una sorta di "indice di qualità/controllo dell'edificato"). 2- con riferimento all'art. 39 chiede di precisare meglio come avvenga il trasferimento dei diritti edificatori da un'area "di partenza" a quella "ospitante", e di specificare se tale possibilità consegua ad una autonoma negoziazione tra il proprietario dell'area ospitante e il proprietario dei diritti ospitati e quale sia il ruolo dell'Amministrazione comunale nel facilitare e rendere attuabile tale trasferimento. 3- con riferimento all'art. 42 chiede che per determinare l'equo ristoro non venga utilizzato l'indice (perequativo) previsto dall'art. 39 per le aree urbane non edificate, ma un indice determinato volta per volta. Il valore dell'area dovrebbe risultare quantomeno pari al valore espropriativo. 4- richiede che in ciascuna area in oggetto venga riconosciuto un indice perequativo almeno pari a 0,30 mq di Su netta/mq di St, e che tale potenzialità possa essere realizzata in loco, oppure, in alternativa, che fino a mq 1.000 possa essere realizzata in loco; mentre la quota residua sia localizzata nell'ambito per nuovi insediamenti 148.

Controdeduzione

- 1 – Si conviene sulla opportunità di riferire gli indici (perequativi) che attribuiscono le potenzialità edificatorie di competenza ai proprietari delle aree al parametro di superficie utile (Su), conservando la misura delle capacità edificatorie finali dei comparti urbanistici con il parametro della superficie lorda (Sul), in modo da riferire i diritti edificatori a parametri noti e riconoscibili, e mantenere un controllo di carattere volumetrico sulla definizione delle densità dei nuovi insediamenti. Si propone quindi di accogliere l'osservazione.*
- 2 – Pur comprendendo l'esigenza di conoscere fin d'ora le modalità di applicazione del sistema perequativo, in ragione della novità dello stesso, non si ritiene opportuno anticipare alla fase pianificatoria del Psc contenuti regolativi e di dettaglio dell'attuazione che per la Lr 20/00 sono propri del Rue o del Poc. La modalità operativa suggerita con l'osservazione potrà essere esaminata nel corso della definizione dei successivi strumenti urbanistici. Si propone quindi di non accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente lo strumento adottato.*
- 3 – La norma contenuta all'art. 42 comma 5 (derivata dal comma 11 dell'art. 30 della Lr20/00), prevede un caso non ordinario, rispetto al sistema della pianificazione, nel quale l'Amministrazione, per favorire l'acquisizione di aree per dotazioni territoriali o infrastrutture può, tramite il Poc, assegnare quote di edificabilità a titolo di "ristoro" del sacrificio imposto con un vincolo di carattere espropriativo. Il meccanismo proposto si configura quindi come alternativo a quello dell'acquisizione mediante perequazione, finalizzato a particolari necessità di acquisizione. Il Psc non è la sede nella quale definire il criterio di stima in base al quale verrà definito il valore da corrispondere al proprietario. Si propone quindi di non accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente lo strumento adottato.*
- 4 – Le aree oggetto di richiesta possono rientrare nel sistema perequativo, essendo costituite da parti di territorio che potrebbero essere utili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; l'indice richiesto è superiore a quello del piano adottato (che nell'approvazione si propone di definire come segue - aree urbane non edificate: da 0,16 a 0,20 mq Su/mq St), e la sua corrispondenza al "valore espropriativo" non è in alcun modo motivata dalla osservazione presentata. Per quanto riguarda la possibilità di edificare sulle aree oggetto di osservazione, questa possibilità non è esclusa dalla formulazione dell'art. 39 comma 5, ma potrà essere attivata solo qualora, attraverso il Poc, l'amministrazione indichi quali aree intenda acquisire come dotazioni territoriali. La possibilità, invece, di trasferire l'edificabilità in un ambito per i nuovi insediamenti come quello citato configura esattamente il sistema perequativo indicato dal Piano, e potrà, a sua volta, verificarsi attraverso un Poc. Si propone quindi di non accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente lo strumento adottato.*

PROT. SPEC. n. 142

PG 304682 del 20/12/2007

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA ENRICO MATTEI 38
Esibente	Fiori Chiara, in qualità di legale rappresentante della Olimpia SpA
Proprietà	Olimpia SpA
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Viene avanzata una proposta di riqualificazione urbanistica-commerciale dell'area in cui realizzare due edifici dalla configurazione articolata e da volumi decisi e ben caratterizzati, contenenti più funzioni (U1, U2, U6, U7 del RE). Nella sostanza viene riproposto un progetto di valorizzazione commerciale presentato nel 2003 (PG 1528/03), allora respinto perché in contrasto con il programma di "interventi infrastrutturali sulla linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore per l'eliminazione di passaggi a livello in ambito urbano di Bologna".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, il tipo di intervento proposto è tra quelli di pertinenza del Poc.

PROT. SPEC. n. 143

PG 304691 del 20/12/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Villa Spada
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA PORRETTANA 16
Esibente	Zaccarini Mirella, in qualità di comproprietaria
Proprietà	Zaccarini Mirella, Zaccarini Pietro
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Richiede l'inserimento nella perequazione urbanistica in accordo con l'Amministrazione Comunale, considerato anche che alcune aree di proprietà sono già state inserite dal PSC in "aree da acquisire tramite perequazione urbanistica". Chiede di tenere anche in considerazione le richieste di variante al PRG già presentate (PG 212474/02; PG 267914/05).(si veda osservazione 144).

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 144

PG 304695 del 20/12/2007

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Villa Spada
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA PORRETTANA 16
Esibente	Zaccarini Mirella, in qualità di legale rappresentante della Colle della Guardia Srl
Proprietà	Colle della Guardia Srl.
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Richiede l'inserimento nella perequazione urbanistica in accordo con l'Amministrazione Comunale, considerato anche che alcune aree di proprietà sono già state inserite dal PSC in "aree da acquisire tramite perequazione urbanistica". Chiede di tenere anche in considerazione le richieste di variante al PRG già presentate (PG 212474/02; PG 267914/05)(si veda osservazione 143).

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 145

PG 308268 del 28/12/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA FOSSOLO 31/2
Esibente	Don Remo Borgatti, legale rapp. della Parrocchia di Santa Maria Annunziata di Fossolo
Proprietà	(Parrocchia di Santa Maria Annunziata di Fossolo) Diocesi di Bologna
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione della prossima presentazione di un progetto per la realizzazione di una chiesa e di altri edifici parrocchiali nei terreni concessi in diritto di superficie alla Parrocchia tra le vie Fossolo, Roselle e Vetulonia, richiedendo tali interventi il reperimento di parcheggi pubblici P1, già ampiamente presenti in lotti limitrofi, "osserva che la creazione di una scheda nelle NdA del PSC possa risolvere l'ampia disponibilità offerta dai parcheggi limitrofi a favore delle future opere parrocchiali di Santa Maria Annunziata di Fossolo".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 146

PG 309694 del 31/12/2007

Quartiere	RENO
Nome	Barca, S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Barca, Santa Viola
Indirizzo	VIA M. DA FORLI' 36, WILIGELMO 11
Esibente	Farneti Stefano, in qualità di legale rappresentante della Letra Srl
Proprietà	Letra Srl
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>Chiede di mantenere il parametro della Su, in luogo della Sul, al fine di non generare confusione tra gli operatori del settore e al fine di raccordarsi meglio con la normativa vigente, utilizzando eventualmente la Sul come "limite" per governare le volumetrie e la qualità urbana.</p> <p>Chiede che venga precisato come avverrà il trasferimento dei diritti edificatori da un'area "di partenza" a quella "ospitante", specificando quale sarà il ruolo dell'Amministrazione nel facilitare e rendere attuabile tale trasferimento.</p> <p>Chiede inoltre che "l'equo ristoro" venga quantificato da un indice determinato volta per volta e non dall'indice previsto dall'art. 39 per le "aree urbane non edificate" (da 0,24 a 0,30), in modo che il valore dell'area risulti quanto meno pari al valore espropriativo.</p> <p>Chiede pertanto che alle due aree di proprietà venga riconosciuto un indice perequativo almeno pari a 0,30 mq di Su netta/mq di St e che la potenzialità edificatoria venga permutata con una pari potenzialità ubicata nella zona R5.3 Bertalia-Lazzaretto.</p>

Controdeduzione

Le aree in questione sono in corso di acquisizione, mediante permuta, da parte dell'Amministrazione a seguito di un accordo patrimoniale con le proprietà. Si propone di considerare l'osservazione in oggetto superata.

PROT. SPEC. n. 147

PG 309700 del 31/12/2007

Quartiere	SAVENA
Nome	Savena
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA MALVEZZA 4
Esibente	Baroncini Rino, Presid.del Consiglio di Amm.ne della Società Cooperativa Edil-Strade Imolese, Frascari Stefano, Cons.delegato della Società Ferruccio Frascari SpA, Venturoli Massimo, legale rapp. Della Malva srl
Proprietà	Edil-Strade Imolese, Ferruccio Frascari SpA , Malva Srl
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>Proprietari di terreni siti in "Ambito per i nuovi insediamenti misto" osservano che gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza debbano essere stralciate dall'applicazione degli indici perequativi, che pertanto dovranno essere applicati al territorio effettivamente da strutturare.</p> <p>Considerato il contesto in cui sono inserite le aree in oggetto, chiede che vengano considerate quale area urbana non edificata in modo da poter applicare il principio secondo cui l'indice perequativo deve corrispondere allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano oggi i terreni oggetto di trasformazione. Si chiede di definire in sede di PSC, e non rimandare al POC, l'esatta classificazione delle aree interessate ai fini dell'applicazione dei meccanismi perequativi di cui all'art. 39 del Quadro Normativo, oltre che di definire l'indice perequativo quale diritto edificatorio destinato esclusivamente al libero mercato e spettante alla proprietà dei suoli.</p> <p>Si ritiene che con un indice inferiore a 0.30 mq/mq di Su lo strumento della perequazione non sia in grado di funzionare in modo efficace in quanto il costo per la realizzazione delle dotazioni territoriali non renderebbe realizzabile l'intervento sotto il profilo economico.</p> <p>Chiede il ripristino della Su come parametro urbanistico che individua la capacità edificatoria e di utilizzare la Sul ai fini del controllo delle volumetrie fuori terra.</p> <p>Si chiede che l'indice premiale riconosciuto all'area ospitante sia uguale a quello ricevuto da un'altra area e non "in proporzione".</p> <p>"L'applicazione degli indici e dei criteri di calcolo delle superfici edificabili contenute nel PSC non pare sufficiente ad innescare il principio perequativo che sta alla base del PSC adottato".</p> <p>In riferimento all'articolo 18 del Quadro normativo osserva che la connessione con il trasporto a guida vincolata-civis non costituisca condizione preliminare e necessaria all'attuazione dell'ambito in oggetto e che il punto d) venga sostituito con la seguente frase: "... al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli, in aggiunta a quella dello standard di verde richiesto dalla normativa regionale, pari ad almeno il 50% della Sf complessiva.</p> <p>In riferimento all'elaborato "Infrastrutture per la mobilità" e all'articolo 38 del Qn, chiede l'eliminazione dell'indicazione "Strada nuovo tratto" che attraversa via Vighi e del corrispondente tratto localizzato in planimetria in prosecuzione della via Malvezza e l'eliminazione della previsione di un ponte/sottopasso localizzato all'intersezione tra la via Malvezza e la via Vighi.</p> <p>In riferimento all'elaborato "Dotazioni ecologiche e ambientali" chiede l'eliminazione del "corridoio di 30 m per viabilità di attraversamento e linee di trasporto pubblico in sede propria" che attraversa via Vighi e del corrispondente tratto localizzato in planimetria sulla prosecuzione della via Malvezza in quanto in contrasto con quanto rappresentato nell'elaborato "Infrastrutture per la mobilità".</p> <p>Chiede infine che la scheda Savena della Valsat preveda una percentuale degli usi abitativi pari al 90%, rimanendo il restante 10% a disposizione per servizi integrativi.</p> <p>E' allegato uno studio preliminare per la riqualificazione dell'area compresa tra le vie Due Madonne, Vighi e Malvezza.</p>

Controdeduzione

L'osservazione è parzialmente accolta con la modifica dell'art. 39 del Quadro Normativo del PSC sia per quanto riguarda la classificazione dei suoli sia per quanto riguarda gli indici perequativi. Inoltre viene modificato l'art. 45 del Quadro Normativo riguardo all'accoglimento della proposta di utilizzare come parametro urbanistico del PSC la superficie utile (SU). Relativamente a richieste specifiche inerenti l'ambito è stata accolta la richiesta di eliminare, come condizione preliminare per l'avvio della trasformazione dell'area, la realizzazione di fermate del Civis su via Due Madonne. Altre questioni poste nell'osservazione risultano non pertinenti in quanto potranno essere affrontate in sede di formazione del POC e del RUE.

PROT. SPEC. n. 148

PG 1427 del 03/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est), Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificaz.diffusa specializ, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Corticella, Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA BRINI 39, 37
Esibente	Corradi Raffaele, in qualità di legale rappresentante della RAAL Imm.re srl. (Tecnico incaricato geom. Pierfederico Marinoni).
Proprietà	RAAL Imm.re srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Gli edifici in oggetto risultano compresi dal PRG '85 in una zona P2, mentre l'area di pertinenza risulta compresa in zona APP. Il PSC adottato ha incluso gli edifici nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) e la restante parte di area l'ha inclusa in un Ambito pianificato consolidato per infrastrutture. Considera che l'area è di vecchio impianto, caratterizzata da attività consolidate e di carattere permanente, prossime all'autostrada, e costituisce una zona di margine estremo a confine con l'autostrada, che i lotti in questione risalgono al PRG del 1968, nel quale era prevista la realizzazione di una fascia di rispetto per il tratto autostradale BO - PD, che tale fascia è stata poi ridefinita col PRG vigente e la stessa non incide più sui lotti in oggetto, inoltre le previsioni del PSC non prevedono ampliamenti dell'assetto stradale, che la porzione attualmente destinata ad APP risulta inutilizzabile e poco accessibile, inoltre la ditta in questione ha esigenze di espansione che potranno determinare possibilità occupazionali. Chiede la completa inclusione delle aree in questione nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est), disciplinato all'art. 23 del Quadro normativo.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 149

PG 1455 del 03/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Via Benedetto Marcello
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Savena
Indirizzo	VIA S. RUFFILLO 53
Esibente	Rusconi Massimiliano in qualità di legale rappresentante del Pio Istituto delle Sordomute Povere in Bologna
Proprietà	Pio Istituto delle Sordomute Povere
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che l'area di circa 4 ettari individuata in fregio a via Corelli venga destinata interamente a "zona per attrezzature di interesse comune AS", fatta salva la quota destinata a MD e R6.

Controdeduzione

Per l'area in questione, al di là del riferimento incongruo alle destinazioni del PRG '85, non sussistono, come già verificato in sede di formazione del nuovo strumento, condizioni ambientali idonee a ipotizzarne una utilizzazione per attrezzature e spazi collettivi, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 150

PG 3730 del 08/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via Scandellara-Via Guelfa, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Scandellara
Indirizzo	VIA MASSARENTI 468
Esibente	Ropa Alfonso, in qualità di legale rappresentante della Il Meloncello, Soc. Immobiliare
Proprietà	Il Meloncello, Soc. Immobiliare
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede, in maniera non chiara: 1- di "liberare" l'ambito della rotonda da ambito pianificato consolidato per infrastrutture 48, per realizzare una zona verde e di arredo urbano, oltre alla realizzazione di una pista ciclabile ed alla definizione dell'area destinata alla fermata del mezzo pubblico. 2- di poter realizzare, nell'area sita in via Massarenti, 468, ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, superficie utile ad uso terziario e relativo parcheggio pertinenziale, nonché parcheggi pubblici.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse, tali condizioni hanno informato la scelta di progetto di evitare trasformazioni dei territori individuati. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano. Si propone inoltre di non accogliere la seconda parte dell'osservazione in quanto anch'essa in contrasto con gli obiettivi di piano per gli ambiti a qualificazione diffusa misti, nei quali sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e non di realizzazione di Su aggiuntiva..

PROT. SPEC. n. 151

PG 3746 del 08/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA GALEAZZA 71
Esibente	Ropa Alfonso, in qualità di legale rappresentante della Il Meloncello, Soc. Immobiliare
Proprietà	Il Meloncello, Soc. Immobiliare
Gruppo	ambiti per infrastrutture
Riassunto	Si chiede di costituire delle sottozone nelle quali recepire normativamente le specifiche realtà facenti riferimento a situazioni esistenti di particolare interesse e, per l'area in oggetto, l'individuazione di una sottozona che tenga conto dell'attività presente, del parco e della necessità di ubicare in specifiche zone la sosta e il rimessaggio dei camper attraverso la creazione di ambiti adibiti a questa specifica funzione, con la possibilità di avere degli indici adeguati per la creazione di appositi centri omogenei e funzionali. Il proponente ha presentato altre osservazioni su diverse aree con medesime caratteristiche.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 152

PG 3757 del 08/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina del Reno
Indirizzo	VIA DI MONTE ALBANO 15/3
Esibente	Ropa Alfonso, in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola I Tigli s.s
Proprietà	Azienda Agricola I Tigli s.s
Gruppo	carta unica
Riassunto	Chiede di togliere il vincolo di fascia di rispetto stradale apposto con il PSC e di limitarlo alla viabilità principale e non ai sentieri interni, poichè è stato posto il vincolo sull'intera zona senza tener conto della differenza tra pubblico e privato, della consistenza e della funzione delle strade (principali, secondarie, sentieri).

Controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in oggetto, la soluzione della questione segnalata rientra peraltro nella revisione e nell'aggiornamento della carta unica adottata effettuata d'ufficio.

PROT. SPEC. n. 153

PG 3921 del 08/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via Scandellara-Via Guelfa
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Scandellara
Indirizzo	VIA DELLO STALLO 7, DELLE RUOTE 16
Esibente	Marco Ferrari, in qualità di tecnico incaricato da varie proprietà
Proprietà	Gavino srl, Silvio Laureti, Alberta Cappelli, Andrea Rimondi
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>La cartografia del PSC (Strategie per la qualità - Attrezzature e spazi collettivi) colloca l'immobile in questione all'interno di "Dotazioni di aree attuate e in corso di attuazione - Attrezzature e servizi per il territorio".</p> <p>Ne viene richiesto lo stralcio, in quanto tale immobile è stato inserito erroneamente nel contesto attrezzature e servizi del territorio, dato che il complesso edilizio è quasi interamente di proprietà privata, con funzioni che nulla hanno a che vedere con attrezzature e servizi per il territorio; specificano che nel 2007 è stata presentata pratica edilizia con un progetto di frazionamento e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di 4 laboratori artigianali. Attualmente i lavori sono in corso.</p>

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore presente nella tavola attrezzature e spazi collettivi, se ne propone l'accoglimento eliminando l'indicazione errata attribuita.

PROT. SPEC. n. 154

PG 5902 del 10/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA STENDHAL 25
Esibente	O.S.A. srl
Proprietà	O.S.A. srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'area in oggetto è utilizzata per lo stoccaggio, vendita e distribuzione di carburanti per riscaldamento e autotrazione e risulta compresa, dal PRG '85, in una zona P2.</p> <p>Con istanza PG 102820/2005 è stata richiesta una variante al PRG, chiedendo di destinare l'area a zona R1.</p> <p>Il PSC adottato ha incluso l'area in questione nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est). Considerato che sul fronte opposto alla via Standhal è previsto un ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, si chiede di comprendere la proprietà in tale ambito al fine di consentire la trasformazione dell'esistente a residenziale.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n. 155

PG 7909 del 14/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA DEL BATTIRAME 11
Esibente	Polipress srl legale rappresentante Sergio Migliori
Proprietà	Comune di Bologna
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Richiede, con riferimento al PRG '85, il cambio di destinazione d'uso da zona AS a zona P1.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, la stessa, tra l'altro, è riferita ad area di proprietà del Comune di Bologna.

PROT. SPEC. n. 156

PG 9273 del 15/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Murri-Toscana
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA TOSCANA 126
Esibente	Bianca Maria Bertoni - Tecnico Arch. Sinisi
Proprietà	Bianca Maria Bertoni
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che venga eliminato il vincolo di classificazione 2b sull'edificio in quanto non presenta alcun valore storico testimoniale così come dimostrato dall'analisi storica allegata in cui si evidenzia che il fabbricato è stato ricostruito nel 1952 a seguito della demolizione del preesistente nel corso degli eventi bellici.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 157

PG 11030 del 16/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DEL SOSTEGNO 50
Esibente	Attilio e Renzo Cristiani
Proprietà	Attilio e Renzo Cristiani
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>La proprietà, con PG 187881/2006, ha segnalato lo stallo urbanistico - attuativo in cui versa l'area e che, nel periodo compreso fra il 1963 e il 2005, la stessa è stata espropriata per complessivi 21.300 mq degli originari 61.300 mq, perdendo, di fatto, la possibilità di attuare autonomamente il comparto CVT come previsto dal PRG '85. Inoltre ricorda che l'Amministrazione, non rinnovando il Piano Pluriennale di Attuazione, scaduto, abbia di fatto impedito la presentazione di una proposta di piano particolareggiato.</p> <p>Ribadisce l'interesse e la piena disponibilità a procedere con il nuovo strumento urbanistico, con disponibilità alla realizzazione di usi meno impattanti di quelli consentiti nel CVT (direzionale - alberghiero), come ad esempio l'uso residenziale, contribuendo ad aumentare la dotazione di verde attrezzato - parco fluviale - e di parcheggi pubblici carenti in zona. Tutto questo in accordo con l'Amministrazione.</p> <p>Subordinatamente precisa di non essere ostile all'attuazione del PSC nelle forme adottate con l'OdG 157/2007 (perequazione totale) solo se un'attuazione diversa da quella precedentemente proposta non comprima ulteriormente le già limitate previsioni. Pertanto, visto che gli indici fondiari sono espressi in Sul e non in Su, evidenziano che esiste una differenza tra le quantità e ritengono meno redditiva a livello edilizio - urbanistico la Sul rispetto alla Su, per questo chiedono un'attestazione dell'ipotetica edificazione sui 3.500 mq di Sul, superabile applicando indici perequativi intrinseci all'area, anticipati all'art. 39 del PSC: "aree urbane non edificate da 0,24 a 0,30" e per quelle individuate all'interno di vincoli di tutela ambientale da "0,03 a 0,05".</p> <p>Relativamente al vincolo ambientale si è potuto verificare come questo incida in modo molto limitato sull'area e limitatamente alla tutela dei fiumi e corsi d'acqua dichiarati di particolare interesse ambientale.</p> <p>Considera opportuno non comprendere all'interno della zona da perequare la sottile fascia compresa tra l'attuale R7 e lo svincolo della tangenziale, che intende considerare di pertinenza esclusiva alla proprietà.</p> <p>In conclusione chiede - fermo restando un indice di edificabilità comparabile a quello già previsto con l'attuale destinazione - di convertire il previgente uso terziario - direzionale ad alto carico urbanistico con uno più consono a minore impatto (es. residenziale), intendendo tale quantità perequativa, in quanto 4 ha dell'area vengono destinati alla collettività come dotazione pubblica e sociale, in subordine si dice disponibile ad accettare la perequazione totale della potenzialità edificatoria intrinseca dell'area, con l'esclusione della fascia di pertinenza esclusiva all'attuale R7.</p>

Controdeduzione

L'area in oggetto è indicata negli elaborati di piano come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica", si propone di considerare l'osservazione come non pertinente, sarà infatti compito del POC entrare nel merito delle questioni poste.

PROT. SPEC. n. 158

PG 12131 del 17/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Regione Emilia Romagna, Regione Toscana (Autorità di bacino del Reno)
Proprietà	
Gruppo	carta unica
Riassunto	<p>Trattasi di osservazioni sui contenuti della documentazione del PSC in relazione ai Piani Stralcio vigenti (Navile-Savena Abbandonato, torrente Samoggia, Assetto Idrogeologico).</p> <p>Oss. n. 1 - Risorse idriche e assetto del territorio</p> <p>Riguardo al "reticolo principale" la Carta Unica non risulta aggiornata nei seguenti casi:</p> <p>PS per il Sistema Idraulico "Navile-Savena Abbandonato</p> <p>in riferimento alle fasce di pertinenza fluviale nell'area CNR e nelle aree a cavallo del confine con il Comune di Castel Maggiore in prossimità del depuratore di Bologna.</p> <p>Modifica delle norme di piano: eliminazione delle "aree a rischio" (aree ad alta probabilità di inondazione) in località Luogo Chiuso.</p> <p>PS per il bacino del torrente Samoggia</p> <p>Modifica degli ambiti di applicazione degli art. 18 e 19 sulla sponda dx e sx del torrente Lavino (per spostamento delle arginature a valle del ponte della linea ferroviaria Bo-Mi);</p> <p>Oss. n. 2 - Risorse idriche e assetto del territorio</p> <p>Si richiede di completare la carta unica in riferimento al "reticolo minore" o di motivare il mancato recepimento delle seguenti note:</p> <p>"In riferimento al territorio collinare della carta unica del territorio si può notare come sia stato delimitato l'alveo attivo ma non la adiacente fascia di tutela fluviale, mentre nel territorio di pianura succeda esattamente il contrario, cioè viene individuata la fascia di tutela fluviale e non l'alveo attivo".</p> <p>Per la delimitazione della fascia di tutela di cui all'art. 4.3 del PTCP va applicato sia in destra che in sinistra dal limite dell'alveo attivo.</p> <p>Oss. n. 3 - Aree soggette al controllo degli apporti d'acqua</p> <p>Chiede di dare maggiore rilevanza alla necessità di prevedere interventi compensativi finalizzati a garantire il non aumento degli apporti d'acqua alla rete minore e di bonifica che si ritengono dotazioni per le trasformazioni del territorio. Chiede pertanto di integrare l'articolo 36 del Quadro Normativo con i concetti espressi nella Valsat (B1 e B2) relativamente la laminazione delle acque e la riduzione del rischio idraulico.</p> <p>Sarebbe opportuno inoltre integrare il QC o la Carta Unica individuando cartograficamente le aree soggette alla norma sul controllo degli apporti d'acqua.</p> <p>Si propone di mantenere la norma di 500 metri cubi per ha di superficie territoriale negli ambiti da riqualificare almeno dove si prevedono nuove occupazioni di suolo prevedendo quantità minori in riferimento ai restanti ambiti del territorio urbano strutturato.</p> <p>Nel Quadro Normativo si propone di sostituire il titolo del punto 5 dell'art. 18 - prestazioni ambientali comuni agli ambiti misti con "prestazioni ambientali comuni agli ambiti misti e specializzati" poiché anche questi ultimi vanno assoggettati alla norma sul controllo degli apporti d'acqua.</p> <p>E' consigliabile prevedere fin da ora l'opportunità di individuare cartograficamente aree da mantenere libere per poter effettuare la localizzazione unitaria degli interventi di laminazione come suggerito nel punto E2 della Valsat , pianificandoli per singolo corso d'acqua.</p> <p>Oss. n. 4 - Tutela e stabilità dei versanti</p> <p>Si rilevano alcune imprecisioni e incongruenze nelle schede CoBo 12, CoBo 13, CoBo 14, CoBo 17, CoBo 19, CoBo 21.</p> <p>In generale si segnala che in pochi casi si sono individuati gli interventi idonei a mitigare o eliminare le condizioni di pericolosità presenti e che diverse schede confinanti potrebbero essere accorpate.</p> <p>Per quanto riguarda due zonizzazioni CoBo 1-28 e CoBo2 si sottolinea che fanno già parte integrante del PSAI pertanto è stata avviata l'istruttoria in relazione alla proposta di modifica avviata.</p> <p>Si allegano le relative schede che dovranno seguire l'iter di variante previsto.</p> <p>Non sono state individuate le fasce di inedificabilità previste dall' art. 12, comma 9 e le norme del PSAI per i nuovi strumenti di pianificazione comunale, si chiede pertanto di integrare tale tematismo o di giustificare l'assenza.</p> <p>Si trasmette la scheda (CoBo 20) già approvata dal Comitato Tecnico.</p> <p>Oss.n. 5 - Risorse idriche e assetto del territorio</p> <p>Si segnala l'opportunità di aggiornare il PSC con i tematismi relativi al Progetto di revisione generale del PS per il</p>

torrente Samoggia il cui procedimento di approvazione è ancora in corso, ma che verrà approvato senza modifiche rispetto all'adozione. Certamente ciò potrà avvenire anche successivamente applicando la norma dell'art. 8, punto 5 del PSC adottato.

Controdeduzione

Osservazione n. 1 - Carta Unica in riferimento al reticolo principale

Sono state apportate le modifiche cartografiche sulla base degli shape trasmessi, che hanno riguardato aree stralciate dalla pertinenza fluviale e perimetrazioni modificate per un'area ad alta probabilità di inondazione e per un'area di localizzazione di interventi strutturali.

Osservazione n. 2 - Carta Unica in riferimento al reticolo minore

Relativamente agli alvei attivi e invasi dei bacini idrici, sono state apportate le modifiche richieste nella Carta Unica, individuando le opportune fasce di tutela.

Osservazione n. 3 - ValSAT

Circa la richiesta di modifiche relative alla laminazione delle acque meteoriche, si specifica che la ValSAT afferma che negli ambiti da riqualificare il POC può valutare riduzioni dello standard di 500 mc/ha per le vasche di laminazione delle acque meteoriche, solo sulla base di valutazioni idrauliche ad hoc. L'osservante ritiene che lo standard debba essere mantenuto almeno quando sono previste "nuove occupazioni di suolo". Il testo della ValSAT è pertanto stato integrato con questa precisazione.

Osservazione n. 4 - Carta Unica in riferimento alla stabilità dei versanti

Relativamente alle imprecisioni segnalate, gli elaborati sono stati corretti così come richiesto.

Relativamente alle incongruenze, le stesse derivano da studi di dettaglio condotti per le aree interessate. In particolare, relativamente alle schede CoBo14 e CoBo17, dove si rileva che le zone di possibile evoluzione del dissesto non sono in rapporto con aree in dissesto, si precisa che tale presenza si è mantenuta poiché è giustificata dallo studio condotto in merito alle aree boscate potenzialmente instabili (così come esaminate nello studio di approfondimento al Quadro Conoscitivo) che, in quanto tali, non presuppongono dissesti già in atto, ma si configurano come elemento per mantenere le aree di possibile evoluzione del dissesto. Mentre per le schede CoBo21 e CoBo19, relative ad aree adiacenti, si specifica che la presenza di un'estesa area in zona 5 della prima scheda è il risultato di uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, condotto a seguito della richiesta dei privati finalizzata alla realizzazione di interventi edilizi, ed alla successiva procedura di zonizzazione, che si è conclusa da parte dell'Amministrazione Comunale con l'approvazione della zonizzazione di dettaglio allegata alla Delibera di Consiglio PG 5119/06 del 10/01/2006.

Osservazione n. 5

Relativamente alle modifiche di perimetrazione e zonizzazione, si sta procedendo con la procedura indicata nella nota dell'Autorità di Bacino, acquisita al PG 128202/08 del 22/05/08, al fine dell'approvazione definitiva.

A seguito degli approfondimenti al Quadro Conoscitivo sono state individuate le scarpate dei terrazzi alluvionali (Tav. G) e proposte le relative fasce di inedificabilità sulla base di criteri puramente geometrici, tale tematismo verrà inserito nella Carta Unica non appena si completeranno gli approfondimenti relativi all'interferenza di tali scarpate anche con l'assetto geomorfologico e geologico delle aree interessate.

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta.

PROT. SPEC. n. 159

PG 12181 del 17/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri, San Vitale
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato, Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Roveri, Croce del Biacco
Indirizzo	VIA ENRICO MATTEI 106
Esibente	Luce Ceroni - Condirettore Generale Poligrafici Editoriale SpA
Proprietà	Poligrafici Editoriale SpA
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Propone due richieste: 1- la prima, riferita al PRG '86, di mutare l'area in oggetto, attualmente destinata a P7, in zona P1. 2- la seconda, che, per necessità produttive, il coefficiente edificatorio dell'area venga modificato portandolo da 0,9 ad un valore pari all'unità, ritenendo tale incremento appena sufficiente per un adeguato piano di sviluppo industriale dell'area nel prossimo decennio.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento. Per quanto riguarda la seconda parte, si evidenzia che sarà compito del POC, nell'ambito dei limiti della Valsat, programmare l'attuazione degli ampliamenti delle attività esistenti.

PROT. SPEC. n. 160

PG 12277 del 17/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA ARIOSTO 18/2
Esibente	Sergio Bentini - tecnico incaricato dalla proprietà Giancarlo Gollini
Proprietà	Giancarlo Gollini
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che l'area in oggetto sia compresa all'interno dell'ambito consolidato di qualificazione diffusa e specializzata, in quanto si ritiene in contrasto con la destinazione attualmente attribuita. Richiede inoltre che nell'elaborazione del POC, per motivi legati all'espansione dell'azienda, venga concesso un'ampliamento dell'area produttiva esistente.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta. Sarà compito del RUE disciplinare gli interventi sugli immobili esistenti.

PROT. SPEC. n. 161

PG 12289 del 17/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA DE GASPERI 26
Esibente	Sergio Bentini - tecnico incaricato dalla proprietà Giancarlo Buda
Proprietà	Giancarlo Buda
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che l'area in oggetto sia compresa all'interno dell'ambito consolidato di qualificazione diffusa e specializzata, in quanto si ritiene in contrasto con la destinazione attualmente attribuita. Propone di includere, all'interno di tale ambito, anche una modesta porzione di terreno interclusa tra la via Cavalieri Ducati e l'attuale insediamento. Infine chiede che nell'elaborazione del RUE le due zone attualmente identificate dal PRG '85 con le destinazioni MS e MS1 vengano fuse, dando a quest'area un indice di edificabilità non inferiore allo 0,30 di Su o un indice che consenta la stessa capacità edificatoria in rapporto ai nuovi parametri.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta. Sarà compito del RUE disciplinare gli interventi sugli immobili esistenti.

PROT. SPEC. n. 162

PG 13549 del 18/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA BOIARDO 6
Esibente	Pedrini Angelo
Proprietà	Pedrini Angelo.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Osservato che il lotto di terra in oggetto è inserito in un contesto insieme ad altri edifici, si chiede di poter realizzare un nuovo edificio abitativo in adiacenza alla proprietà.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 163

PG 13617 del 18/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Villa Spada
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA PORRETTANA 20
Esibente	Capra Laura, Adele e Piera, assistite dall'Avv. Francesco Paolucci.
Proprietà	Capra Laura, Adele e Piera
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la possibilità di cedere, anche gratuitamente, una porzione dell'area di proprietà, costituita dai mappali 616, 624 e 958 del foglio 224, in cambio di una capacità edificatoria sull'area di cui al mappale 956, mentre le aree residue potrebbero essere destinate a verde privato. Tale soluzione potrebbe consentire la realizzazione del pubblico interesse senza costi, cedendo le aree necessarie a creare il collegamento tra le due aree di verde pubblico esistenti, pertanto senza costi di acquisizione e di manutenzione del verde futuro (in presenza di altro verde vicino esistente).

Controdeduzione

L'area in oggetto è indicata negli elaborati di piano come "area da acquisire tramite perequazione urbanistica", si propone di considerare l'osservazione come non pertinente, sarà infatti compito del POC entrare nel merito delle questioni poste.

PROT. SPEC. n. 164

PG 13782 del 18/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA DEGLI STRADELLI GUELF 56
Esibente	Orlandi Claudio, in qualità di co-proprietario
Proprietà	Orlandi Claudio, Orlandi Francesca, Orlandi Marina, Mezzetti Natale e Andrea
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede che il PSC adottato preveda l'individuazione nonché l'inserimento di un ambito per nuovi insediamenti residenziali nella situazione Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale, al fine di dare attuazione a quanto previsto dall'Amministrazione per tale area.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 165

PG 14157 del 19/01/2008

Quartiere	SAN v
Nome	S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	San Donato vecchio
Indirizzo	VIA PIANA 28
Esibente	Pasquali Antonio
Proprietà	Pasquali Antonio
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che venga eliminata, in parte o in toto, l'indicazione delle aree di proprietà "di proprietà pubblica e uso pubblico" e campite come aree "verdi", poiché erronea, visto che sul lotto insiste un fabbricato ad uso abitazione attualmente occupato. Era già stata presentata richiesta di variante al PRG il 17 luglio 2002 con PG 122427/02 per l'erronea destinazione.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore nella tavola "attrezzature e spazi collettivi", se ne propone pertanto l'accoglimento con la correzione del medesimo.

PROT. SPEC. n. 166

PG 15169 del 21/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA PAVESE 27
Esibente	Montanari Arch. Francesco, in qualità di legale rappresentante della VERDEPARCO SpA.
Proprietà	VERDEPARCO SpA
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Nell'ambito degli immobili già oggetto di proposta PRU OdG 136/01, esclusa in quanto compresa in parte in "aree ad alta probabilità di inondazione" e nella "fascia di pertinenza fluviale" del PSAI, e della disponibilità dimostrata dalla Marvitt nella cessione dell'area necessaria all'ATC per il prolungamento della linea 13, chiede di modificare il perimetro degli Ambiti 173 e 103, che seguono la linea individuata dal Piano di Bacino, facendo coincidere tale limite con il perimetro del vincolo di aree ad alta probabilità di inondazione così come modificato dall'Autorità di Bacino (delibera pubblicata sul BUR n.184 del 27.02.02) e di inserire nell'ambito di qualificazione diffusa la porzione non più soggetta a tale vincolo in modo che sia il RUE a disciplinare gli interventi ammessi.</p> <p>In estremo subordine chiede di "riconoscere formalmente che all'intera area della società, estesa per mq 5.170, compete una capacità edificatoria perequativa che, ex art. 39, sarà fisata dal POC o dal RUE entro il range previsto". (Osservazione riproposta nella 366).</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere, in relazione alle caratteristiche dell'area in esame, la richiesta di diversa classificazione della stessa, si evidenzia inoltre che l'elaborato "Strategie per la qualità - attrezzature e spazi collettivi" la comprende tra quelle da acquisire tramite perequazione urbanistica, si propone pertanto di considerare l'osservazione parzialmente accolta di fatto relativamente a tale richiesta.

PROT. SPEC. n. 167

PG 15972 del 22/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DI CORTICELLA 184/10 VIA PAPINI 18
Esibente	Vignoli Mauro, qualità di legale rappresentante della Vignoli Srl, Impresa Costruzioni
Proprietà	Vignoli Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato che l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est), come disciplinato dall'art. 21, "comprende le parti che, per la presenza di alcune attività dismesse, richiedono una riorganizzazione spaziale" e che la parte ovest della via di Corticella è stata oggetto di numerose trasformazioni verso la residenza assumendone poi le caratteristiche urbanistiche e facendo emergere come estranee le caratteristiche dei pochi edifici produttivi, si chiede che per l'ambito in cui risulta inclusa la proprietà sia consentita la trasformazione verso la residenza.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita

PROT. SPEC. n. 168

PG 16427 del 22/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DI CORTICELLA 192
Esibente	Benfenati Giuseppe
Proprietà	Benfenati Giuseppe Titolare di una concessione amministrativa su terreni di proprietà comunale
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>Osserva per ottenere il cambio di destinazione della porzione di terreno sita tra le vie di Corticella e la via dei Giardini, a margine del parco pubblico di via dei Giardini e degli immobili di proprietà comunale.</p> <p>L'osservante è titolare dal 3 aprile 2001 di una concessione comunale di affidamento della porzione di terreno in questione e destinata dal PRG '85 a V. In merito il Quartiere Navile, con nota del 4 gennaio 2001, Prot. 6038, esprimeva parere favorevole alla concessione così come l'U.I. Interventi per il verde. In occasione del rinnovo della concessione l'11 luglio 2007, il Quartiere ribadiva quanto espresso per la concessione dell'area.</p> <p>L'osservante, fin dal 1985, ha inoltrato istanza al Settore Patrimonio per l'acquisizione dell'area, ma questa non è mai stata concessa.</p> <p>In merito ricorda che la destinazione a verde dell'area deriva dalla permuta fra la Spa Gallotti e il Comune di Bologna - delibera di Consiglio Odg 431 del 14 settembre 1979 - che il parco è da tempo attuato: Parco dei Giardini e che la porzione in questione, interclusa, si è formata a seguito del riempimento di una grande buca esistente costituendo scarpata del fosso di guardia, nonchè confine di proprietà, inoltre come espresso dai pareri del Quartieri e dall'U.I. Interventi per il verde risulta che non è facilmente accessibile.</p> <p>Pertanto una diversa destinazione dell'area consentirebbe al Comune di Bologna di cederla in vendita.</p>

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte si propone di accogliere l'osservazione in oggetto rettificando la tavola Attrezzature e spazi collettivi per la modesta porzione in questione.

PROT. SPEC. n. 169

PG 17221 del 23/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA LICINIA 7
Esibente	Zanatta Maurizia
Proprietà	Zanatta Maurizia
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il fabbricato, già interamente adibito ad uso abitativo ed inserito in un contesto residenziale, venga inserito in una zona residenziale anziché in "zona industriale-artigianale di completamento P1". (osservazione identica alla 170).

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 170

PG 17228 del 23/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA LICINIA 7
Esibente	Zanatta Maurizia
Proprietà	Zanatta Maurizia
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Osservazione identica alla precedente 169.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 171

PG 17347 del 23/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA ENRICO MATTEI 4
Esibente	Petrillo Nadia , Via Masetti n.4 Bologna (tecnico incaricato dalla proprietà arch. Claudio Grossi)
Proprietà	Petrillo Nadia, Petrillo Michele
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Viene richiesto che l'area rientri nell'ambito 128, limitando la progettazione edilizia nella porzione di area arretrata, da definire successivamente nel POC, in subordine che venga accolta la possibilità di cedere al Comune l'area in questione, destinata dal PRG '85 a verde pubblico, in cambio di un'area edificabile da definire, con destinazione residenziale e/o terziaria.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse, tali condizioni hanno informato la scelta di progetto di evitare trasformazioni dei territori individuati. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano. Si precisa inoltre che l'area in oggetto non è compresa tra quelle che l'Amministrazione intende acquisire con la perequazione.

PROT. SPEC. n. 172

PG 17353 del 23/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA MATTEI 120
Esibente	Grossi Arch. Claudio
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'osservazione, non molto chiara nei contenuti, chiede: 1- che l'area in oggetto venga destinata a residenza e terziario; 2- che a seguito della urbanizzazione dell'area, venga prevista la fermata principale della suburbana, a servizio diretto del centro cittadino di Villanova, oltre che al comparto artigianale a sud; 3- che la nuova fermata possa eventualmente servire anche la zona sud, Comparto industriale Roveri, oltre che l'attività Resto del Carlino; 4- che l'urbanizzazione dell'area possa consentire di realizzare pista pedociclabile da Villanova alla zona Roveri; 5- che si preveda un ampio parcheggio pubblico.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 173

PG 17358 del 23/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA DEGLI STRADELLI GUELF 52/2
Esibente	Carpano Marino. Tecnico incaricato: Arch. Claudio Grossi
Proprietà	Carpano Marino
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che l'area in oggetto, attualmente localizzata all'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico 182, "...rientri a far parte della zona di espansione, seppur ancora indicata in modo generico dal PSC".

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 174

PG 17806 del 23/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA DUE MADONNE 8
Esibente	Loro Elena
Proprietà	Loro Elena
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che l'area, ormai da tempo oggetto di occupazioni notturne da parte di senza tetto, venga inserita nel territorio "Urbano da strutturare - Ambito per nuovi insediamenti misto" e/o zona residenziale in modo che si venga a creare "un'area omogenea che possa contribuire a raggiungere gli obiettivi di qualità urbana quali la riqualificazione della via Emilia".

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte e verificata col Quartiere Savena l'assenza di interesse all'acquisizione degli immobili, si propone di eliminare dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi l'indicazione di area da acquisire mediante la perequazione, si propone pertanto di accogliere l'osservazione in oggetto per questo aspetto. La disciplina di intervento sull'esistente verrà definita in dettaglio dal RUE.

PROT. SPEC. n. 175

PG 17813 del 23/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA DUE MADONNE 8
Esibente	Loro Silvia
Proprietà	Loro Silvia
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'osservazione presenta gli stessi contenuti della precedente n. 174.

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte e verificata col Quartiere Savena l'assenza di interesse all'acquisizione degli immobili, si propone di eliminare dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi l'indicazione di area da acquisire mediante la perequazione, si propone pertanto di accogliere l'osservazione in oggetto per questo aspetto. La disciplina di intervento sull'esistente verrà definita in dettaglio dal RUE.

PROT. SPEC. n. 176

PG 17817 del 23/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA DUE MADONNE 8
Esibente	Naldi Pierina,
Proprietà	Naldi Pierina
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'osservazione presenta gli stessi contenuti della n. 174.

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte e verificata col Quartiere Savena l'assenza di interesse all'acquisizione degli immobili, si propone di eliminare dalla tavola Attrezzature e spazi collettivi l'indicazione di area da acquisire mediante la perequazione, si propone pertanto di accogliere l'osservazione in oggetto per questo aspetto. La disciplina di intervento sull'esistente verrà definita in dettaglio dal RUE.

PROT. SPEC. n. 177

PG 17914 del 23/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA SIEPELUNGA 58/14
Esibente	Sgubbi Francesca
Proprietà	Sgubbi Francesca
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che il PRG '85 non considera l'edificio di valore storico, chiede che il fabbricato, vista la tipologia, "venga inserito nei piani operativi successivi" in modo che con il RUE sia consentito l'intervento di ripristino tipologico al fine di ricostruire il primo piano che nel tempo è andato distrutto.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 178

PG 18219 del 24/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA DELLA SALUTE 4/8
Esibente	Lancioni Arch. Arianna in qualità di tecnico incaricato
Proprietà	Zuntini Guido
Gruppo	ambiti per infrastrutture
Riassunto	Osserva che l'art. 26 del Quadro normativo di PSC dichiara l'obiettivo, ma non definisce in maniera chiara la destinazione d'uso di riferimento per tale ambito d'intervento, né la "massima capacità insediativa potenziale". Chiede di valutare per tali ambiti d'intervento la possibilità di inserire destinazioni produttive/commerciali.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 179

PG 18684 del 24/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA BENTINI 40
Esibente	Fini Zarri Giulio
Proprietà	Fini Zarri Giulio
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Osserva che l'area si estende per complessivi 23.356 mq, lungo il Canale Navile, tra la Stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano e via Bentini. Tale terreno risulta strategico nel contesto del Quartiere Navile e per la Città, sia dal punto di vista ambientale (parco fluviale) che insediativo (stazione di Corticella) e ad oggi appare evidente che l'insediamento storico di Corticella non sia in grado di adempiere a tale ruolo. Pertanto chiede che, stante la collocazione territoriale urbanistica dell'area, venga classificata quale area da acquisire tramite perequazione urbanistica. L'indice perequativo genererà diritti edificatori da allocare per nuovi insediamenti, di sostituzione e riqualificazione individuati dal PSC, la proprietà si rende disponibile a destinare una percentuale di tali diritti a edilizia sociale di iniziativa privata.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti comprende la parte dell'area in questione, quella valutata necessaria per il raggiungimento degli obiettivi del piano, pertanto, anche in relazione al dimensionamento dello stesso, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 180

PG 18707 del 24/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA SALMI 9
Esibente	Ventola Rita, in qualità di legale rappresentante della Cim Cooperativa di Solidarietà Sociale
Proprietà	Cim Cooperativa di Solidarietà Sociale.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Osserva che, mettendo a confronto gli articoli 28 e 30 del Quadro normativo, sussistono delle contraddizioni, in quanto l'art. 30 prevede che per le attività già presenti sul territorio diverse da quelle agricole comprese quelle sociali, sia negata la possibilità di potersi espandere e/o adeguarsi alle sempre più esigenti normative igieniche e di sicurezza, impedendo la realizzazione di nuovi fabbricati, l'art. 28 riporta che le attività già presenti sul territorio, diverse da quelle agricole, saranno valutate e normate dal RUE.</p> <p>Inoltre, considerato che tra gli obiettivi del PSC all'interno della "situazione" Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale, il progetto Città Campagna prevede anche l'arricchimento dell'offerta per usi sociali e ricreativi, si chiede di modificare l'art. 30, integrandolo con la possibilità di concedere alle attività sociali già in essere sul territorio l'opportunità di realizzare nuovi edifici qualora sia veramente necessario ed indispensabile.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà in ogni caso il RUE a disciplinare le questioni poste.

PROT. SPEC. n. 181

PG 18716 del 24/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Noce, Reno
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Bertalia, Reno
Indirizzo	VIA ZANARDI 514
Esibente	Gagliardi Ing. Leonardo, resid. per l'incarico in Via Galliera, 15 Bologna, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato che l'area in questione, di superficie pari a 50.814 mq, è compresa nell'Ambito di valore naturale e ambientale 177 Reno, mentre risulta destinata dal PRG '85 a zona APP e in piccola parte a zona R1, ed è situata ai margini dell' Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 68 Noce, chiede che venga compresa nello stesso poiché l'ambito adottato non consente in pratica nessuna possibilità di utilizzo.

Controdeduzione

L'area in questione non presenta le caratteristiche proprie degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, bensì quelle di parti "del Territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica comunale." che circondano la città, dove "sono consentite le attività agricole, ed anche quelle turistiche e ricreative, purché compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.". Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 182

PG 18824 del 24/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella specializzato
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DELLA COOPERAZIONE 15, VIA DEI VESTIARI 14/A
Esibente	Zagnoli Geom. Otello in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Emilia spa
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>L'area e l'edificio sovrastante risultano inseriti dal PSC adottato nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 113 Corticella, il PRG '85 la include in una zona P2. Territorialmente la proprietà risulta collocata in un'area in gran parte edificata, con prevalente destinazione produttiva, che per dimensioni garantisce una integrazione con le attività urbane circostanti, grazie alla presenza di usi diversi dal produttivo, ma ad esso funzionali e complementari, che per la loro funzionalità necessitano di spazi e strutture tipiche delle attività industriali.</p> <p>Per queste ragioni la proprietà esprime la necessità di riqualificare l'immobile - oggi sfritto - con attività commerciali, per evitare che il luogo possa degradarsi ed essere oggetto di occupazioni abusive.</p> <p>L'obiettivo è creare un contenitore multifunzionale con: 2.000 – 2.500 mq di vendita mobili, 1.000 mq di vendita abbigliamento, mantenimento quota uffici attuale. Questo porterebbe un incremento dei livelli occupazionali.</p> <p>L'area è in stretta relazione con i luoghi che interessano la Città della Tangenziale.</p> <p>Chiede quindi che il PSC non vincoli la possibilità di trasformazione di questo ambito specializzato lasciando la possibilità di una conversione dell'attività verso un uso commerciale.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 183

PG 18833 del 24/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Manifattura ATC, Ampliamento Fiera District
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato, Ambito per nuovi insediamenti specializz
Situazione	Fiera District
Indirizzo	VIA STALINGRADO 69
Esibente	Gubellini Loris
Proprietà	Gubellini Loris
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiesta di poter realizzare interventi di nuova costruzione anche se nel terreno non è presente alcun manufatto esistente (ad esclusione di due case coloniche esistenti che saranno normate dal RUE). La proprietà intende realizzare edifici industriali o direzionali e si dichiara disponibile ad una concertazione con l'amministrazione Comunale.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 184

PG 18860 del 24/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA SIGNORINI 12
Esibente	Gagliardi Claudio
Proprietà	Gagliardi Claudio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che POC e RUE permettano l'insediamento di usi residenziali essendo il lotto compreso in un contesto destinato prevalentemente a "zona residenziale di completamento R1". La proprietà si rende disponibile ad una concertazione con l'Amministrazione Comunale. (Osservazione identica alla 26).

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC o RUE.

PROT. SPEC. n. 185

PG 19481 del 24/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA PALLAVICINI 8
Esibente	Calzolari Pierina , in qualità di legale rappresentante della Horbics Srl
Proprietà	Horbics Srl.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Non appare congruo l'inserimento nell'ambito agricolo per una serie di motivazione, pertanto viene richiesto di inserire l'area in oggetto all'interno dell'ambito 147 su cui applicare l'indice perequativo previsto per le aree urbane non edificate, data la collocazione dell'area entro un contesto intensamento edificato, sia per considerazioni di ovvio interesse privato, sia in ordine alle peculiari caratteristiche posizionali dell'area medesima, che ne suggeriscono l'uso urbano per la sua prossimità e continuità all'edificato consolidato e a quello di progetto.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 186

PG 19571 del 24/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Savena
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Savena
Indirizzo	Viale Lungosavena
Esibente	Brunelli Fabio Marco
Proprietà	Brunelli Fabio Marco
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	L'osservazione presenta gli stessi contenuti della n. 116

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 187

PG 19736 del 25/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	Battindarno
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Barca
Indirizzo	VIA GAMBERINI 1
Esibente	Veronesi Gualtiero, in qualità di legale rappresentante della F.Ili Veronesi s.r.l.
Proprietà	F.Ili Veronesi s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	La proprietà esprime la propria volontà di riqualificare l'immobile dimostrandosi disponibile a garantire gli obiettivi di qualità proposti dal PSC, consapevole che saranno POC e RUE a definire meglio le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sull'immobile. Chiede comunque che non venga impedita la naturale conversione delle destinazioni a carattere produttivo in altre a carattere residenziale e che il POC destini l'intero lotto a "zona residenziale di completamento R1".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 22) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità dell'ambito e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC o RUE.

PROT. SPEC. n. 188

PG 19925 del 25/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella specializzato
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA dei Fornaciai 9/3
Esibente	Di Giansante Gino in qualità di consigliere delegato della COSTRUZIONI SPA e Di Giansante Angelo, consigliere delegato della DOMA SPA
Proprietà	Giansante comm Franco, Angelo Di Giansante
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	I proprietari dell'area in oggetto, con annesso fabbricato, destinata dal PRG '85 a zona P2 e inserita dal PSC adottato nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 113 Corticella, dato atto della perdita dell'interesse produttivo e delle modeste dimensioni del fabbricato (Su esistente 972 mq, Su consentita 1.056 mq), chiedono che la nuova strumentazione consenta il cambio d'uso da produttivo a residenziale.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n. 189

PG 20331 del 25/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA BENAZZA 1/25
Esibente	Chianese Emilio e Greco Stefano
Proprietà	Chianese Emilio e Greco Stefano
Gruppo	ambiti per infrastrutture
Riassunto	I proprietari del terreno ubicato in via Benazza, destinato dal PRG vigente a zona CVT e incluso dal PSC adottato in Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, nell'intento di sottrarre il bene al degrado e di riqualificarlo, essendo lo stesso adiacente ad una attività alberghiera in cui sono impegnati, chiedono che nell'Ambito assegnato possa essere consentito l'utilizzo dello stesso per depositi a cielo aperto per uso proprio, attività oggi preclusa ai proprietari non essendo imprenditori agricoli a titolo principale, gli stessi sono disponibili - nel caso di accettazione della richiesta - a contribuire alla realizzazione di adeguate opere mitigative (piantumazione alberi, ecc).

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, saranno POC e RUE a disciplinare le modalità di intervento in tali ambiti.

PROT. SPEC. n. 190

PG 20789 del 26/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA ALBERELLI 1/3
Esibente	Lodi Giuseppe, in qualità di legale rappresentante LODI Costruzioni s.r.l.
Proprietà	LODI Costruzioni s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che l'area in oggetto, non presentando alcuna caratteristica agricola, ma presentando invece caratteristiche che potrebbero esercitare un importante ruolo di ricucitura tra l'attuale zona residenziale del Villaggio INA, la zona in cui è inserita, interessata da un'insediamento alberghiero e la zona agricola/sportiva e ricreativa di Villa Pallavicini e del vicino svincolo autostradale di Borgo Panigale, sia inserita all'interno di una destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 191

PG 20792 del 26/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA DELLA FORNACE 2
Esibente	Lodi Giuseppe, in qualità di legale rappresentante LODI Costruzioni s.r.l.
Proprietà	Sigg. Moris, Franco Piana e Graziella Rubini
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	L'osservazione consiste nell'offerta della proprietà di realizzare nell'area in questione un eventuale intervento di riqualificazione urbanistica complessiva che possa definire, nell'ambito generale dell'infrastrutturazione e dei servizi legati alla zona aeroportuale, un ruolo d'identità primaria alla luce della ridefinizione del sistema dei trasporti e della mobilità della zona trattata.

Controdeduzione

Con riferimento ai contenuti dell'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE AEROPORTO FRA REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA, COMUNE DI CALDERARA DI RENO E SAB – AEROPORTO DI BOLOGNA, ai sensi dell'art. 15 L.R. E-R n. 20/2000 e dell'art. 9.4 del PTCP, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, quanto proposto sarà valutato in sede di formazione del POC, necessario per l'attuazione dei contenuti di tale accordo.

PROT. SPEC. n. 192

PG 20888 del 26/01/2008

Quartiere	PORTO
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	VIA DEL PORTO 6
Esibente	Somma Costantino, in qualità di legale rappresentante della Società IMMOBILIARE LIANA r.l. per il Nuovo Hotel del Porto
Proprietà	NUOVO HOTEL del PORTO
Gruppo	normativa
Riassunto	Osservazione identica alla n. 200.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dal Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 193

PG 20901 del 26/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina Est
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	VIA SALICETO 51/11, VIA CALZOLAI 47
Esibente	Porelli Luca, in qualità di tecnico incaricato
Proprietà	Albonetti Giuseppe e Chirici Marisa
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Pur a conoscenza della finalità che il contenuto delle osservazioni devono esprimere, l'esibente ritiene di dover segnalare la situazione dell'azienda produttiva, relativa ai fabbricati in oggetto, che si trovano inseriti in un tessuto urbano consolidato di carattere residenziale: Ambito da riqualificare misto 120 Bolognina Est. La proprietà ha già sottolineato la situazione al Signor Sindaco con raccomandata del 7 luglio 2007 a cui è seguita una risposta in data 18 luglio 2007 dell'Assessore.</p> <p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Osserva che, in coerenza con quanto previsto dal PSC, la proprietà, appena i nuovi strumenti lo consentiranno, procederà al progetto di trasformazione dell'area a residenziale.</p> <p>OSSERVAZIONE 2</p> <p>L'azienda Albonetti ricade entro gli ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica ed accordi, in considerazione dell'impossibilità di mantenere l'attività, per i costi connessi all'ubicazione, si chiede che l'attività sia mutata in un'area R1, così come il resto dell'intorno, in modo da reperire i finanziamenti necessari al trasferimento dell'attività in una zona più adeguata.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinate dal POC.

PROT. SPEC. n. 194

PG 20951 del 26/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA MOLINELLI 23
Esibente	Vicari Claudio, in qualità di tecnico incaricato dalle proprietà
Proprietà	Hercolani Albertina
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che venga consentita la ricostruzione del fabbricato costruito nel XIX secolo quale accessorio della dimora patrizia esistente (allora adibito ad abitazione del giardiniere e a serre), ora in gran parte distrutto da eventi bellici. Tale intervento rientra a pieno titolo tra gli interventi di "valorizzazione delle testimonianze storiche" auspicati dal PSC. Questa possibilità dovrebbe essere prevista dal RUE.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 195

PG 20957 del 26/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Pescarola, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Bertalia, Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	VIA DELLA SELVA DI PESCAROLA 29
Esibente	Vicari Claudio, in qualità di tecnico incaricato dalle proprietà
Proprietà	Giovanni Cesare Caprioglio, Pietro Giuseppe Caprioglio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Le aree in oggetto risultano incluse dal PSC adottato in parte in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e in parte in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto. Precisano che una parte dei terreni in questione è attualmente compresa in zona stradale, ma l'infrastruttura non è stata ancora realizzata e non sarà mai realizzata poiché recentemente è stata costruita la via Gastone Piccinini (ex via Roveretolo), pertanto la proprietà è stata di recente ridotta proprio a seguito dell'esproprio necessario per la realizzazione stradale. Pertanto la parte di area compresa in ambito agricolo di rilievo paesaggistico risulta parte integrante della proprietà e non sarà interrotta dalla mancata realizzazione della prevista viabilità di PRG.</p> <p>Gran parte della proprietà inclusa dal PSC in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 69 Pescarola, sarà invece utilizzata dal Comune per realizzare la viabilità di attraversamento urbano che collegherà via Zanardi alla rotonda su cui si innesta la via Piccinini, realizzazione che limita l'utilizzo della proprietà dell'area e che sollecita la necessità di una concertazione tra le parti finalizzata a definire le reciproche esigenze. Sottolineano come la divisione in due diversi ambiti della proprietà non trovi nessuna giustificazione logica essendo le caratteristiche delle due parti uguali. Osservano che l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 69 Pescarola dovrebbe confinare con via Gastone Piccinini e non con una strada di previsione superata, perimetrazione che consentirebbe l'inclusione corretta di tutta la proprietà in oggetto all'interno di tale ambito, questo anche per favorire il prossimo contatto tra le parti finalizzato all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità di attraversamento urbano prevista.</p>

Controdeduzione

Precisato che i criteri utilizzati per la classificazione del territorio non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di PRG, di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i.. Il disegno di progetto ha delimitato gli ambiti con valore di indirizzo rinviandone agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione. Il PSC prescinde, per sua natura, dal considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto i limiti tra i diversi ambiti derivano anche dagli altri immobili esistenti nell'area in questione, in ogni caso "La perimetrazione degli Ambiti individua le parti di territorio cui applicare prescrizioni, direttive e indirizzi del Psc. Compete esclusivamente ai Poc e al Rue l'esatta delimitazione delle aree nelle quali si attua il Psc con l'attribuzione dei diritti edificatori."

PROT. SPEC. n. 196

PG 20976 del 26/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Casteldebole PEEP - R5
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Casteldebole
Indirizzo	VIA SALVEMINI 11
Esibente	Bonvicini Irene, via Salvemini, 19 Casteldebole (BO)
Proprietà	Bonvicini Irene
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Si chiede la possibilità di declassare il fabbricato 2b in questione, in sede di revisione degli edifici classificati, in quanto con l'introduzione delle normative legate all'adeguamento statico ed il miglioramento sismico dell'edificio, l'edificio non può esser conservato né nella stessa forma né nella stessa posizione per la sua precarietà. Inoltre richiede la possibilità di recupero delle volumetrie esistenti entro l'ambito di pertinenza.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 197

PG 20979 del 26/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale, Bargellino
Indirizzo	VIA CASTELDEBOLE 12
Esibente	Vignoli Dino, via Gino Cervi, 25 Bologna, Giorgio Savigni, via Ugo Bassi 5 Casalecchio di Reno, Luca Marzocchi, via Ponte Albano Sasso Marconi
Proprietà	Vignoli Dino, Giorgio Savigni e Luca Marzocchi
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiedono che la zona interessata possa essere considerata come situazione differente da quella in cui risulta essere stata inserita, in quanto solo in una porzione di territorio presenta caratteristiche agricole, nelle restanti parti si svolgono attività completamente differenti. In virtù di quanto sopra chiedono, in alternativa, di poter essere perimetrati specificatamente all'interno della stessa situazione e successivamente normati (RUE) in maniera più specifica e confacente al reale assetto frammentato.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà il RUE a disciplinare le legittime attività esistenti in territorio rurale.

PROT. SPEC. n. 198

PG 21223 del 28/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Via Mengoli-Murri
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Mazzini
Indirizzo	VIA EMILIA LEVANTE 21
Esibente	Venturoli Roberto, via Mattei, 7 Bologna
Proprietà	Venturoli Roberto
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che nel lotto di proprietà, destinato dal PRG '85 a "zona per impianti di distribuzione carburanti in sede propria MD", venga consentita la destinazione d'uso residenziale in modo da riqualificare "l'aspetto estetico e funzionale" della via Emilia, come già consentito in parte dall'intervento di riqualificazione commerciale realizzato davanti all'area in oggetto.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 199

PG 21237 del 28/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA ENRICO MATTEI 7
Esibente	Venturoli Roberto
Proprietà	Venturoli Roberto
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede la classificazione dell'area in questione, attualmente localizzata nell'ambito 48, in uno dei due ambiti adiacenti: ambito Roveri 128, oppure ambito Corce del Biacco 79. L'osservazione inoltre, in aggiunta, propone la suddivisione dell'area in due zone distinte, una ad uso residenziale ed una ad uso produttivo/terziario/commerciale.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 200

PG 21274 del 28/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI (SARAGOZZA, SANTO STEFANO, PORTO, SAN VITALE)
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambiti storici
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	NON INDIVIDUABILE
Esibente	Celso De Scrilli rapp. di FEDERALBERGHI BOLOGNA
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che l'attività ricettivo/alberghiera risulta fortemente consolidata nel centro storico bolognese e coerente con gli obiettivi di tutela previsti dal PSC (articolo 37, commi 3a e 3c) in quanto compatibile con la residenza, e considerato il fatto che l'adeguamento igienico funzionale delle strutture crea frequentemente necessità di ampliamento da soddisfare con il cambio d'uso di locali adiacenti, si chiede che l'articolo 27 del Quadro Normativo specifichi che la funzione ricettivo/alberghiera rientra tra i servizi e le attività compatibili con la residenza e sono pertanto consentiti cambi d'uso degli immobili, anche classificati.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dal Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n.201

PG 21281 del 28/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA DEI COLLI 37/2
Esibente	Fontana Fabio
Proprietà	Fontana Fabio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che, in considerazione del PSA presentato in data 16.07.2003 con PG 129888/2003 e non ancora approvato, qualora le previsioni attuali degli articoli 28, 29 e 30 del Quadro Normativo non dovessero risultare adeguate e sufficienti alla conclusione del procedimento in corso, il PSC proceda alla conferma delle previsioni di cui alla scheda normativa TP8 prevista dal PRG '85.

Controdeduzione

*Il caso in esame non è disciplinabile dal PSC, potrà esserlo in sede di RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.
(regime transitorio: SUBORDINATA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA COLLINA)*

PROT. SPEC. n.202

PG 21288 del 28/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	VIA SABBIIUNO 8
Esibente	Rinaldi Meri titolare Azienda Agricola IL FONDO
Proprietà	Martina Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede che venga ripristinata la scheda normativa TP9 prevista dal PRG '85 e che non venga esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo su fondi agricoli che ne siano sprovvisti e di ammettere pertanto la realizzazione di strutture strutturate connesse alla conduzione agricola del fondo agricolo e alle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale e dei loro nuclei familiari, ai sensi delle vigenti leggi regionali</p> <p>Chiede inoltre che venga ridefinito il perimetro del territorio agricolo periurbano non riscontrando nelle aree oggetto della scheda normativa TP9 gli elementi che identificano il territorio agricolo periurbano ai sensi dell'art. A-20 della L.R. 20/00 richiamato dall'art. 28 del Quadro normativo del PSC adottato.</p>

Controdeduzione

*Il caso in esame non è disciplinabile dal PSC, potrà esserlo in sede di RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.
(regime transitorio: SUBORDINATA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA COLLINA)*

PROT. SPEC. n.203

PG 21292 del 28/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Pescarola
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Bertalia
Indirizzo	VIA ZANARDI 157
Esibente	Checcoli Mauro
Proprietà	Checcoli Mauro
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Segnala che l'area in oggetto è stata interessata da una procedura di esproprio finalizzata alla realizzazione del sottopasso stradale, che il PRG '85 la comprende in una zona VS, che le aree saranno oggetto di interrimento di linee elettriche aeree esistenti ed infine che negli ultimi decenni l'intorno è stato oggetto di un consolidamento degli usi. Osserva che l'area appare priva di indicazione di usi possibili/compatibili ed auspica che l'attuazione dell'uso VS possa realizzarsi con intervento privato senza obbligo di cessione al Comune, che tutta la proprietà possa essere destinata alla zona VS ed infine che gli interrimenti degli elettrodotti previsti portino a considerare la possibilità di destinare le aree a usi produttivi - residenziali come già previsto nel PRG del 1968.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in esame, tra l'altro incongrua essendo riferita alle destinazioni del PRG '85, in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano, l'art. 23 infatti non prevede la possibilità di realizzazione di nuova capacità edificatoria per le aree comprese negli ambiti di qualificazione diffusa prive di edifici esistenti.

PROT. SPEC. n.204

PG 21296 del 28/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA DEL GENIO 20
Esibente	Terio Geom. Alessandro, rin qualità di amministratore unico della società Immobiliare BEGATTO s.r.l. e Forni Giuseppina
Proprietà	BEGATTO s.r.l., Giuseppina Forni
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiede la classificazione dei fabbricati e comunque la classificazione di fabbricati sparsi sul territorio, all'esterno del Territorio Urbano Strutturato come definito all'art.16 del Quadro normativo del PSC adottato. In riferimento all'edificio di proprietà era già stato presentato permesso di costruire per la classificazione del fabbricato di categoria 2a e ottenuto parere favorevole della Commissione QAP. Con atto del 28 giugno 2005 (PG 251410/04) il Comune ha sospeso il procedimento (a seguito della variante al PRG inerente la classificazione degli edifici storici fuori dalla zona omogenea A) precisando che la classificazione dell'edificio sarebbe stata valutata in fase di adozione del PSC.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 205

PG 21303 del 28/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA DELLA INDUSTRIA 38
Esibente	Giordani Sergio, in qualità di legale rappresentante della C.B.R.C. s.r.l.,
Proprietà	C.B.R.C. s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Considerato che l'area in questione rientra nell'ambito 128, ma è individuato tra quelli inclusi in "ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi", viene richiesto di precisare che: 1- l'area in oggetto partecipa alla riqualificazione dell'ambito con adeguamento delle previsioni urbanistiche alle nuove esigenze produttive; 2- le previsioni urbanistiche delle aree in esame verranno uniformate alle altre aree inserite nel medesimo ambito Roveri; 3- vengano definiti, già in sede di PSC, dei sottoambiti attuativi, o ridotti comparti minimi di intervento; 4- venga previsto un piano di delocalizzazione o l'interramento delle linee elettriche di alta tensione.

Controdeduzione

Con riferimento ai contenuti del piano adottato, si propone di considerare l'osservazione accolta di fatto per quanto concerne i punti 1 e 2; per quanto riguarda invece il punto 3 si chiarisce che le modalità attuative verranno precisate in sede di POC; circa infine il punto 4 si evidenzia che da tempo sono già in atto o realizzati vari interventi di interrimento delle linee elettriche AT, che, peraltro, non interessano l'area in esame.

PROT. SPEC. n.206

PG 21310 del 28/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA DELLA INDUSTRIA 38/A
Esibente	Giordani Sergio, in qualità di legale rappresentante della C.B.R.C. s.r.l.
Proprietà	C.B.R.C. s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	L'area in questione si distingue dalle altre comprese nell'ambito 128 in quanto su di essa insistono edifici classificati ed è localizzato in zona R6 del PRG '85; ne viene richiesto lo stralcio dall'ambito 128 "Roveri", oppure, se mantenuta all'interno di tale ambito, di conservare le attuali previsioni urbanistiche, eventualmente con l'inserimento di specifica "scheda" urbanistica.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 22) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità dell'ambito e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC o RUE.

PROT. SPEC. n.207

PG 21320 del 28/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	VIA SANT'ISAIA 25
Esibente	Degli Azzoni Avogadro Malvasia Valperto. Tecnico: Arch. Nullo Bellodi
Proprietà	Degli Azzoni Avogadro Malvasia Valperto
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiede di distinguere la classificazione del fabbricato censito alla particella 256 foglio 186 (via Sant'Isaia, 25), rispetto agli edifici di recente realizzazione censiti alla particelle 249 parte e 367 del foglio 186, vista la chiara differenza storica. E di attribuire al fabbricato censito alla particella 256 foglio 186 (via Sant'Isaia, 25) la classificazione 2a o altra idonea classificazione congrua alla situazione storica dell'immobile, considerata la storia dello stesso, catastalmente documentata e storicamente certificata.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.208

PG 21342 del 28/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Raffaele Pistani
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che l'articolo 30 del Quadro normativo esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo sui fondi agricoli che ne sono sprovvisti, penalizzando così l'attività agricola, e considerato che i fabbricati esistenti hanno caratteristiche superate e inadeguate rispetto alle esigenze attuali, chiede che il PSC indirizzi il RUE verso il riuso dei fabbricati esistenti consentendo demolizioni, accorpamenti, ricostruzioni e cambi d'uso che agevolino la presenza del lavoro umano, fondamentale per la manutenzione del territorio dal punto di vista agricolo, idraulico e geologico.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.209

PG 21346 del 28/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito, Savena
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA STRADELLI GUELF 72
Esibente	Bernagozzi Giuliana
Proprietà	Bernagozzi Giuliana
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede di rivedere la previsione urbanistica affinché l'area in questione venga inserita tra gli ambiti per i nuovi insediamenti, con un cambio di destinazione urbanistica da agricolo a residenziale/commerciale da definire nell'ambito del POC. Si rende disponibile ad uno scambio di idee per la realizzazione sull'area di una struttura di interesse e di utilità collettiva, o ancor meglio, di edilizia convenzionata agevolata, con particolare riguardo alla qualità delle strutture ed al risparmio energetico.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.210

PG 21350 del 28/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA MONTALBANO (TP.6)
Esibente	Venturi Romano
Proprietà	Venturi Romano
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la possibilità di realizzare un fabbricato di abitazione di tipo tradizionale per valido e continuo aiuto alla manutenzione agricola e paesaggistica del terreno, vista l'esistenza di fondi agricoli in posizione defilata rispetto alla città, senza alcun impatto ambientale e senza nulla togliere all'auspicato collegamento fra città e collina e alla fruibilità della stessa collina da parte dei cittadini.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 28 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n.211

PG 21362 del 28/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Giuseppe Tassoni, tecnico incaricato
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Oss. n. 1 identica alla n. 208 (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) Oss. n. 2: Al fine di rendere fruibile la collina a tutti, e non solo a pedoni e ciclisti, dovrebbero essere previste aree di sosta per le auto utilizzando i terreni incolti o malcoltivati esistenti ai lati delle strade stesse, definiti nella Relazione Illustrativa del PSC "giardini recintati di proprietà esclusiva", che potrebbero essere resi disponibili a tal fine dai proprietari stessi.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.212

PG 21591 del 28/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	VIA PIETRALATA 49
Esibente	Mariani Rosaria
Proprietà	Mariani Rosaria
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiesta di classificazione 2a per l'edificio situato in via Pietralata, 49, per consentire la ricostruzione della volumetria storica.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.213

PG 21606 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi, Non attribuito
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA BENCIVENNI 47
Esibente	Fanti Elena
Proprietà	Fanti Elena
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	L'area in oggetto è stata divisa in nord e sud dalla individuazione cartografica degli ambiti. L'osservazione sia per quanto riguarda l'Area nord ambito 123, che l'Area sud ambito 55, evidenzia assoluto disinteresse per lo sviluppo delle attività "core business" e per il miglioramento dell'accessibilità, e non è interessata alla realizzazione di nuove infrastrutture e opere di mantenimento, ma è interessata a continuare la sua attività agricola senza subire alcun condizionamento esterno.

Controdeduzione

Con riferimento ai contenuti dell'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE AEROPORTO FRA REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA, COMUNE DI CALDERARA DI RENO E SAB – AEROPORTO DI BOLOGNA, ai sensi dell'art. 15 L.R. E-R n. 20/2000 e dell'art. 9.4 del PTCP, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, l'eventuale utilizzazione delle aree in oggetto sarà valutato in sede di formazione del POC, necessario per l'attuazione dei contenuti di tale accordo.

PROT. SPEC. n.214

PG 21621 del 28/01/2008

Quartiere	PORTO
Nome	Via Marzabotto
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saffi
Indirizzo	VIA PIAVE 57
Esibente	Malossi Alessandra, in qualità di tecnico incaricato dalle proprietà
Proprietà	Cappelli Alberto, Alessandro e Carlo, Padovan Afra, Zanatta Alessandra
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiede che il fabbricato e le relative pertinenze, già destinate ad uso abitativo, vengano stralciate dalla zona per attrezzature sportive in cui sono attualmente inserite.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto mette in evidenza un errore nella tavola "attrezzature e spazi collettivi", se ne propone pertanto l'accoglimento con la correzione del medesimo.

PROT. SPEC. n.215

PG 21625 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA CASTELDEBOLE 27
Esibente	SIM s.r.l. (Consigliere delegato Rag. Nerio Turra).
Proprietà	SIM s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede: <ul style="list-style-type: none">- di provvedere all'eliminazione della qualificazione dell'area come "Ecosistema terrestre (Bosco o macchia boscata, arbusteti in evoluzione, verde ornamentale con presenza consistente di biomassa)";- di confermare, anche ai fini del POC e del RUE, la compatibilità della destinazione Turistico Ricreativa con le caratteristiche del Comparto SIM-MORAZZO;- di confermare la destinazione TR dell'area di proprietà SIM;- di estendere la suddetta destinazione TR all'area MORAZZO; (vedi osservazione 216)

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n.216

PG 21631 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA CASTELDEBOLE 27
Esibente	De Murtas Guido, in qualità di presidente della EMMA s.r.l.
Proprietà	EMMA s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede: <ul style="list-style-type: none">- di provvedere all'eliminazione della qualificazione dell'area come "Ecosistema terrestre (Bosco o macchia boscata, arbusteti in evoluzione, verde ornamentale con presenza consistente di biomassa)";- di confermare, anche ai fini del POC e del RUE, la compatibilità della destinazione Turistico Ricreativa con le caratteristiche del Comparto SIM-MORAZZO;- di confermare la destinazione TR dell'area di proprietà SIM;- di estendere la suddetta destinazione TR all'area MORAZZO comprensiva della proprietà EMMA s.r.l.; (vedi osservazione 215)

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n.217

PG 21638 del 28/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA DELLE LASTRE 2
Esibente	Pellizzer Franco
Proprietà	Pellizzer Franco
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>In relazione ai terreni di proprietà dichiara la propria disponibilità, qualora vengano riconosciuti quali aree di perequazione per nuove dotazioni, a definire un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 che garantisca all'Amministrazione l'acquisizione gratuita di altre parti funzionali al completamento del disegno dei parchi collinari e al loro collegamento.</p> <p>Altrimenti chiede di verificare la possibilità di definire, sempre mediante Accordo, le modalità di riqualificazione delle aree in oggetto anche prevedendo la cessione di parte di esse.</p> <p>Ritiene che sarebbe opportuno distinguere le differenti condizioni di manutenzione dei terreni del territorio comunale e chiarire quali debbano essere gli obblighi di manutenzione gravanti sui proprietari degli stessi.</p> <p>La Valsat dovrebbe considerare anche le ipotesi di valorizzazione e riqualificazione del territorio collinare sulla base di scenari di intervento che vedano l'integrazione tra pubblico e privato nella creazione di condizioni di accessibilità, di servizi turistico-ricreativi, di collegamenti ed anche di possibili dotazioni ecologico-ambientali.</p> <p>Osserva inoltre che il rinvio agli articoli 7.2 (Aree forestali) e 7.3 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale) del PTCP, senza tenere in considerazione le peculiarità del territorio collinare di Bologna, potrebbe dare luogo a ingiustificate limitazioni nel perseguimento degli obiettivi del PSC.</p> <p>Auspica che POC e RUE rendano fattibili interventi volti alla creazione di servizi integrativi dell'attività agricola e che agevolino la riqualificazione turistico-ricreativa di tali aree prevedendo una stretta integrazione tra pubblico e privato. Infatti gli articoli 29 e 30 in particolar modo, vietando di realizzare edifici ad uso abitativo anche se strattamente limitati alla conduzione agricola dei fondi, risultano penalizzanti per il reale mantenimento di condizioni di qualità ambientale effettiva.</p>

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto. Per quanto concerne gli altri aspetti trattati si ricordano i contenuti della Relazione illustrativa di piano, in particolare: "La prospettiva delineata per la Città della Collina richiede probabilmente l'individuazione di un soggetto, esperto e autorevole, in grado di promuovere il progetto e di indirizzarlo ascoltando le domande e monitorando lo stato del territorio, un'agenzia che coltivi la dimensione strategica del Piano strutturale, traducendola in scelte operative e di gestione ordinaria.". Condividendo pertanto le preoccupazioni espresse l'Amministrazione intende utilizzare ogni modalità possibile per raggiungere gli obiettivi di piano.

PROT. SPEC. n.218

PG 21640 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Centro Borgo - Ducati
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	VIA MARCO EMILIO LEPIDO 182
Esibente	Scandroglio Alberto, legale rapp. Della Rede Immobiliare s.r.l. sede in Milano, e Guidi Guidalberto, legale rapp. Della Soc. Ducati energia s.p.a. con sede in Bologna
Proprietà	Rede Immobiliare s.r.l.; Ducati energia s.p.a..
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Nella prima osservazione chiede di precisare all'interno dell'art. 23 comma 3 del Quadro normativo che all'interno dell'ambito 109 la sostituzione ammessa riguardi non solo i corpi di fabbrica (da vecchi ed obsoleti a nuovi), ma anche e soprattutto il cambio d'uso, da individuarsi tra quelli esistenti nell'Ambito medesimo, per migliorare la situazione urbanistica esistente, già di tipo misto, anche alla luce di nuove esigenze strategiche aziendali di sviluppo e competizione.</p> <p>Nella seconda osservazione viene più precisamente specificato che la DUCATI necessita di una nuova sede che possa far fronte da un lato all'incremento produttivo e alla espansione almeno per i prossimi 50 anni, dall'altro che consenta all'azienda una immagine adeguata ed all'altezza della sua fama mondiale. Pertanto l'idea è quella di trasferire la DUCATI non lontano dallo storico luogo di insediamento e sempre nella realtà di Borgo Panigale, in cui sono localizzabili insediamenti per attività economiche, commerciali e produttive. L'acquisto di tale area potrebbe avvenire solo se nel PSC venisse indicata una possibilità di trasformazione urbanistica con variazione di destinazione da Ambito agricolo ad ambito specializzato per attività produttive con indice di edificabilità non inferiore a 0,25 mq/mq.</p> <p>Per quanto riguarda invece gli immobili esistenti, in un'area a prevalente vocazione residenziale e commerciale, richiede di inserire tali aree all'interno degli ambiti da riqualificare per un conseguente cambio di destinazione urbanistica da produttiva a residenziale/commerciale da definire nell'ambito del POC con $U_f = 0,45$ mq/mq.</p>

Controdeduzione

L'art. 23 specifica che in questi ambiti "Il Psc promuove il miglioramento mediante interventi ed opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi). Negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa sono previsti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova costruzione per sostituzione di edifici esistenti è ammissibile a condizione che contribuisca a realizzare gli obiettivi, con particolare riferimento a quelli indicati dal Psc per la Situazione urbana di riferimento, e nel rispetto delle regole di seguito stabilite."

Si propone di considerare la prima parte dell'osservazione in oggetto non pertinente in quanto sarà compito di POC e RUE effettuare le valutazioni richieste.

Si propone di non accogliere la seconda parte dell'osservazione in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano.

PROT. SPEC. n.219

PG 21641 del 28/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA DI RONCRIO 55
Esibente	Faggioli Gabriella
Proprietà	Faggioli Gabriella
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>In relazione ai terreni di proprietà dichiarata la propria disponibilità, qualora vengano riconosciute aree di perequazione per nuove dotazioni, a definire con l'Amministrazione un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 che garantisca all'Amministrazione l'acquisizione gratuita di altre parti funzionali al completamento del disegno dei parchi collinari e al loro collegamento.</p> <p>Altrimenti chiede di verificare la possibilità di definire, sempre mediante Accordo, le modalità di riqualificazione delle aree in oggetto anche prevedendo la cessione di parte di esse.</p> <p>Ritiene che sarebbe opportuno distinguere le differenti condizioni di manutenzione dei terreni del territorio comunale e chiarire quali debbano essere gli obblighi di manutenzione gravanti sui proprietari degli stessi.</p> <p>La Valsat dovrebbe considerare anche le ipotesi di valorizzazione e riqualificazione del territorio collinare sulla base di scenari di intervento che vedano l'integrazione tra pubblico e privato nella creazione di condizioni di accessibilità, di servizi turistico-ricreativi, di collegamenti ed anche di possibili dotazioni ecologico-ambientali (osservazione identica alla n. 217).</p> <p>In relazione alla tavola "Strategia per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali" osserva che i terreni di proprietà, compresi nel "Connettivo ecologico di particolare interesse paesaggistico", dovrebbero essere qualificati come "Connettivo ecologico diffuso" non essendo caratterizzata l'area dall'alternanza di prati, vigneti, frutteti e seminativi arborati, ma unicamente da appezzamenti di seminativo non arborato come rilevabile dalle foto aeree.</p> <p>Osserva inoltre che il rinvio all'articolo 7.3 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale) del PTCP senza tenere in considerazione le peculiarità del territorio collinare di Bologna potrebbe dare luogo a ingiustificate limitazioni nel perseguimento degli obiettivi del PSC.</p> <p>L'articolo 30, vietando di realizzare edifici ad uso abitativo anche se strutturalmente limitati alla conduzione agricola dei fondi, risulta penalizzante per l'effettivo mantenimento di condizioni di qualità ambientale effettiva. Auspica pertanto che POC e RUE rendano fattibili interventi volti alla creazione di servizi integrativi dell'attività agricola e che agevolino la riqualificazione turistico-ricreativa di tali aree prevedendo una stretta integrazione tra pubblico e privato.</p>

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto. Per quanto concerne gli altri aspetti trattati si ricordano i contenuti della Relazione illustrativa di piano, in particolare: "La prospettiva delineata per la Città della Collina richiede probabilmente l'individuazione di un soggetto, esperto e autorevole, in grado di promuovere il progetto e di indirizzarlo ascoltando le domande e monitorando lo stato del territorio, un'agenzia che coltivi la dimensione strategica del Piano strutturale, traducendola in scelte operative e di gestione ordinaria". Condividendo pertanto le preoccupazioni espresse l'Amministrazione intende utilizzare ogni modalità possibile per raggiungere gli obiettivi di piano.

Per quanto concerne la tavola delle Dotazioni Ecologiche e Ambientali si precisa che la stessa è stata adeguata, con il relativo articolato normativo, intendendo realizzare una maggiore coerenza tra gli elementi della rete locale con quelli definiti dal PTCP.

I terreni indicati sono individuati nella nuova tavola delle dotazioni ecologiche come "Connettivo ecologico paesaggistico", e si tratta di terreni all'interno di un "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", mantenendo la coerenza fra la classificazione del territorio ed il sistema ambientale. La definizione riportata nella tavola adottata di "Connettivo ecologico di interesse paesaggistico", cioè alternanza di prati, vigneti, frutteti e seminativi arborati, aveva carattere esemplificativo; ora si deve far riferimento al quadro normativo, in particolare al punto 95 dell'art. 35 che fornisce la descrizione e la funzione "Connettivo ecologico paesaggistico".

Il caso in oggetto comunque non ha le caratteristiche per trovare riscontro positivo all'accoglimento della trasformazione, poiché le aree di proprietà segnalate si trovano all'interno di un'area che è stata individuata specificamente da studi elaborati dalla FVG, in particolare: il lavoro "Il sistema del verde della città di Bologna" (2003), individua un'area che comprende tutte le aree oggetto di osservazione come contesto ambientale di rilievo della collina "La collina di Roncricio" della quale si riporta la descrizione "E' un contesto poco esteso, incentrato intorno alla chiesa di Santa Maria Assunta e al nucleo dell'antica comunità di Roncricio, che si caratterizza per la presenza di un paesaggio agrario tradizionale e di lembi di bosco di notevole valore naturalistico, situati soprattutto nel fondovalle alla confluenza tra il torrente Aposa e il rio Costarella. L'area, attestata sul breve crinale che si stacca a sud da via delle Lastre, è un angolo piuttosto appartato e ignorato della collina bolognese, la cui scoperta può offrire un'immagine inedita della stessa, legata ai luoghi, alla storia e ai paesaggi di questa antica comunità. La creazione di un punto di ristoro (agriturismo, bed & breakfast, trattoria) potrebbe essere una valida attrattiva per caratterizzare questo luogo collinare."; il lavoro

'Rete ecologica comunale' individua le aree all'interno del 'connettivo ecologico di interesse paesaggistico', definendo in generale tali aree come 'settori del territorio nei quali si sono conservati i tradizionali assetti colturali tipici del bolognese ... in colline rientrano in questa voce le porzioni di territorio disegnate dall'alternanze di prati, piccoli vigneti, frutteti e seminativi arborati, dove i filari di albero da frutto e di viti sostenute da tutori vivi sono in genere disposti a cavalcapoggio ad affiancare cavedagne inerbite; infine, anche l'accoglimento della proposta, e quindi la trasformazione in 'Connettivo ecologico', non varierebbe la norma finale alla quale i terreni risulterebbero comunque soggetti; infatti rimarrebbe la disciplina dell'ambito di rilievo paesaggistico (art. 30).

PROT. SPEC. n. 220

PG 21647 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi, Non attribuito, Reno
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, Ambito di valore natu
Situazione	Bargellino, Reno
Indirizzo	VIA DEL TRIUMVIRATO 84/3
Esibente	Montanari Fioravante, amm. del. Soc. SECI SpA ; Turra Cristina e Germano, Giuliano Montagnini consig. Delegato della CAVE RENO s.r.l.
Proprietà	SECI SpA; Turra Cristina e Turra Germano, CAVERENO Srl
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>L'osservazione è integrata da uno studio tecnico-ambientale riguardante i vincoli di territoriali, gli aspetti paesaggistici, forestali ed idrogeologici dell'area, che ne costituiscono parte integrante.</p> <p>Nella parte introduttiva, si fa riferimento ai poli funzionali individuati dal PTCP e ai relativi accordi, e ad alcune inesattezze contenute nei vari elaborati del PSC rispetto alle previsioni del PTCP in riferimento all'area di proprietà ex cava Barleta.</p> <p>Nel merito dell'osservazione chiedono di:</p> <ul style="list-style-type: none">- precisare che le attività complementari previste per la qualificazione e sviluppo del polo funzionale "Aeroporto" siano localizzate nell'ambito dell'area dell'ex Cava Berleta;- dare riscontro della fattibilità di quanto richiesto;- precisare quali interventi territoriali ed ambientali siano richiesti ai soggetti attuatori e quali condizioni per la sostenibilità dello sviluppo del polo funzionale Aeroporto;- prevedere quanto espresso nell'ambito di apposito accordo territoriale da perfezionare prima o contestualmente all'approvazione del PSC, anche in relazione a quanto disposto nell'accordo di pianificazione;- precisare comunque nel PSC gli elementi essenziali dell'accordo territoriale ed avvisare le eventuali procedure di variante agli strumenti pianificatori, generali e settoriali, sovraordinati.

Controdeduzione

Il riconoscimento del ruolo dell'Aeroporto quale struttura polifunzionale operato dal PTCP è stato confermato dal Psc e definito, quanto al suo perimetro, all'accessibilità ed al suo schema di assetto dall'Accordo Territoriale condiviso da Provincia di Bologna, Regione Emilia Romagna e Comune di Bologna e Calderara di Reno ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione O.d.G n.123 del 2008.

Il PTCP (nella tav. 3) ha infatti individuato, in applicazione dell'art. A-15 della LR n.20/00 e sulla base dei criteri di definizione e di soglie quantitative di cui al Quadro Conoscitivo, i poli funzionali esistenti da consolidare, sviluppare, riqualificare, tra i quali il polo funzionale dell'Aeroporto di Bologna, "con grafie puramente simboliche" (art. 9.4 delle Norme di Attuazione), demandando la specificazione delle previsioni del PTCP all'Accordo Territoriale, di cui all'art. 15 e all'art. A-15 della LR n. 20/00, tra la Provincia e i Comuni interessati dalla prospettiva del polo, nonché la Regione nei casi in cui siano coinvolte sue specifiche competenze; ai contenuti dell'accordo territoriale il PSC deve dare integrale recepimento.

Lo stesso Quadro Conoscitivo del PTCP (scheda C.1.5.4), trattando della eventuale trasformazione dell'area di ex cava precisava che "La previsione è attualmente in fase preliminare di discussione; non è ancora certa la sua fattibilità (...)", mentre la ValSAT del Psc demandava alla sede dell'Accordo Territoriale le verifiche, approfondimenti e valutazioni di carattere ambientale.

L'Accordo Territoriale di cui sopra individua e ridefinisce il perimetro del polo aeroportuale e riconosce all'area oggetto di osservazione – soggetta ai vincoli e tutele di cui infra – il ruolo di dotazione ecologico ambientale, finalizzata al potenziamento della rete ecologica ed alla realizzazione del parco Lungo Reno ad essa afferente, cui applicare il principio della perequazione urbanistica, come stabilito dal Quadro Normativo del Psc.

Quanto previsto dall'Accordo Territoriale risulta peraltro coerente con la formulazione della riserva al Psc adottato, con la quale la Provincia che ha chiesto di rendere più chiaro in fase di approvazione il rapporto tra il disegno della rete ecologica di livello comunale e quella individuata dalla stessa Provincia, attraverso una maggiore coerenza tra i due disegni e che ha portato, in sede di accoglimento della riserva, al ridisegno della tavola delle Dotazioni Ecologiche Ambientali.

L'area oggetto dell'osservazione è individuata, dunque, in coerenza con il PTCP, come appartenente ai Corridoi ecologici territoriali, caratterizzati da una specifica valenza ecologica e paesaggistica o che presentano prospettive di evoluzione in tal senso, i quali mettono in connessione nodi ecologici complessi ed hanno l'obiettivo di conservare, migliorare e valorizzare i valori naturalistici e paesaggistici presenti o potenziali, attraverso interventi specifici e con la gestione ordinaria e straordinaria del territorio, e di offrire al contempo spazi adeguati per usi pubblici compatibili. E' da considerare accolta nei fatti, pertanto, la presente osservazione, per quanto concerne la richiesta di perfezionamento dell'Accordo Territoriale ai fini dell'approvazione del Psc.

L'area oggetto della osservazione, già interessata da attività estrattiva, è caratterizzata da un elevato rischio di vulnerabilità dell'acquifero (sia di falda che del fiume) ed è inoltre individuata dal PTCP quale Nodo ecologico e risulta tutelata sotto il profilo paesistico ai sensi del PTPR.

La stessa è soggetta alle seguenti norme di tutela e di vincolo del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP): Fasce di tutela fluviale di cui all'art. 4.3); Fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4); Sistema delle aree forestali (art. 7.2); Zone di protezione delle risorse idriche sotterranee

(art. 5.3 e 5.4) e Nodo ecologico complesso (art. 3.5).

Il PSC recepisce queste norme, con la perimetrazione conseguente, nella Carta Unica, ed il Quadro Normativo prevede le seguenti classificazioni e prescrizioni: Tutela Risorse idriche e Assetto Idrogeologico, per Fasce di tutela fluviale (art. 11,co.2); Aree dei terrazzi fluviali e dei conoidi permeabili della pedecollina ed alta pianura (art. 11, co.5); Area di ricarica della falda - Settore B (art. 11,co.7); Elementi naturali e paesaggistici, per Aree forestali (art. 13, co.1). L'area è altresì ricompresa dal Psc adottato nel Sistema delle Dotazioni Ecologiche Ambientali, quale ecosistema fluviale, ridenominato "Corridoio ecologico territoriale" in accoglimento della riserva della Provincia per l'approvazione del piano.

Si precisa che il Psc stabilisce nel Quadro Normativo – Titolo II "Tutele e vincoli" - e rappresenta nelle tavole che formano la "Carta unica del territorio", le diverse tutele derivanti da leggi, provvedimenti amministrativi e piani sovraordinati o stabiliti dallo stesso PSC, che condizionano l'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali, che derivano dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica o da previsioni legislative, in ragione dell'interesse pubblico prevalente derivante da specifici caratteri del territorio e/o da obiettivi di tutela dello stesso.

In tema di vincoli paesaggistici, le ultime modifiche apportate al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 63) riformulano la parte relativa al paesaggio, sulla scorta dei principi espressi di recente dalla Corte costituzionale con sentenza 14 novembre 2007 n. 367: il paesaggio è considerato un valore "primario e assoluto" che deve essere tutelato dallo Stato prevalentemente rispetto agli altri interessi pubblici in materia di governo e di valorizzazione del territorio. Lo strumento principe per la tutela e la disciplina del territorio è la pianificazione paesistica, che comporta l'obbligo da parte delle regioni di coinvolgere il ministero dei Beni culturali nell'elaborazione di quelle parti del piano che riguardano beni paesaggistici. E' previsto altresì l'obbligo per le regioni di rivedere entro un anno i vincoli esistenti, allo scopo di specificare le regole che devono essere osservate in virtù del vincolo (inedificabilità assoluta, ovvero edificabilità entro limiti e con prescrizioni precise e certe), mentre conservano efficacia a tutti gli effetti le notifiche eseguite, gli elenchi compilati, i provvedimenti e gli atti emessi ai sensi della normativa previgente a parte dei competenti organi dello Stato.

Non risulta, pertanto, accoglibile l'osservazione diretta ad una variante degli strumenti sovraordinati di tutela paesistica (PTPR e PTCP), i quali sono soggetti all'adeguamento previsto dal D. Lgs. n. 63/2008.

PROT. SPEC. n.221

PG 21656 del 28/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella specializzato
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DELLA CASA BUIA 3
Esibente	Solmi Arch. Francesco - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	MANDRIOLI Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato che l'area in oggetto è compresa dal PSC adottato in Territorio urbano strutturato entro l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 113 Corticella e risulta confinante a nord con un'area inclusa nella tavola "attrezzature e spazi collettivi" individuata come dotazione di nuove aree da acquisire tramite perequazione urbanistica, a sud con la via Casa Buia, ad est con un'area residenziale e che attualmente sull'area è presente un edificio ad uso magazzino - laboratorio, osserva che l'attuale destinazione urbanistica non si inserisce nel contesto circostante, che risulta prettamente residenziale e che quindi la richiesta di cambio d'uso da produttivo a residenziale riequilibra l'intera zona, infine conferma la disponibilità a trovare accordi nel caso di attivazione di perequazione urbanistica per l'area in confine con la proprietà.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n.222

PG 21754 del 28/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA CADUTI DI CASTELDEBOLE 132
Esibente	Masi Mauro, qualità di amm.tore delegato della Soc. Manutencoop Imm.re SpA
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede di inserire l'area in ambito consolidato di qualificazione diffusa in quanto presenta condizioni di fatto per esser considerata a tutti gli effetti una porzione di tessuto urbano strutturato.

Controdeduzione

In considerazione della situazione di fatto dei luoghi e degli immobili oggetto della presente osservazione, ritenendo valide le motivazioni addotte, si propone di accogliere la richiesta in esame, individuando, così come rilevabile dalla tavola "Classificazione del territorio", un ambito consolidato di qualificazione diffusa misto nel quale le modalità di intervento verranno specificate da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.223

PG 21763 del 28/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Nucleo antico
Ambito	Ambito storico - nucleo di antica formazione
Situazione	Nucleo antico
Indirizzo	VICOLO DE' FACCHINI 8 (6)
Esibente	Bellodi Arch. Nullo, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Facchinetti Pulazzini Giovanni
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Viene richiesta la riclassificazione dell'edificio in oggetto nella categoria 2a (attualmente classificato dal PRG '85 di categoria 3a) così da permettere la ricostruzione tipologica con la volumetria desunta dai catasti storici nell'ottica del restauro urbano, come indicato nel piano di salvaguardia e recupero del centro storico.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.224

PG 21803 del 28/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Alessandro Guardigli procuratore speciale della TELECOM ITALIA SpA
Proprietà	
Gruppo	carta unica
Riassunto	<p>Quadro normativo</p> <p>1) Chiede di rimuovere l'applicazione di vincoli di localizzazione di impianti di telefonia in aree destinate dal POC ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche.</p> <p>2) Chiede che per edifici sensibili debbano intendersi le parti di edifici la cui attività all'interno sia attinente alla destinazione d'uso (effettiva attività scolastica, effettiva attività sanitaria con degenza, ecc.).</p> <p>3) Chiede di rimuovere il vincolo di divieto da "aree di pertinenza (definite quali quelle recintate in dotazione esclusiva di tali attrezzature o aree di verde attrezzato aperte al pubblico e annesse alle scuole)".</p> <p>4) Chiede di rimuovere il vincolo di divieto "in una fascia di rispetto del raggio di almeno 50 metri dal limite esterno degli edifici e delle aree di pertinenza di cui sopra" perché, con l'applicazione di vincoli ulteriori rispetto a quanto indicato dalla LR 30/00, "sarebbero sensibilmente limitati il numero di edifici più alti ove poter collocare gli impianti affinché questi possano essere meglio integrati con il contesto urbano". Ciò costituirebbe un elemento negativo per gli obiettivi stessi che l'Amministrazione si prefigge.</p> <p>5) Chiede che i vincoli di divieto non trovino alcuna applicazione per gli impianti di potenza al connettore d'antenna inferiore a 2 Watt.</p> <p>VALSAT</p> <p>6) Chiede che tra i diversi sistemi di comunicazione assimilati ai servizi di telefonia mobile debba essere aggiunto anche il sistema DAB.</p> <p>7) Chiede che tra gli impianti a potenza ridotta per cui siano preferibili siti di installazione quali impianti della pubblica illuminazione o altri supporti di tipo analogo e cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro, siano inclusi anche impianti con potenza al connettore d'antenna superiore a 2 Watt.</p>

Controdeduzione

Elementi normativi

La normativa in oggetto, in riferimento alla potestà regolamentare del Comune in materia urbanistica e ambientale, è L 36/01, art. 8, comma 6: "I Comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ...".

Oltre al rispetto dei valori di attenzione, valore ambientale fissato da normativa nazionale, la legge 36/01 specifica quanto segue. L 36/01; art. 3, comma 1, obiettivo di qualità: "i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, indicati dalle leggi regionali secondo le competenze definite dall'articolo 8"; L 36/01; art. 8, comma 1, definisce le competenze delle Regioni: "Sono di competenza delle Regioni: e) l'individuazione degli strumenti e delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi di qualità di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), numero 1);

La Legge Regionale 30/00: individua espressamente divieti localizzativi "nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche"; inoltre "La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui al comma 1 avviene perseguendo obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici in tali aree."

Pertanto il disposto della normativa nazionale e regionale demanda ai Comuni una potestà regolamentare in merito al corretto insediamento urbanistico e territoriale, nonché indica anche la possibilità di uso di "obiettivi di qualità" (leggasi: eventuali ulteriori criteri localizzativi, art. 3, L 36/01) da applicarsi nell'intorno di aree sensibili, atti alla minimizzazione degli effetti.

Stato di fatto

Il grado di vincolo del PSC adottato coincide con quanto normato nel PRG vigente dal 2002, con il quale sono state autorizzate 154 stazioni di telefonia mobile; da questo dato si deduce che il vincolo di una ulteriore fascia di 50 metri intorno alle scuole non costituisce elemento di criticità in merito alla costituzione della rete di comunicazione mobile.

Valutazione

Osservazione 1

Si ritiene di mantenere il vincolo in riferimento alle aree destinate dal POC ad attrezzature sanitarie assistenziali e scolastiche in quanto ciò è espressamente indicato dalla LR 30/00. Il vincolo applicato è coerente con la necessità di minimizzazione dei campi elettromagnetici e con la necessità di un corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, con particolare riferimento alle strutture sensibili (sanitarie,

assistenziali e scolastiche).

Si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 2

L'osservante pone il tema del tipo di attività che si svolge in edifici collocati in aree sensibili, in quanto talvolta tale attività risulta solo a servizio dell'attività sensibile (uffici di segreteria di scuole e ospedali, uffici tecnici, ecc.). Si ritiene pertanto opportuno approfondire tale tema.

Indipendentemente dalle aree di cui all'osservazione 1, negli edifici – anche se non destinati in modo esplicito dal POC – ove sia presente o prevista attività sensibile, viene eseguita la seguente distinzione:

1. qualora un edificio sia completamente dedicato a uso sensibile, vi è evidente necessità di tutelare la struttura stessa, allontanando la collocazione di impianti, evitando la collocazione nello stesso edificio e nell'immediato intorno.
 2. all'opposto, in caso di dimensioni non rilevanti dell'attività sensibile, in particolare se questa occupa in modo parziale l'edificio stesso, le esigenze di minimizzazione non sono molto dissimili dalla minimizzazione che deve essere svolta dei restanti utilizzi del territorio (residenza, ecc.): la presenza del vincolo stesso – e della fascia di rispetto dei 50 metri – può risultare meno opportuna, a seguito delle seguenti considerazioni:
 - la permanenza di tali strutture scolastiche, assistenziali e sanitarie – di proprietà pubblica come privata – presenta una certa mutevolezza nel tempo, inadatta per la costituzione di vincoli che per loro natura devono essere sostanzialmente duraturi;
 - un grado eccessivo di vincolo può comportare l'esclusione di siti che per loro stesse caratteristiche possono risultare marcatamente idonei.
- Viene valutata pertanto la prevalenza dell'attività svolta negli edifici stessi: se prevale l'attività sensibile, si applica il vincolo, se prevale la restante attività, il vincolo decade.

La norma risulta così emendata:

Localizzazione. Gli impianti e le antenne fisse per la telefonia mobile sono vietati:

- in aree destinate dal POC ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche;
- sugli edifici utilizzati in modo esclusivo o prevalente per attrezzature sanitarie con degenza, assistenziali e scolastiche di ogni ordine e grado (con esclusione delle attrezzature universitarie) e nelle loro aree di pertinenza (definite quali aree recintate in dotazione esclusiva di tali attrezzature o aree di verde attrezzato aperte al pubblico e annesse alle scuole) e in una fascia di rispetto del raggio di almeno 50 metri dal limite esterno degli edifici e delle aree di pertinenza di cui sopra.

Per uso esclusivo o prevalente si intende la presenza di superficie utile maggiore di 50% sul totale dell'immobile dedicato a tal fine.

Si propone di considerare l'osservazione parzialmente accolta.

Osservazione 3

Si ritiene di mantenere il vincolo in riferimento alle aree di pertinenza di attrezzature sanitarie assistenziali e scolastiche in quanto parte costituente delle strutture stesse.

Prevale chiaramente l'interesse pubblico di una corretta collocazione urbanistica e territoriale.

Si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 4

La considerazione dell'osservante presenta in linea generale motivazioni non condivisibili, tranne per il fatto che, applicando tout court la fascia di rispetto di 50 m, in alcuni casi si possono produrre effetti non sempre congrui con gli obiettivi stessi di minimizzazione che l'Amministrazione si prefigge.

Pertanto la fascia di rispetto si considera da mantenere, in riferimento alla distribuzione del campo elettrico intorno a una stazione radio base, con una possibilità di riduzione di tale fascia in caso siano presenti edifici o siti con evidenti caratteristiche morfologiche (edifici di particolare altezza, ecc.).

In merito al giudizio di idoneità, è l'Amministrazione a poter valutare e decidere in merito, in base a criteri che possono essere prodotti in sede di specifico regolamento.

Inoltre, si specifica che il vincolo in tale fascia non si applica in caso in cui l'edificio presenti una parziale non prevalente attività sensibile, in base a quanto indicato nella controdeduzione all'osservazione 2.

La norma risulta così emendata

Tale fascia può essere ridotta solo in caso in cui sia individuato un sito atto alla minimizzazione degli effetti, sito che rispetti criteri individuati in successivo regolamento emanato ai sensi della L 36-2001.

Si propone di considerare l'osservazione parzialmente accolta.

Osservazione 5

A seguito di approfondimenti eseguiti con la Regione Emilia – Romagna, si condivide con l'osservante l'interpretazione in merito alle recenti modifiche alla LR 30/00 in riferimento alle microcelle (impianti di potenza al connettore d'antenna inferiore a 2 Watt).

La norma risulta così emendata

I suddetti vincoli non si applicano per gli impianti di potenza al connettore di antenna inferiore a 2 Watt.”

Si propone di considerare l'osservazione accolta.

Osservazione 6

In merito ai servizi connessi alle nuove tecnologie, quali ad esempio i Digital Audio Broadcasting (DAB), si specifica che non è corretto che sia il Comune a stabilire le procedure amministrative. In particolare la Regione ha stabilito (art. 2bis della LR 30/00, aggiunto dalla LR 4/07) che sia la Giunta Regionale a individuare le procedure amministrative di rilascio di autorizzazioni di impianti a servizio di nuove tecnologie di trasmissione strumentali.

In tale contesto normativo, non si può che non accogliere l'osservazione.

Osservazione 7

Quanto indicato in merito all'utilizzo di siti idonei per l'installazione di impianti microcellulari (potenza al connettore d'antenna inferiore a 2 Watt) può non essere ovviamente valido per siti con potenze superiori.

In tale contesto si propone di non accogliere l'osservazione.

PROT. SPEC. n.225

PG 21844 del 28/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Noce
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Bertalia
Indirizzo	VIA ZANARDI 512
Esibente	Libassi Umberto in qualità di amm.tore unico della Soc. CENTROTECMAN Srl.
Proprietà	CENTROTECMAN Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Premette che per l'area in oggetto è stata presentata in data 20 dicembre 2006, con PG 279668/2006, una proposta di modifica alla disciplina vigente per l'edificazione del lotto di proprietà contiguo ad attività artigianali e di servizio. Relativamente agli immobili di proprietà, localizzati in Ambito consolidato di qualificazione diffusa (art. 23), costituiti da un'area di 10.522 mq e da un fabbricato di superficie pari a circa 300 mq destinato a magazzino e deposito, chiede di poter costruire, su un lotto di circa 3.900 mq, un fabbricato multipiano, ad uso artigianale di servizio e terziario, per complessivi 5.000 mq circa, il fabbricato sarà dotato di standard e P3, inoltre l'edificabilità realizzata potrà essere vincolata con convenzione che potrà recepire le seguenti ipotesi attuative:</p> <ol style="list-style-type: none">1) cessione gratuita di porzione al piano terra per 500 mq (10% del totale) da adibire a servizi per il quartiere;2) cessione gratuita di porzione di terreno di circa 6.622 mq per la quale la Centrotecman progetterà e realizzerà sia le zone a verde sportivo attrezzato, che uno spogliatoio e ristoro e le dotazioni e standard necessari. <p>Nel caso di parziale accoglimento delle osservazioni con riduzione delle superfici, la convenzione potrà essere articolata sulla base di tali ipotesi.</p>

Controdeduzione

Premesso che gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa non ammettono l'edificazione di nuova Su, aggiuntiva rispetto a quella esistente, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, la questione posta sarà comunque valutata in sede di formazione del RUE.

PROT. SPEC. n.226

PG 21859 del 28/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Pescarola PEEP
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Bertalia
Indirizzo	VIA AGUCCHI 220/2
Esibente	Arienti Geom. Roberto, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Bicchecchi Anna
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'osservazione riguarda una unità immobiliare destinata ad ambulatorio sita al piano terra, acquisita nell'anno 1992, i locali sono inutilizzati dal 2002, chiede di poter effettuare il cambio d'uso verso l'uso abitativo.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dal Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n.227

PG 21913 del 28/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Noce, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Bertalia, Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	VIA ZANARDI 365 VIA ZANARDI 405
Esibente	Pizzetti Corrado per se e per conto dei Sigg. Anna e Paolo Pizzetti; Gazzotti Adriatica e Nannetti Marco, Maurizio, Michele; Natale Mezzetti, legale rapp. della Argenta s.r.l., Marco Orlandini vice pres. della soc. Coop. Costr.
Proprietà	Pizzetti Corrado, Anna e Paolo e Gazzotta Adriatica e Marco; Maurizio, Michele Nannetti; Argenta Srl; Soc. Cooperativa Costruzioni
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Premette che le aree in questione si trovano entrambe in via Zanardi e che la prima è destinata dal PRG '85 in zona V, la seconda in zona APP, mentre il PSC adottato include la prima nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 68 Noce, mentre la seconda in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.</p> <p>Le due aree in oggetto possono concorrere nel loro insieme al completamento del sistema dei percorsi collegando tra loro elementi oggi distinti quali il parco lungo la Ghisiliera, la tangenziale, la linea ferroviaria, contribuendo a risolvere il problema della lontananza da attrezzature territoriali e collettive. Il PSC, alla Scheda di Ambito - Bertalia/Beverara, delinea fra gli obiettivi il potenziamento ed al collegamento del sistema dei percorsi. La località Noce rappresenta un aggregato urbano a prevalente carattere residenziale funzionalmente non autosufficiente per mancanza attuale di attività complementari, pertanto l'inserimento della seconda area (quella in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) consentirebbe di cedere la prima area all'Amministrazione, concentrando sulla seconda la nuova edificazione di carattere perequativo reperendo le risorse necessarie alla realizzazione di quanto indicato.</p> <p>Riguardo agli indici definiti dal PSC si ricorda che anche il Quartiere ha sottolineato la necessità di chiarire i meccanismi di acquisizione dei terreni per attuare gli obiettivi (es.: area verde Noce).</p> <p>Pertanto osserva che, rispetto a quanto contenuto all'art. 45 del Quadro normativo, non si condivide l'utilizzo della Sul che sostituisce la Su, in quanto questo genera confusione, lede il principio di tutela dell'affidamento (art. 2 L 241/1990), nonché turbativa del mercato immobiliare. Inoltre il parametro si raccorda con difficoltà all'attuale normativa vigente e risulta variabile in funzione alla tipologia dell'immobile. Si ritiene quindi opportuno mantenere il parametro della Su ed eventualmente considerare la Sul come limite per il governo delle volumetrie e la qualità urbana.</p> <p>Riguardo all'art. 39 del Quadro normativo ritiene necessario precisare meglio: come avvenga il trasferimento dei diritti edificatori da un'area di partenza a quella ospitante, se al trasferimento di edificabilità consegue una autonoma negoziazione tra i proprietari e il ruolo dell'Amministrazione.</p> <p>Relativamente al tema compensazioni (art. 42) chiede che, per la determinazione dell'equo ristoro, non venga utilizzato l'indice determinato dall'art. 39, ma un indice definito volta per volta e che il valore dell'area risulti almeno pari al valore espropriativo.</p> <p>In merito alla seconda area si richiede che il PSC l'inserisca in un ambito per nuovi insediamenti specializzati (per l'inserimento di usi produttivi, commerciali, direzionali, artigianali di servizio) ad integrazione dell'ambito di qualificazione diffusa 68, con un indice Ut pari a 0,30 mq di Su, mentre alla prima area venga invece riconosciuto un indice perequativo Ut pari a 0,30 mq la cui potenzialità dovrà essere localizzata nella seconda area (inclusa in ambito per nuovi insediamenti specializzati), sulla quale dovrà essere riconosciuta una capacità complessiva di 21.600 mq di Su. Dovrà poi essere verificato in fase progettuale l'assetto infrastrutturale coerentemente alle previsioni future.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

Per quanto riguarda l'art. 39 del Quadro normativo si veda proposta di controdeduzione all'osservazione 372.

PROT. SPEC. n.228

PG 21916 del 28/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA S.DONATO 162
Esibente	don Gabriele Porcarelli, in qualità di legale rapp. della Fondazione Ritiro di San Pellegrino,
Proprietà	Fondazione Ritiro di San Pellegrino
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Chiedono che il terreno in oggetto di circa 53.000 mq venga destinato alla realizzazione di interventi condotti da privati per edilizia libera e per edilizia sociale per una Sul di 6.000 mq e che il PSC preveda che detta porzione di terreno rientri a far parte del Territorio Urbano da Strutturare, ed in particolare venga destinato ad "Ambito per i nuovi insediamenti".</p> <p>In subordine chiedono che il terreno, per la posizione che occupa, venga destinato ad area per nuove Dotazioni Territoriali ad integrazione dei servizi del polo San Donato nuovo come dotazione ecologica o ambientale o come superficie per lo scambio tra trasporto pubblico e trasporto privato e che a tal fine venga attribuito un indice perequativo pari a 0,18 mq/mq. Lo scopo è quello di realizzare, in un ambito destinato a nuovi insediamenti, un complesso per studenti o lavoratori per una iniziativa di riqualificazione sociale del territorio comunale.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.229

PG 22338 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA BENTINI 12
Esibente	Bassani Gianni
Proprietà	Bassani Gianni
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiedono di poter insediare nella zona (ambito n. 76, art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa") una funzione abitativa e/o terziaria mediante ristrutturazione edilizia ed eventualmente ampliamento del fabbricato esistente secondo i contenuti del RUE, visto che l'art.23 non specifica gli usi autorizzati, e in coerenza con quelli attualmente presenti nella zona.</p> <p>Per poter realizzare quanto sopra espresso, considerato che nell'art. 23 "gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione per sostituzione riferiti a Sul inferiore a 2.000 mq si attuano sulla base della normativa del Rue", affermano che quando sarà adottato il nuovo strumento urbanistico, sarà possibile attuare anche l'intendimento della proprietà di recuperare i volumi esistenti.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n.230

PG 22342 del 29/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA DELLA SALUTE 93
Esibente	Vittorelli Corrado, Maddalena Bonfiglioli
Proprietà	VI INVEST spa
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Si chiede di prevedere la realizzazione di un nuovo Casello Autostradale sull'autostrada Bologna-Milano, avendo già riscontrato gli effetti positivi del nuovo Casello Fiera.

Controdeduzione

Con riferimento ai contenuti dell'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE AEROPORTO FRA REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA, COMUNE DI CALDERARA DI RENO E SAB – AEROPORTO DI BOLOGNA, ai sensi dell'art. 15 L.R. E-R n. 20/2000 e dell'art. 9.4 del PTCP, che prevede quanto richiesto, si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta.

PROT. SPEC. n.231

PG 22345 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Scandellara
Indirizzo	VIA MASSARENTI 480
Esibente	Sorione Angelo , in qualità di legale rappresentante
Proprietà	USATO CONTROUSATO s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato che l'area in oggetto è compresa nell'ambito pianificato consolidato per infrastrutture, evidenza che non risulta chiaro nell'art. 26 del Quadro normativo se in queste aree sarà prevista edificabilità funzionale all'attività insediata, chiede pertanto di rendere edificabile l'area o renderla perequabile.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse, tali condizioni hanno informato la scelta di progetto di evitare trasformazioni dei territori individuati. Si evidenzia pertanto che non è prevista alcuna edificazione, né l'acquisizione con modalità perequative. Si propone quindi di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 232

PG 22349 del 29/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Associazione Governare Bologna
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	<p>Propone di estendere gli Ambiti per i nuovi insediamenti e la relativa capacità insediativa potenziale, sia nel numero che nella dimensione, ritenendo che la previsione urbanistica sia piuttosto contenuta in considerazione del fatto che "il PSC rappresenta uno strumento di pianificazione a lungo termine mirato a garantire uno sviluppo sostenibile della città e ad invertire le tendenze al declino"; propone pertanto di ampliare il dimensionamento del PSC.</p> <p>Le motivazioni circa le ragioni che hanno portato a individuare tali ambiti paiono carenti/assenti e, per la loro dimensione contenuta, tale scelta comporterà rilevanti incrementi dei valori fondiari mentre le procedure attuative del PSC, in riferimento alle pratiche perequative proposte, rimangono largamente su temi generali.</p> <p>Propone di far ricorso a procedure perequative di evidenza pubblica di carattere concorsuale capaci di promuovere lo sviluppo di scenari concorrenziali nel mercato dei suoli.</p> <p>Fermo restando l'obiettivo di tutela dei cunei agricoli si ritiene che esistano altri due ambiti di valore strategico per la città: uno nel quadrante di San Donato e l'altro fra la via Emilia Ponente e l'asse della Bazzanese a sud ovest; tali ambiti peraltro corrispondono alla previsione di nuove linee del trasporto pubblico di massa.</p> <p>I quattro ambiti individuati appaiono tutti scarsamente accessibili e non sufficientemente serviti dai sistemi di trasporto pubblico previsti. Si chiede pertanto che il PSC introduca "un quadro selettivo e ben integrato nel rapporto tra le reti del trasporto pubblico e gli ambiti urbani di nuovo insediamento".</p> <p>Chiede che gli Accordi territoriali in corso di formazione e gli Accordi con i privati siano organicamente ed esplicitamente ricompresi nel PSC a farne parte integrante come azioni essenziali della pianificazione.</p> <p>"In sostanza si chiede che l'intero sistema negoziale strategico del piano venga ricompreso e definito nel suo ruolo, nei suoi contenuti e nella successione delle azioni da svolgere, in questa fase della pianificazione strutturale".</p>

Controdeduzione

(1)

Il dimensionamento del Psc è stato concordato in sede di Conferenza di pianificazione, ed è un punto qualificante dell'Accordo di pianificazione; discende da ragionamenti relativi alle prospettive di sviluppo della città inserite in quelle dell'intera area metropolitana, un unico sistema urbano all'interno del quale ogni componente gioca il suo ruolo. Anche la scelta delle parti di territorio da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti misti è stata operata in sede di Documento preliminare, ove possono essere ricercate le motivazioni e le analisi che l'hanno motivata. Si possono comunque richiamare le ragioni: individuare ambiti adiacenti alla città, accessibili, che non impegnino i più significativi cunei agricoli periurbani, che non interessino la collina e possano integrarsi convenientemente con la città già strutturata. La capacità insediativa potenziale degli ambiti, ovvero la quantità massima di volumi edificabili nell'insieme degli ambiti destinati alle trasformazioni più rilevanti previste dal Psc è di circa 12.000 alloggi, superiore dunque al dimensionamento di piano, fissato in 8.000 alloggi nel quindicennio. Lo scarto tra le due quantità permette la concorrenzialità che la osservazione richiede: non tutte le aree incluse negli ambiti pianificati potranno essere attuate nei prossimi quindici anni e per scegliere i Psc attiveranno pratiche perequative concorsuali. Un modo per garantire la concorrenzialità nell'attuazione del Psc, senza ricorrere all'estensione degli ambiti. SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(2)

La scelta di differenti sistemi di trasporto per comporre una unica rete complessiva discende, più che dalla "complessa vicenda amministrativa precedente", dalle ragioni che di volta in volta hanno portato le Amministrazioni comunali a decidere quale fosse lo strumento migliore per rispondere a differenti tipologie di domanda di trasporto: Sfm risponde alla domanda del pendolare lavoratore metropolitano, people mover al collegamento rapido tra stazione e aeroporto, metrotranvia alla necessità di collegamento rapido stazione-fiera, sotterraneo e senza interferenze e di un uso urbano sull'asse della via Emilia ponente, che ha forte domanda di trasporto pubblico su tratti medi e brevi, filobus civis e rete bus assolvono al ruolo di diffusione dell'offerta su tutto il territorio. L'accessibilità agli ambiti per i nuovi insediamenti è garantita sia dalla connessione con il sistema del trasporto pubblico sia dall'appoggio alla rete stradale principale:

- per Nuova Corticella è prevista l'estensione della rete bus sull'asse Shakespeare, la stazione Sfm Corticella permette la connessione al sistema Sfm, i collegamenti a via Colombo e alla tangenziale la connessione stradale;

- per San Vitale la via Mattei è servita dalla rete principale bus, la fermata Sfm Roveri è adiacente all'ambito, l'accessibilità stradale è garantita tramite la Lungo Savena e la tangenziale;

- per Savena la via Emilia e la via Due Madonne consentono il collegamento alla rete di trasporto pubblico, l'aggancio alla Lungo Savena e tramite la tangenziale il collegamento alla rete stradale portante;

- per via Pioppe l'estensione del tracciato della metrotranvia e del trasporto pubblico su strada e il collegamento alla Lungo Savena consentono

agevoli collegamenti.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(3)

Si condivide l'importanza attribuita agli strumenti di carattere negoziale previsti dalla Lr 20/00 per la successiva fase di sviluppo del Piano, e già in questa fase, con la conclusione degli Accordi ex art. 15 (peraltro normati dall'art. 44 del Psc adottato) sui poli funzionali del Caab e dell'Aeroporto, si è dimostrata la volontà di utilizzare questi strumenti in tutte le loro potenzialità. Si propone quindi di accogliere l'osservazione, integrando opportunamente il Titolo IV del Quadro normativo.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

PROT. SPEC. n. 233

PG 22444 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	VIA ZANARDI 323
Esibente	Rizzi Antonella, in qualità di legale rappresentante
Proprietà	EDIL ARIMAR s.r.l.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Osservazione 1 Osserva che la destinazione assegnata dal PSC (di evidente pubblica fruizione) all'area di proprietà è urgente e necessaria al contesto per una zona (Noce) attualmente non sufficientemente dotata di attrezzature e connettivo pubblico. Condivide la proposta formulata dal PSC e si rende disponibile per la sua rapida attuazione, al fine di conseguire la miglior qualità insediativa dell'ambito residenziale "Noce", che acquisterà in tal modo la connotazione urbana attualmente non ancora risolta</p> <p>Osservazione 2 Sottolinea che l'area è stata individuata come "da acquisire tramite perequazione urbanistica" e la proprietà (visto che opera nel campo delle costruzioni) da la piena disponibilità ad attuare direttamente le opere di urbanizzazione al fine di rendere immediatamente fruibile l'area, in proporzione alla quota di capacità edificatoria derivante dalla perequazione, rendendo questa quantità, vista la natura dell'area di pertinenza, esclusivamente ascrivibile ad edilizia residenziale. Ritiene inoltre necessario coinvolgere nella perequazione tutte le attigue proprietà per dar seguito alla previsione del PSC, con l'intenzione di migliorare la zona "Noce" attualmente in attesa di una definizione urbana urgente e non più rinviabile.</p>

Controdeduzione

Prendendo atto dei contenuti dell'osservazione in oggetto, si propone di considerarla non pertinente in quanto riferita alla fase attuativa del piano che sarà disciplinata dal POC.

PROT. SPEC. n.234

PG 22470 del 29/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	VIA GOLFREDA 3
Esibente	Cevenini Athos, Paolo e Uliana
Proprietà	Cevenini Athos, Paolo e Uliana, r
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiedono che venga eliminata la destinazione del PRG '85 a "zona per verde urbano e territoriale CVT" e che venga impressa la destinazione a "zona di tutela paesistica TP" specificando che l'area non si presta ad altro uso se non a quello attuale (orto) e che in questo modo non sarebbero compromesse eventuali realizzazioni di sentieri o passaggi pedonali nelle zone limitrofe. Propongono pertanto di considerare il tracciato di via Golfreda quale confine fra le zone destinate a CVT e TP.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento, i contenuti del piano sono altri, e dell'area in esame non è neppure prevista l'acquisizione tramite la perequazione urbanistica.

PROT. SPEC. n. 235

PG 22545 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Caserme Rosse
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DELL'ARCOVEGGIO 56
Esibente	Antigone e Isabella Cardona
Proprietà	Antigone e Isabella Cardona
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Osservazione 1 Chiedono che nel lotto di terreno non edificato di proprietà vengano precisati i tipi d'intervento possibili (anche per lotti simili non edificati), visto che nell'art. 23 "Ambiti consolidati di qualità diffusa" non viene specificato. Osservazione 2 Chiedono che venga precisata la normativa inerente l'ecosistema terrestre esistente visto che attualmente non esiste. Osservazione 3 Chiedono che il lotto di terreno in oggetto venga tolto dall'area denominata "Ecosistema terrestre esistente (bosco o macchia boscata, arbusteti in evoluzione verde ornamentale con presenza consistente di bio massa)" evidenziata dalla tavola "Dotazioni ecologiche e ambientali", poiché senza alcun pregio ambientale e certamente non corrispondente a quella descrizione.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione. Per quanto riguarda le dotazioni ecologiche e ambientali si precisa che la tavola in questione compone il quadro degli ecosistemi esistenti e dei loro connettivi, relativo sia ad aree pubbliche che private (queste ultime costituiscono la parte ampiamente prevalente), che non costituisce alcun tipo di vincolo.

PROT. SPEC. n.236

PG 22790 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	VIA ANTOLINI 11
Esibente	Gnudi Gabriele, in qualità di Presidente del CdA e legale rappresentante
Proprietà	M.V.M. Holding s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiede che le aree poste a sud della ferrovia Bologna - Portomaggiore, attualmente comprese nell'ambito da riqualificare specializzato 128 Roveri, siano comprese nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 79 Croce del Biacco, e, in parte, nell'ambito per nuovi insediamenti misto 147 San Vitale, in alternativa tutte nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa mista 79 Croce del Biacco. Osserva inoltre che sarebbe più razionale suddividere l'ambito di riqualificazione specializzato 128 Roveri in due ambiti: uno posto a nord della ferrovia, che potrebbe rimanere ambito di riqualificazione specializzato 128, uno nuovo ed autonomo posto a sud della ferrovia, che potrebbe essere qualificato come ambito da riqualificare misto, anziché specializzato. Infine osserva che, in alternativa alle due ipotesi, le aree poste a sud della ferrovia potrebbero essere identificate come ambito da riqualificare misto, con compresenza di destinazione abitativa, da determinarsi in sede di POC.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, l'ambito in questione è stato individuato sulla base delle caratteristiche oggettive del tessuto che lo costituisce, la sua delimitazione, che qui si ribadisce e conferma, è stata condivisa anche dal "Tavolo tecnico Roveri", attivato dall'Amministrazione e dalle associazioni delle aziende insediate nella zona, che ha definito il programma di lavoro, le relative responsabilità e la tempistica delle azioni da intraprendere per rispondere agli obiettivi individuati per la zona.

PROT. SPEC. n.237

PG 22853 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA CADRIANO 28,6
Esibente	Luongo Maurizio, Adriana e Pasquale, r
Proprietà	Luongo Maurizio, Adriana e Pasquale
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Proprietari di un terreno di 9.377 mq su cui insiste un complesso edilizio compreso dal PRG '85 in parte in una zona R7 e in parte in zona V, evidenziano che sullo stesso grava un elettrodotto dell'alta tensione di RFI per il quale è stato dichiarato, allo stato, l'impossibilità di poter procedere ad un risanamento (spostamento - interrimento). Per le evidenti conseguenze negative sulla salute i sottoscritti hanno già inoltrato all'Amministrazione, con PG 176868/2006 del 4 agosto 2006, una richiesta per traslare l'esistente lotto R7 fuori dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto in modo da demolire e ricostruire il complesso edilizio, così come indicato nell'allegato. La proprietà è disponibile ad intraprendere tale soluzione nonostante l'onerosità che tale intervento comporta.</p> <p>Il PSC adottato comprende tutta la proprietà in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico che consente interventi esclusivamente finalizzati alla salvaguardia dell'attività agricola e quindi esclude un intervento come quello proposto. Osservano quindi che la proprietà consente dimensionalmente di procedere allo spostamento del complesso edilizio fuori della fascia di rispetto prevista per l'elettrodotto e finalizzato alla riqualificazione, pertanto al fine di consentire quanto richiesto, il terreno potrebbe essere inserito in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa di cui all'art. 23 del Quadro normativo, che consente l'intervento sul patrimonio edilizio esistente e quello di nuova costruzione per sostituzione riferito ad una Sul inferiore a 2.000 mq.</p>

Controdeduzione

La Legge Regionale 30 del 2000 "Norme per la tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico" e la successiva Delibera di Giunta Regionale 197, introducono gli obiettivi di qualità di 0,5 microtesla 0,2 microtesla:

0,5 microT è l'obiettivo di qualità da realizzare in caso di nuovi elettrodotti in area urbanizzata o in caso di realizzazione – sempre in area urbanizzata – di scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere; 0,2 microT è l'obiettivo di qualità da realizzare in caso di nuovi elettrodotti in area non urbanizzata o in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Nell'area in oggetto risultano applicabili i limiti di 0,2 microT, inoltre, in caso di affiancamento di elettrodotti, si verifica una sovrapposizione degli effetti, pertanto tali fasce possono essere di ampiezza superiore rispetto a quanto indicato dalla DGR 197/01.

Gli immobili in oggetto non hanno le caratteristiche per poter essere classificati come richiesto, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, la questione posta è di competenza del RUE.

PROT. SPEC. n.238

PG 22858 del 29/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	VIA SERRE 2
Esibente	Ventura Marco, tecnico inc. dalla proprietà.
Proprietà	Gubellini Sergio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Osserva che a seguito di esproprio per la rotatoria tra le vie Rigosa, E.M.Lepido e Serre, si è venuta a creare una porzione di terreno non più utilizzabile per l'uso agricolo. Pertanto, dato che il PSC prevede la realizzazione di una pista ciclabile, si chiede di conferire a tale spazio un uso più consono dello stato attuale, quindi l'area in questione potrebbe diventare area di sosta attrezzata con un chiosco bibite e gelati, o con un piccolo bar/pasticceria per le colazioni, offrendo anche una buona zona per il parcheggio dei veicoli.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 239

PG 22869 del 29/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	VIA M. E. LEPIDO 241
Esibente	Ventura Marco, tecnico inc. dalla proprietà.
Proprietà	Gubellini Laura
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Si chiede di inserire l'area in oggetto in zona R7, o analoga zona prevista dal nuovo PSC in fase di adozione.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dal Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 240

PG 22878 del 29/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Roveri,
Indirizzo	VIA CROCIONE 3
Esibente	Ventura Marco, tecnico inc. dalla proprietà.
Proprietà	Bastelli Onildo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiesta di declassificazione da 1b a 2b. Il fabbricato è in condizioni di grave fatiscenza statica e metrica, pertanto c'è la volontà di restaurarlo adibendo il piano primo a civile abitazione e mantenendo la destinazione a magazzino al piano terra. Il fabbricato non ha più le caratteristiche dell'impianto originario. La richiesta di declassamento ha ottenuto parere favorevole della CQAP in data 16 gennaio 2008 con PG.293819/07.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.241

PG 22881 del 29/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Fossolo-Due Madonne-Via Arno
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	VIA LENIN 25
Esibente	Vuilleumier Pantaleone, in qualità di legale rappresentante
Proprietà	GIPA HOLDING s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato che l'articolo 25 del Quadro Normativo conferma le previsioni dei piani attuativi del PRG vigente e non prevede interventi di riqualificazione né di nuova costruzione, occorre che l'area venga inserita tra gli Ambiti da riqualificare e che POC e RUE prevedano un aumento della capacità edificatoria e norme tali da consentire la realizzazione di una nuova struttura in modo che questa possa competere a livello nazionale ed europeo per quantità e qualità dei posti letto oltre che per dotazioni di servizi complementari e sinergici.

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

In questi Ambiti non sono previsti interventi di nuova costruzione.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 25 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n.242

PG 22897 del 29/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA QUARTO DI SOPRA 1
Esibente	Novellis Di Coarazze Eugenio
Proprietà	Novellis Di Coarazze Eugenio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Richiesta di inserire i terreni in oggetto in "Ambiti per i nuovi insediamenti - misti" (art.18), in considerazione della loro ubicazione, vicina ad aree urbanizzate o in contiguità con zone pianificate da tempo con strumenti urbanistici vigenti, vista l'assenza di elementi funzionali all'ambito agricolo e elementi di testimonianza ambientale propri dei caratteri consolidati del paesaggio rurale.</p> <p>Tali terreni possono dare una risposta di elevata qualità ambientale alla crescente domanda di residenza nella zona oltre agli spazi pubblici e ai servizi, che deriverà dagli insediamenti presenti e futuri degli "ambiti per i nuovi insediamenti" e degli "ambiti di trasformazione", riequilibrando così, con la funzione residenziale, il disegno del PRG vigente, tutto destinato a rilevanti quantità di terziario.</p> <p>Inoltre i "nuovi insediamenti" consentirebbero di realizzare complessi plurifunzionali calibrati alle reali esigenze indicate dalla stessa Amministrazione per la città di Bologna, tra le quali la necessità di soddisfare la domanda di alloggi agli strati sociali che non possono accedere al libero mercato dell'acquisto e della locazione a causa dei costi. Viene data disponibilità di incontrare la Pubblica Amministrazione per concertare gli eventuali impegni.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.243

PG 22914 del 29/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	VIA CHIESA CALAMOSCO 1
Esibente	Nadaiu Cosimina
Proprietà	Nadaiu Cosimina
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede che sia possibile eseguire l'adeguamento dell'edificio alla sagoma originaria, comprendendo anche il porticato posto sul lato est e congiuntamente di classificare l'intera nuova sagoma di categoria 2b.</p> <p>È già stato presentato all'U.I.Edilizia (PG.294617/07) un progetto per la demolizione e fedele ricostruzione secondo la sagoma in quel momento riscontrabile. Successivamente è emerso che l'edificio aveva una porzione porticata, non riscontrabile nella cartografia del PRG, pertanto non ricostruibile vista anche la classificazione 2b dell'edificio in zona agricola, poiché creazione di nuova sagoma planivolumetrica.</p> <p>La CQAP ha espresso parere favorevole (PG.230686/07) alla riproposizione del porticato, subordinando tale realizzazione al recepimento di un'istanza di merito e all'adeguamento grafico degli elaborati di piano.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.244

PG 22928 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	San Vitale
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA ENRICO MATTEI 33
Esibente	Mezzini Alberto, legale rappresentante della Soc. SAB Brasimone
Proprietà	SAB Brasimone
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	Formula quattro osservazioni: 1 - chiede di rivedere gli indici perequativi per le aree urbane non pianificate e per le aree agricole periurbane, rispettivamente 0,4 mq/mq e 0,3 mq/mq; 2 - chede di poter aggiungere una norma che preveda di poter concedere dall'Amministrazione comunale indici aggiuntivi all'indice perequativo, a fronte di proposte di interesse pubblico e sociale. Allega la proposta inoltrata agli Assessori nel novembre 2007 di ipotesi di edilizia anche sociale sull'area di proprietà. 3 - chiede di equiparare l'areale San Vitale a tutti gli areali portando l'indice di edificabilità ad un valore uguali agli altri; 4 - chiede di poter rientrare nel primo POC, avendo l'area in oggetto una conformazione che per le sue peculiarità è autonoma rispetto all'areale San Vitale.

Controdeduzione

Per quanto riguarda i punti 1 e 2 si veda proposta di controdeduzione all'osservazione prot. spec. n. 372. Per quanto riguarda il punto 3 si precisa che la potenzialità degli ambiti per i nuovi insediamenti discende dalle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale. Circa infine il punto 4 si propone di considerare l'osservazione non pertinente.

PROT. SPEC. n.245

PG 22945 del 29/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	VIA CAVALIERI DUCATI 12
Esibente	Gazzotti Anna e Luciana, Fornasari Giuseppina . Tecnico inc. Massimo Sifo
Proprietà	Gazzotti Anna e Luciana, Fornasari Giuseppina
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Si chiede che le aree di proprietà possano rientrare tra quelle oggetto di perequazione urbanistica, finalizzate alla realizzazione e al completamento del sistema di dotazioni territoriali, in cambio i proprietari chiedono l'individuazione di un adeguato indice di edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale da collocare sulle aree stesse, ovvero su altre aree da concordare con l'Amministrazione.

Controdeduzione

Le aree in oggetto sono già comprese tra quelle da acquisire tramite perequazione urbanistica, si propone di considerare l'osservazione accolta di fatto per questo aspetto, per quanto riguarda gli aspetti ulteriori si propone di considerarla non pertinente, quanto richiesto sarà definito in sede di POC.

PROT. SPEC. n.246

PG 22966 del 29/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Murri-Toscana
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIA PARISIO 34
Esibente	Montanari Francesco , in qualità di tecnico incaricato
Proprietà	Parisio s.r.l., società immobiliare con sede in Bologna
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>In considerazione del fatto che l'area è situata in un comparto a totale destinazione residenziale, chiede che le regole che verranno definite dal RUE permettano l'insediamento di tutte le funzioni d'uso, ed in particolare di quelle residenziali, in modo da ottenere una riorganizzazione funzionale e spaziale attraverso destinazioni omogenee e integrate con la residenza.</p> <p>Chiede inoltre di elevare da 2.000 a 3.000 mq di Sul (o 2.000 di Su) la soglia entro cui gli interventi di NC per sostituzione si possono attuare sulla base della normativa del RUE senza l'inserimento nel POC.</p> <p>Chiede che l'art. 23 del Quadro Normativo chiarisca, nel caso di NC, le modalità di rispetto delle regole perequative fissate al Titolo IV nel momento in cui questa nuova costruzione avvenga per sostituzione totale o parziale.</p>

Controdeduzione

Gli immobili oggetto della presente osservazione sono compresi in un ambito di qualificazione diffusa misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili". Si propone di non accogliere la richiesta relativa alla soglia indicata dall'art. 23 del Quadro normativo, infatti, nei casi in questione, in cui il controllo dell'esito volumetrico degli interventi risulta fondamentale per valutarne la compatibilità con l'intorno, la Sul costituisce un parametro essenziale di riferimento. Per quanto concerne le modalità perequative si evidenzia quanto già evidenziato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "La riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azione. La prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico. La seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti. In questi casi il principio perequativo viene applicato nelle forme della "perequazione integrata", per il quale l'obiettivo non è più solo o principalmente quello di acquisire aree, ma quello di coinvolgere il privato nel finanziamento delle attrezzature collettive e dell'edilizia sociale. La perequazione integrata si applica all'interno degli Ambiti di sostituzione, di quelli da riqualificare e di quelli consolidati di qualificazione diffusa (solo per interventi superiori a una determinata soglia dimensionale)". Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo.

PROT. SPEC. n.247

PG 23069 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito, San Vitale
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Mattei
Esibente	Gualandi Gilberto, in qualità di presidente e Legale rappresentante
Proprietà	Fondazione Gualandi a favore dei Sordi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che il tratto di strada che attraversa l'area in oggetto venga completamente interrato e ricoperto di terreno vegetale, e che la stessa sia tutta compresa nell'ambito 147 San Vitale, propone la costruzione di attrezzature sportive da gestire in convenzione con il Comune.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Il disegno di progetto ha delimitato l'ambito con valore di indirizzo rinviando agli strumenti operativi e attuativi (POC e PUA) la precisa individuazione dei perimetri che determinano la conformazione dei diritti edificatori. Il PSC prescinde, per sua natura, da considerare i limiti delle proprietà dei suoli e degli immobili.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

Si precisa inoltre che il tracciato della viabilità in questione verrà definito in sede attuativa (POC) a seguito di tutte le necessarie verifiche e approfondimenti progettuali riguardanti anche, ovviamente, le misure di inserimento e mitigazione dell'infrastruttura.

PROT. SPEC. n.248

PG 23095 del 29/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	VIA CASTELDEBOLE 22
Esibente	Miglioli Rodolfo
Proprietà	Miglioli Rodolfo
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede di valutare di prevedere, come modalità di intervento per il territorio in questione, non solo la nuova edificazione per i fondi delle aziende agricole, ma anche per quelle situazioni in cui la nuova costruzione è funzionale alla ricucitura del territorio storico-culturale della campagna, dove l'abitativo si focalizza in nuclei di aggregazione. Inoltre la possibilità di inserire una parte della pista ciclabile prevista all'interno della Situazione n°11: "Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale", in cui si evidenzia la difficoltà di realizzare la pista lungo la via Casteldebole per ridotte dimensioni della sede stradale, all'interno di una progettazione unitaria a completamento del borgo storico, prevedendo anche interventi di risezionamento e valorizzazione ambientale dello scolo Canalazzo.

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta. Sarà compito del RUE disciplinare gli interventi sugli immobili esistenti.

PROT. SPEC. n. 249

PG 23183 del 29/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambiti consolidati di qualificazione diffusa
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile
Esibente	Marani Andrea
Proprietà	IMMOBILIARE CECILIA COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI SRL
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Osserva che, al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal PSC in riferimento agli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa, sarebbe opportuno includere tra gli interventi previsti, fatto salvo il rispetto delle regole perequative fissate dal Quadro Normativo ed il necessario rinvio ai criteri operativi definiti da POC e RUE, la possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso anche verso la residenza in considerazione del fatto che in tali ambiti sono compresi comparti destinati dal PRG vigente a "zona industriale-artigianale di completamento P1" le cui attività produttive sono attualmente in stato di dismissione.</p> <p>In particolare l'ambito n. 90 è caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale ed attività commerciali al minuto anche a seguito di atti di pianificazione che ne hanno progressivamente mutato l'originaria destinazione urbanistica. (Osservazione identica alla 111)</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua in quanto riferita alle destinazioni del PRG '85, in ogni caso si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità di tali ambiti e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 250

PG 23207 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA DEL TUSCOLANO 24- VIA BENIZZI 2 - VIA CAMPAGNOLI 8 - VIA CAMPAGNOLI 6
Esibente	Meriggiani Domenico e Vittorio; Alex s.p.a. , legle rapp. Lelli Giuseppe; Zuenelli Marco, OSA s.r.l. .
Proprietà	Meriggiani Domenico e Vittorio; Alex s.p.a.; Zuenelli Marco, OSA s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Le proprietà costituenti un ipotetico comparto individuato dalle vie: Campagnoli, Stendhal, Benizzi, Tuscolano, oggi compreso dal PRG '85 in zona P2 (in realtà in parte anche in R1) e dal PSC adottato in parte nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) ed in parte nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 76 Corticella vecchia/Villaggio ferrovieri-Corticella, chiedono - dato lo stato di alcuni contenitori esistenti che risultano vuoti o in via di dismissione, la tipologia di alcune attività a rischio di inquinamento o insalubri, le condizioni indotte da queste sul traffico, l'incongruità del complesso rispetto alle residenze limitrofe - che tali proprietà siano inserite in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, al fine di consentire la trasformazione dell'esistente verso il residenziale.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita.

PROT. SPEC. n.251

PG 23327 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Cirenaica
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	VIA LIBIA 67,69
Esibente	Paltrinieri Claudio, in qualità di Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di Bologna
Proprietà	Provincia di Bologna
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>L'osservazione in oggetto riguarda l'area dell'ex deposito ATC - Amici di Piazza Grande, per la quale:</p> <p>1 - chiede di limitare il contorno dell'area che definisce la dotazione di verde pubblico alla porzione di terreno a ridosso dell'asse ferroviario, (individuato dal progetto di sviluppo dell'Accordo in via di sottoscrizione tra Comune e Provincia), e che la restante parte sia identificata come Ambito o porzione di ambito dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica ed accordi.</p> <p>2 - osserva che il Quadro normativo del PSC, all'art.18, definisce le centralità, e relativamente alla Situazione Massarenti, individua la centralità costituita da scuola, cinema, attrezzature religiose e spazi sportivi del Villaggio del Fanciullo, quindi chiede di poter includere il comparto di via Libia tra gli elementi urbani che costituiscono la centralità e farne menzione all'interno della scheda relativa alla Situazione Massarenti, in considerazione del contributo che l'area dà al rafforzamento della centralità stessa.</p>

Controdeduzione

Con Progr. n. 34 del 19 febbraio 2008 la Giunta ha approvato l'ACCORDO - AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR N.20/00 - CON LA PROVINCIA DI BOLOGNA PER LA DEFINIZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO URBANO DI VIA LIBIA (EX DEPOSITO ATC) INDIVIDUATO DAL QUADRO NORMATIVO DEL PSC ADOTTATO QUALE AMBITO DEL TERRITORIO URBANO STRUTTURATO DA RIQUALIFICARE (ART. 22 - N. 121 E 122 CIRENAICA RIMESSE) DA DISCIPLINARE CON POC. QUARTIERE SAN VITALE. Si propone pertanto di richiamarne i contenuti nell'art. 22 del Quadro normativo.

PROT. SPEC. n. 252

PG 23331 del 29/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	VIA BATTINDARNO 91
Esibente	Seragnoli Isabella, in qualità di Presidente della G.D. s.p.a. , assistita dall'avvocato Francesco Paolucci
Proprietà	G.D. s.p.a.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Avendo intenzione la Società di definire un programma che prevede la razionalizzazione del proprio assetto produttivo ed in considerazione della posizione di grande pregio logistico delle aree di proprietà, chiederà, in sede di POC, l'attuazione del cambio parziale di destinazione che preveda il mantenimento dell'uso direzionale e la riqualificazione dell'attuale uso produttivo verso la residenza e il commercio.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, finalizzata esclusivamente ad anticipare intenzioni della proprietà relative al futuro POC.

PROT. SPEC. n. 253

PG 23339 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina storica 1, Bolognina Est
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto, Ambito da riqualificare misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	VIA BIGARI 1
Esibente	Paltrinieri Claudio, in qualità di Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di Bologna
Proprietà	Provincia di Bologna
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Evidenzia che il complesso di via Bigari è costituito da due parti di epoche diverse, nella più antica è ospitata la Collezione Storica ATC, mentre nella parte ad ovest, più recente e architettonicamente di minor pregio, sono ospitati i locali di servizio alla collezione e risulta l'unica in possesso dei requisiti di agibilità. L'area è attualmente affidata in concessione all'ATC con termine il 1 gennaio 2010.</p> <p>Presso il Servizio Patrimonio della Provincia di Bologna è in corso la definizione di alcune ipotesi di riqualificazione del complesso al fine di realizzare la nuova sede del Museo dei Trasporti Pubblici con nuovi spazi per attività complementari. La proposta allo studio prevede la completa demolizione delle strutture più recenti e la loro sostituzione con un nuovo blocco edilizio per allocare funzioni di carattere direzionale pubblico quali il Centro per l'impiego della Provincia di Bologna.</p> <p>Osserva che il PSC adottato comprende tale proprietà in due ambiti differenti: la parte ovest è inserita negli Ambiti Storici - tessuti compatti, disciplinati all'art. 27, comma 5 del Quadro normativo - in particolare è inserita nella scheda d'ambito n. 11 - Bolognina; la parte est, la più antica - sulla quale si prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in accordo con le indicazioni del PSC - risulta inserita in un Ambito da riqualificare a carattere misto, disciplinato all'art. 22 del Quadro normativo, in particolare risulta inserita nella scheda d'ambito n. 120 - Bolognina Est, risultando più coerenti alle peculiarità del comparto in questione.</p> <p>Richiede di includere interamente l'area in oggetto tra gli Ambiti da riqualificare a carattere misto, disciplinati dall'art. 22 del Quadro normativo ed in particolare nella scheda d'Ambito n. 120 - Bolognina Est.</p> <p>OSSERVAZIONE 2</p> <p>In merito alla proprietà in questione osserva che essa risulta quasi completamente esclusa dall'Ambito e porzioni d'Ambito dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi, che la proposta di riqualificazione in via di definizione si articola in un insieme di interventi che rivestono pubblica utilità e che possono essere legittimamente compresi nel sistema delle Attrezzature e Spazi collettivi (art. 33 del Quadro normativo) e che nell'ipotesi di realizzare l'intervento di riqualificazione ipotizzato questo dovrà essere condiviso con il Comune di Bologna, pertanto chiede di estendere il contorno dell'area che definisce Ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi alla totalità dell'area in questione (fabbricati compresi).</p> <p>OSSERVAZIONE 3</p> <p>In merito all'area in questione si osserva che non risulta inclusa tra le Aree interessate da trasformazioni, indicate dallo schema per la Situazione Bolognina, allegato all'art. 39 del Quadro normativo, impedendo la possibilità che possa essere interessata da interventi di trasformazione come quelli premessi, inoltre si precisa che le Aree interessate da trasformazioni comprendono tutte le aree facenti parte della scheda d'Ambito n. 120, per la quale ha osservato richiedendo l'inclusione, premesso ciò chiede l'estensione all'intera area.</p>

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte in rapporto allo stato di fatto dei luoghi in questione, e condividendo gli obiettivi evidenziati, congruenti con quelli definiti dal piano, si propone di accogliere l'osservazione in oggetto. Si propone pertanto di comprendere l'intera area di proprietà nell'ambito da riqualificare misto 120 Bolognina est nell'elaborato "Classificazione del territorio", di comprenderla interamente negli "ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi" della tavola "Attrezzature e spazi collettivi", di adeguare in maniera congruente la Situazione Bolognina del Quadro normativo.

PROT. SPEC. n. 254

PG 23346 del 29/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Fornace Emiliana
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Beverara
Indirizzo	VIA COLOMBO 1
Esibente	Seragnoli Isabella, in qualità di Presidente della G.D. s.p.a., assistita dall'avvocato Francesco Paolucci
Proprietà	G.D. s.p.a.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	La proprietà del terreno, con sovrastanti fabbricati destinati in parte ad uso direzionale, sito in via Cristoforo Colombo, 1, di superficie di circa 51.200 mq e compresi dal PSC adottato in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato - Ambito n. 106 Fornace Emiliana disciplinato all'art. 23 del Q.N., osserva la posizione baricentrica dell'area compresa tra i due poli commerciali esistenti lungo la via Marco Polo - Cristoforo Colombo e dichiara l'intenzione della proprietà di avvalersi di richiedere, in sede di POC - la riqualificazione dell'attuale uso direzionale - produttivo verso l'uso direzionale - commerciale.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n.255

PG 23559 del 29/01/2008□

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA GALEAZZO MARESCOTTI 27
Esibente	Sassi Costruzioni s.r.l.
Proprietà	Sassi Costruzioni s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede di rendere edificabile la porzione rimanente di un terreno già edificato.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 256

PG 23561 del 29/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Cirenaica
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	VIA SCANDELLARA 12
Esibente	Mercandino Carla Maria, in qualità di tecnico incaricato
Proprietà	Celi Pietro
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiede il cambio di destinazione dell'area in residenziale.

Controdeduzione

Gli immobili oggetto della presente osservazione sono compresi in un ambito da riqualificare misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili". Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.257

PG 23567 del 29/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito, S.Mamolo / Barbiano
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Collina urbana, Pedecollina
Indirizzo	VIA SAN MAMOLO 171
Esibente	Veronesi Ugo e Rava Paola (Paola Rava anche legale rapp. Della S.I.B. s.r.l.)
Proprietà	Veronesi Ugo e Rava Paola (Paola Rava anche legale rapp. Della S.I.B. s.r.l.)
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiedono che le aree di proprietà vengano inserite in "ambito consolidato di qualificazione diffusa" che meglio identifica la morfologia del territorio e le caratteristiche del luogo in considerazione del tombamento del Rio di Montescalvato e dell'appartenenza delle aree al consolidato uso residenziale. L'area è attualmente pavimentata ed utilizzata come pertinenza dell'edificato.

Controdeduzione

Il consolidato, legittimo, uso residenziale non costituisce di per se caratteristica sufficiente a determinare l'appartenenza all'ambito indicato; l'appartenenza ad altro ambito deriva, nel caso in esame, dalle caratteristiche estensive del lotto di proprietà, pavimentato peraltro per una parte del tutto modesta. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta in oggetto.

PROT. SPEC. n. 258

PG 24191 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo INA + PEEP, non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Borgo Panigale, Bargellino
Indirizzo	VIA BIANCOLELLI 49
Esibente	Roda Mauro. in qualità di legale rappresentante
Proprietà	Democratici di Sinistra, Federazione di Bologna
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Si chiede che venga assegnata all'area in oggetto un indice di edificabilità sufficiente a consentire la realizzazione di spazi e locali in sede fissa, per servizi di cucina e ristorazione corrispondenti a 750 mq, per servizi di magazzino e servizi igienici, un indice pari a 0,05 mq/mq.

Controdeduzione

L'obiettivo per gli Ambiti pianificati consolidati è quello di confermare le caratteristiche edilizie complessive, lavorando con la programmazione di interventi pubblici mirati prevalentemente alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature di uso collettivo.

Attuandosi gli interventi in tale ambito sulla base del RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 259

PG 24194 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Bargellino
Indirizzo	VIA DUE PORTONI 2
Esibente	Tugnoli Alfredo e Andrea
Proprietà	Tugnoli Alfredo e Andrea
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservazione 1 - chiedono di provvedere all'individuazione di un ambito da riqualificare con adeguato indice di utilizzazione fondiaria (che in una prima istanza potrebbe esser valutato pari allo 0,3 mq/mq) al fine di poter realizzare su parte dei terreni in oggetto, un insediamento polifunzionale: terziario, produttivo, direzionale, di servizio alle aziende e alle persone nel nodo Due Portoni-Sant'Agnese-della Salute.</p> <p>Osservazione 2 - chiedono di togliere il vincolo ambientale sull'area di interesse archeologico</p> <p>Osservazione 3 - chiedono di elaborare insieme all'Amministrazione un programma di riqualificazione dell'area Due Portoni, per confluire in scelte condivise e in progetti concertati anche con il quartiere in relazione al quadro delle nuove funzioni possibili, che individuino una destinazione urbanistica che consenta la sostenibilità sociale, ambientale ed economica delle azioni e degli interventi proposti.</p> <p>I richiedenti si dichiarano disponibili a valutare il coinvolgimento nella realizzazione di interventi finalizzati alla concreta attuazione dei principi generali del PSC, in particolare per quanto attiene alla realizzazione di parchi urbani, di dotazione di verde, di residenza convenzionata, in un contesto in cui la perequazione urbana possa trovare concreta realizzazione.</p>

Controdeduzione

Si conferma la classificazione dell'area in esame, assolutamente congrua rispetto alle sue caratteristiche e particolarità (parti del Territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica comunale). Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con gli obiettivi che il piano ha individuato e definito per tali ambiti.

PROT. SPEC. n.260

PG 24203 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito, Via C.Colombo specializzato
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Campagna tra Reno e Navile, Corticella
Indirizzo	VIA CRISTOFORO COLOMBO 77,8
Esibente	Montanari Pierino
Proprietà	Montanari Pierino
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Proprietario di aree comprese dal PRG '85 in zona APP, e dal PSC adottato in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, disciplinato dall'art. 28 del Quadro normativo, osserva che le stesse hanno perduto i requisiti di ruralità data la loro marginalità, la forte presenza di vincoli infrastrutturali, l'orografia dei terreni. Inoltre precisa che le stesse si trovano a confinare con un ambito consolidato di qualificazione diffusa misto (ambito 76 Corticella vecchia / Villaggio Ferrovieri - Corticella) e con un Ambito in via di consolidamento specializzato (Ambito 65 Arcoveggio specializzato). Pertanto, considerato che il PSC è uno strumento strategico, che il POC non può mutarne i suoi contenuti e che il RUE è strumento prettamente attuativo, ritiene pertinente chiedere la revisione dell'ambito adottato e inserire le aree in oggetto in un Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto.

Controdeduzione

Si conferma la classificazione adottata per le aree in questione e si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto i luoghi in questione presentano le caratteristiche di "agricolo periurbano" che circondano la città, nella quale gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e la presenza consolidata di usi non agricoli, non certo quelle degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, parti del Territorio urbano strutturato, a destinazione mista o specializzata, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario.

PROT. SPEC. n.261

PG 24206 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via Scandellara-Via Guelfa
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Scandellara
Indirizzo	VIA MASSARENTI 221,5
Esibente	Chiodini Franca Presidente Soc. S.RITA s.r.l.
Proprietà	S.RITA s.r.l.
Gruppo	normativa
Riassunto	L'edificio in oggetto e l'area di pertinenza annessa sono compresi in ambito urbano consolidato di qualificazione diffusa di tipo misto, poiché l'art. 39 del Quadro normativo chiarisce che gli interventi di nuova costruzione tramite sostituzione edilizia sono soggetti alle regole perequative, e gli stessi saranno regolati dal POC o RUE a seconda della dimensione, chiede che gli indici perequativi relativi alle aree di sostituzione siano commisurati all'effettiva consistenza dello stato di fatto e di diritto; quindi nel caso di edifici esistenti non può essere adottato un unico parametro di riconversione legato alla superficie territoriale, pertanto occorre integrare l'indice fondiario o territoriale con un indice compensativo del valore dell'edilizia esistente, inoltre la soglia dimensionale che determina la tipologia di assoggettabilità a RUE invece che a POC, sia ritoccata a 3.000 mq di Su.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta relativa alla soglia indicata dall'art. 23 del Quadro normativo, infatti, nei casi in questione, in cui il controllo dell'esito volumetrico degli interventi risulta fondamentale per valutarne la compatibilità con l'intorno, il tetto previsto viene valutato pienamente congruente rispetto agli obiettivi da raggiungere e la Sul costituisce un parametro essenziale di riferimento. Per quanto concerne le modalità perequative si evidenzia quanto già evidenziato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "La riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azione. La prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sotto utilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico. La seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti. In questi casi il principio perequativo viene applicato nelle forme della "perequazione integrata", per il quale l'obiettivo non è più solo o principalmente quello di acquisire aree, ma quello di coinvolgere il privato nel finanziamento delle attrezzature collettive e dell'edilizia sociale. La perequazione integrata si applica all'interno degli Ambiti di sostituzione, di quelli da riqualificare e di quelli consolidati di qualificazione diffusa (solo per interventi superiori a una determinata soglia dimensionale)". Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo.

PROT. SPEC. n.262

PG 24213 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Papini-Tuscolano (Corticella Est)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	VIA FRATELLI PINARDI 21
Esibente	Cattabriga Valter, in rappresentanza di un gruppo di cittadini
Proprietà	
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	I cittadini rappresentati dall'esibente premettono che un PRU Odg 136/2001 ha interessato alcune aree in prossimità di via Tuscolano con la previsione di opere pubbliche quali un parco e un parcheggio di 100 p.a. circa a fronte della realizzazione di un nuovo edificio residenziale di circa 120 u.i., ma che tale intervento si rapporta col tessuto urbano solo a est in quanto gli accessi carrabili e pedonali previsti avverranno da via Tuscolano. Considerato che le aree del PRU non risultano collegate alla via Stendhal e che con una raccolta di firme i cittadini hanno rappresentato la necessità di attuare un collegamento tra il nuovo insediamento e la via Stendhal tramite l'acquisizione - da parte dell'Amministrazione - di un corridoio di accesso pedonale e ciclabile, chiedono che venga introdotto nell'elaborato Strategie per la qualità - attrezzature e spazi collettivi un'area idonea a realizzare il collegamento indicato, da acquisire tramite perequazione.

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte si propone di accogliere l'osservazione in oggetto comprendendo l'area in questione tra quelle da acquisire tramite perequazione urbanistica indicate nella tavola Strategie per la qualità - attrezzature e spazi collettivi.

PROT. SPEC. n.263

PG 24217 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Massarenti-Viale Felsina
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	VIA FELSINA 37
Esibente	Borghi Stefano, in qualità di Presidente del c.d.a. della Re Gastone s.r.l.
Proprietà	Re Gastone s.r.l.
Gruppo	normativa
Riassunto	Ha lo stesso contenuto dell'osservazione 261. L'edificio in oggetto e l'area di pertinenza annessa sono compresi in ambito urbano consolidato di qualificazione diffusa di tipo misto, poiché l'art. 39 del Quadro normativo chiarisce che gli interventi di nuova costruzione tramite sostituzione edilizia sono soggetti alle regole perequative, e gli stessi saranno regolati dal POC o RUE a seconda della dimensione, chiede che gli indici perequativi relativi alle aree di sostituzione siano commisurati all'effettiva consistenza dello stato di fatto e di diritto; quindi nel caso di edifici esistenti non può essere adottato un unico parametro di riconversione legato alla superficie territoriale, pertanto occorre integrare l'indice fondiario o territoriale con un indice compensativo del valore dell'edilizia esistente, inoltre la soglia dimensionale che determina la tipologia di assoggettabilità a RUE invece che a POC, sia ritoccata a 3.000 mq di Su.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta relativa alla soglia indicata dall'art. 23 del Quadro normativo, infatti, nei casi in questione, in cui il controllo dell'esito volumetrico degli interventi risulta fondamentale per valutarne la compatibilità con l'intorno, il tetto previsto viene valutato pienamente congruente rispetto agli obiettivi da raggiungere e la Sul costituisce un parametro essenziale di riferimento. Per quanto concerne le modalità perequative si evidenzia quanto già evidenziato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "La riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azione. La prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico. La seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti. In questi casi il principio perequativo viene applicato nelle forme della "perequazione integrata", per il quale l'obiettivo non è più solo o principalmente quello di acquisire aree, ma quello di coinvolgere il privato nel finanziamento delle attrezzature collettive e dell'edilizia sociale. La perequazione integrata si applica all'interno degli Ambiti di sostituzione, di quelli da riqualificare e di quelli consolidati di qualificazione diffusa (solo per interventi superiori a una determinata soglia dimensionale)". Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo.

PROT. SPEC. n.264

PG 24223 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Pontelungo produttivo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Pontelungo
Indirizzo	VIA DE SANCTIS 1
Esibente	Vivarelli Roberto, in qualità di titolare
Proprietà	Frigorifero bolognese s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che l'area venga compresa all'interno del tessuto consolidato di tipo misto, allo scopo di consentire un intervento di NC per sostituzione a carattere prevalentemente residenziale; e che ad essa venga attribuito un indice pari a 0,5 mq/mq, tale da risultare proporzionato rispetto al valore dei beni oggi presenti.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la lettura dei tessuti urbani e la considerazione del loro diverso ruolo all'interno delle strategie del Psc, la tipologia dell'immobile in questione e il suo inserimento nell'ambito di appartenenza, confermano la classificazione attribuita

PROT. SPEC. n.265

PG 24227 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Giardini Margherita
Ambito	Ambito storico - specializzato
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	VIALE PANZACCHI
Esibente	Palombarini Sergio per conto di: Comitato SALVIAMO I GIARDINI MARGHERITA
Proprietà	
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	<p>In riferimento alla previsione di un parcheggio per 2.000 posti auto, in aggiunta ai 250 esistenti, all'interno dell'area Ex-Staveco, osservano che questo dovrebbe essere escluso o quantomeno fortemente ridimensionato in considerazione dell'aumento di traffico che, in aggiunta ai servizi previsti, genererebbe sui viali di circonvallazione Sud, già saturi nelle ore di punta.</p> <p>Propongono pertanto un numero complessivo di 600/700 posti auto, che dovrebbe essere riservato ai residenti e che dovrebbero sostituire quelli esistenti all'interno dei Giardini Margherita, parco storico cittadino importante.</p> <p>Chiedono inoltre che venga meglio specificato cosa si intende esattamente per le "attività di tipo terziario" previste dal vincitore del bando per la valorizzazione immobiliare delle aree militari, auspicando che non si tratti di attività direzionali e commerciali che sono generalmente generatrici di grande traffico veicolare.</p>

Controdeduzione

A titolo di premessa si evidenzia che non si trova riscontro negli elaborati costituenti il PSC di una indicazione di 2.000 posti auto aggiuntivi ai 250 esistenti (che in realtà sono solo 180).

L'area ex-Staveco rappresenta uno dei pochi ambiti nella parte di città collocata tra la collina e la zona sud del centro storico all'interno dei quali è possibile reperire spazi da destinare alla sosta di attestamento per far fronte, almeno in parte, alle attuali notevoli carenze. La realizzazione di parcheggi in struttura, inoltre, costituisce il presupposto per interventi di riqualificazione degli spazi stradali che, oggi, sono invece in gran parte condizionati dalla presenza diffusa di sosta veicolare, compresa quella dei residenti.

Pertanto si ritiene fondamentale confermare la previsione di un nuovo parcheggio pubblico di attestamento all'interno dell'area Ex-Staveco.

Il dimensionamento del nuovo parcheggio da ricavarsi in futuro all'interno di tale area sarà oggetto di valutazione, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, della compatibilità con il sistema della mobilità, nonché della fattibilità economica al momento dello sviluppo progettuale di tale infrastruttura. Pertanto la quantificazione prevista dal PSC (200-500 posti auto) va intesa come limite dal punto di vista urbanistico.

E' possibile, inoltre, che l'adeguamento della capacità del parcheggio possa avvenire anche gradualmente, anche con soluzioni temporanee, come peraltro indicato dal vigente PGTU approvato dal Consiglio Comunale nel giugno 2007.

Per quanto riguarda la possibilità di destinare parte del futuro parcheggio ai residenti sarà il piano economico-finanziario per la realizzazione dell'opera a valutare questa opportunità che, comunque, non si esclude.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

Relativamente al tema delle "attività di tipo terziario", si evidenzia che le quote di standard a parcheggio eventualmente derivanti da esse dovranno essere aggiuntive e non sostitutive delle quantità a parcheggio pubblico di attestamento previste.

PROT. SPEC. n. 266

PG 24235 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	San Vitale, Non attribuito, Croce del Biacco
Ambito	Ambito per i nuovi insed.misto, Ambito agric.di rilievo paesag, Ambito consolidato di qualificazione diffusa
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	VIA PALLAVICINI 13
Esibente	Passarelli Alberto ed altri
Proprietà	Passarelli Alberto ed altri
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>L'area è compresa in più ambiti, ma la stessa ha caratteristica di omogeneità, tali da non giustificare diverse attribuzioni, inoltre la stessa è attraversata da un elettrodotto di RFI del quale deve essere previsto l'interramento, chiede quindi che la porzione di area compresa in ambito urbano consolidato, adiacente a via Pallavicini, venga annessa all'areale Nord-Est, quale porzione di territorio urbano da strutturare, ambito per nuovi insediamenti, anche in considerazione della volontà di spostare il Centro di Cultura Islamica in zona San Donato; per quanto riguarda la porzione d'area classificata ambito urbano da strutturare, per nuovi insediamenti, chiede che, nell'integrare la progettazione complessiva degli edifici esistenti, questi siano stralciati dall'applicazione degli indici perequativi, tali indici dovranno essere applicati alla parte del territorio effettivamente da strutturare e le superfici esistenti non devono essere conteggiate all'interno dei diritti edificatori assegnati dagli stessi indici perequativi, chiede di non utilizzare indici di densità edilizia inferiore ad un valore di 0,30 mq/mq di Su, chiede che venga ripristinata la Su come parametro urbanistico, infine, con riferimento all'art. 39 comma 5 del Quadro normativo, che l'indice premiale riconosciuto all'area ospitante sia uguale a quello ricevuto da un'altra area e non in proporzione.</p> <p>Per quanto riguarda la porzione di area classificata quale territorio rurale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, che venga annessa al territorio da strutturare, ambito per i nuovi insediamenti 147, seguendone la disciplina e gli indici.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base degli indirizzi e degli obiettivi del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base delle soglie di crescita e sviluppo compatibile individuate in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e di vincoli e tutele che tale sviluppo condizionano e indirizzano. Il disegno di progetto ha pertanto definito margini inderogabili che costituiscono limite fisico della trasformazione, tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche del territorio, dei varchi tra parti insediate o insediabili e territorio rurale, degli obiettivi di carattere generale assunti nel corso del tempo dalla pianificazione, a prescindere dai limiti delle proprietà interessate. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto per questo aspetto in quanto in contrasto con le scelte del piano. Per quanto concerne l'art. 39 del Quadro normativo si propone di considerare l'osservazione in oggetto parzialmente accolta, come rilevabile dalla proposta di controdeduzione all'osservazione 372.

PROT. SPEC. n.267

PG 24237 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Reno
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Reno
Indirizzo	VIALE GAETANO SALVEMINI 1
Esibente	Pederzoli Umberto, in qualità di legale rappresentante
Proprietà	Cave Pederzoli s.r.l.
Gruppo	carta unica
Riassunto	Chiede che l'area in oggetto sia esclusa dalla fascia di Tutela Fluviale e compresa nel Territorio Urbanizzato, per essere considerata alla stregua di un' "Area Urbana non Edificata", di conseguenza ai fini perequativi, all'area sia successivamente attribuito un indice analogo alle altre aree con pari caratteristiche e destinazione.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto non può essere accolta, la tutela in questione deriva dalla pianificazione sovraordinata e non può essere modificata.

PROT. SPEC. n.268

PG 24251 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina Est
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	VIA DI CORTICELLA, VIA CASONI, VIA DONATO CRETI 89,2093
Esibente	Tombari Fabio, legale rapp. di Bologna Uno s.r.l. ; Zucchini Paolo, legale rapp. di Apogeo s.r.l. ; Pazzaglia Paolo, legale rapp. di Giiulia s.r.l. .
Proprietà	Bologna Uno s.r.l. ; Apogeo s.r.l. ; Giulia s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Premettono che le aree in oggetto rivestono un carattere produttivo e sono inserite in un tessuto urbano degli anni '30, con una forte relazione tra le aree produttive e le contigue aree residenziali, ma che oggi risultando dismesse e costituiscono una presenza dimensionale e urbanistica molto importante. Infatti attraverso la sostituzione delle attività industriali - senza consumo di ulteriore territorio - rappresentano una grande potenzialità in grado di fornire risposte alle carenze strutturali esistenti attraverso l'azione combinata e correlata alla loro sostituzione. Per questo è stato predisposto uno studio propedeutico all'auspicabile riqualificazione che si spinge ad un'analisi dettagliata dello stato di fatto e di diritto delle aree. Considerato che il PSC inserisce tali aree in un Ambito da riqualificare misto, cogliendo e sviluppando le potenzialità descritte, che l'art. 39 Titolo IV del Quadro normativo conferma che il principio della Perequazione Urbanistica deve necessariamente partire dalle caratteristiche fattuali e di diritto delle aree, assegnando indici perequativi tra lo 0,4 e lo 0,5 mq/mq di Sul, che però questo risulta troppo basso e poco articolato, e impedisce il raggiungimento della soglia di fattibilità indicata nello studio allegato, si chiede che venga modificato l'art. 39, attribuendo alle aree industriali esistenti indici che risultino effettivamente corrispondenti alle condizioni fattuali e di diritto in essere, coerentemente con quanto analiticamente stimato nello studio preliminare allegato.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto parzialmente accolta in relazione agli accordi sottoscritti tra tutti gli osservanti e Amministrazione. Si evidenzia che lo studio citato, elaborato dalle proprietà, riguarda valutazioni unilaterali delle stesse e non è mai stato formalmente condiviso dall'Amministrazione.

PROT. SPEC. n. 269

PG 24309 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	VIA TORRIANE 16/4
Esibente	Lupini Giuliano
Proprietà	Lupini Giuliano
Gruppo	carta unica
Riassunto	Considerato che sull'area in oggetto esiste una porzione di manufatto utilizzato come residenza dal richiedente e visto l'art. 29 del Quadro normativo, in cui si esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo, si chiede di valutare la possibilità di adeguare i manufatti esistenti all'uso abitativo o a usi che verranno definiti compatibili con la zona. In considerazione delle conclusioni della relazione geologica allegata, in cui risulta verificata la stabilità dell'area e la compatibilità con le condizioni idrogeologiche nel mantenere in essere i manufatti esistenti, si richiede la variazione da "Unità da sottoporre a verifica" a "Unità idonee o con scarse limitazioni a usi urbanistici" nella cartografia "Attitudine alla trasformazione del territorio".

Controdeduzione

Si propone di considerare non pertinente la prima parte dell'osservazione, le questioni poste saranno disciplinate dal RUE.

In merito il secondo punto si precisa che:

la cartografia inerente l'"attitudine alle trasformazioni urbanistiche" è stata redatta dall'Autorità di Bacino del Reno nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico ed è stata integralmente recepita (dal punto di vista cartografico e normativo) dal PTCP della Provincia di Bologna e dal PSC adottato dal Comune di Bologna.

L'area in oggetto, nella Carta Unica del Territorio del PSC, risulta compresa all'interno di una UIE da sottoporre a verifica ed in quanto tale soggetta all'art. 12 comma 3 del Quadro Normativo del PSC che richiama l'art. 6.9 comma 6 del PTCP.

Eventuali richieste di modifica delle classificazioni delle Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) (nel caso in questione da UIE "da sottoporre a verifica" in UIE "idonea o con scarse limitazioni") possono essere inoltrate ai sensi dell'art. 6.9 comma 5 del PTCP all'Autorità di Bacino che la potrà adottare secondo la procedura indicata all'art. 6.11 comma 3.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in esame.

PROT. SPEC. n.270

PG 24322 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Birra, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Pontelungo
Indirizzo	VIA DEL TRIUNVIRATO -55,3
Esibente	Gironi Francesco & C., assistita dagli avv. Pier Paolo Montosi e Claudio Moscati
Proprietà	Gironi Francesco & C.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede che si proceda alla declaratoria di decadenza, oppure subordinatamente si disponga la cancellazione del vincolo a "strada", adottando i più opportuni e conseguenti provvedimenti e, quindi, si confermi la destinazione della zona ad usi compatibili con l'attuale utilizzo della medesima.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, in quanto incongrua essendo riferita alle destinazioni del PRG '85, la sede stradale cui si fa riferimento infatti non è riportata in alcun elaborato di piano. Per quanto riguarda l'attuale utilizzo dell'area si rimanda a quanto precisato dall'art. 23 del Quadro normativo e ai contenuti di POC e RUE.

PROT. SPEC. n.271

PG 24361 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Paolo Marcello Cafazzo
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	Considerato il contenuto dei documenti di carattere conoscitivo e la parte strategica del Psc, la osservazione avanza alcune proposte: 1. riutilizzare i 7.000 alloggi inutilizzati esistenti per dare risposta alla nuova domanda abitativa; 2. realizzare nuovi manufatti edilizi eventualmente necessari solo in aree industriali dismesse; 3. considerare gli edifici abitativi realizzati negli ultimi quattro anni in città come parte dell'offerta che costituisce il dimensionamento di Psc; 4. valorizzare le tendenze di decentramento sul territorio puntando ad un nuovo assetto multicentrico della città e del suo governo.

Controdeduzione

(1)
Gli alloggi inutilizzati stimati costituiscono un patrimonio comunque utile al funzionamento del mercato dell'edilizia locale: si tratta di alloggi in attesa di ristrutturazione o di utilizzo, e costituiscono una quantità sostanzialmente fisiologica per garantire il turn over in una città delle dimensioni di Bologna.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE LA OSSERVAZIONE

(2)
Il Psc propone molti interventi di riqualificazione di aree industriali (ma anche ferroviarie e militari) dismesse, ma non si ritiene che l'offerta necessaria possa essere ricavata esclusivamente in quel tipo di aree, per non favorire processi di dismissione di attività che comunque arricchiscono la vita urbana.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE LA OSSERVAZIONE

(3)
Nel dimensionamento del Psc si è considerata una quota di 4.000 alloggi ancora realizzabili nelle zone edificabili del Prg previgente; gli alloggi realizzati negli ultimi anni sono prevalentemente utilizzati e quindi non concorrono alla costituzione dell'offerta obiettivo del Piano.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(4)
Si tratta di una prospettiva di riassetto generale dell'area vasta che non rientra nelle possibilità di un Psc comunale e che richiede il compimento di una riforma istituzionale.

L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE LO STRUMENTO ADOTTATO.

PROT. SPEC. n.272

PG 24397 del 30/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Funivia
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saragozza
Indirizzo	Via del Lino 23
Esibente	Brusori Catia
Proprietà	Brusori Catia
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Il lotto dovrebbe essere considerato di tipo "residenziale" poiché nel fabbricato esistono esclusivamente unità ad uso abitativo, oggetto di condoni regolarmente rilasciati. Il lotto, P2 nel PRG '85, identifica solo il fabbricato in esame, in un contesto di lotti R1.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento (PRG '85).

PROT. SPEC. n. 273

PG 24407 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Giordano Baietti - rappresentante Ass. UNINDUSTRIA BOLOGNA
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	<p>(1) Osserva che la Relazione Illustrativa deve essere integrata da un capitolo sul Ruolo di Metropoli Regionale che Bologna assumerà in relazione alle scelte della Regione, "declinando in quella prospettiva, le scelte infrastrutturali e di sviluppo insediativo del PSC".</p> <p>(2) Occorre soddisfare la richiesta di alloggi per giovani talenti e categorie svantaggiate "individuando i soggetti proponenti tramite gare ad evidenza pubblica che prevedano il coinvolgimento dei Fondi di Investimento Immobiliari ed il ricorso alla Finanza di Progetto".</p> <p>(3) In merito al processo già avviato di riqualificazione della Zona Roveri osserva che il PSC dovrebbe recepire le proposte presentate da Unindustria ed in particolare: - l'aumento del 10% dell'Uf per tutta l'area Roveri; - la concessione del diritto di superficie delle aree al centro delle rotatorie ai Gestori di Telefonia Mobile a fronte della corresponsione di un canone e della manutenzione del verde delle rotonde stesse; - la concessione del diritto di superficie delle aree destinate a "Zone per attrezzature comuni AS" dal vigente PRG per la realizzazione di impianti sportivi. - Chiede di valutare con attenzione la previsione di Case per Lavoratori al fine di evitare "enclaves di degrado". Si propone che le somme relative ai canoni così introitati e gli oneri di concessione vengano attribuiti ad una specifica voce di bilancio relativa alla manutenzione dell'insediamento della zona Roveri.</p> <p>(4) Per rispondere maggiormente alle specificità del territorio e all'esigenza di flessibilità alle mutazioni economico-sociali chiede che le Prescrizioni riguardino solo i vincoli derivanti dalla pianificazione sovracomunale, mentre Direttive e Indirizzi riguardino le vocazioni e criticità del territorio da articolare in POC e PUA.</p> <p>(5) Riguardo le prestazioni energetiche da garantire negli Ambiti per i nuovi insediamenti, indicate nelle Linee guida del Programma Energetico Comunale, la cui obbligatorietà di recepimento potrebbe avere una forte incidenza della determinazione dei costi di costruzione, si ritiene più equilibrato ed economicamente sostenibile riferirsi unicamente a quanto prevede la legge vigente o rapportarsi ad una dimensione perlomeno regionale.</p> <p>(6) Identica alla precedente oss. n. 5, ma con riferimento agli Ambiti di sostituzione.</p> <p>(7) riguarda la proposta di prevedere la localizzazione degli impianti di ripetizione per la telefonia in zone periferiche ed al centro di rotatorie stradali in riferimento ad un apposito Piano da redigersi insieme al RUE.</p> <p>(8) (9) In merito agli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa osserva che sarebbe opportuno specificare che è obiettivo del PSC favorire interventi di CD programmati di contenitori industriali presenti nel tessuto urbano favorendone la delocalizzazione quando ancora in funzione. In particolare sarebbe opportuno prevedere, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione per sostituzione, riferimenti a Sul maggiori di 2.000 mq per la necessità di inserimento nel POC in considerazione dei tempi altrimenti necessari per l'attuazione degli interventi.</p> <p>(10) Viene ritenuto opportuno prevedere, per le aziende già insediate nella zona ovest del territorio comunale che necessitano di espansione, un'area di completamento industriale da assegnare a prezzi calmierati rispetto al mercato tramite un Accordo Territoriale e un Accordo di Programma che coinvolga i proprietari delle aree, l'Amministrazione e le aziende potenziali insediamenti definendo forme di collaborazione e coordinamento su viabilità, reti e raccolta rifiuti.</p> <p>(11) Chiede che nel Quadro Normativo venga specificato che "mentre nelle previsioni dell'art. 40 vi è un obbligo specificato per l'individuazione dei progetti relativi agli interventi pubblici, per l'art. 42 occorre considerare che il ricorso dei privati</p>

a procedure di carattere competitivo per la progettazione di alta qualità deve essere una libera scelta e non un obbligo".
(12)

Ritenendo fondamentale la unificazione nel territorio provinciale dei parametri urbanistici edilizi ed essendo il riferimento più utilizzato quello della Su si chiede di adottarla come riferimento nel PSC.

Controdeduzione

(1)

Con l'osservazione si richiede di sottolineare, nella Relazione illustrativa, il ruolo di Bologna come capitale regionale, in virtù delle dichiarazioni rese in tal senso dalla Regione Emilia-Romagna. La Regione ha infatti redatto le linee di indirizzo per la redazione del nuovo Piano territoriale regionale, avviando così, formalmente, il percorso per la definizione del nuovo Piano (luglio 2007). Bologna città metropolitana è considerata dal Piano come specifica eccellenza regionale, sistema territoriale capace di competere, città per la quale dovranno essere affrontati i temi della riqualificazione urbana, della localizzazione dei servizi, della innovazione e adeguamento delle reti di trasporto e comunicazione, della qualificazione ambientale, degli insediamenti produttivi.

La richiesta di integrazione della Relazione è quindi accoglibile, inserendo in Relazione gli opportuni richiami alle politiche promosse dalla Regione.
SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(2)

Si conviene sulla opportunità di rafforzare il tema della edilizia sociale, anche in relazione ad altre osservazioni e alle riserve della Provincia. La Relazione illustrativa ben si presta ad ospitare la trattazione di questo tema, che pure beneficerà di maggiori e più chiari riferimenti nel Quadro normativo.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(3)

L'osservazione contiene spunti interessanti per chiarire e integrare gli obiettivi che il Psc stabilisce per l'ambito specializzato da riqualificare "Roveri", trattando delle possibilità di edificazione in aumento alle superfici esistenti (previsione già presente in norma), di modalità innovative di utilizzazione e gestione delle aree a destinazione pubblica, di modalità realizzative di interventi di edilizia sociale.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(4)

Le definizioni contenute nei commi 4, 5 e 6 dell'art. 3 del Quadro normativo sono l'interpretazione, a livello comunale, delle definizioni contenute nell'art. 11 della Lr 20/00. Per quanto riguarda le prescrizioni, l'interpretazione deriva dalla puntuale applicazione degli "effetti della pianificazione" di cui all'art.6 della Lr 20/00, che al comma 3 prevede che sia il Psc a stabilire i vincoli inerenti le qualità intrinseche dei beni al fine di garantire la tutela delle caratteristiche del territorio e la sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni urbanistiche.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(5 e 6)

Si ritiene del tutto coerente utilizzare come livelli richiesti per prestazioni in campo energetico quelli stabiliti dalla normativa e dalla programmazione comunale, proprio in quanto caratterizzati dalla volontà di raggiungere livelli di eccellenza in materia di risparmio energetico, qualificando obiettivi propri di questa Amministrazione.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI

(7)

La proposta di Unindustria ha accolto il favore dei componenti del Tavolo tecnico per la riqualificazione delle Roveri, che sostiene l'attuazione di questo progetto. L'installazione delle infrastrutture richieste dovrà sottostare alla regole di carattere più generale contenute nella Carta unica del territorio.

L'OSSERVAZIONE DEVE CONSIDERARSI ACCOLTA DI FATTO

(8)

L'osservazione affronta il tema della riqualificazione diffusa del territorio urbano consolidato, con particolare riferimento ai processi di sostituzione di attività produttive esistenti; Unindustria propone di inserire tra gli obiettivi del Psc per questi ambiti quello di favorire la programmazione di interventi di modifica di uso, in modo da assicurare la delocalizzazione delle attività ancora in essere. Si ritiene che l'obiettivo sia condivisibile, in termini di principio, e che in quanto tale possa essere inserito nella norma, salve le opportune valutazioni rispetto agli obiettivi di garantire un adeguato mix funzionale e aggiungere dotazioni e prestazioni utili per la situazione nella quale gli interventi sono localizzati; il suo sviluppo è comunque demandato, necessariamente, ai Poc per l'individuazione delle attività che intendono trasferirsi.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(9)

L'esigenza di programmare gli interventi di sostituzione diffusa del territorio strutturato, in modo che siano realizzati contestualmente ad interventi di infrastrutturazione e di realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (questa è la ragione per la quale il Psc assoggetta tali interventi a Poc), non sembra confliggere con gli obiettivi connessi ad operazioni di delocalizzazione programmata come quelli descritti nell'osservazione. La (eventuale) minore celerità nella attivazione degli interventi dovrebbe essere così accompagnata dalla realizzazione di tutte le dotazioni necessarie al corretto inserimento dei nuovi insediamenti.

La soglia dei 2.000 mq di Sul che determina l'assoggettamento a Poc degli interventi è stata definita in virtù delle dimensioni medie delle aree produttive diffuse negli ambiti misti.

Per queste ragioni si ritiene opportuno confermare la disciplina adottata.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(10)

Il Ptcp non attribuisce all'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Casalecchio e Zola possibilità di ampliamento, ma invece quella di progressiva trasformazione verso funzioni miste o terziarie. Questa ragione, unitamente alle volontà di tutela del cuneo agricolo a ovest, ha motivato la scelta di non prevedere ampliamenti delle aree produttive, scelta che si riconferma anche in sede di approvazione. Sono state esaminate invece osservazioni di carattere locale finalizzate a risolvere puntuali problemi di confine.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(11)

Si conviene sulla necessità di meglio distinguere le due differenti specie di "concorso" indicate negli art. 40 e 42, specificandone la differente natura giuridica tra concorso finalizzato alla selezione di proposte per il Poc (art. 42) e concorsi di idee/progettazione come normati dal Regolamento di esecuzione della disciplina sui lavori pubblici (art. 40). Si ritiene coerente con il principio del ricorso a procedure comparative per conseguire un migliore livello di qualità anche la selezione di progettisti da parte di soggetti privati (proprietari / imprenditori) mediante concorsi o altre procedure comparative; la cosa non può essere imposta per norma, ma verrà promossa attraverso meccanismi di carattere premiale.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

(12)

Si ritiene opportuno accogliere l'indicazione finalizzata alla uniformazione dei parametri edilizi a livello provinciale, facendo seguito alle proposte concordate in sede di tavolo interistituzionale costituito presso la Provincia di Bologna. Ciò per quanto riguarda la definizione di Su, parametro per la misura della capacità edificatoria, mentre per la capacità insediativa potenziale degli ambiti verrà mantenuta l'attuale formulazione.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

PROT. SPEC. n.274

PG 24409 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Murri Alta
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Marchetti 25, 27
Esibente	Nannetti Alessandro, Fabbri Silvia, Nannetti Rinaldo
Proprietà	Nannetti Alessandro, Fabbri Silvia, Nannetti Rinaldo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Osservano come la nuova pianificazione debba tenere in considerazione l'Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra Comune e proprietà Nannetti/Fabbri a valere quale indennizzo per la reiterazione di vincoli espropriativi da parte del PRG '89 - sentenza TAR 249/01" (PG 189869/2003), che prevedeva la ripianificazione mediante specifica scheda attribuendo al lotto una Su pari a 230 mq da destinarsi a U1 su una Sf pari a 1.440 mq. In caso di mancato rispetto degli accordi la recente normativa sull'indennità di esproprio circa l'indennizzo commisurato al valore di mercato applicabile ai procedimenti in corso (L. 244/07, art. 2, commi 89 e 90) prevede il raddoppio degli oneri, con riserva di risarcimento danni.

Controdeduzione

La bozza di accordo ex art. 11 L. 241/90 e art. 18 L. 20/2000 al quale si fa riferimento non è mai stato approvato dal Consiglio comunale. E' stata impegnata una somma per l'indennizzo da reiterazione del vincolo, a favore degli osservanti, con determinazione dirigenziale PG n. 218699/2005. Si propone di considerare l'osservazione non pertinente.

PROT. SPEC. n.275

PG 24418 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale) 4
Esibente Proprietà	Marzia Zambelli - legale rapp. Soc. C.S.A.I. s.r.l.
Gruppo	generale
Riassunto	Chiede che il PSC individui siti per le attività di stoccaggio e deposito di rifiuti recuperabili e non, in quanto i centri attualmente autorizzati non sono in grado di recepire la totalità della produzione di rifiuti.

Controdeduzione

La Lr 20/00 stabilisce che "gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi" debbano essere considerati "infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti" (art. A-23), e che "la raccolta differenziata dei rifiuti" costituisca un obiettivo per le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio (art. A-25); si tratta di argomenti ed aspetti che attengono più agli strumenti di carattere programmatico (Poc) e regolativo (Rue) che non a quello di carattere strategico e strutturale (Psc), il quale deve indicare indirizzi e strategie per le infrastrutturazioni e le dotazioni ecologiche e ambientali.

Per il merito della richiesta è comunque importante sottolineare come l'argomento proposto riguardi politiche di portata e scala metropolitana; solo considerando un territorio più ampio di quello del Comune capoluogo è possibile trovare soluzione a problemi come quello dello stoccaggio e deposito dei rifiuti. Per questa ragione si ritiene che lo specifico strumento di settore di livello provinciale sia la sede adatta per trattare l'argomento proposto.

L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

PROT. SPEC. n. 276

PG 24428 del 30/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Via Marzabotto
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via della Certosa 43/2
Esibente	Pedroni Amedeo, Cavalletti Fernando - legali rappresentanti
Proprietà	Pecav s.n.c.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso verso la residenza sulla base della normativa del RUE in considerazione del fatto che nelle immediate vicinanze esiste una zona R1 residenziale. Considerato anche che un eventuale intervento di nuova costruzione per sostituzione possibile nell'area è riferito ad una Sul inferiore a 2.000 mq, a patto che si superi il limite indicato dalla fascia di rispetto cimiteriale, non più realistica, che di fatto determina una evidente disparità di trattamento rispetto alle realtà nelle immediate vicinanze.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente in quanto riferita al RUE, si precisa in ogni caso che gli immobili in oggetto sono compresi in un ambito di qualificazione diffusa misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili". Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale si evidenzia quanto segue.

La recente normativa regionale, con l'introduzione dell'art. 4 della LR 29 luglio 2004, n. 19, ha sollevato alcuni dubbi interpretativi circa i rapporti con la disciplina statale di dettaglio della medesima materia dettata dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.

Pertanto la Regione Emilia Romagna è intervenuta al riguardo con la circolare Prot. AMP/DPA/1493 - a firma degli Assessori regionali alla Sanità e alla Programmazione territoriale, Politiche abitative, Riqualificazione urbana - con la quale sono state fornite delle indicazioni per l'applicazione delle disposizioni regionali e statali che regolano la tematica delle fasce di rispetto cimiteriali.

La Circolare al punto 2.3 "Interventi sugli edifici esistenti ammessi all'interno della fascia di rispetto" consente i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, b) Restauro e risanamento conservativo, c) Ristrutturazione edilizia, d) Cambi d'uso, e) Ampliamenti nella percentuale massima del 10%.

Più in generale consente gli interventi di recupero e gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio. In conclusione la normativa vigente in materia consente il cambio d'uso per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale senza necessità di operare riduzioni della stessa.

PROT. SPEC. n.277

PG 24450 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Giuseppe Guido Cacciari
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	<p>(1)</p> <p>Con riferimento alla città della Tangenziale osserva che la Relazione Illustrativa dovrebbe essere integrata con:</p> <ul style="list-style-type: none">- la citazione del documento che esplicita, sia nella decisione che nella tempistica, la pianificazione da parte di Autostrade di costruire il passante nord e di cedere successivamente l'attuale tratto autostradale al Comune di Bologna;- la individuazione della soluzione al problema che si creerà nel momento in cui il traffico si riverserà comunque sulla tangenziale per evitare l'allungamento del percorso;- la pianificazione temporale e logica degli interventi previsti;- la giustificazione dell'abbandono di alternative più semplici, economiche e veloci come la realizzazione del passante all'interno del territorio comunale o l'allargamento "in situ". <p>(2)</p> <p>Chiede che la Valsat venga integrata per quanto riguarda il capitolo dedicato alla mobilità, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none">- politiche di zoning, di architettura e di viabilità, atte a ridurre la necessità generale di spostamento, nonché la dipendenza dai mezzi motorizzati;- agevolazioni del cambio d'uso, al fine di permettere la distribuzione delle funzioni urbane sul territorio, ed eliminazione degli oneri relativi perché di utilità sociale nulla, anzi negativa;- tipologia auspicata di trasporto pubblico al fine di minimizzare la sua invasività nei confronti dell'ambiente urbano e conseguentemente gli effetti dovuti alle emissioni;- obblighi di studio degli interventi sul traffico con mezzi di simulazione che permettano di valutare le conseguenze sulle emissioni inquinanti;- politica del traffico atta a diminuire i tempi di percorrenza del traffico privato.

Controdeduzione

(1)

La scelta del bypass del nodo autostradale bolognese con il "passante autostradale nord" è stata compiuta dal Ptcp della Provincia di Bologna, piano sovraordinato al quale il Psc deve adeguarsi; il Ptcp, e lo studio di fattibilità della infrastruttura contengono molte delle indicazioni richieste, più adeguatamente trattabili alla scala provinciale. Nel Piano della mobilità provinciale sono indicate le modalità di gestione della struttura per renderla compatibile con il contesto bolognese.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(2)

Il Psc nella parte di Relazione che tratta del Sistema delle infrastrutture per la mobilità, con la relativa tavola e le indicazioni contenute nel Quadro normativo, definisce in maniera completa un quadro di riferimento per lo sviluppo di una mobilità sostenibile in città. Molte delle specificazioni richieste dall'osservazione coincidono con quelle ivi contenute, mentre alcune attengono allo spazio di regolazione proprio del Rue e alla programmazione di interventi che pertiene al Poc, anche in attuazione del Pgtu, altro documento programmatico comunale di settore riguardante il traffico.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

PROT. SPEC. n.278

PG 24479 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	Via Cavaioni 1
Esibente	Lenzi Francesca - rappresentante della Associazione
Proprietà	Associazione PIPPI E LE SUE CALZE
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Un gruppo di cittadini sottolineando lo stato di totale degrado in cui versa Parco Cavaioni da diversi anni chiedono, a tutela del patrimonio verde, lo smantellamento delle strutture provvisorie installate. Chiedono inoltre che l'Associazione "Pippi e le sue calze" possa partecipare al progetto di valorizzazione del parco inserito nel PSC organizzando corsi e attività per bambini tra 0 e 7 anni nella villa di via Cavaioni 1 in un percorso a contatto con la natura.

Controdeduzione

Da almeno cinque anni a questa parte esiste la consapevolezza dell'assoluta incompatibilità tra le attività regolarmente autorizzate a ridosso dell'area del parcheggio pertinenziale al parco e la salvaguardia dell'area verde. Negli ultimi due anni sono state ripetutamente inoltrate segnalazioni alla Polizia Municipale affinché potessero essere presi opportuni provvedimenti, sfociati nell'elevazione di un paio di verbali. Con l'imminenza dell'incrementarsi dell'attività, il Presidente del quartiere Santo Stefano ha già incontrato il gestore del chiosco, richiamandolo ad un maggior rispetto delle norme comportamentali; nel contempo, ci si è attivati con il SUAP affinché, nell'atto di concessione, venissero definiti obblighi specifici, in modo da limitare per quanto possibile i fenomeni di degrado. Nel frattempo, i vincitori del bando per la ristrutturazione dell'edificio padronale di Ca' Selveta hanno rinunciato ai loro impegni e il settore Patrimonio sta mettendo nuovamente a bando l'immobile con però annessa una porzione di parco nella quale realizzare attività compatibili con la gestione dell'area verde. Sono in proposito già stati fatti alcuni incontri con società interessate, e appartenenti al mondo della cooperazione. L'idea era quella di avviare una attività di ristorazione di qualità e di realizzare nelle aree boscate contigue alla villa un cosiddetto "parco natura". Si tratta di attività che non si pongono in conflitto con la proposta contenuta nell'osservazione in oggetto, anche se l'unico problema potrebbe essere quello della condivisione degli spazi interni all'immobile. Da tener presente che nella porzione più settentrionale del parco è già oggi presente un'altra attività. Si tratta del maneggio Cavaioni, per il quale è in corso di presentazione, da parte dei gestori, un progetto di ampliamento delle scuderie.

PROT. SPEC. n.279

PG 24480 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Ferrarese 168
Esibente	Vecchi Barbara
Proprietà	Monti Massimo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che l'area in oggetto è compresa dal PRG '85 in ambito ARA in zona APP e che il PSC adottato la comprende in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, viste che le numerose richieste di sanatoria accolte hanno portato all'eliminazione della attività agricola in favore dello sviluppo dell'attività produttiva artigianale, tale situazione legittima non può realizzare gli obiettivi indicati dal PSC pertanto richiede una maggiore flessibilità nella destinazione d'uso.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n.280

PG 24497 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Tessuto compatto Est
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	Viale Filopanti 12
Esibente	Tassinari Anna Maria - legale rappresentante
Proprietà	VILLA TORRI - Ospedale Privato Accreditato
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiede che nel RUE vengano disciplinati gli interventi edilizi al fine di raggiungere gli obiettivi stabiliti dal PSC. Nel caso specifico chiede la possibilità di ampliamento per gli edifici esistenti, al fine di realizzare un'unica struttura fra la Casa di Cura e Villa Carlotta, da adibire a servizi sanitari.

Controdeduzione

Si propone di considerare la presente osservazione non pertinente, si precisa inoltre che gli immobili in oggetto sono compresi in ambito storico - tessuto compatto, l'art. 27 del Quadro normativo specifica che: "Il Poc può stabilire la possibilità di attivare, entro il proprio periodo di validità, per motivi di interesse pubblico puntualmente determinati, specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dall'art. A-7 comma 3 della Lr 20/2000.", norma della quale potrà essere valutata l'applicabilità al caso in esame.

PROT. SPEC. n.281

PG 24505 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Tessuto compatto Est
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	Via Faustino Malaguti 10
Esibente	Gardini Carlotta - proprietaria pro-quota
Proprietà	Gardini Carlotta e altri proprietari non specificati
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	L'osservazione deriva da un'errata indicazione presente nella tavola delle attrezzature e spazi collettivi. Infatti per il lotto, che è compreso nel territorio urbano strutturato, ambito storico - tessuto compatto, e non nell'ambito pianificato consolidato come indicato nell'osservazione, chiede che il RUE, nel disciplinare gli interventi edilizi, tenga conto di questa tipologia di aree, in cui è previsto un vincolo per l'istruzione universitaria, e per le quali, se non possono essere riconosciuti i diritti edificatori che hanno avuto aree contermini, "...possano rientrare nella logica compensativa/perequativa, e cioè nella logica a cui dichiaratamente si ispira il PSC ...".

Controdeduzione

Si propone di correggere l'errore nella tavola in questione che ha determinato l'osservazione in oggetto, non esiste infatti alcun vincolo del tipo indicato.

PROT. SPEC. n.282

PG 24511 del 30/01/2008

Quartiere	PORTO
Nome	Bovi Campeggi
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via Cipriani 6
Esibente	Bergami ing. Federico - Via Rotta - Bologna - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Milletti, Marco e Massimo, eredi della Sig.ra Rosa Maria Toschi Milletti
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Ciede che anche la porzione di fabbricato crollata a seguito di eventi bellici venga classificata di categoria 2b come la porzione esistente, in considerazione dell'unitarietà storico testimoniale dell'immobile. In data 15 marzo 2005 (PG 56284/2005) è stata presentata domanda di permesso di costruire per il ripristino tipologico del fabbricato e contestuale richiesta di classificazione 2b successivamente sospesa in relazione alla variazione delle NdA del PRG vigente.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.283

PG 24523 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Ospedale Bellaria
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Altura
Esibente	Rainaldi Francesco - rappresentante della Azienda USL di Bologna
Proprietà	Azienda USL di Bologna
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	Considerato che l'Azienda USL ha la necessità di realizzare una nuova sede amministrativa che riunisca i servizi amministrativi dell'azienda e gli uffici della Direzione Generale e che tale intervento necessita del coinvolgimento di un soggetto terzo cui affidare l'onere a fronte della cessione di una quota di superficie del complesso per usi diversi da quello sanitario quali: terziario, direzionale, di servizio, commerciale, istruzione e spettacolo, chiede di aumentare di 10.00 mq la capacità edificatoria dell'area per poter ampliare la struttura dell'ospedale e inserire funzioni d'uso diverse, per una quota del 10% del totale.

Controdeduzione

In relazione agli ulteriori approfondimenti effettuati, che hanno consentito di definire in maniera più puntuale le esigenze dell'Azienda, si propone di accogliere l'osservazione in oggetto integrando, all'art. 20 del Quadro normativo, la scheda dell'ambito 138 Bellaria, in maniera tale da consentire un incremento fino al 10% della Su già ammessa dal PRG previgente.

PROT. SPEC. n.284

PG 24531 del 30/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via di Monte Albano 21
Esibente	TECNOBIO IMMOBILIARE s.r.l.
Proprietà	TECNOBIO IMMOBILIARE s.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'inserimento delle zone già urbanizzate nel contesto degli ambiti agricoli paesaggistici risulta incongruo con i punti 1 e 2 (caratteri e obiettivi) dell'art.30 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico". Propone che le zone già urbanizzate attraverso strumenti urbanistici preventivi rientrino tra gli ambiti normati dall'art. 24 "Ambiti in via di consolidamento". Tale previsione, viste le modeste entità residue edificatorie, risulta compatibile con la politica di salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale (art. 28 L.R. 20/00).

Controdeduzione

Precisato che i criteri utilizzati per la classificazione del territorio e per la conseguente individuazione dei limiti fisici degli ambiti, non possono essere confrontabili o confrontati con quelli che avrebbero portato al disegno di una zonizzazione di cui al regime giuridico della LR 47/78 e s.m. e i., si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte del piano, gli immobili in questione presentano infatti le caratteristiche proprie di quelle di parti di "agricolo periurbano" che circondano la città, nella quale gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e la presenza consolidata di usi non agricoli.

PROT. SPEC. n. 285

PG 24557 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Casteldebole PEEP - R5
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Casteldebole
Indirizzo	Viale Salvemini 9/2
Esibente	Fusconi Roberto
Proprietà	Fusconi Roberto
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che nel RUE sia contemplata la possibilità di procedere a nuova edificazione per la costruzione di edifici privati di tipo abitativo totalmente privi di barriere architettoniche per i soggetti portatori di handicap grave e certificato prevedendo l'eliminazione del verde attrezzato.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà in ogni caso il RUE a disciplinare le questioni poste.

PROT. SPEC. n. 286

PG 24567 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella (R5)
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Rolli 10
Esibente	Lupi Emanuela - legale rappresentante
Proprietà	ELGECO s.r.l.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Dichiara che l'unità immobiliare in questione, ubicata in via dell'Arcoveggio, risulta di fatto una sala condominiale (anche catastalmente) e che allo stato normativo non è possibile procedere al cambio d'uso della stessa in quanto ciò andrebbe ad incidere sullo standard di riferimento, nonostante l'Amministratore condominiale accetti tale intervento, poiché le superfici in questione risultano in eccedenza rispetto all'effettivo uso delle stesse. Si chiede pertanto nell'ambito del PSC di poter risolvere la situazione e consentire il cambio di destinazione anche attraverso una monetizzazione o altro strumento.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà in ogni caso il RUE a disciplinare le questioni poste.

PROT. SPEC. n.287

PG 24573 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Confagricoltura Bologna, Coldiretti Bologna , Confederazione Italiana Agricoltori
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	<p>(1) Secondo gli osservanti, per garantire il mantenimento della presenza imprenditoriale delle numerose aziende agricole insediate sul territorio comunale PSC e RUE dovrebbero consentire gli interventi urbanistici indispensabili che consentono lo sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale (servizi agro-ambientali, agriturismi, fattorie didattiche, allevamenti di animali ad uso non alimentare, produzione di energia alternativa), ma anche il mantenimento dell'agricoltura tradizionale. Si propone l'individuazione di aree pubbliche messe a disposizione degli agricoltori per favorire la vendita diretta alla luce delle nuove normative relative ai farmer market o lo sviluppo dell'agriturismo e delle vendite dirette.</p> <p>(2) L'articolo 30 del Quadro Normativo pone l'accento sulla priorità del riuso degli edifici già esistenti che però, per caratteristiche costruttive e distributive, non sono funzionali alle moderne tecnologie impiegate. Si osserva che talvolta sarebbe opportuno prevedere la demolizione e ricostruzione, con eccezione degli edifici di particolare pregio, anche in aree diverse da quelle di sedime, per ottenere soluzioni migliori anche da un punto di vista funzionale e nel rispetto della qualità del paesaggio. In alcuni casi sarebbe inoltre opportuno poter effettuare cambi di destinazione d'uso per l'alloggio della manodopera e/o del conduttore, nel caso in cui non siano già presenti fabbricati ad uso abitativo.</p> <p>(3) Chiedono che venga assicurato l'insediamento di giovani agricoltori consentendo "interventi edilizi per assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e alla trasformazione e ammodernamento della sede aziendale</p>

Controdeduzione

- (1)
*Il Psc contiene gli indirizzi necessari per promuovere politiche di integrazione delle attività delle aziende presenti nel territorio agricolo, con particolare riferimento agli "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", normati dall'art. 30 del Quadro normativo; il caso della realizzazione di strutture commerciali temporanee su area pubblica non è escluso dalla formulazione della norma; una più dettagliata individuazione degli usi in ragione dell'ammissibilità e della sostenibilità degli stessi è prerogativa del Rue, come previsto dalla Lr 20/00.
L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.*
- (2)
*Anche per quanto riguarda richieste di questo tipo la sede opportuna di discussione e di soluzione dei problemi è quella del Rue, come previsto dalla Lr 20/00, tenendo comunque presente che gli indirizzi di carattere normativo contenuti sia nella Lr 20/00 (capo A-IV) che nel vigente Ptcp provinciale pongono limiti molto precisi.
L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.*
- (3)
*Per gli "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", normati dall'art. 30 del Quadro normativo, è esplicitamente formulato l'indirizzo volto a favorire le aziende agricole "con i requisiti di competitività e sostenibilità stabiliti dal Piano regionale di sviluppo rurale", anche mediante la nuova edificazione di fabbricati necessari per esigenze aziendali. Anche in questo caso la normativa specifica sarà contenuta nel Rue.
L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.*

PROT. SPEC. n.288

PG 24582 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Via Benedetto Marcello
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Osoppo 1
Esibente	Ferrigno Lucia
Proprietà	Ferrigno Lucia
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede che i nuovi strumenti di pianificazione mantengano l'attuale vincolo di classificazione 2b sull'edificio e che lo estendano a tutto il fabbricato a tutela della tipologia architettonica, avente anche valore di facciata, ed in considerazione della documentata esistenza dello stesso dal 1937.</p> <p>Chiede di poter prendere visione degli atti del procedimento e di essere informata delle decisioni assunte dall'Amministrazione riguardanti il fabbricato, nonché delle richieste di permesso di costruire per la sopraelevazione dell'edificio che dovessero essere presentate.</p> <p>Chiede inoltre che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, lettera a), della L.R. 20/00 venga sospesa ogni determinazione in merito al rilascio di eventuali autorizzazioni.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 289

PG 24588 del 30/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Caab, Ex Asam, Non attribuito, Quarto Superiore
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato, Ambito per i nuovi insediamenti specializzato
Situazione	CAAB, Non attribuito
Indirizzo	Via Fantoni, Via S. Caterina di Quarto
Esibente	Menarini Renzo - legale rappresentante
Proprietà	COGEI COSTRUZIONI s.p.a.
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	Chiedono che al punto F "Valutazioni di idoneità ipotizzata" della scheda 8 Aree CAM: Aree annesse - Aree ex Asam - Aree nord, vengano eliminate le parole "contestualmente alla realizzazione della lungo Savena", considerato che il vincolo, posto nel documento "Adeguamento delle previsioni degli insediamenti commerciali contenute negli strumenti urbanistici vigenti (art.6 L.R. 14/99)" del 2000, relativamente alla realizzazione della Lungo Savena contestualmente agli insediamenti commerciali, risulta superato dagli esiti degli studi condotti. Infatti dallo studio sulla mobilità prodotto per la procedura di Screening, in fase di approvazione del Planivolumetrico dell'area Ex - Asam, nella simulazione di uno scenario progettuale senza la Lungo Savena, viene evidenziato che i flussi di traffico veicolare, dovuti alla mobilità gravitante sui nuovi insediamenti nel comparto, risultano pienamente compatibili con il sistema viario esistente.

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto fa riferimento a contenuti e indicazioni di strumenti sovraordinati (POIC), rispetto ai quali l'Amministrazione ha già formalmente evidenziato e continuerà a ribadire nel corso del procedimento le proprie valutazioni, la questione pertanto non può essere affrontata in sede di PSC.

PROT. SPEC. n. 290

PG 24599 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Croce del Biacco
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Tommaso Martelli 46
Esibente	Don Milko Ghelli (Parrocchia San Giacomo della Croce del Biacco)
Proprietà	Diocesi di Bologna
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Richiede l'inserimento di parte dell'area (2.000-2.500 mq), individuata nelle attrezzature e spazi collettivi come spazio per il culto, nelle aree da acquisire tramite perequazione urbanistica.

Controdeduzione

In relazione agli esiti del Laboratorio di Urbanistica partecipata Croce del Biacco, si propone di accogliere l'osservazione in oggetto inserendo l'area in questione nella tavola attrezzature e spazi collettivi come area da acquisire tramite perequazione urbanistica.

PROT. SPEC. n.291

PG 24646 del 30/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina del Reno, Collina urbana
Indirizzo	Via di Monte Albano
Esibente	Casali Gabriella
Proprietà	Azienda agricola Casali Gabriella
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Richiesta di ripristinare la capacità edificatoria sull'area di via Monte Albano (TP7) e che pertanto il PSC o il RUE contengano una specifica scheda normativa o strumento urbanistico equivalente che comprenda oltre alle strutture necessarie alla conduzione del fondo anche una parte ad uso residenziale (come previsto dal PSA) da destinare al conduttore e/o alla manodopera necessaria alla conduzione del fondo. Tali richieste sono giustificate come indispensabili alla conduzione del fondo ed ad uno sviluppo futuro, inoltre l'illegittima limitazione del diritto di edificare immobili a servizio dell'impresa agricola, in contrasto con la normativa regionale e nazionale, ha già prodotto danni alle coltivazioni e allo sviluppo dell'azienda.</p> <p>Si sottolinea che sono già state presentate in data 12 ottobre 2006, con PG 224194/06, osservazioni alla variante al PRG per la zona collinare. Inoltre il 9 agosto 2006 è stato diniegato il permesso di costruire PG 56660/06 per l'impossibilità di costruire locali ad uso abitativo, in quanto non previsti dalla specifica scheda TP7 e che tale provvedimento è stato impugnato dalla proprietà e ancora in attesa di giudizio da parte del TAR.</p>

Controdeduzione

*Il caso in esame non è disciplinabile dal PSC, potrà esserlo in sede di RUE, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.
(regime transitorio: SUBORDINATA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA COLLINA)*

PROT. SPEC. n.292

PG 24653 del 30/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana, Collina del Reno
Indirizzo	Via di Casaglia 64
Esibente	Delluca Alessandro e Massimo
Proprietà	Delluca Alessandro e Massimo -
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>In riferimento all'ambito in cui è inserito il terreno di proprietà (art.30, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico), richiede che sia prevista la possibilità di costruire nuova Sa per l'uso residenziale, anche interrata.</p> <p>Pertanto che sia prevista la nuova costruzione non solo per i fondi delle aziende agricole, ma anche per le situazioni in cui la nuova edificazione sia funzionale alla realizzazione di funzioni accessorie all'abitativo. Tali servizi vengono ritenuti necessari per ricovero attrezzi per la manutenzione del terreno. Onde evitare l'impatto visivo delle automobili si rende necessaria anche la possibilità di costruire strutture di protezione e di ricovero, quali autorimesse, pergolati e gazebi, visto che l'impatto ambientale del parcheggio scoperto sarebbe più rilevante di quello integrato nel territorio anche con coperture verdi. Inoltre l'impossibilità, nel territorio collinare, di realizzare luoghi per ricovero attrezzi agricoli favorisce l'abbandono del territorio con la conseguente possibilità di dissesto idrogeologico.</p>

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 293

PG 24658 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via di Ravone 36
Esibente	Rotolini Adriana
Proprietà	Delluca Alessandro e Massimo
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiede la possibilità di prevedere come modalità di intervento per il territorio in oggetto non solo la nuova edificazione per i fondi delle aziende agricole, ma anche per le situazioni in cui l'edificazione è funzionale alla realizzazione di servizi accessori all'abitativo. Tali servizi consistono in strutture di protezione per piccoli mezzi agricoli necessari per la manutenzione dei terreni, ma anche autorimesse interrato, pergolati e gazebo.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 28 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 294

PG 24659 del 30/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	Sabiem
Ambito	Ambito di sostituzione misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Paolo Nanni Costa 8
Esibente	Raggi Giancarlo - Amm.tore Unico
Proprietà	Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l.
Gruppo	ambiti di sostituzione
Riassunto	<p>Proprietaria degli immobili in oggetto, osserva che la Società Fonderie Sabiem S.p.a., recentemente messa in liquidazione, non è proprietaria dell'area e che pertanto essa non rappresenta l'interlocutore dell'Amministrazione Comunale in merito alla destinazione urbanistica dell'area.</p> <p>Chiede pertanto di mantenere l'area compresa nell'Ambito di sostituzione, come attualmente previsto dal PSC e di estendere l'Accordo procedimentale sottoscritto nel 2005 alla società proprietaria dell'immobile, confermandone le previsioni nell'ambito del 1° POC.</p> <p>Manifesta la disponibilità a valutare eventuali integrazioni all'Accordo procedimentale citato.</p> <p>(Osservazione uguale a parte della 366)</p>

Controdeduzione

Ribadendo i contenuti dell'Accordo sottoscritto, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, si precisa che l'inserimento in POC potrà avvenire solo nel caso di avveramento delle condizioni previste dallo stesso o di altre condizioni condivise con i soggetti sottoscrittori dello stesso accordo.

PROT. SPEC. n.295

PG 24669 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Zanardi specializzato, Non attribuito
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato, Ambito pianificato specializzato per inf
Situazione	Beverara, Stazione Centrale
Indirizzo	Via de' Carracci 4
Esibente	Canestri Igino - Procuratore della Soc. ENI s.p.a. Divisione Refining & Marketing, Area commerciale Rete Agip di Bologna
Proprietà	ENI s.p.a.
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	La proprietà in questione, costituita da una stazione di servizio di 5.945 mq, dotata di ampi spazi pertinenziali, che, a seguito delle attività di bonifica del suolo effettuate, può essere ambientalmente compatibile con l'insediamento delle funzioni previste dalle normative oggi vigenti (zona P1, art. 60 PRG '85), osserva che: il PSC prevede l'intervento per la realizzazione del People Mover che penalizza molto l'area, l'area è interessata da servitù ferroviaria per la presenza della galleria sotterranea TAV, il PRG (definito sempre impropriamente POC) prevede alcuni interventi viari per l'attuale via Carracci. Chiede che il tracciato del People Mover venga modificato in modo da non causare nuovo vincolo all'attività, si riserva inoltre di presentare una specifica richiesta di variante in relazione alle previsioni viarie previste.

Controdeduzione

Le infrastrutture per il trasporto citate (sistema AV, People Mover) rappresentano elementi fondamentali dei sistemi di trasporto pubblico di massa di livello nazionale (l'Alta Velocità) e regionale (collegamento Stazione-Aeroporto mediante people mover). Le scelte relative ai tracciati di tali opere sono state oggetto di accurata valutazione al fine di assicurare adeguati livelli di fattibilità e funzionalità. Per quanto riguarda il tracciato del People Mover è già stata approvata la variante urbanistica al PRG vigente, sulla base del progetto preliminare, che ha consentito la pubblicazione del bando di gara per la progettazione, realizzazione, gestione dell'opera. Si propone pertanto, visto l'evidente interesse pubblico a portare a compimento le opere in questione, di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 296

PG 24864 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Via dell'Industria / Via Larga (R5.7)
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via del Terrapieno 46
Esibente	Zagnoli Otello- tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Emilia spa
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che le aree in oggetto possano avere una relazione con quelle più a sud (sul fronte strada opposto a via del Terrapieno, che il PSC individua come ambiti in trasformazione, e, pertanto, nei contenuti del POC e del RUE, venga data la possibilità di modificare l'attuale destinazione urbanistica, evitando quelle restrizioni d'uso che interagiscano negativamente con le destinazioni vicine. Inoltre chiede di ampliare la capacità massima insediativa potenziale valutata dalla Valsat per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, complessivamente pari a 120.000 mq.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto non pertinente, l'art. 23 adottato già precisa, al punto 3 (modalità di attuazione) che: "Poc e Rue definiscono i criteri per gli interventi al fine del loro corretto inserimento.". Si conferma inoltre, per gli ambiti in oggetto, il dimensionamento indicato, che deriva dalle valutazioni sviluppate in sede di dimensionamento complessivo del piano.

PROT. SPEC. n. 297

PG 24941 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Toscana Alta
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via del Picchio
Esibente	Baravelli Vittorio
Proprietà	Baravelli Vittorio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Trattandosi di area già urbanizzata propone di cedere una parte dell'area di proprietà per adibirla a giardino pubblico con idonee attrezzature per la sosta pedonale e veicolare, mentre per la restante parte chiede di poter edificare 4/5 unità immobiliari destinate alla residenza con annesso giardino che, sostituendo l'attuale terreno incolto, sarebbero compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 298

PG 24947 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via di Roncrio 48
Esibente	Baravelli Vittorio
Proprietà	Baravelli Vittorio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede, nella prospettiva di un incremento agricolo dell'Azienda agrituristica che porta avanti anche attività di rilievo didattico e sociale, sostenute e condivise anche dal Quartiere, di poter creare un centro esclusivamente destinato al ricovero degli animali, in una posizione non visibile dalla strada, in modo da non arrecare impatto con il paesaggio né creare disagi dal punto di vista igienico come succede attualmente soprattutto durante il periodo estivo data la vicinanza delle stalle alla propria abitazione.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 299

PG 24954 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via di Roveretolo 9
Esibente	Fornasari Egidio
Proprietà	Fornasari Egidio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	L'osservazione in oggetto è relativa all'individuazione delle aree di rispetto acustico aeroportuali e al previsto divieto di localizzazione di nuovi edifici residenziali sulla cui metodologia ravvisa una incongruenza poiché si penalizza il ricevente e non la fonte e non si trova condivisione sulla previsione di vietare la trasformazione di immobili esistenti verso l'uso residenziale. Chiede che venga rivista la disciplina in oggetto prevedendo ad esempio che sia possibile dimostrare e garantire con una relazione (DPCA) il livello prestazionale minimo. Ciò consentirebbe di riallineare le diverse possibilità consentite a diversi casi. Si riserva in caso di mancato accoglimento di procedere presso altre sedi più opportune.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta avanzata, la zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale è una misura di cautela derivante da analisi, studi e monitoraggi effettuati in sede di valutazione di compatibilità ambientale dell'Aeroporto G. Marconi, introdotta nel PRG '85 con provvedimento specifico di variante che il PSC ha confermato.

PROT. SPEC. n. 300

PG 24961 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito, Via C.Colombo specializzato
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Campagna tra Reno e Navile, Corticella
Indirizzo	Via Cristoforo Colombo
Esibente	Delaini Pietro - Legale rappresentante
Proprietà	Vela s.p.a
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'area in questione si estende per 596.622 mq ed è compresa nel polo L "Colombo - Rosario - S. Giacomino" definito dal piano delle attività estrattive 2001. Attualmente è parzialmente interessata dal cantiere RFI finalizzato allo smaltimento finale dei materiali di scavo della TAV. L'area risulta contigua ad un contesto urbanizzato. La Società Vela spa ha la necessità di disporre di un'area sufficiente da destinare ad accumulo della materia prima della fornace mantenendo le condizioni ottimali per l'attività senza aumentare l'impatto ambientale della stessa. L'area è anche caratterizzata dalla presenza di due aree umide significative per il Comune di Bologna e l'Osservatorio Ambientale AV che la proprietà si rende disponibile ad ampliare e valorizzare. L'area in questione costituisce il margine meridionale della zona industriale 1° Maggio. I terreni sono classificati in parte in un Ambito di valore naturale e ambientale e in parte in Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato 112 Via C. Colombo.</p> <p>Chiede l'ampliamento dell'ambito a destinazione produttiva e in riferimento all'area umida propone l'uso pubblico e dichiara la disponibilità ad interventi di sistemazione nelle forme da concordare.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in esame, in contrasto con gli obiettivi del piano per le aree in questione, gli interventi di sistemazione finale potranno essere definiti convenzionalmente in sede di PAE.

PROT. SPEC. n. 301

PG 24977 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Croara
Esibente	Rapparini Gino
Proprietà	Rapparini Gino
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerato il recente ampliamento dell'Ospedale Bellaria, ed in relazione alla carenza di strutture ricettive a servizio del polo ospedaliero, propone di includere il terreno di proprietà nel perimetro del territorio urbanizzato in modo da poter accogliere attività a servizio degli adiacenti ambiti specializzati, in particolare strutture di accoglienza per chi presta attività temporanea nel complesso ospedaliero (es. struttura ricettiva con la tipologia di residence a gestione unitaria).

Controdeduzione

La zona del Quartiere Savena nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Aree naturali protette" individuate dalla Carta unica del territorio. Sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le aree che fanno parte del sistema provinciale delle aree protette che comprende, ed è il caso in esame, il Parco regionale dei Gessi bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Le finalità della tutela sono la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione di tale patrimonio per la promozione socio-economica delle comunità residenti. I provvedimenti istitutivi della tutela sono la Legge regionale n.11/88 istitutiva del Parco e il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). Tali aree coincidono con "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" di cui all'art. 142, comma 1, lettera f del D. Lgs. 42/2004. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco sono definite e disciplinate nel vigente Piano territoriale del parco, che non prevede quanto richiesto. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n. 302

PG 25009 del 30/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via degli Aceri 1
Esibente	Cavazza Anna Maria
Proprietà	Cavazza Anna Maria
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la modifica della classificazione attuale verso una che permetta il recupero del patrimonio edilizio analogamente ad altre situazione omogenee (ad es. ARA). Gli immobili presenti sul fondo con la cessazione dell'attività agricola (in via di esaurimento per imminente pensionamento) decadono del requisito oggettivo di ruralità e diventano di fatto inutilizzabili. L'intento è quello di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente finalizzato ad un recupero ad "attività" residenziale.

Controdeduzione

Come precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 303

PG 25029 del 30/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	
Esibente	Viviani Cristina, direttore Agenzia del Demanio
Proprietà	Agenzia del Demanio, Filiale Emilia Romagna
Gruppo	generale
Riassunto	<p>(1) Chiede che il PSC contenga specifiche previsioni di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione delle proprie aree, anche con riferimento agli immobili siti nel territorio comunale di Bologna rientranti nel PUV ed inseriti nell'elenco sottoscritto in data 25 luglio 2007 recante l'individuazione di beni immobili non più utili a fini istituzionali.</p> <p>(2) Chiede che venga definito un quadro unitario delle trasformazioni che consideri: 1) previsioni di indirizzi di intervento dedicati agli immobili individuati dal PUV da inserire in uno o più POC secondo criteri di omogeneità nell'ambito urbano, di equilibrio economico-finanziario e fattibilità temporale; 2) costruzione di un sistema integrato, nel POC, per i beni del PUV, con un equilibrio tra le cessioni e le acquisizioni dei diritti edificatori, anche con una adeguata valutazione dei livelli minimi e massimi degli indici perequativi assegnati alle "aree ex militari" in relazione alla fattibilità tecnico-economica; 3) possibilità di presentazione di uno o più PUA anche per ambiti non contigui approvabili nel loro complesso e attuabili, anche nell'ambito di ciascun PUA, per "tranches".</p> <p>(3) In relazione all'area ex-Staveco osserva che, essendo stato dichiarato l'interesse storico-artistico dell'intero compendio dalla Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ed essendo stata segnalata la presenza di un "rischio archeologico elevatissimo", dall'obbligo di mantenere volumi esistenti, altezze interpiano e quote dei solai potrebbe discendere l'impossibilità di realizzare le Su complessivamente prevedibili e limitazioni all'introduzione di destinazioni d'uso degli edifici ad oggi non valutabili; appare pertanto utile definire il rapporto tra le destinazioni pubbliche e di interesse generale (commerciale e terziario direzionale) per le quali è possibile la realizzazione e gestione dell'intervento, anche da parte di privati, in funzione della sostenibilità tecnico-economica.</p> <p>(4) Si richiede per l'immobile "ex caserma S. Mamolo" la possibilità di introdurre funzioni e attività terziarie-direzionali pubbliche anche di interesse statale al fine di evitare "eventuali conformazioni del PSC successive all'approvazione dello stesso, con l'attivazione di procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".</p> <p>(5) "Si richiede l'introduzione in via generale nel PSC di criteri di riferimento per la formazione di opportuni "coefficienti di conversione" degli indici perequativi in valori economici, da utilizzare per la definizione di tali valori da inserire nei POC in termini quantitativi, in caso di trasferimento di tali indici in aree non contigue con diverso plusvalore fondiario".</p> <p>(6) Propone di introdurre nel PSC una modalità di formalizzazione degli impegni e degli strumenti di attuazione delle previsioni dello Studio di fattibilità in particolare per quanto riguarda la formazione di POC relativamente ai beni oggetto dello Studio stesso.</p>

Controdeduzione

(1)

Il Decreto del 25 luglio 2007 è stato sottoscritto pochi giorni dopo l'adozione del Psc. Il Decreto include, tra le aree da assoggettare al Programma unitario di valorizzazione (Puv), sette compendi che si aggiungono ai dodici oggetto di precedente Decreto. Due dei sette compendi ricadono in ambiti inquadrati dal Psc come "specializzati", considerato l'uso militare in essere. Gli altri cinque compendi, invece, ricadono in ambiti che consentono comunque la trasformazione dei beni secondo gli indirizzi già definiti dal Piano adottato. Per questo secondo gruppo non si ritiene quindi necessario l'inserimento di "specifiche previsioni di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione" in quanto le disposizioni già contenute nel Psc adottato sono sufficienti a garantire gli obiettivi esplicitati, coerentemente alle strategie di Piano. Nei casi di attribuzione dei beni ad ambiti specializzati è invece necessario inserire le previsioni richieste, procedendo alla riclassificazione delle aree interessate:

a) "Caserma Mameli – locali ex birreria (aliquota)": si tratta di un nucleo di edifici di modesta consistenza (400 mq di superficie lorda su un'area di 690 mq), e non appartenenti in maniera organica al complesso militare, che possono essere attribuiti, mediante ripermimentazione all'ambito all'adiacente "ambito storico – tessuti compatti", in modo che la valorizzazione prevista possa realizzarne gli obiettivi;

b) "Comprensorio Prati di Caprara Ovest": si tratta di una ampia area parzialmente edificata (su una St di circa 168.000 mq si trovano costruzioni di superficie lorda pari a circa 19.000 mq), situata nella parte ovest della città, separata dal comprensorio ex militare "Prati di Caprara est" dall'asse sud-ovest. L'occasione di poter disporre di questa area per integrare le politiche di riqualificazione del piano sembra particolarmente significativa per diversi aspetti: l'opportunità di poter disporre di aree utili all'estensione del sistema di verde e spazi pubblici interno a Santa Viola e di poter creare un collegamento tra questo e il nuovo parco di Prati di Caprara, il buon collegamento con i sistemi di trasporto pubblico (fermata Sfm Prati di Caprara, metrotranvia sull'asse sud-ovest e sulla via Emilia), la relazione funzionale con un nuovo asse stradale indipendente dalla viabilità esistente (che può servire anche l'area in oggetto senza creare un aumento di carico diffuso); da questi punti di vista l'operazione sembra particolarmente interessante in quanto collegabile all'ambito di sostituzione "n. 144 Prati di Caprara". L'integrazione dell'ambito già pianificato con il nuovo compendio costituisce quindi una ulteriore possibilità di implementazione del disegno di città pubblica del piano adottato, grazie all'Accordo con Ministero e Agenzia sulla valorizzazione di beni pubblici, e non costituisce una modifica sostanziale al piano adottato, bensì una integrazione di strategie già chiaramente delineate. Inoltre il cambio di classificazione dell'ambito non influisce sul dimensionamento convenzionale del piano, che rimane fissato nella quantità stabilita (8.000 nuovi alloggi nel quindicennio, cui si aggiungono i 4.000 delle aree già in trasformazione), mentre produrrà una capacità insediativa aggiuntiva nell'Ambito di sostituzione nel quale l'area ricade, da attribuire nei Poc con il sistema perequativo, entro limiti massimi che vengono fissati dalla Valsat previa verifica di sostenibilità. In una logica perequativa legata ai compendi militari, l'acquisizione del Belvedere di Montalbano potrà essere collegata alla attuazione dell'ambito di sostituzione Prati di Caprara.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(2)

Non si condivide la richiesta di definire, all'interno del Psc, un "quadro unitario delle trasformazioni riferibile agli immobili inseriti nel Puv"; il Psc contiene gli indirizzi per tutte le trasformazioni e si preoccupa del loro inserimento nelle proprie strategie, mentre solo il Puv, che riguarda l'insieme delle aree oggetto di accordo, può contenere la visione unitaria delle trasformazioni. Inoltre è esplicito compito dello Studio di fattibilità in corso di realizzazione proporre modalità attuative e indirizzi per la programmazione degli interventi: Lo Studio fornirà quindi elementi utili alla definizione dei Poc attraverso i quali si darà attuazione al Puv.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(3)

Considerata la specificità del compendio Staveco, i vincoli citati nell'osservazione, e l'estensione dell'area oggetto di Puv, si ritiene opportuno procedere alla riorganizzazione della scheda normativa n. 21-22 che correda l'art. 27 del Quadro normativo, inserendo specificazioni inerenti la tutela dei beni architettonici vincolati, gli usi ammissibili, le dotazioni pubbliche richieste, le modalità di intervento.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(4)

Considerato il contenuto dell'osservazione, volta a realizzare opere di interesse generale in un compendio di proprietà statale, non si rileva alcun ostacolo all'accoglimento della stessa, precisando in norma la possibile trasformazione.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(5)

Il sistema di perequazione del Piano adottato non prevede esplicitamente la conversione degli indici in valori economici al fine della perequazione dei trasferimenti tra aree a differente valore fondiario. Il sistema proposto dal Psc prevede altresì l'espressione di indici in intervalli, rendendo possibile, al momento della fissazione dell'indice in fase di formazione del Poc, attribuire indici differenti a beni appartenenti alla stessa classe perequativa; questa differenza potrà essere utilizzata anche per il bilanciamento dei valori in considerazione dei diversi valori fondiari, come suggerito dalla Osservazione. Si considera quindi non accoglibile l'osservazione, in quanto riferibile ad uno strumento di piano differente da quello oggetto di adozione.

L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

(6)

Il Programma unitario di valorizzazione (e lo Studio di fattibilità che ne è parte integrante) non è uno strumento ordinario di pianificazione o uno strumento di programmazione negoziata, ma uno strumento disposto in maniera occasionale con il fine di promuovere la valorizzazione degli immobili pubblici, da parte dell'art. 1 co.262 della legge 296/2006 (Finanziaria 2007); non sembra quindi coerente individuarlo nel Quadro normativo del piano come strumento ordinario, incardinandolo in un quadro procedurale specifico che non è definito da altri provvedimenti con valore normativo. Ciò non preclude il fatto che il Comune, sulla base del Protocollo d'intesa siglato, recepisca gli esiti dello Studio di fattibilità, inserendoli, a seconda dei contenuti, in un quadro attuativo appropriato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. A questo proposito si ritiene che gli esiti dello Studio, comunque concordati all'interno del Tavolo tecnico operativo, potranno essere utili come riferimento per definire in quanti e quali Piani operativi comunali potrà essere realizzata la valorizzazione delle aree, e di quali ulteriori strumenti tale valorizzazione dovrà servirsi (piani attuativi, interventi diretti o altro).

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

PROT. SPEC. n. 304

PG 25055 del 30/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria, S.Viola
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Bernardi 10, 12/A
Esibente	Bizzarri Gianfranco e Gilberto; Bizzarri Valentina ; Motta Rina
Proprietà	Bizzarri Gianfranco e Gilberto; Bizzarri Valentina ; Motta Rina
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che per gli immobili di proprietà venga consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale in considerazione del fatto che l'intero ambito in cui sono inseriti è caratterizzato da edilizia di tipo residenziale e da problemi di viabilità che rendono difficile l'insediamento di attività produttive; osserva inoltre che la modifica dell'articolo 83 delle NdA del PRG '85 relativamente al cambio d'uso senza opere nelle zone produttive ha di fatto causato un risultato ingiusto e dannoso.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 305

PG 25069 del 30/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	Via di Sabbiuono 6
Esibente	Guandalini Giuliano - legale rappresentante
Proprietà	Foyer s.r.l. società agricola
Gruppo	normativa
Riassunto	Ritiene opportuno che gli articoli 29 e 30 del Quadro normativo contengano l'espressa previsione della possibilità di realizzare impianti di produzione di energia elettrica da biomasse alla luce dei Piani energetici della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Bologna e del Programma energetico del Comune di Bologna quali strumenti di indirizzo e pianificazione delle azioni rilevanti per favorire lo sviluppo delle energie alternative e per garantire sia il risparmio energetico sia il miglioramento della qualità ambientale. POC e RUE dovranno poi esplicitare l'obiettivo energetico con norme attuative e procedurali effettivamente semplificate.

Controdeduzione

La possibilità di insediare nel territorio rurale impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è espressamente prevista dal comma 7 dell'art. 12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387. Gli strumenti di pianificazione energetica citati dall'osservazione e redatti ai sensi della LR 26/2004 non fanno riferimento ad ambiti territoriali specifici sui quali realizzare detti impianti. In particolare il Piano Provinciale effettua una ricognizione del potenziale di produzione di biomassa da coltivazioni agricole sui diversi comuni della Provincia mentre nel Programma Energetico Comunale, approvato nel dicembre 2007, il tema della produzione energetica da biomasse viene trattato in modo marginale concentrando l'attenzione su aspetti maggiormente pertinenti al contesto urbanizzato.

Questa scelta del Programma Energetico Comunale è stata operata in coerenza con gli indirizzi del PTCP sul territorio rurale periurbano e a tali indirizzi si conforma il PSC. Quest'ultimo non individua infatti nel territorio Comunale ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 della LR 20/2000) privilegiando per gli ambiti del territorio rurale politiche di tutela paesaggistica e naturalistica.

Le previsioni del PSC fanno ovviamente salva la possibilità di insediare impianti di produzione da fonti rinnovabili sulla base delle previsioni di legge richiamate.

Per quanto riguarda le previsioni di procedimenti ad hoc all'interno di POC e RUE si osserva che gli strumenti urbanistici non potranno che fare riferimento alle procedure di approvazione contenute nel già citato D. Lgs. 387/2003 con particolare riferimento all'art. 12.

In sintesi: il fatto di non prevedere esplicitamente nel territorio rurale la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non ne inibisce la realizzazione ai sensi della vigente normativa. Gli strumenti di pianificazione energetica redatti ai sensi della LR 26/2004 non contengono esplicite indicazioni sul territorio rurale del Comune di Bologna. Gli indirizzi normativi contenuti negli articoli 29 e 30 del quadro normativo sono perciò coerenti con questi strumenti.

PROT. SPEC. n. 306

PG 25076 del 30/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria, S.Viola
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Bernardi 8
Esibente	Bizzarri Gianfranco - legale rappresentante
Proprietà	Costruzioni Bizzarri s.r.l.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che per gli immobili di proprietà venga consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale sulla base della normativa del RUE, riconoscendone la vera vocazione urbanistica in considerazione del fatto che l'intero ambito in cui sono inseriti è caratterizzato da edilizia di tipo residenziale. (Essendo consentito il cambio d'uso senza opere per gli immobili siti nelle zone P1, P2 e P3, con l'esclusione di quelle localizzate nel territorio compreso tra centro storico e complanare urbana è stato acquisito l'immobile in oggetto confidando in tale possibilità che successivamente è stata eliminata).

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 307

PG 25088 del 30/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Navile
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via Bignardi 14
Esibente	Meneghetti Tiziano - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	POMPE UTA s.s. Immobiliare
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Propone la riconversione dell'ex area industriale Pompe UTA - posta a confine con il nuovo polo universitario Navile - da produttiva a residenziale, con ricettività per alloggi per studenti con l'obiettivo di integrare funzione terziaria e ricettività residenziale, questo in coerenza con gli obiettivi indicati dal PSC.</p> <p>Pertanto il RUE dovrà consentire la trasformazione che salvaguarderà l'architettura storica dell'edificio industriale e realizzerà nuovi standard. Il RUE dovrà definire apposite convenzioni quadro tra pubblico e privato per concertare il cambio d'uso e un canone convenzionato.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 308

PG 25104 del 30/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria, S.Viola
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via del Giorgione 17, 23
Esibente	Bizzarri Gianfranco
Proprietà	Bizzarri Gianfranco
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la possibilità di usufruire della capacità edificatoria riconosciuta dalla variante di PRG del 6 febbraio 2002, con cui l'intero edificio venne classificato di categoria 2a, ottenendo quindi la possibilità di effettuarne la ricostruzione, ma che per esigenze di cantiere e finanziarie è stato realizzato solo in parte. La proprietà si rende disponibile a concordare una soluzione progettuale più idonea e coerente con il PSC anche per un migliore utilizzo dello stradello di accesso che migliorerebbe la viabilità dei lotti limitrofi.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, in ogni caso si evidenzia che quanto richiesto contrasta con gli obiettivi del piano per gli ambiti in oggetto.

PROT. SPEC. n. 309

PG 25109 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via dell'Angelo Custode 81/2
Esibente	Cessi Paola ed Enrico c/o Studio avv. Gualandi Federico
Proprietà	Cessi Paola ed Enrico
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiedono che il RUE preveda la possibilità di effettuare interventi di ripristino tipologico in zona collinare con particolare riferimento al fabbricato in oggetto, anche in relazione alle analisi che evidenziano la precedente consistenza e tipologia originaria che si intenderebbe recuperare valorizzando le testimonianze dell'assetto insediativo storico garantendo così una fruizione attenta ed attiva del territorio collinare.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n.310

PG 25234 del 30/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Savena
Indirizzo	Via La Bastia
Esibente	Quaglio Daniele
Proprietà	Quaglio Daniele
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Alcuni dei terreni di proprietà hanno, anche a seguito delle opere realizzate per la TAV, caratteristiche incompatibili con la classificazione attribuita dal PSC, mentre sarebbe opportuno ampliare il perimetro dell'adiacente Ambito consolidato di qualificazione diffusa al fine di consentire, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, la sostituzione edilizia e la realizzazione di nuove dotazioni territoriali.</p> <p>Inoltre l'insediamento dell'azienda florovivaistica sulle restanti porzioni non appare in contrasto con la classificazione agricola, tuttavia la prosecuzione dell'attività, in vista dei futuri espropri per la realizzazione di opere di viabilità, risulta problematica; pertanto sembra ragionevole proporre una destinazione urbanistica che garantisca il possibile riutilizzo degli immobili a fini non agricoli.</p> <p>Chiede quindi di prevedere una classificazione specifica "in cui vi sia espressa previsione di un Accordo ex articolo 18 per il caso di perdita delle condizioni di esercizio dell'attività florovivaistica".</p>

Controdeduzione

La zona del Quartiere Savena nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Aree naturali protette" individuate dalla Carta unica del territorio. Sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le aree che fanno parte del sistema provinciale delle aree protette che comprende, ed è il caso in esame, il Parco regionale dei Gessi bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Le finalità della tutela sono la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione di tale patrimonio per la promozione socio-economica delle comunità residenti. I provvedimenti istitutivi della tutela sono la Legge regionale n.11/88 istitutiva del Parco e il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). Tali aree coincidono con "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" di cui all'art. 142, comma 1, lettera f del D. Lgs. 42/2004. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco sono definite e disciplinate nel vigente Piano territoriale del parco, che non prevede quanto richiesto. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n.311

PG 25252 del 30/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Viadagola (5)
Esibente	Matteucci Alessio
Proprietà	Matteucci Alessio
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Richiede di inserire l'area in oggetto nella zona prospiciente denominata "Territorio urbano da strutturare" poiché a questa assimilabile per caratteristiche morfologiche ambientali. Inoltre la sua collocazione baricentrica fra le attività previste dal piano (ostello gioventù, centro sociale) a nord e la fascia di territorio da strutturare, oltre via San Donato, a sud, accentua il suo ruolo di cerniera fra il territorio rurale e il territorio urbano da strutturare.</p> <p>Pertanto ritiene che l'art. 30 di riferimento per il territorio rurale risulti troppo vincolante, sia per svolgere questo ruolo di cerniera e connessione, sia perché l'area in oggetto ha perso la vocazione di ruralità e non presenta nessun connotato di rilievo paesaggistico naturalistico.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n.312

PG 25286 del 30/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	San Vitale
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via E. Mattei (45)
Esibente	Pecchia Manlio, procuratore Soc. COOPERATIVA EDILE APPENNINO
Proprietà	Generali Luigi
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>Vengono trattati tre aspetti: l'indice perequativo, che chiede di elevare per le aree urbane non edificate a 0,40 mq/mq, e per le aree agricole periurbane a 0,30 mq/mq, in alternativa restando l'attuale definizione quantitativa degli indici, individuare come parametro per la definizione di potenzialità di un'area la Su come previsto dal PRG '85.</p> <p>La potenzialità massima espressa dalla Valsat per l'area San Vitale, pari a 200.000 mq di SUL con un rapporto fra superficie territoriale e superficie utile lorda di 0,2954 mq/mq, risulta inferiore rispetto agli altri areali, chiede pertanto di aumentare tale l'indice ed equiparlo agli altri areali.</p> <p>Chiede infine di poter inserire nel primo POC parte dell'area San Vitale e precisamente quella in oggetto, adiacente a via Mattei.</p>

Controdeduzione

Per quanto riguarda i punti 1 e 2 si deva proposta di controdeduzione all'osservazione prot. spec. n. 372. Per quanto riguarda il punto 3 si precisa che la potenzialità degli ambiti per i nuovi insediamenti discende dalle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

PROT. SPEC. n. 313

PG 25633 del 31/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	Battindarno
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Barca
Indirizzo	Via Veronese 1
Esibente	Finelli Luisa
Proprietà	Finelli Luisa
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione del fatto che il lotto in oggetto è situato in un contesto prevalentemente residenziale chiede la destinazione a "zona residenziale di completamento R1".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, oltre che incongrua, in quanto riferita ad altro strumento.

PROT. SPEC. n.314

PG 25665 del 31/01/2008

Quartiere	PORTO
Nome	Tessuto compatto Ovest
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via Malvasia 22
Esibente	Magli Massimo - tecnico inc. dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che il fabbricato in oggetto è destinato prevalentemente a residenza e negozi, ma in minima parte a laboratori, e considerato che l'attività produttiva è oggettivamente difficilmente implementabile dato il contesto prettamente residenziale, chiede di prendere in considerazione l'opportunità di destinare l'immobile a "zona residenziale di completamento R1".

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, in quanto riferita al PRG '85, si evidenzia che, come specificato dall'art. 29, comma 2, del Quadro normativo: "Il Rue regola i tipi di intervento sugli edifici e gli usi, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive di seguito stabilite per ogni Ambito."

PROT. SPEC. n.315

PG 25677 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Manifattura ATC
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Via Stalingrado 71
Esibente	Monti Giorgio - legale rappresentante
Proprietà	SPRINT GAS s.p.a.
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	<p>Richiede di mantenere nel PSC la pianificazione della viabilità che è prevista nel PRG vigente a tutela di una maggiore sicurezza della zona in relazione alla tipologia di attività svolta nel lotto di terreno attiguo alla viabilità progettata; di un miglioramento della viabilità generale in relazione all'accesso all'ambito 150 e aree limitrofe, che non affacciano direttamente sulla via Stalingrado.</p> <p>Evidenzia che il PRG prevede la realizzazione di una nuova viabilità pubblica con accesso su via Stalingrado lungo il confine del lotto di proprietà dello scrivente e che il PSC adottato non recepisce dal PRG tale pianificazione, oggi non ancora realizzata.</p> <p>La viabilità prevista nel PRG completerebbe, insieme al ramo esistente sul lotto di proprietà lungo il confine sud, la possibilità di circolare intorno al lotto, visto anche la movimentazione continua di automezzi ed autobotti.</p> <p>Inoltre tale viabilità, di cui la proprietà si è già offerta di accollarsi in parte la costruzione, sarebbe un importante elemento di sicurezza anche per eventuali interventi di emergenza in relazione alle attività di stoccaggio e distribuzione carburanti.</p> <p>Infine il PSC prevede la realizzazione di nuovi sviluppi immobiliari nell'ambito 150, attiguo alla proprietà in oggetto, il cui accesso sulla via Stalingrado è limitato a una strada di una sola corsia per senso di marcia.</p>

Controdeduzione

La viabilità in oggetto, che rivestirebbe un carattere esclusivamente locale e andrebbe comunque tracciata e dimensionata nel rispetto delle norme vigenti, potrebbe essere realizzata, previo inserimento in POC, in quanto possibile nell'ambito in oggetto. Potrebbe infatti risultare utile, oltre che al miglioramento della sicurezza nella movimentazione di automezzi ed autobotti per trasporto carburanti attorno al lotto Sprint Gas, anche a garantire l'accessibilità alla zona retrostante l'impianto, inoltre potrebbe non essere esclusa la necessità di un ulteriore collegamento con l'ambito di ampliamento del Fiera District. Si propone di considerare l'osservazione in oggetto accolta di fatto.

PROT. SPEC. n.316

PG 25687 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Fiera-Michelino, Ampliamento Fiera District, Manifattura ATC
Ambito	Ambito in transf.specializzato, Ambito per i nuovi insed.spec., Ambito cons.di riqualf.diffusa spec.
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Via Stalingrado, Via Zambecari
Esibente	CIOSSO s.r.l.; VIA STALINGRADO s.r.l.; ADRIANA RENO s.r.l.; AN.RO s.r.l.;
Proprietà	CIOSSO s.r.l.; VIA STALINGRADO s.r.l.; ADRIANA RENO s.r.l.; AN.RO S.r.l.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Osservazione 1</p> <p>Chiedono che parte dell'area compresa nell'ambito n. 116, in particolare quella delimitata dalla via Stalingrado e dall'ambito n.150 sia compresa nello stesso ambito n. 150, per dare accesso diretto dalla via Stalingrado e per migliorarne la possibilità di sviluppo funzionale.</p> <p>La nuova delimitazione dell'ambito n. 150 consentirà di confermare, sulla principale arteria di accesso a Nord, la progettazione di un pezzo di città quale "nuova cerniera" tra la stessa e l'esterno, non solo in termini funzionali, ma anche in termini di "forma urbana" e con una forte impronta simbolica.</p> <p>La parte di area in questione, compresa all'interno dell'ambito n. 116, presenta caratteristiche urbanistiche omogenee all'ambito n. 150.</p> <p>Inoltre l'ambito 150 è baricentrico tra le aree di Fiera District, Parco Nord, Manifattura Tabacchi e del nuovo Parcheggio della Fiera, tutte aree dotate di discontinuità di utilizzo e di conseguente potenzialità di degrado ambientale, sociale e urbano. L'obiettivo di legare il futuro destino dell'area oggetto dell'osservazione alle attività di Fiera District rischia di esaltare la condizione di "vuoto funzionale" data la compresenza degli insiemi urbani all'intorno sopra citati, la cui sommatoria non può che esaltare la condizione di "sotto utilizzazione" con tutti i rischi connessi.</p> <p>Infine la Manifattura Tabacchi sarà oggetto di riqualificazione, così come l'intera via Stalingrado, con gli interventi sulle ex officine Casaralta e la Caserma Sani. Tali interventi sollecitano risposte in termini di integrazioni funzionali urbane.</p> <p>Osservazione 2</p> <p>La Sul massima prevista dalla VALSAT di 84.000 mq complessivi per l'ambito 150 è limitativa per lo sviluppo del settore urbano sopra espresso. Viene evidenziato che le ampie superfici territoriali a disposizione consentono un incremento delle superfici edificabili al fine di progettare il nuovo insediamento, sia nell'ottica dell'integrazione con il paesaggio urbano preesistente sia per realizzare un ambito a forte identità e carattere urbano, volto anche al potenziamento del sistema degli spazi pubblici e alla fruibilità degli spazi e dei servizi.</p> <p>Chiedono pertanto un innalzamento della capacità edificatoria dell'ambito 150, estesa alla porzione dell'ambito n.116 ed espressa in termini unitari sulle due aree, per consentire di reperire maggiori risorse per lo sviluppo del complesso, per realizzare nuove infrastrutture e dei servizi sia sul piano della qualità dei servizi, sia della qualità del prodotto edilizio. E ciò anche in funzione dei temi ambientali ed energetici.</p>

Controdeduzione

Si conferma la classificazione dell'area in esame, congrua rispetto alle sue caratteristiche. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano. Si evidenzia che l'ambito 150 Ampliamento Fiera District (polo funzionale) costituisce un'integrazione per lo sviluppo delle attività fieristiche e di servizio attuali, secondo i contenuti dell'Accordo siglato il 25.1.2002 da Comune, Provincia di Bologna e Bologna Fiere, approvato con OdG n. 359 del 13.12.2001. L'Ambito è parte del Polo funzionale individuato dal Ptcp.

PROT. SPEC. n.317

PG 25692 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via del Terrapieno
Esibente	Manfredini Ing. Silvio Antonio - Open Project srl - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Unifimm Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede di classificare l'area in oggetto, compresa nel piano particolareggiato approvato della zona R3.28 in via del Terrapieno, individuata nel PSC come ambito agricolo di rilievo paesaggistico, in modo analogo alla restante parte del PP della stessa zona R3.28, localizzato in via Larga e classificato come ambito in trasformazione 135 ex Ceramiche Bolognesi.

Controdeduzione

Fermi restando ovviamente i contenuti del piano particolareggiato in corso di attuazione, in considerazione dell'intervento previsto dallo stesso per l'area in questione (esclusivamente verde pubblico), si propone di considerare l'osservazione non pertinente rispetto alle scelte compiute in ordine alla classificazione del territorio, in rapporto alle quali le previsioni dello strumento attuativo risultano del tutto coerenti, sarà compito del RUE disciplinare in maniera transitoria l'area in questione.

PROT. SPEC. n.318

PG 25695 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO, NAVILE
Nome	Fiera District, Fiera e Fiera District 2
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Via Stalingrado 45
Esibente	Manfredini Ing. Silvio Antonio - Open Project srl - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Unipol Gruppo Finanziario
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Chiedono che il PSC (negli indirizzi e schemi per la Situazione Fiera District) e il futuro RUE prevedano la possibilità di creare un sistema di collegamenti pedonali pubblici coperti al di sopra del piano stradale, tali da migliorare la fruibilità pedonale in zone analoghe a questa, ove non vi è la presenza di portici e la viabilità si pone come barriera per il pedone. Inoltre Unipol Gruppo Finanziario è interessato a realizzare tali percorsi per avere la possibilità di collegare le varie sedi a favore della sicurezza dei dipendenti e a beneficio di tutti i pedoni in zona.</p> <p>Infatti Unipol possiede più sedi operative con notevole interazione fra di loro e quindi con continui passaggi di documenti e persone in una zona caratterizzata da forte traffico. Si evidenzia, inoltre, che i nuovi edifici a cavallo di via Stalingrado hanno tra le varie peculiarità la realizzazione di collegamenti pedonali in "quota", mentre nella scheda "Fiera District" non sono previsti attraversamenti sicuri e percorsi pedonali e ciclabili che interessino gli immobili oggetto della presente osservazione.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, sarà infatti compito di POC e RUE prevedere e disciplinare gli interventi in questione, comunque comprensibili tra gli interventi congruenti con gli obiettivi del piano per tale ambito.

PROT. SPEC. n.319

PG 25701 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Fiera District, Fiera e Fiera District 2
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Via Calzoni 2
Esibente	Pelizza Pier Luigi - legale rapp. della Società
Proprietà	VIA CALZONI Srl
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Visto l'intento di trasformazione ad uso terziario – direzionale/ricettivo, commerciale e/o a servizi, attraverso un intervento di nuova costruzione per sostituzione, da attuarsi a parità dei volumi esistenti, richiedono di poter dar seguito a tale progetto, sulla base del RUE, all'interno del 1°POC, non appena vi sarà l'approvazione finale dei nuovi strumenti urbanistici.</p> <p>La proprietà aveva già evidenziato alla Pubblica Amministrazione la volontà di intervenire sui propri terreni con la demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione della funzione direzionale.</p> <p>L'edificio esistente sarà libero a fine 2008 per il trasferimento dell'attività in nuovo stabilimento, pertanto se l'area non venisse riutilizzata potrebbe incrementare i fenomeni di degrado già presenti in zona.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, sarà infatti compito del POC prevedere e disciplinare gli interventi come quello descritto.

PROT. SPEC. n. 320

PG 25708 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	Via Larga 35/2
Esibente	Agrati Eugenio - Amm.tore delegato della Società
Proprietà	Via Larga srl
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	La prima osservazione riguarda la possibilità, in sede di POC e RUE, di ampliare le variazioni d'uso degli immobili nell'area Roveri a quegli usi che oggi il PRG '85 non consente, quali ad esempio residenza a carattere temporaneo, attività ricettive ecc.. La seconda afferma che risulta riduttivo fissare nella Valsat un incremento pari al 10% dell'esistente, mentre andrebbe valutato su ogni singolo progetto.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, infatti l'ambito di appartenenza (Roveri) è specializzato e in quanto tale non ammette, come precisato dall'art. 22 del Quadro normativo, il nuovo insediamento di residenza e attività ricettive. Si precisa che il dimensionamento riportato dalla Valsat è da intendersi complessivo e non riferito ai singoli insediamenti. Sarà compito del POC tradurre in concreto tale indicazione di carattere generale, anche in relazione alle condizioni di sostenibilità dei singoli interventi.

PROT. SPEC. n.321

PG 25712 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Quartiere giardino Est
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Mazzini
Indirizzo	Via Leandro Alberti 7
Esibente	Casale Vittorio - legale rapp. della Società
Proprietà	ImmoFinanziaria Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il RUE preveda la possibilità del cambio d'uso per l'immobile oggi locato a Telecom in modo da consentirne la riqualificazione e l'integrazione con il tessuto circostante in quanto la proprietà vorrebbe procedere alla ristrutturazione dell'immobile prevedendo funzioni maggiormente compatibili con la vocazione dell'ambito di appartenenza.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente in quanto, come precisato dall'art. 27 del Quadro normativo, "Il Rue regola i tipi di intervento sugli edifici e gli usi, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive di seguito stabilite per ogni Ambito."

PROT. SPEC. n. 322

PG 25714 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Manifattura ATC
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Via Stalingrado 73
Esibente	Casale Vittorio - legale rapp. della Società
Proprietà	Immofinaziaria Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Chiedono che parte dell'area compresa nell'ambito n. 116, in particolare quella delimitata dalla via Stalingrado e dall'ambito n. 150 sia compresa nello stesso ambito n. 150, per dare accesso diretto dalla via Stalingrado e per migliorarne la possibilità di sviluppo funzionale.</p> <p>La nuova delimitazione dell'ambito n. 150 consentirà di confermare, sulla principale arteria di accesso a Nord, la progettazione di un pezzo di città quale "nuova cerniera" tra la stessa e l'esterno, non solo in termini funzionali, ma anche in termini di "forma urbana" e con una forte impronta simbolica.</p> <p>La parte di area in questione, compresa all'interno dell'ambito n. 116, presenta caratteristiche urbanistiche omogenee all'ambito n. 150.</p> <p>Inoltre l'ambito 150 è baricentrico tra le aree di Fiera District, Parco Nord, Manifattura Tabacchi e del nuovo Parcheggio della Fiera, tutte aree dotate di discontinuità di utilizzo e di conseguente potenzialità di degrado ambientale, sociale e urbano. L'obiettivo di legare il futuro destino dell'area oggetto dell'osservazione alle attività di Fiera District rischia di esaltare la condizione di "vuoto funzionale" data la compresenza degli insiemi urbani all'intorno sopra citati, la cui sommatoria non può che esaltare la condizione di "sotto utilizzazione" con tutti i rischi connessi.</p> <p>Infine la Manifattura Tabacchi sarà oggetto di riqualificazione, così come l'intera via Stalingrado, con gli interventi sulle ex officine Casaralta e la Caserma Sani. Tali interventi sollecitano risposte in termini di integrazioni funzionali urbane. (contenuto identico al primo punto dell'osservazione 316)</p>

Controdeduzione

Si conferma la classificazione dell'area in esame, congrua rispetto alle sue caratteristiche. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano. Si evidenzia che l'ambito 150 Ampliamento Fiera District (polo funzionale) costituisce un'integrazione per lo sviluppo delle attività fieristiche e di servizio attuali, secondo i contenuti dell'Accordo siglato il 25.1.2002 da Comune, Provincia di Bologna e Bologna Fiere, approvato con OdG n. 359 del 13.12.2001. L'Ambito è parte del Polo funzionale individuato dal Ptcp.

PROT. SPEC. n. 323

PG 25720 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via del Rosario 2/7
Esibente	Buono Carlo Lucio - legale rapp. della Società
Proprietà	ADRIA-RENO Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	La proprietà osserva che i terreni sono compresi dal PSC adottato in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e risultano inclusi in territorio rurale di valore naturale paesaggistico. Sono contornati da una viabilità permanente consolidata e il terreno sarà interessato dalle opere della Nuova Galliera, il cui progetto prevede la realizzazione di una rotatoria. I terreni non sono caratterizzati da uso agricolo o attività agricole, pertanto osserva che l'ambito 197 potrebbe essere inserito tra i territori urbani da strutturare con le vocazioni ritenute più consone e di collegamento alla limitrofa area industriale.

Controdeduzione

Si conferma la classificazione adottata per le aree in questione e si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto i luoghi in questione presentano le caratteristiche di "agricolo periurbano" che circondano la città, nella quale gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e la presenza consolidata di usi non agricoli, non certo quelle del Territorio urbano strutturato.

PROT. SPEC. n. 324

PG 25727 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito, Parcheggio e ricettivo Michelino, San Donnino
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito in trasformaz.specializz., Ambito consolidato misto
Situazione	San Donato nuovo, Fiera District, Scandellara, San Donato vecchio
Indirizzo	Viale Europa, Via San Donato
Esibente	Buono Carlo Lucio - legale rapp. della Società
Proprietà	ADRIA-RENO Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede di variare la classificazione dell'area di proprietà da Territorio rurale, "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" a "Ambito per nuovo insediamento". La classificazione dell'ambito 185 non si concilia con la situazione urbanistica e morfologica del terreno in oggetto. La localizzazione, la presenza di infrastrutture e dei servizi di trasporto collettivo esistenti e di prossima realizzazione e le caratteristiche intrinseche del territorio rendono l'area adatta alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 325

PG 25741 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Reno, Pescarola PEEP
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Reno, Bertalia
Indirizzo	Via Agucchi 124
Esibente	Pasti Geom. Pietro - tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Simoni Cave S. s r.l. - Argelato (Bo)
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1 Proprietaria di alcuni terreni e immobili compresi in Territorio rurale, disciplinato all'art. 28, in un Ambito di valore naturale e ambientale, di cui all'art. 29, osserva che parrebbero preclusi, o fortemente penalizzati, gli interventi tesi al recupero di fabbricati ex rurali anche ad uso non agricolo e interventi tesi alla realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto. Pertanto chiede che siano consentite queste attività: realizzazione di depositi a cielo, recupero fabbricati anche ad usi non agricolo.</p> <p>OSSERVAZIONE 2 Relativamente alla Carta Unica del Territorio i terreni di proprietà risultano essere interessati da molti e severi vincoli che precluderebbero il recupero dei fabbricati a funzioni o usi compatibili alle esigenze aziendali. Si chiede pertanto che la perimetrazione indicata nell'allegato possa essere compresa nel confinante ambito n 24 Pescarola PEEP piuttosto che nell'Ambito 177.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 28 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 326

PG 25754 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Felice Battaglia
Esibente	Benni Adriana
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede di trasformare una parte del terreno compreso nell'ambito 184 (parte localizzata sul fronte est di via Felice Battaglia, compresa tra l'edificio esistente con civici 2,4,6 e l'area in cui è prevista la costruzione dell'asilo comunale, fino al confine est, da "Territorio rurale, di valore naturale e ambientale" a "Terreno urbano da strutturare, consolidato di qualificazione diffusa misto", ampliando l'indicazione già esistente sulla cartografia di PSC, in modo da poter utilizzare su questa parte di lotto la capacità edificatoria che potrà generare il restante terreno assoggettato a "Area da acquisire tramite perequazione urbanistica".

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto lo stato di fatto delle aree in questione, non edificate, non consente di comprenderle tra "Le porzioni della città esistente, non storica, attuate attraverso una successione di aggiunte e completamenti, che non richiedono gli "interventi di riqualificazione" intesi dall'art. A-11 della legge, ..." che costituiscono gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa. Si precisa inoltre che la capacità edificatoria in questione, in relazione a quanto precisato dal Quadro normativo (Situazione "Pedecollina ovest") non potrà essere localizzata sulle stesse aree.

PROT. SPEC. n. 327

PG 25778 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Quarto Superiore
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via San Donato 197
Esibente	Pirazzini Massimo - legale rapp. della Società
Proprietà	FINPAIOLI Srl
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>Chiedono di inserire l'area in oggetto negli "Ambiti di sostituzione" (art.19 Quadro normativo), stralciandola dall'Ambito n. 151, che è attualmente oggetto di apposito accordo territoriale;</p> <p>In subordine, ove ciò non sia possibile, scorporare l'area in oggetto dall'Ambito per i nuovi insediamenti specializzato ed inserirla nell'Ambito per i nuovi insediamenti misto di cui all'art.18 del Quadro normativo (quindi con compresenza delle attività residenziali e delle altre attività, ma solo se compatibili con la funzione residenziale), stralciando l'area in oggetto dall'Ambito n. 151, che è attualmente oggetto di apposito accordo territoriale.</p> <p>In ogni caso, inserire nel PSC, ed in special modo nel Quadro normativo, l'espressa menzione della specifica vocazione residenziale dell'area in oggetto, della sua attitudine a soddisfare i bisogni abitativi delle persone attraverso il perseguimento di elevati standard di qualità della vita, e della necessità che eventuali altre attività da insediarsi nella detta area siano comunque compatibili con la funzione residenziale.</p> <p>Si evidenzia che il PSC abroga la destinazione agricola fino ad ora sussistente, riconoscendone l'incongruità.</p> <p>Inoltre sull'area sussiste la nota Villa Clelia ed altri 3 edifici residenziali soggetti a classificazione dal PRG e la destinazione "specializzata" non appare perfettamente congrua alla natura e alle caratteristiche dell'area in oggetto di notevole pregio, dove l'interazione fra uomo e ambiente può, potenzialmente, raggiungere elevati standard qualitativi.</p> <p>Inoltre il prolungamento a sud del polo funzionale non sembra essere perfettamente congruente con la natura dell'area medesima.</p>

Controdeduzione

L'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000, approvato dal Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha confermato le scelte specifiche relative alle aree in questione, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 328

PG 25789 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Roveri
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Roveri
Indirizzo	Via Larga 37
Esibente	Soverini Leandro - legale rapp. della Società
Proprietà	SOVERINI SpA
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Richiede un aumento di Su nel lotto di proprietà in cui è insediata l'attività di rivendita e riparazione delle auto Volkswagen.

Controdeduzione

Premesso che gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa non ammettono l'edificazione di nuova Su, aggiuntiva rispetto a quella esistente, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, la questione posta sarà comunque valutata in sede di formazione del RUE.

PROT. SPEC. n. 329

PG 25794 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Nuova Corticella
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	
Esibente	Buriani Dr. Marco, legale rapp. della Società PENTAGRUPPO SpA
Proprietà	
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1 Riguarda l'ineguaglianza degli indici (0,12 - 0,18) relativi alle aree agricole periurbane ed in particolare all'areale Nuova Corticella se definiti in funzione della Su che determina un effetto negativo e contrario rispetto all'obiettivo di riavviare una corretta politica abitativa. Pertanto propone di individuare la Su quale parametro di riferimento per la definizione dell'indice perequativo, fermo restando tale indice pari a 0,18 mq/mq, che dovrà poi essere integrato per garantire l'effettiva sostenibilità economica dell'iniziativa.</p> <p>OSSERVAZIONE 2 Il PSC individua anche l'indice di ospitalità e l'indice premiale per i quali però non vengono individuate una quantificazione e una metodologia di trasferimento lasciando indefinita una importante quota edificatoria, appare quindi necessario conoscere la metodologia di definizione e attribuzione di tutti gli indici. Propone che il trasferimento della capacità edificatoria da un comparto ad un altro sia subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione che preveda i seguenti contenuti dell'attuazione e proponendo l'attribuzione indicata:</p> <ul style="list-style-type: none">- impegno realizzazione diretta della quota di edilizia sociale pubblica: per una quota di edilizia sociale indice pari a 0,2 mq/mq di Su 0,04 mq/mq,- impegno applicazione di requisiti di sostenibilità ambientale ed energetica: indice pari 0,015 mq/mq di Su,- disponibilità ad ospitare l'indice di atterraggio di un'altra area: 60% dell'indice ospitato se questo sarà coordinato dal promotore; 50% se l'indice ospitato sarà coordinato dal Comune. <p>L'indice premiale sarà proporzionale agli impegni assunti con la convenzione. Deve comunque essere lasciata ferma la possibilità per il promotore di realizzare la quota di edilizia sociale pubblica e di applicare all'intervento costruttivo i requisiti in grado di accedere ai premi.</p> <p>OSSERVAZIONE 3 Introdurre un indice di perequazione sociale che a fronte della disponibilità del promotore a realizzare quote di alloggi sociali, garantisca la possibilità di realizzare quote di alloggi in libero mercato la cui quota dovrà essere nel rapporto di 1:3 se riferito alla locazione permanente e nel rapporto di 1:1 se riferito alla locazione a termine.</p> <p>OSSERVAZIONE 4 Si è rilevata una differenza nel dimensionamento territoriale dell'areale Corticella tra quanto indicato nel documento preliminare (837.000) mq e quanto indicato nella Valsat del PSC adottato (1.000.000 mq), sembrerebbe che nel documento preliminare l'areale sia stato dimensionato al netto delle corti coloniche e di parte dell'area dell'istituto Serpieri. Propone che il dimensionamento debba essere considerato al netto delle corti e di parte dell'area del Serpieri.</p> <p>OSSERVAZIONE 5 Per una attuazione corretta ed armonica del PSC fin dal primo POC propone che l'areale Nuova Corticella venga inserito nel 1° POC la cui attuazione avverrà invece in un arco temporale più ampio del quinquennio del 1° POC, la definizione di quali aree dell'areale verranno attuate per prime lo determinerà il bando promosso dall'Amministrazione e dalla concertazione tra le proprietà introducendo una norma che superi l'eventuale ostruzionismo di alcune proprietà, ma che garantisca - attraverso l'impegno delle proprietà attuatrici - la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie.</p>

Controdeduzione

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con la modifica del Titolo 4 del Quadro Normativo del PSC artt. 39 (perequazione), 42 (formazione dei POC), 45 (disciplina degli usi del suolo e definizione delle grandezze urbanistico-edilizie). Si accoglie inoltre l'osservazione n. 4 con la verifica dell'estensione effettiva del comparto. Altre questioni poste nell'osservazione risultano non pertinenti in quanto potranno essere affrontate in sede di formazione del POC e del RUE.

PROT. SPEC. n. 330

PG 25800 del 31/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale

Indirizzo

Esibente
Proprietà

Girotti Tiziano

Gruppo

generale

Riassunto

- (1)
Al fine di garantire una equilibrata presenza di funzioni è opportuno che il PSC preveda nuove possibilità insediative per attività industriali-artigianali; gli ambiti individuati dal PTCP sono Bargellino e Roveri-Villanova ma, avendo quest'ultimo esaurito possibilità di ampliamento, le nuove possibilità edificatorie dovranno essere individuate nell'ambito di Bargellino.
Aree da destinare a nuovi insediamenti produttivi potrebbero essere individuate a margine dell'ambito n.123 Aeroporto Marconi.
- (2)
Si propone di integrare il Quadro Normativo con la previsione di realizzare all'interno dell'ambito n.128 Roveri abitazioni per lavoratori dipendenti a canone convenzionato.
- (3)
Chiede che, al fine di favorire la presenza diffusa dell'artigianato di servizio e di piccola produzione nel tessuto urbano e di favorire la nascita di nuove imprese offrendo opportunità ai giovani, "sia consentito di riservare una quota dell'edilizia sociale privata e/o pubblica ad attività economiche, a sostegno dell'imprenditoria giovanile o di mestieri salvaguardare ed ad attività socialmente utili".
- (4)
Propone che nell'ambito n.21 complesso militare S. Annunziata-Staveco, compatibilmente con la tipologia dei fabbricati e con particolare riferimento alle costruzioni di tipo industriale, sia consentito l'insediamento "di attività dell'artigianato artistico o tradizionale e di laboratori, aule, spazi espositivi per la sperimentazione, formazione, valorizzazione e promozione dell'artigianato bolognese".
- (5)
Propone che, al fine di non pregiudicare lo sviluppo del centro di servizio all'auto esistente lungo la via Alcide De Gasperi, l'area (MS, MS1) venga inserita in Ambito consolidato di qualificazione diffusa e specializzata.

Controdeduzione

(1)
Il Ptcp non prevede la possibilità di ampliare le aree produttive di rilievo sovracomunale che interessano il territorio comunale, scelta condivisa dal Psc che vede fuori dal territorio comunale la possibilità di sviluppare nuovi insediamenti; in particolare, quella del Bargellino è considerata un'area satura da indirizzare, eventualmente, verso destinazioni di carattere misto – direzionale. Analogamente vale per le aree adiacenti all'ambito aeroportuale, oggetto di un apposito accordo che non ha considerato tra i propri obiettivi strategici l'insediamento di nuove attività industriali-artigianali nell'ambito.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(2)
La scheda n. 128 – Roveri, parte dell'art. 22 del Quadro normativo "ambiti da riqualificare", descrivendo il ruolo dell'ambito Roveri accenna alla necessità di integrare i "servizi ai lavoratori"; tra questi servizi possono essere considerati alloggi che costituiscano servizi abitativi.

SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA DI FATTO

(3)
Il sistema perequativo non prevede in maniera esplicita la realizzazione di edilizia non abitativa, ma non è l'unico sistema di carattere premiale che l'Amministrazione può mettere in gioco al momento dell'attuazione del Piano. Attraverso l'acquisizione di terreni oppure iniziative di perequazione integrata è possibile innescare interventi del tipo di quelli suggeriti dall'osservazione. La decisione su queste iniziative è però demandata al momento del Poc e non può essere anticipata al Psc, se non inserendo alcuni indirizzi in questa direzione. Questo tipo di politica potrebbe, in particolare, riguardare gli ambiti da riqualificare.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(4)
Si ritiene che l'osservazione formulata possa servire a integrare in maniera interessante il mix funzionale previsto per l'intervento di recupero della ex Staveco; considerate anche le O.303 dell'Agenzia del Demanio, si ritiene opportuno inserire le attività proposte tra quelle ammissibili in norma.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(5)

Il Psc ha considerato l'asse di via De Gasperi come linea di separazione tra il territorio urbano strutturato, a nord, e il territorio rurale, a sud. Il territorio rurale nel quale è situato il centro di servizio all'auto è stato classificato come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico" in ragione della natura prevalente dei terreni e della connotazione del paesaggio compreso tra la via De Gasperi e il confine comunale a sud. Si ritiene che tale linea di demarcazione consenta una chiara lettura delle diverse caratteristiche del territorio, adatta alla definizione normativa propria di un Piano strutturale. Le motivazioni addotte dall'osservazione non consentono di mutare questo orientamento.

L'area è stata inoltre assoggetta dal Psc a una specifica forma di tutela paesistica ("zona di particolare interesse paesaggistico ambientale"), legata alle qualità ambientali e paesistiche di questo territorio. La norma di tutela consente l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'adozione del Ptcp, che, nel caso degli immobili in oggetto potrebbe corrispondere ad un ampliamento di manufatti esistenti, soddisfacendo almeno in parte le esigenze delle aziende insediate.

SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA DI FATTO

PROT. SPEC. n. 331

PG 25817 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Cava Polo S.Niccolò
Ambito	Ambito in via di consolidamento specializzato
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Zanardi (461)
Esibente	Pizzetti Claudio
Proprietà	CONSORZIO CAVE DI BOLOGNA
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Il PSC include l'area in oggetto in un Ambito in via di consolidamento specializzato - Ambito n. 64 Cava Polo San Niccolò, parte dell'area è oggetto di escavazione in base al Piano di Coltivazione e sistemazione autorizzato con PG 150466/2005, la viabilità di accesso - compresa nel polo estrattivo - è stata esclusa dalla perimetrazione dell'ambito e risulta facente parte dell'Ecosistema fluviale minore nella tavola Strategie per la Qualità - Dotazioni ecologiche ed ambientali, tale classificazione non corrisponde alla realtà essendo una strada e non risulta coerente con le previsioni del PAE vigente e con gli strumenti attuativi rilasciati. Pertanto chiede che l'area corrispondente alla viabilità di accesso al Polo San Niccolò sia compresa nell'ambito e stralciata dalle altre tavole.</p> <p>OSSERVAZIONE 2</p> <p>Si ritiene per la porzione sud Possessione Palazzo, costituente un ampliamento al polo estrattivo, che la classificazione in Ambito in via di consolidamento specializzato - Ambito n. 64 Cava Polo San Niccolò non sia attinente neppure per il polo già attivo e sia da ricercare una classificazione più attinente al polo estrattivo che consideri che la destinazione finale è l'uso produttivo e che è un'area pianificata da un pp la cui validità sarà superata dalla redigenda variante al PAE. Inoltre non si ritengono applicabili l'art. 24, l'art. 23 Ambiti consolidati di riqualificazione diffusa e neppure l'art. 25 Ambiti pianificati consolidati, si precisa che è indispensabile prevedere la possibilità di insediare quello che è previsto dalla pianificazione in essere (Uf Zanardi + 10% = 735 mq alla quale si aggiunge lo 0,010 della Sf pari a circa 1.856 mq). Chiede di poter usufruire di maggiore superficie coperta per le attività di servizio per circa 4.500 mq applicando un indice o parametro edificatorio fisso.</p> <p>OSSERVAZIONE 3</p> <p>Nella tavola Dotazioni ambientali è presente un tratteggio verde identificato Nuovo ecosistema in prevalenza acquatico e trova riscontro all'art. 35 Sistema ecologico ambientale punto 8 e all'art. 29 del Quadro normativo del PSC, in cui si fa riferimento alla creazione di una nuova riserva biogenetica. Tale area è del tutto simile alle zone adiacenti, non sono presenti formazioni arboree di rilievo e sono presenti pochi esemplari di pregio, i due piccoli bacini esistenti - realizzati da una precedente attività estrattiva - presentano una conformazione antropica con sponde ripide e spoglie e limitata predisposizione per l'insediamento di avifauna stabile ed è contigua ad una superficie destinata ad attività estrattiva. Si chiede che sia limitata la superficie inserita nel sistema "Ecosistema in prevalenza acquatico" alle sole aree identificate dai due laghetti e di una sufficiente superficie posta intorno come indicato nello schema allegato, sia inoltre modificato parzialmente il tracciato definito come Elementi lineari terrestri in modo da connettere le aree identificate con quelle a spiccata valenza agricola.</p>

Controdeduzione

Osservazione 1:

in effetti il perimetro del Polo estrattivo comprende la viabilità di servizio alla cava, ma non risulta affatto contraddittorio che tale viabilità sia compresa in territorio rurale; si propone di considerare l'osservazione accolta di fatto.

Osservazione 2:

Possessione Palazzo in termini estrattivi non è un ampliamento del Polo San Niccolò, ma è un ambito comunale indipendente; diversamente non sarebbe pianificabile dal Comune, ma solo dalla Provincia. Il piano particolareggiato relativo al Polo San Niccolò sarà oggetto di proroga ed eventuale modifica in sede di PAE per quanto riguarda gli aspetti strettamente estrattivi (tempi e volumi di escavazione).

Le superfici sono oggi definite dal piano particolareggiato e funzionali al trasferimento nell'area San Niccolò dell'Impianto Zanardi, l'incremento del 10 % è già stato concesso per la realizzazione di mensa e uffici. Si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 3:

si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto, infatti nell'elaborato in questione l'area è ora identificata come connettivo ecologico diffuso.

PROT. SPEC. n. 332

PG 25824 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Quartiere giardino Ovest
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Saragozza
Indirizzo	Via Gianbattista Martini 1
Esibente	Bolzani Piera
Proprietà	Bolzani Piera
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Declassificazione dalla categoria 2b dell'immobile di via G.B. Martini n.1, visto che le varie modifiche subite negli anni hanno portato l'edificio ad avere caratteri distributivi e formali che non legittimano più la classificazione attuale.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 333

PG 25831 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Tessuto compatto Est
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Massarenti
Indirizzo	Via De Amicis 20, 22
Esibente	Comani Claudia
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede di declassare l'immobile classificato dal PRG '85 di categoria 2b (edifici di valore storico-culturale).

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 334

PG 25835 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Quartiere giardino Ovest
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Saragozza
Indirizzo	Via Breventani 2
Esibente	Comani Claudio
Proprietà	Comani Claudio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Declassificazione dalla categoria 2b dell'immobile di via Breventani, 2, visto che le varie modifiche subite negli anni hanno portato l'edificio ad avere caratteri distributivi e formali che non legittimano più la classificazione attuale.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 335

PG 25848 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati (114)
Esibente	Bizzarri Gianfranco
Proprietà	Bizzarri Gianfranco
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Richiede la ricostruzione degli edifici in oggetto crollati durante la seconda guerra mondiale. Erano edifici di tipo rurale composti da casa colonica, stalla con fienile e porcilaia, di sicuro pregio e valenza storica. Si ha prova dell'innegabile esistenza di tali edifici dalla documentazione fotografica del 1937 e da una foto storica della casa colonica. E' possibile infine recuperare e produrre agli atti la testimonianza giurata del coltivatore diretto residente in zona.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 336

PG 25854 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	San Donato vecchio
Indirizzo	Via Andreini
Esibente	Arus Lorenzo, Arus Maria Teresa
Proprietà	Arus Lorenzo, Arus Maria Teresa
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Considerato che la proprietà aveva raggiunto un accordo con l'Amministrazione Comunale per la ripianificazione dell'area oggetto di osservazione, con la quale si prevedeva la classificazione della porzione ad est della via Andreini come zona R6, mentre per la zona posta ad ovest si stabiliva l'ampliamento della porzione classificata R6 e la classificazione della restante parte come zona R3.43 dove era ammessa, mediante piano attuativo, l'edificazione di una Su = 1.600 mq con realizzazione e cessione degli standard P1 e V1 per complessivi 1.400 mq; visto che la Provincia di Bologna ha rimandato al PSC e al POC tale pianificazione, come riportato nella delibera OdG 94/2005; chiedono che i contenuti sostanziali di detto accordo siano recepiti nella pianificazione in corso di elaborazione, modificando l'ambito assegnato al lotto inserendolo in Ambiti in via di consolidamento che ammettono nuova edificabilità.</p> <p>Inoltre ciò consentirebbe la definizione di annose vertenze tra le proprietà e l'Amministrazione Comunale attualmente pendenti alla Corte d'appello di Bologna evitando l'esborso di cospicui risarcimenti.</p>

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 337

PG 25866 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale, Bargellino
Indirizzo	Viale Alcide De Gasperi, Via M. E. Lepido
Esibente	Tommaso Grassi legale rappresentante di Cesenate Trotto SpA, Paolo Restelli legale rappresentante di Cafi Srl
Proprietà	Cesenate Trotto SpA, CAFI Srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>L'osservazione propone due richieste:</p> <p>1 - chiede che i terreni localizzati in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e nella rete ecologica comunale esistente di connessione tra gli ambiti fluviali del Reno e del Lavino che si delinea all'interno della campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale; considerato che nella zona convergono le strategie legate alla valorizzazione e salvaguardia dei caratteri ambientali e paesaggistica, legati a Villa Bernaroli e al progetto del parco "città-campagna"; possano essere inserite nel "Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi" di cui all'art. 33 ed essere acquisite tramite perequazione al fine di poter realizzare il primo stralcio del parco "città-campagna".</p> <p>2 - chiede che parte dei terreni di cui sopra, che sono contigui a quelli compresi in "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa", possano essere collocati all'interno del Territorio urbano da strutturare, "ambiti in trasformazione specializzati" di cui all'art. 20 del quadro normativo, per realizzare un polo produttivo e commerciale concentrato nell'area di Borgo Panigale, lungo la via De Gasperi.</p>

Controdeduzione

La zona del Quartiere Borgo Panigale nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" individuate dalla Carta unica del territorio e disciplinate dal punto 8 dell'art. 13 del Quadro normativo. Tali zone sono definite in relazione a particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. La finalità primaria della tutela è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il provvedimento istitutivo della tutela è il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). In tali zone sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione delle aree tutelate: la realizzazione di parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie; percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; zone alberate di nuovo impianto e attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti. In merito alle infrastrutture e agli impianti di pubblica utilità valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 4 del Ptcp. Per gli altri interventi ammissibili valgono le prescrizioni dell'art. 7.3, comma 5 del Ptcp. Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta. Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'ulteriore richiesta in oggetto.

PROT. SPEC. n. 338

PG 25882 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via C. Colombo 57
Esibente	Zanotti Andrea
Proprietà	Collegio dei Fiamminghi Jean Jacobs
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>I terreni in questione, compresi dal PSC adottato in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, sono stati oggetto di numerosi espropri e di mancate risposte positive alle istanze di valorizzazione - riqualificazione reiteratamente presentate all'Amministrazione. I terreni sono posti in affitto e presto il contratto scadrà consentendo l'avanzare del degrado sull'area. Per evitare questo il Collegio è disponibile alla realizzazione di una foresta metropolitana (in attuazione del parco del Navile) con percorsi vita, nonché allo studio di idonei spazi per l'espansione del trasporto pubblico. Si pensa che l'attuazione del piano debba contenere un'elevato indice perequativo tale da consentire al Collegio dei Fiamminghi di trovare una giusta compensazione equitativa che sostenga lo sforzo.</p> <p>Il Collegio, insieme all'Amministrazione, è disponibile a rivalutare tutta la propria area, pari a circa 95.000 mq, con un intervento teso a riqualificare zone a ridosso del canale Navile, proseguendo l'ideazione del parco lungo Navile ed anche studiare gli spazi per l'espansione del servizio di trasporto urbano.</p>

Controdeduzione

Senza entrare nel merito del potenziamento del trasporto pubblico, che si valuta aspetto del tutto secondario nel caso in esame, relativamente alla concreta realizzazione e al potenziamento del parco Lungonavile e del percorso che accompagna lo storico corso d'acqua, deve essere tenuto in debita considerazione il particolare contesto paesaggistico nel quale il canale è inserito, nonché la sua unicità nell'ambito del territorio di Bologna. Si tratta infatti di un vero e proprio corridoio rurale che si insinua all'interno del territorio urbano, nei confronti del quale occorre operare con la massima attenzione al fine di non compromettere assetti e identità che rimandano ai secoli scorsi e che rappresentano una risorsa per gli anni futuri. In questo senso si può escludere la realizzazione di percorsi vita che male si inseriscono nel paesaggio e che peraltro sono già presenti in aree verdi contigue al canale (vedi parco di Via dei Giardini) mentre la possibilità di realizzare un intervento di forestazione urbana, sulla scorta di quanto avvenuto nei decenni passati nell'area della fascia boscata di Via Arcoveggio (parco Chico Mendez) non è da scartare, ma va ragionata in maniera organica nei confronti dell'inserimento paesaggistico. Non va dimenticato, in funzione della realizzazione di un inserto più naturale, che in un'area poco distante dal canale, oggi destinata ad attività estrattiva (Polo L Corticella, Rosario, San Giacomino), è ipotizzabile la creazione di un'area umida di valenza naturalistica e parzialmente fruibile. In questo senso un lembo di bosco potrebbe contribuire al potenziamento della dotazione ecologica di questa porzione della periferia bolognese. In ogni caso gli immobili in questione sono già compresi tra quelli da acquisire tramite perequazione urbanistica e gli indici previsti non possono essere differenziati area per area, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 339

PG 25892 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Olmetola (8, 14)
Esibente	Grandi Sergio
Proprietà	Galletti Alessandro, Galletti Giorgio, Galletti Lorenzo, Dal Zotto Carla
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede la possibilità di trasformazione delle funzioni in essere (agricole), con aumento di superficie utile, eventualmente considerando l'inserimento di funzioni pubbliche.

Controdeduzione

L'art. 29 del Quadro normativo specifica che: "Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie. Regola le destinazioni d'uso, stabilendo le condizioni per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche ..."; ribadito che non è consentita non realizzazione di nuova Su, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente

PROT. SPEC. n. 340

PG 25894 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	non rilevabile
Ambito	non rilevabile
Situazione	non rilevabile
Indirizzo	fascia tra tangenziale e ferrovia
Esibente	Don Tiziano Fuligni della Parrocchia di Gesù Buon Pastore
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede di edificare per strutture sanitarie - scolastiche - sportive - sociali - religiose i terreni compresi tra la zona fra il Navile, la via Arcoveggio di fronte alla Casa Protetta Giovanni XXIII e la scuola media Zappa di via Saliceto.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, tra l'altro riferita ad immobili di altra proprietà, in ragione dei vincoli escludenti l'edificazione per gli usi indicati, che hanno determinato la classificazione adottata.

PROT. SPEC. n. 341

PG 25975 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	Via Persicetana 10
Esibente	Pavirani Gian Felice
Proprietà	PAVIRANI S.R.L.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede la possibilità di modificare l'Ambito da agricolo di rilievo paesaggistico in Ambito specializzato per attività produttive, si dichiara disponibile ad un Accordo di Pianificazione, e si obbliga, qualora l'osservazione venga accolta, a destinare una porzione di detta area pari a 20 ha, comprensiva della quota parte degli standard urbanistici, ad accogliere una azienda meccanica storica insediata nel Quartiere Borgo Panigale, con un migliaio di dipendenti, al prezzo prefissato di euro 25 al mq di superficie territoriale e/o a cedere lo stesso terreno ad altre aziende indicate dal Comune di Bologna e/o dal Comune di Calderara di Reno (ha gli stessi contenuti dell'osservazione 25).

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione all'osservazione prot. spec. n. 25.

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 342

PG 25983 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via Landi 18
Esibente	Poluzzi Giovanni
Proprietà	Gaiba Renata
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>Vengono sviluppate diverse riflessioni sull'art. 26, toccandone tutti i punti (caratteri, obiettivi, modalità di attuazione). Esse riguardano principalmente: punto 1 - Caratteri, si chiede se i terreni attualmente non occupati da infrastrutture verranno poi destinati a tale scopo; punto 2 - Obiettivi e prestazioni, si chiede quale uso che potrà essere fatto di questi terreni con annessi edifici, quando non siano occupati da infrastrutture, ma limitrofi, non essendo stato preso in considerazione l'aspetto riguardante la "Rifunionalizzazione" delle zone; punto 3 - Modalità di attuazione, non è chiaro se sarà un POC unico o con regole uguali, per tutto l'ambito individuato dall'art. 26, oppure se all'interno dell'intero ambito saranno previsti singoli POC per "sottoambiti" che avranno specifiche caratteristiche e localizzazioni, e visto che è indicato il non previsto cambio d'uso verso il residenziale, non viene specificato nulla circa la possibilità di nuove edificazioni, anche compatibili.</p> <p>Fa presente che se è vero che il PSC ha carattere di indirizzo, si ritiene non proponibile il divieto di cambio d'uso verso usi abitativi di immobili esistenti, senza considerare le caratteristiche sia dell'edificato, sia della zona.</p> <p>Ritiene quindi che l'articolo in oggetto sia bisognoso di chiarimenti ed integrazioni.</p> <p>Infine fa presente che all'atto di redazione di importanti ed innovativi strumenti di governo del territorio, il confronto "diretto-personale" con le proprietà interessate sia fondamentale.</p>

Controdeduzione

Gli ambiti infrastrutturali "Sono le parti del territorio occupate da infrastrutture aeroportuali, ferroviarie e stradali di rilevante estensione, o destinate a questa utilizzazione.". "Il Psc promuove in questi Ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti, la realizzazione di adeguate opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.". E' chiaro che gli immobili compresi in tali ambiti, in ragione di obiettivi e prestazioni individuate, nonché della natura degli ambiti stessi, potranno essere interessati da interventi specifici di razionalizzazione, modifica o revisione dell'assetto delle infrastrutture presenti e/o previste sulla base di programmi di intervento dei proprietari e/o gestori di tali infrastrutture ("La realizzazione degli interventi di carattere infrastrutturale si attua con le norme specificamente previste dalla legislazione esistente, ed è programmata all'interno di Poc."). In ragione delle oggettive condizioni ambientali è chiaro che vanno definite e ritrovate condizioni di insediamento accettabili, anche dal punto di vista normativo vigente, per l'utilizzazione degli edifici esistenti ("Su edifici eventualmente presenti in queste aree il Rue renderà eseguibili in maniera diretta interventi di manutenzione degli immobili, escludendo comunque cambi d'uso verso l'abitazione."), escludendo nuove edificazioni, altamente inopportune.. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 343

PG 25988 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Ferrarese 168
Esibente	Poluzzi Giovanni
Proprietà	Coltelli Dante
Gruppo	non pertinente
Riassunto	La proprietà in oggetto, fabbricati e terreni con una estensione di circa 80.000 mq, risulta compresa in un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, disciplinato all'art. 29 del Quadro normativo. I fabbricati sono in parte classificati di categoria 2b, sono presenti delle autorimesse in lamiera, condonate. L'intenzione sarebbe di procedere alla demolizione e ricostruzione delle autorimesse, lontano dagli edifici classificati per valorizzare i vecchi edifici. Chiede pertanto che la disciplina dell'ambito consenta la traslazione delle superfici legittime.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 29 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 344

PG 26002 del 31/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	S.Viola-Vittoria
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Santa Viola
Indirizzo	Via Melozzo da Forlì 21
Esibente	Tura Marco
Proprietà	Austria Finanza S.p.a, Biella Leasing S.p.a, Russo Roberto, Srl Immobil restauri
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In considerazione del fatto che il lotto in oggetto è situato in un contesto prevalentemente residenziale e che l'immobile è attualmente destinato a uffici, uso compatibile con la residenza, chiede che la sua destinazione sia di tipo residenziale.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa che gli interventi del tipo citato saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 345

PG 26029 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via Due Portoni (2)
Esibente	Tugnoli Alberto
Proprietà	Tugnoli Alberto
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Il proponente, comproprietario dell'ex area di cava "Due Portoni", osserva che per una parte dell'area, quella riferita alla zona est (circa 44.000 mq), nonostante sia degradata, è comunque fattibile un intervento di ritombamento e modellamento, che, pur non compatibile con il mantenimento dell'attuale sviluppo vegetale, non comprometterebbe la ricostruzione del nodo ecologico previsto nel PTCP. Tuttavia per rendere ciò possibile è necessario reperire risorse, che individuerebbe nell'assoggettare l'area posta ad ovest (circa 48.000 mq), in ambito urbano strutturato, ambiti da riqualificare, prevedendo per l'area una riqualificazione mista. Allega all'uopo una relazione illustrativa sullo stato botanico e vegetazionale della cava, e ipotesi di progetto.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto insanabile con gli obiettivi del piano e con le tutele che interessano l'area in oggetto, puntualmente riportate nella Carta unica.

PROT. SPEC. n. 346

PG 26040 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Treves, Funivia, Saragozza Alta, Quartiere giardino Ovest
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Barca, Saragozza, Pedecollina
Indirizzo	
Esibente	Curioni Stefano
Proprietà	
Gruppo	carta unica
Riassunto	Esclusione dal vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/04 (ex L. 1497) degli edifici posti a sud della via Porrettana, non ravvisando elementi concreti di natura paesaggistica o di natura storica archeologica che possano diversificare edifici del tutto simili posizionati dall'altro lato della strada. Pertanto l'esclusione dal vincolo risulta logica per tutta la fascia edificata e consolidata a ridosso di via Porrettana.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la tutela in questione è di carattere sovraordinato.

PROT. SPEC. n. 347

PG 26131 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA, SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito, Saragozza Alta
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale di collina, Ambito consolidato di qualificazione diffusa mist
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via del Genio
Esibente	Fava Nicoletta
Proprietà	Fava, Barbieri, Piana, Marsigli Andrea ed Elena
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Chiedono di valutare l'ipotesi di una connessione Saragozza -Villa Ghigi attraverso parte di via del Genio, mediante perequazione urbanistica, rendendosi disponibili al confronto con l'Amministrazione comunale.

Controdeduzione

Il progetto di piano per la città della collina, a seguito di tutte le analisi e verifiche effettuate, non prevede questo collegamento, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto. Si precisa inoltre che il collegamento in questione non sarebbe garantito in sicurezza, infatti l'ultimo tratto, quello che raggiunge via Gaibola e che consente quindi l'effettivo collegamento con il parco di Villa Ghigi, avviene lungo la strada, che in questo punto è particolarmente stretta e non consente la percorrenza in sicurezza.

PROT. SPEC. n. 348

PG 26133 del 31/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Carlo Bottos Presidente del Gruppo Dirigente Federazione Verdi Bologna
Proprietà	
Gruppo	generale
Riassunto	<p>La Federazione dei Verdi chiede che nella elaborazione di Psc e Rue vengano tenute in conto le indicazioni già contenute nell'OdG approvato dal Consiglio contestualmente all'adozione del Psc, ovvero:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) stabilire l'obbligatorietà di strumenti atti a garantire il Risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;(2) introduzione di strumenti di incentivazione del Risparmio energetico e definizione del volume imponibile;(3) stabilire l'obbligatorietà di sistemi di accumulo, riutilizzo delle acque meteoriche e di risparmio idrico; Oltre a queste indicazioni ne vengono formulate altre, aggiuntive:(4) stabilire l'obbligatorietà del certificato CasaClima per il risparmio energetico;(5) introduzione dell'obbligo della Procedura di Riduzione dell'Impatto Edilizio (indice RIE), per sviluppare una strategia di riduzione del calore/polveri.(6) introdurre incentivi per la realizzazione di coperture verdi;(7) impegno del Comune a sostenere e attivare corsi per committenti, progettisti e artigiani, tenuti dall'Agenzia CasaClima;(8) individuazione di aree o immobili per attivare esperienze di cohousing e condomini solidali.

Controdeduzione

L'art. 36 del Psc contiene le norme di indirizzo finalizzate a massimizzare la qualità ecologica e ambientale del territorio, e stabilisce obiettivi generali per quanto riguarda alcuni degli argomenti sollevati: risparmio idrico, raccolta e smaltimento delle acque, risparmio energetico degli edifici. Si tratta di argomenti per i quali vengono fissati obiettivi generali, demandando poi alla disciplina del Rue lo sviluppo della normativa. In questo senso si possono ritenere parzialmente accolte di fatto le osservazioni 1, 2 e 3.

Per quanto riguarda altre osservazioni si ritiene:

- incentivi tetti verdi (6): si tratta di una materia che, sia come contenuti regolativi che come aspetti procedurali compete esclusivamente al Rue;
- introduzione indice RIE (5); il parametro, previsto dal Regolamento edilizio di Bolzano, è finalizzato al controllo delle aree permeabili e all'apporto del verde. Si tratta comunque di una materia normata in linea di indirizzo già dal Psc adottato, anche se con un approccio diverso;
- collaborazioni diverse con Agenzia CasaClima (4, 7): si ritiene non direttamente praticabile un coinvolgimento diretto dell'Agenzia nel campo della certificazione energetica e ambientale, considerato il differente ambito territoriale di riferimento e la nuova legislazione regionale in materia;
- housing sociale (8): le definizioni di housing sociale, le forme di abitare solidare e le altre cui si fa cenno sono tutte specie di "edilizia residenziale sociale" ai sensi della più recente normativa; il Psc ha dedicato a queste politiche un rilevante spazio in fase operativa ed attuativa; saranno però solo i Psc a definire le modalità operative che consentiranno o l'acquisizione di aree per le politiche della casa o la realizzazione da parte di soggetti privati di quote di edilizia sociale.

L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA, E PARZIALMENTE NON PERTINENTE.

PROT. SPEC. n. 349

PG 26137 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	(Via Romita)
Esibente	Fornaciari Daniele
Proprietà	
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Considerato che la proposta relativa all'Ambito 127 non risolve le problematiche segnalate per il Parco Nord e la Fiera, che viceversa peggiorano, osserva che il progetto ipotizzato è carente nel dimensionamento - soprattutto riguardo alle previsioni a lungo termine, in merito agli spazi espositivi, per il tempo libero, per lo svago. A fronte della disponibilità delle proprietà firmatarie a concedere adeguati spazi contermini si è disponibili a valutare - secondo il principio della perequazione urbanistica - in caso di accoglimento della presente - adeguate compensazioni.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 350

PG 26155 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO, BORGO PANIGALE, NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore nat.e amb, Ambito agric.di rilievo paesagg, Ambito pianificato cons.per infratrutt.
Situazione	Collina del Reno, Campagna tra Reno e Navile, Bargellino, Mazzini
Indirizzo	Via Mazzini, di Casaglia, Colombo, Della Salute-Ospedaletto
Esibente	Mazzetti Roberto - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Mazzetti Roberto
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	Trattasi di aggiustamenti formali alle osservazioni già presentate. Per quanto riguarda invece le integrazioni sostanziali all'osservazione relativa a via Mazzini 102 (prot. spec. n. 99) ritiene che sia necessario riallineare, per lo specifico ambito territoriale, l'indice perequativo al minimo rappresentato dalla capacità edificatoria attualmente esistente, rapportandola alla Su di cui si chiede conferma. Viene dichiarata la propria "disponibilità alla piena collaborazione concertando le proposte ritenute più idonee ferme restando le garanzie di condizioni di sostenibilità tecnica ed economica".

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione alle osservazioni prot. spec. n 99.

PROT. SPEC. n. 351

PG 26187 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Viale Europa
Esibente	Galletti Maurizio
Proprietà	Bagni Carlo, Bagni Guja
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Richiedono di cambiare classificazione da Territorio rurale, "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico n. 195" a Territorio urbano da strutturare, "Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati", con scheda d'ambito specifica, da attribuire. La scheda d'ambito potrà prevedere delle condizioni per l'edificabilità che impongano il raggiungimento di prestazioni di eccellenza in termini ambientali ed energetiche, un polo produttivo e terziario di nicchia sotto l'aspetto tecnologico, che presenti soluzioni innovative se non di sperimentazione, che raccolga il consenso e l'ambizione di insediarsi a primarie aziende sensibili alle tematiche ambientali.</p> <p>Se l'estensione dell'ambito da strutturare fosse superiore ai soli terreni della proprietà si potrebbe prevedere, per il nuovo insediamento, le caratteristiche delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.</p> <p>La proprietà ritiene che l'area non possieda le caratteristiche morfologiche e di contorno alla pari delle aree limitrofe, per considerarla come Territorio Rurale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico; il cuneo agricolo verso la città, ambito n. 195, appare, limitatamente ai terreni in fregio a viale Europa, come un mancato completamento tra le aree produttive e terziarie quali CAAB e la Fiera; la vicinanza con la tangenziale e l'assetto viario specifico hanno già creato le condizioni di appetibilità verso una trasformazione con destinazione produttiva e terziaria specialistica, pregiudicando gli aspetti agricoli di valenza paesaggistica; tutte le misure da attuare dovranno garantire un impatto ambientale compatibile con i vicini ambiti agricoli al fine di realizzare un "confine" territoriale fra i diversi usi, condividendo anche la tesi che l'eventuale completamento edificatorio in fregio a viale Europa debba costituire l'ultima urbanizzazione di confine verso la campagna di Calamosco e Villola.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 352

PG 26201 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella specializzato
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Don Giuseppe Bedetti 8
Esibente	Bondavalli Danilo
Proprietà	ITACA s.r.l.
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato quanto contenuto nella relazione al Paragrafo Corticella – pagg. 126 e 127, che il Quadro normativo prevede fra gli ambiti per nuovi insediamenti la Nuova Corticella e che l'area di proprietà risulta attualmente destinata dal PRG vigente a zona V, inedificata; ritiene che l'area stessa andrebbe a costituire uno spazio utile alla realizzazione degli scopi del PSC se fosse consentita l'edificazione di qualunque attrezzatura o struttura di interesse collettivo conforme alla destinazione di zona di completamento impressa al comparto 113 in cui l'area è compresa.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in esame, tra l'altro incongrua essendo riferita alle destinazioni del PRG '85, in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano, l'art. 23 infatti non prevede la possibilità di realizzazione di nuova capacità edificatoria per le aree comprese negli ambiti di qualificazione diffusa prive di edifici esistenti.

PROT. SPEC. n. 353

PG 26214 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agric. di rilievo paesag., Ambito di valore nat. e amb., Ambito pianif. cons.per infrastrut.
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Ca' Rosa, Via del Rosario
Esibente	Scagliarini Corrado - tecnico incaricato
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Verificato quanto previsto dal PSC adottato e quanto previsto dal PTCP, l'area in oggetto è posta in una posizione intermedia in adiacenza ai laghetti del Rosario e al Parco lungo Navile in una zona agricola frammentata dal passaggio di infrastrutture e quindi poco produttiva. La pura e semplice conservazione dell'attuale assetto agricolo difficilmente può portare il territorio periurbano a diventare risorsa. L'area in oggetto presenta l'opportunità di destinare la superficie agricola a selvi coltura promuovendo le funzioni economiche e sociali dell'agricoltura e raggiungendo una migliore dotazione ambientale. Aree circoscritte, di dimensioni contenute - 1 ha - non superiori al 10 % del totale potrebbero ospitare nuove opere o insediamenti a profilo ecologico (fattorie urbane - ricettive). Ai nuovi fondi si potrebbe applicare l'indice previsto all'art. 39 del Quadro normativo 0,03 - 0,05 mq di Sul per ogni mq di St. La mobilità interna all'area potrebbe evolversi con priorità al ciclo pedonale. La porzione compresa fra la ferrovia e via Colombo, adiacente al Canale Navile potrebbe essere ceduta all'Amministrazione e all'interno della porzione si potrebbe localizzare un parcheggio scambiatore con contestuale allungamento della linea bus 17.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 354

PG 26225 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	Via di Sabbiuno (7)
Esibente	Lipparini Carlo Alfonso
Proprietà	Carlo Alfonso Lipparini impresa agricola
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>In considerazione del PSA che l'Azienda ha già redatto con la Confederazione Italiana Agricoltori (CIA) in data 5 ottobre 2005, al fine di sviluppare e potenziare la coltivazione e la produzione agricola biologica all'interno del suo fondo, potenziando soprattutto la produzione ortofrutticola e la vendita diretta dei prodotti e prevedendo la nuova costruzione di un fabbricato destinato ad uso magazzino e punto vendita diretta, osserva come tali iniziative risultino favorevoli al perseguimento degli obiettivi del PSC, dichiarando la disponibilità ad arricchire la propria offerta con opportunità culturali e ricettive collegate alla fruizione dell'ambiente agricolo e naturale attraverso visite didattiche.</p> <p>La proprietà aveva già presentato richiesta di variante al PRG vigente (PG 221114/2005) al fine di ottenere una scheda normativa che consentisse la presentazione di apposito PSA.</p>

Controdeduzione

Come già precisato dall'art. 30 del Quadro normativo adottato, sarà il RUE a disciplinare gli interventi edilizi necessari a conseguire gli obiettivi definiti dal piano. Pertanto si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 355

PG 26239 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Centro Borgo - Ducati
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati 3
Esibente	Del Torchio Gabriele
Proprietà	DUCATI MOTOR HOLDING SPA
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>In considerazione del fatto che la DUCATI MOTOR HOLDING SPA intende realizzare una nuova sede a Borgo Panigale, e ampliare il museo, già visitato da 40.000 persone, propone due osservazioni:</p> <p>1 - chiede che venga individuata nella zona di Borgo Panigale un Ambito per un nuovo insediamento caratterizzato da prevalenza di attività direzionali e produttiva con una superficie territoriale di 20 ha ed una capacità insediativa di 80.000 mq di Su, e di conseguenza venga rivalutata sia "la massima capacità insediativa potenziale" (art. 18 quadro normativo comma 3), sia la quantità di "dotazioni territoriali minime" (art. 18 quadro normativo comma 4);</p> <p>2 - riguardo il futuro RUE, l'area in cui rientra la sede attuale, chiede sia classificata come "ambito di sostituzione" e di conseguenza venga rivalutata sia la "massima capacità insediativa potenziale" (art. 19 quadro normativo comma 3) che la quantità di "dotazioni territoriali minime" (art. 19 quadro normativo comma 4). Inoltre che l'indice perequativo che spetta ad aree produttive ad alta densità (art. 39 quadro normativo) venga portato a "0,50 espresso in Su, per ogni mq di St.</p>

Controdeduzione

L'osservazione in oggetto solleva una questione rilevante non solo per gli assetti territoriali locali e di area vasta, ma anche per l'economia industriale della città. Problemi di delocalizzazione industriale di questa natura necessitano di preventivi accordi a livello interistituzionale, in grado di individuare soluzioni coerenti e adeguate. Pertanto non sussistono le condizioni per il suo accoglimento.

PROT. SPEC. n. 356

PG 26246 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Fornace Gallotti
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Beverara
Indirizzo	Via Bignardi
Esibente	Scagliarini Federico - tecnico incaricato
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	La porzione in oggetto su cui insiste un fabbricato risulta predisposta ad ospitare anche la funzione residenziale in affinità con le previsioni del PRG '85. Dato l'uso pubblico e il ruolo di servizio che offre il contesto si esclude che la funzione residenziale occupi tutto l'edificio e che almeno il piano terra possa essere destinato ad usi di servizio in continuità con le attrezzature universitarie limitrofe. Pertanto l'area in oggetto risulta più adeguata ad essere parte di un ambito misto e non specializzato in cui la "residenza" sia associata alle attività economiche e sociali".

Controdeduzione

Al fine di favorire il recupero dell'immobile in oggetto, in disuso da decenni e compreso in un'area di intervento oggetto di rilevanti interventi di carattere pubblico dell'Università degli Studi di Bologna, si propone di accogliere l'osservazione in oggetto comprendendo l'immobile in questione nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa misto 72.

PROT. SPEC. n. 357

PG 26254 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Collina del Reno
Indirizzo	Via di Casaglia (65/21)
Esibente	Schiavina Lorenza, Schiavina Alessandra, Schiavina Maria Carla
Proprietà	Schiavina Lorenza, Alessandra, Maria Carla
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiedono di ridistribuire sull'intera area di proprietà le funzioni ammesse per poter presentare un piano particolareggiato integrato fra le diverse funzioni con relativa collocazione delle aree verdi, dei servizi pubblici e delle proprietà private. Gli obiettivi sono: 1) rendere più fruibile e funzionale l'area; 2) realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica, come richiesto dai vincoli paesaggistici, per permettere una migliore integrazione dei servizi pubblici con le proprietà private; 3) offrire alla cittadinanza un'area verde attrezzata per valorizzare i beni collettivi e privati di pregio esistenti.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, incongrua rispetto agli obiettivi del piano e al progetto del sistema delle attrezzature e spazi collettivi

PROT. SPEC. n. 358

PG 26269 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Ferrarese 172
Esibente	Melegari Luigi Amedeo
Proprietà	Lenzi Calisti Susanna
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>La proposta riguarda la possibilità di mettere in trincea un tratto dell'autostrada. La realizzazione di un parco che valorizzi l'asta fluviale del Savena abbandonato e di un parco trasversale che unisca le parti est ed ovest valorizzando le aree verdi del Serpieri a nord, prevedendo l'edificazione nelle parti di allargamento dell'area per i nuovi insediamenti. I nuovi insediamenti dovranno garantire una dotazione di servizi tale da colmare anche le carenze attuali e il potenziamento e rafforzamento delle linee di trasporto pubblico con una migliore organizzazione della rete della mobilità che dovrà creare una continuità effettiva con il quartiere adiacente. L'interramento dell'autostrada garantisce mitigazione acustica ad est. La progettazione dell'ambito dovrà costituire un compimento del disegno urbano della zona nord e terrà conto delle connessioni con le attrezzature e gli spazi di uso collettivo esistenti, inoltre dovrà perseguire l'obiettivo della sostenibilità alla scala urbanistica ed edilizia nonché ambientale: la presenza dell'autostrada e del depuratore pongono temi le cui soluzioni dovranno essere valutate in sede di POC. Le dotazioni Attrezzature e spazi collettivi: concessione di aree pubbliche localizzate in modo da consentire un continuità fruitiva con quelle già esistenti. Dotazioni ecologiche e ambientali: superfici boscate, spazi aperti verdi anche privati di connessione e integrazione di quelli di quartiere. Infrastrutture per l'urbanizzazione: potenziamento acquedotto. Prestazioni: contribuire a raggiungere gli obiettivi di qualità prescritti per la Situazione Corticella e quindi l'insediamento dovrà garantire:</p> <ul style="list-style-type: none">- attraversamento pedonale di via Shakespeare,- sistema di accessibilità che non comprometta il livello di servizio di via Shakespeare,- connessioni ciclabili in direzioni Nord - sud ed est - ovest,- tutela e integrazione delle tracce insediative storiche. <p>Sostenibilità: potenziamento del trasporto pubblico, mantenimento superficie permeabile del 40% della superficie fondiaria.</p> <p>Ricorda che le aree di tutela ambientale possono entrare in trasformazione urbanistica secondo la logica ed il metodo perequativo - sostenibile in termini ambientali e civico - sociali. E' il caso delle aree in oggetto.</p> <p>Le proprietà intendono cogliere lo spirito partecipativo ed i presupposti urbanistici di perequazione annunciati concordando con l'Amministrazione le migliori e possibili condizioni per giungere all'attesa realizzazione delle previsioni del piano. Chiedono l'inserimento delle are nell'areale nord con riconoscimento di un indice perequativo privato proprio non inferiore a 0,25 - 0,30 di Sul, nonché l'inserimento in POC.</p> <p>Ritengono sussistano i presupposti - illustrati da relativo progetto allegato - per l'edificazione dell'area in questione e che tale richiesta possa essere accolta.</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in netto contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 359

PG 26279 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Olmetola
Esibente	Labanti Claudio legale rappr Aula Immobiliare S.r.l., Gilberto Bizzarri, Gianfranco Bizzarri legale rappresentante di Lille S.r.l., Carlo Saporì
Proprietà	
Gruppo	attrezzature e spazi collettivi
Riassunto	I proponenti si trovano in sostanziale accordo sia sulle previsioni di PSC che sul laboratorio "Parco campagna di villa Bernaroli" e danno la disponibilità alla cessione dei terreni alle condizioni che venga riconosciuto un indice perequativo privato non inferiore 0,15 di SUL (corrispondente a 0,10 di Su), e di poter essere inseriti nel primo POC. Allegano uno studio di fattibilità, contenente la proposta.

Controdeduzione

Il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende l'area in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 360

PG 26294 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito, Quartiere giardino - Collina
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Stoppani
Esibente	Schiavina Alessandra - legale rapp. della Immobiliare Schiavina Srl e Melegari Luigi Amedeo
Proprietà	Immobiliare Schiavina Srl; Melegari Luigi Amedeo
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede che venga consentita la presentazione di un piano particolareggiato che preveda una collocazione funzionale di servizi pubblici, aree verdi e proprietà private (comprese le nuove costruzioni) al fine di distribuire meglio, sulle aree di proprietà, le funzioni ammesse.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, incongrua rispetto agli obiettivi del piano e al progetto del sistema delle attrezzature e spazi collettivi

PROT. SPEC. n. 361

PG 26306 del 31/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Toscana Alta
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Labriola 2
Esibente	Nicotri Claudio - legale rapp. della Società
Proprietà	ROSAI Srl
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Considerato che l'uso tecnologico dell'area, oggi locato a Telecom con contratto in scadenza, è in via di cessazione chiede che sia consentito l'insediamento della funzione residenziale compatibile con il contesto circostante.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati da POC e RUE.

PROT. SPEC. n. 362

PG 26320 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Ferrarese 168
Esibente	Barbolini Laura - legale rapp. della Società Solanum Srl per l'acquisto delle aree di proprietà Dante Coltelli
Proprietà	Coltelli Dante
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Le aree in questione sono poste a nord della sede del Comando Vigili del Fuoco e sono separate dall'areale nord individuato dal PSC, vista l'osservazione presentata dall'Ing. Melegari sulle aree confinanti, si manifesta l'accordo sul contenuto della stessa e si chiede che venga presa in considerazione.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 363

PG 26354 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella (R5)
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Rolli 8
Esibente	Lupi Emanuela - Amministratore del Condominio
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	I condomini, a seguito della definizione della causa civile con la Coop Libertas Casa, sono diventati proprietari di un immobile ubicato al civico 8, al piano terra, ad uso sala condominiale. Evidenziato che il condominio dispone di tre sale condominiali di superficie eccedente le reali necessità, chiedono di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto.

Controdeduzione

PROT. SPEC. n. 364

PG 26359 del 31/01/2008

Quartiere	SAVENA, NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via Villari
Esibente	Morelli Mauro - rappresentante della Fondazione Elide Malavasi
Proprietà	Fondazione Elide Malavasi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>A seguito dei pareri espressi da ARPA in relazione al rispetto dei limiti acustici relativi all'area Bertalia-Lazzaretto, la Fondazione Malavasi non ritiene più idonea la soluzione prevista dall'Accordo Preliminare sottoscritto per la cessione in permuta dell'area di via Villari ed il Comune di Bologna non ha individuato alternative; pertanto osserva che "nelle more della definizione contrattuale sopraesposta ed in via meramente cautelativa, le aree di via Villari nel nuovo PSC devono mantenere la destinazione attuale di "zona per l'istruzione superiore CM (zona omogenea F)" fino alla definizione di nuovi accordi con piena soddisfazione delle parti".</p> <p>L'osservazione è riproposta con riferimento agli elaborati "Figure della ristrutturazione", "Strategie per la qualità" e "Regole".</p>

Controdeduzione

L'Amministrazione ha inteso, con l'accordo raggiunto con la Fondazione, dare concreta attuazione agli obiettivi di salvaguardia della collina da interventi di nuova edificazione, secondo gli indirizzi propri degli strumenti sovraordinati e del piano adottato.

La localizzazione dell'area di via Villari, cui il PRG '85 aveva impresso per la quasi totalità una destinazione scolastica, oltre a una parziale destinazione a zona di rispetto ambientale, a zona per verde pubblico attrezzato e a zona di tutela paesistica - prossima alla città urbanizzata - ha orientato l'Amministrazione a determinarne l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune per la realizzazione di verde pubblico, al fine di preservarne la valenza ambientale ed evitare, in tal modo, qualsiasi ulteriore possibilità insediativa.

Infatti, con atto di indirizzo PG 190068 del 10 settembre 2004, la Giunta aveva incaricato i competenti uffici di svolgere un approfondimento istruttorio in merito alle politiche di salvaguardia della prima quinta collinare ed al ruolo da riconoscere alla collina bolognese come storicamente sviluppata nella strumentazione urbanistica locale, anche in un'ottica di acquisizione di aree strategiche per la realizzazione di quanto il mercato spontaneamente non produce (tra cui servizi ed aree a verde), in modo da riequilibrare ed indirizzare positivamente lo sviluppo urbanistico del territorio, e con successivo atto di indirizzo PG 249948 dell'1/12/2004, in esito ai predetti approfondimenti, la Giunta, nel ribadire la trasversalità del tema ambientale, che ha orientato tutta la costruzione delle linee programmatiche di mandato presentate dal Sindaco al Consiglio Comunale, ai Consigli di Quartiere e alla Città ed allo scopo di preservare l'area in questione dall'edificazione, ha stabilito di avviare una trattativa con la Proprietà per concordare una diversa localizzazione dell'intervento.

La Fondazione Malavasi si è resa disponibile a realizzare il proprio complesso in area di proprietà comunale, a quel momento disciplinata dall'art. 55 delle NdA del PRG '85 - scheda R5.3 Bertalia-Lazzaretto, cedendo in permuta al Comune i propri beni ubicati in via Villari, previa risoluzione del contratto di locazione finanziaria con la Sanpaolo leasint spa ed acquisto, pertanto, della piena proprietà dei beni in capo alla Fondazione stessa.

Le volontà delle parti sono state formalizzate con l'accordo sottoscritto, in data 14 settembre 2005, tra Comune di Bologna e Fondazione Malavasi per l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale, tramite permuta con area di proprietà comunale in zona Bertalia Lazzaretto, dell'area di Via Villari.

Rispetto ai contenuti dell'accordo rilevo come le prestazioni poste a carico dell'Amministrazione Comunale dal contratto siano state puntualmente eseguite, essendo stati adottati ed approvati dal Consiglio Comunale i provvedimenti che hanno disciplinato, attraverso una specifica variante al PRG '85, la localizzazione dell'intervento oggetto di accordo, prevedendone la realizzazione tramite intervento diretto in luogo della sottoposizione a strumento urbanistico preventivo prevista, per il comparto Bertalia Lazzaretto in cui si trovava inserita, dalle norme di attuazione previgenti e prevedendo altresì, su richiesta della Fondazione, un ampliamento degli usi - oltre a quello per l'istruzione superiore - rispetto alle previsioni di PRG per Via Villari.

Risulta al proposito che la stessa Fondazione abbia consapevolmente commissionato e poi prodotto agli organi competenti, in specifico ad ARPA, la dovuta Documentazione previsionale del clima acustico, redatta dallo studio tecnico AIRIS srl, nonché il progetto preliminare dell'intervento edilizio che prevede le misure mitigative valutate da ARPA idonee alla tutela acustica dell'area scolastica e degli altri usi previsti sull'area in questione (cfr. parere ARPA 0006348/2007 del 16 aprile 2007), parere favorevole rispetto al quale anche la AUSL ha comunicato in data 12 settembre 2007 di non avere ulteriori osservazioni.

L'area in questione risultava peraltro - come noto - già disciplinata dal vigente PRG nell'ambito della zona integrata di settore - R5.3 Bertalia Lazzaretto - (definita dall'art. 55 delle norme di attuazione quale "parti del territorio parzialmente urbanizzate, suscettibili di processi di razionalizzazione dell'esistente e atte all'insediamento, in nuove costruzioni, di attività e funzioni diversificate)" ivi comprese pertanto le funzioni di servizio attuabili su iniziativa privata, quale quella dell'istruzione parificata.

E' evidente quindi che la variante al PRG si è resa necessaria per consentire alla Fondazione un tempestivo avvio dell'intervento ed ha natura di variante localizzativa e di disciplina della modalità di intervento quale "intervento diretto", soggetto a rilascio di permesso di costruire, di una

funzione già ammessa (nelle ZIS, ai sensi dell'art. 55 gli usi ammessi "sono quelli del vigente Regolamento edilizio, fatta eccezione per gli usi esclusi che sono riportati nelle schede normative di ogni singolo comparto") nella zona integrata di settore dal PRG '85, funzione che sarebbe stata diversamente oggetto del progetto del piano particolareggiato della detta zona integrata di settore R5.3 Bertalia Iazzaretto, cui le N.d.A. (art. 56) demandano espressamente "le soluzioni tecniche per abbattere l'inquinamento acustico".

Lo stesso strumento sovraordinato (PTCP), all'art. 13.5, prevede peraltro che "le previsioni di insediamenti urbani comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, che siano già contenute in PRG vigenti (...) sono attuate assumendo le più opportune ed efficaci misure di contenimento dell'inquinamento acustico con riguardo alle funzioni residenziali e gli altri recettori sensibili", ammettendosi in tali casi mitigazioni anche attraverso barriere acustiche.

Risulta evidente, quindi, che le prescrizioni di carattere ambientale approvate in sede di variante rispettano le previsioni dello strumento sovraordinato e risultano del tutto coerenti con le norme di attuazione delle previsioni del PRG, seppure riferite alla specifica localizzazione della funzione istruzione di cui trattasi.

Si propone pertanto di considerare l'osservazione non accoglibile in relazione all'accordo sottoscritto.

PROT. SPEC. n. 365

PG 26366 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Corticella (R5)
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Rolli 8,10,12
Esibente	Lupi Emanuela - Amministratore del Condominio
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	I condomini di via Rolli 8, 10, 12 a seguito della definizione della causa civile con la Coop. Libertas Casa sono diventati proprietari di un immobile ubicato al civico 8, al PT, ad uso sala condominiale, premesso che il condominio dispone di tre sale condominiali di superficie eccedente le reali necessità chiedono di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, le modalità di intervento e trasformazione dell'esistente saranno disciplinati dal RUE.

PROT. SPEC. n. 366

PG 26379 del 31/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI più casi specifici: SAVENA, SANTO STEFANO, RENO, BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito, S.Rufillo, Murri-Toscana, Sabiem,
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, Ambito di sostitu
Situazione	Pedecollina, Santa Viola,
Indirizzo	Via Pavese, via Parisio 34, Via Emilia Ponente (Sabiem), Via Alberelli, Via Fornace

Esibente	Buriani Marco - legale rapp. di ANCEBOLOGNA-Collegio Costruttori Edili
Proprietà	

Gruppo	generale
---------------	----------

Riassunto

(1)

Propone di considerare il limite degli 8.000 alloggi unicamente in riferimento agli Ambiti per i nuovi insediamenti in quanto questo potrebbe costituire un ostacolo oggettivo alla promozione di progetti urbanistici ed edilizi sostenibili sul piano della compensazione e della premialità nei diversi ambiti.

Le funzioni previste nelle nuove aree a destinazione produttiva individuate negli ambiti a dominante funzione specializzata dovrebbero essere genericamente economico/produttive in quanto non è più rinvenibile una netta distinzione tra produttivo/direzionale/commerciale.

(1.1)

Propone che gli interventi sull'esistente fino a 10.000 mq di Su possano essere realizzati senza l'inserimento nel POC. Gli indici perequativi previsti dell'art.39, comma 4, riferiti alle aree produttive e militari ad alta e bassa densità debbono prevedere un'articolazione interna che mantenga un rapporto di proporzionalità fra le volumetrie esistenti e l'indice riferito all'area.

Il PSC dovrà anche contenere una scelta a favore dell'edilizia in sostituzione per tutti gli organismi privi di valore architettonico e culturale anche attraverso premi ed incentivi qualora si trasferiscano le volumetrie negli ambiti per nuovi insediamenti.

(2)

Ribadiscono la necessità di utilizzare parametri edilizi ed urbanistici che mantengano la distinzione fra Su e Sa, chiedendo che il limite della Sa realizzabile fuori terra sia portato al 70% senza che questo comporti una variazione degli indici definiti per i vari ambiti, in ragione delle nuove tecnologie necessarie per conseguire elevati livelli di risparmio energetico e architettura sostenibile. Viene comunque formulata una proposta di definizione di Sul.

(3)

L'osservazione propone possibili "modelli attuativi" del Psc per gli "ambiti per i nuovi insediamenti (misti)"; esprimendo la proposta si formulano diverse richieste, tra le quali quella di garantire indici di utilizzazione territoriale finale non inferiori a 0,30/0,35 mq Su/St, quella di portare il valore degli indici perequativi per le aree agricole periurbane a 0,12-0,18 mq Su/St, nuove modalità di formulazione del meccanismo della premialità (premi ERS, premi di ospitalità, premi di qualità).

(4)

Sembra necessario specificare che le previsioni del POC cessano qualora entro un termine stabilito non sia stata attuata una proposta per la realizzazione degli interventi previsti.

(5)

Si propone che l'attuazione degli interventi edilizi nei diversi ambiti non venga subordinata ad estensioni del trasporto pubblico e/o della viabilità non programmabile in modo certo.

Lungo le direttrici di trasporto pubblico e nel centro storico il PSC deve prevedere la realizzazione di interventi per la sosta a rotazione e per la sosta pertinenziale al fine di liberare le strade.

Propone alcune osservazioni puntuali.

SAVENA. (D'intesa con la società Verdeparco S.p.A.). Nell'ambito degli immobili già oggetto di proposta PRU ex OdG 136/01, esclusa in quanto compresa in parte in "aree ad alta probabilità di inondazione" e nella "fascia di pertinenza fluviale" del PSAI, e della disponibilità dimostrata dalla Marvitt nella cessione dell'area necessaria all'ATC per il prolungamento della linea 13, chiede di modificare il perimetro degli Ambiti 173 e 103, che seguono la linea individuata dal Piano di Bacino, facendo coincidere tale limite con il perimetro del vincolo di aree ad alta probabilità di inondazione così come modificato dall'Autorità di Bacino (delibera pubblicata sul BUR n. 184 del 27 febbraio 2002) e di inserire nell'ambito di qualificazione diffusa la porzione non più soggetta a tale vincolo in modo che sia il RUE a disciplinare gli interventi ammessi.

In estremo subordine chiede di "riconoscere formalmente che all'intera area della società, estesa per mq 5.170, compete una capacità edificatoria perequativa che, ex art. 39 NTA, sarà fissata dal POC o dal RUE entro il range previsto". (Osservazione identica alla n. 166, presentata da Verdeparco S.p.A.)

SANTO STEFANO. (D'intesa con la società Immobiliare Parisio S.r.l.) In merito all'immobile sito in via Parisio 34,

destinato dal PRG '85 a "zona industriale artigianale di completamento P1", essendo l'area situata in un comparto a prevalente destinazione residenziale, chiede che le regole che verranno definite dal RUE permettano l'insediamento di tutte le funzioni d'uso, ed in particolare di quelle residenziali, in modo da ottenere una riorganizzazione funzionale e spaziale attraverso destinazioni omogenee e integrate con la residenza.

Chiede inoltre di elevare da 2.000 a 3.000 mq di Sul (o 2.000 di Su) la soglia entro cui gli interventi di NC per sostituzione si possono attuare sulla base della normativa del RUE senza l'inserimento nel POC.

Chiede che l'art. 23 del Quadro normativo chiarisca, nel caso di NC, le modalità di rispetto delle regole perequative fissate al Titolo IV nel momento in cui questa nuova costruzione avvenga per sostituzione totale o parziale (Osservazione coincidente con la 246 presentata da Immobiliare Parisio S.r.l.).

RENO. (D'intesa con la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l.) Osserva che la Società Fonderie Sabiem S.p.a., recentemente messa in liquidazione, non è proprietaria dell'area e che pertanto essa non rappresenta l'interlocutore dell'Amministrazione in merito alla destinazione urbanistica dell'area.

Chiede pertanto di mantenere l'area compresa nell'Ambito di sostituzione, come attualmente previsto dal PSC e di estendere l'Accordo procedimentale sottoscritto nel 2005 alla società proprietaria dell'immobile, confermandone le previsioni nell'ambito del 1° POC.

Si manifesta la disponibilità a valutare eventuali integrazioni all'Accordo procedimentale citato.

(Osservazione uguale alla n. 294).

BORGIO PANIGALE. (D'intesa con la Società Lodi Costruzioni srl) Chiede che l'area sita in via Alberelli, compresa in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, possa avere "un importante ruolo di ricucitura tra l'attuale zona residenziale del Villaggio INA, la zona dell'Holiday Inn e la zona agricola/sportiva/ricreativa di Villa Pallavicini".

(Osservazione uguale alla n. 190).

Ripropono inoltre l'osservazione n. 191: realizzare nell'area in questione un eventuale intervento di riqualificazione urbanistica complessiva che possa definire, nell'ambito generale dell'infrastrutturazione e dei servizi legati alla zona aeroportuale, un ruolo d'identità primaria alla luce della ridefinizione del sistema dei trasporti e della mobilità della zona trattata.

Controdeduzione

(1.)

Il Psc affronta il tema del posizionamento di Bologna tra le città europee e mondiali del suo rango attraverso considerazioni di carattere qualitativo e prevedendo un sistema composito di infrastrutture, attrezzature urbane, dotazioni ecologiche, adatto a mantenere e migliorare il ruolo della città nel quadro della cooperazione/competizione tra sistemi urbani. La capacità di realizzare nuove abitazioni non è l'unico indicatore utile a descrivere lo sviluppo equilibrato di una città. Il dimensionamento (quantità di nuovi alloggi realizzabili in un periodo quindicennale) concordato con le altre amministrazioni comunali e con la Provincia di Bologna in sede di confronto istituzionale è stato definito con riferimento agli aspetti di carattere qualitativo sopra citati, precisamente descritti nella Relazione di piano; il dimensionamento, fissato in 12.000 nuovi alloggi realizzabili (compresi i 4.000 in attuazione di previsioni del piano previgente), consente la nuova costruzione di una media di 800 alloggi ogni anno, media superiore a quelle registrate nel comune in anni nei quali il mercato dell'edilizia abitativa era caratterizzato da prospettive migliori di quelle che attualmente vengono ipotizzate dagli esperti.

Per quanto riguarda il mix di funzioni insediabili negli ambiti che il Psc individua come "specializzati", il Piano si limita ad indicare (art. 45) che in tali ambiti "è dominante la presenza delle funzioni economiche"; rimandando ad altri più appropriati strumenti di pianificazione la definizione di maggiore dettaglio degli usi non ammissibili, ove ciò sia ritenuto opportuno.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(1.1)

Il Psc condivide nelle sue linee di indirizzo l'obiettivo della riqualificazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente. Ciò è esplicitato sia nella Relazione che negli articoli del Quadro normativo che riguardano gli ambiti del territorio strutturato. Gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, oltre agli ambiti da riqualificare, sono quelli al cui interno si incentivano i maggiori interventi di recupero urbanistico. La norma (art. 23 comma 3) prevede che gli interventi edilizi di sostituzione riferiti a Sul pari o superiori a 2.000 mq vengano attivati mediante inserimento nel POC. La finalità di questa disposizione è quella di rendere contestualmente programmabili interventi di trasformazione urbanistica diffusa e interventi di realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, pure soggetti a programmazione in sede di POC, in modo da non creare squilibri sul territorio, associando sempre operazioni di recupero con il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ogni situazione urbana. Un innalzamento della soglia a 10.000 mq di Su, come proposto, porterebbe all'avvio non controllato di interventi di consistente modifica, senza che sia possibile programmare contestualmente le necessarie opere di infrastrutturazione urbana. La possibilità che interventi di questo tipo possano essere introdotti come varianti al POC, non è esclusa dalla formulazione dell'art. 35 della L.R. 20/00.

Per quanto riguarda la richiesta di riformulare gli indici perequativi per le aree edificate (produttive o militari), sdoppiandoli in due componenti, una riferita all'estensione dell'area, l'altra alla volumetria esistente, essa non differisce logicamente dalla scelta operata dal Psc adottato, che ha attribuito indici di entità superiore alle aree edificate che a quelle inedificate proprio per riconoscerne un maggiore valore, che in genere però è costituito dal contesto nel quale tali aree si trovano, più che non dal valore degli edifici esistenti, in genere non adatti alla rifunzionalizzazione e alla trasformazione d'uso. La quantificazione proposta, considerando le volumetrie oggi esistenti sulle aree di questo tipo, porterebbe comunque ad indici molto superiori a quelli contenuti nel Psc adottato e non compatibili con gli obiettivi generali del Piano.

Per quanto riguarda la richiesta di istituire un sistema di carattere perequativo finalizzato a favorire il trasferimento di volumi dalle zone urbanizzate agli ambiti per i nuovi insediamenti, in particolare con la realizzazione di un sistema di contabilizzazione di crediti edilizi, si ritiene che esso costituisca uno strumento di grande complessità che non faciliterebbe la realizzazione di interventi come quelli suggeriti.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(2.)

Non si ritiene corretto mettere sullo stesso piano gli obiettivi della pianificazione con gli strumenti utilizzati per darvi attuazione: il Piano contiene obiettivi, indirizzi e norme per la realizzazione di edilizia che risponda ad elevati livelli di qualità sociale e ambientale. La utilizzazione del parametro

“superficie utile lorda”, ampiamente in uso nel campo dell'urbanistica e dell'edilizia, non costituisce in sé una penalizzazione della qualità; inoltre l'entità degli indici perequativi non influisce direttamente sull'assetto morfologico delle trasformazioni previste dal piano, in quanto l'indice di utilizzazione delle aree non è funzione diretta dell'indice perequativo. Inoltre, non si ritiene che vi sia alcuna limitazione alla “libertà progettuale” utilizzando un parametro anziché un altro, e, in particolare, un parametro di carattere sintetico e volumetrico quale la Sul invece che un parametro analitico come la Su. L'osservazione, comunque, contiene una proposta di ridefinizione della Sul, che potrà essere oggetto di considerazione in sede di redazione di Rue.

Si ritiene accoglibile la richiesta di considerare, nel caso degli alloggi, il rapporto tra Sul e Su pari a 1,7, tenendo conto delle maggiori esigenze di volumi murari e di superfici tecniche legate alla realizzazione di interventi sostenibili. Per questa ragione le superfici lorde massime che costituiscono le “capacità insediative potenziali” contenute nella Valsat vengono adeguate considerando i seguenti parametri di conversione:

- uso residenziale: $Sul = Su \times 1,70$;

- uso produttivo: $Sul = Su \times 1,30$;

- uso direzionale, alberghiero, ecc.: $Sul = Su \times 1,50$.

Questa conversione non produce incremento del carico urbanistico degli insediamenti, in quanto finalizzata al semplice recepimento di mutate condizioni di progettazione e produzione dell'edilizia abitativa (l'alloggio medio convenzionale per il dimensionamento, pari a 75 mq di Su, corrisponde quindi a 127,5 mq di Sul).

SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

(3)

Rispetto all'“obiettivo preliminare di pervenire (negli ambiti per nuovi insediamenti misti) ad indici territoriali non inferiori a 0,30/0,35 mq di Su per mq di St”, il Piano adottato prevede indicativamente indici compresi tra 0,20 e 0,29 mq/mq. Gli indici sono stati ottenuti con riguardo alle densità finali valutate sostenibili per ogni ambito, considerate le necessarie cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi e le condizioni ambientali. Condividendo l'interesse degli operatori per l'innescò di un sistema virtuoso di attuazione del piano e le valutazioni circa la funzionalità del modello proposto per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e mitigazione ambientale prescritte, si è operata una verifica finalizzata a valutare la sostenibilità di un incremento delle capacità insediative potenziali per i singoli ambiti. Tale verifica ha portato ad individuare un range di indici compreso tra 0,27 e 0,33 mq Su/mq St. I valori ottenuti sono da considerare soglie massime invalicabili con riferimento alle condizioni complessive di sostenibilità di ogni area.

Per quanto riguarda la richiesta di aumentare gli indici perequativi relativi alle aree agricole periurbane portandoli a valori (espressi in Su/St) di 0,12-0,18 mq/mq (rispetto a quelli dell'adozione che, convertiti in Su sono pari a 0,08 – 0,12 mq/mq), sempre in ragione della “inadeguatezza” degli indici rispetto all'innescò del sistema “virtuoso” di attuazione del piano, le verifiche condotte rendono possibile accogliere parzialmente la richiesta portando gli indici a valori compresi tra 0,10 e 0,16 mq Su / mq St, mantenendo una congrua capacità insediativa a disposizione del Comune per le operazioni di premialità finalizzate a incentivare l'attuazione del Piano.

Si condividono le affermazioni relative alla necessità di sostenere l'attuazione del Piano con indici premiali che riconoscano la ospitalità di volumetrie provenienti dalle aree da cedere alla amministrazione, la realizzazione di edilizia residenziale sociale, la realizzazione di interventi ad alta sostenibilità ambientale e qualità edilizia/architettonica, ma non si ritiene pertinente ai contenuti dello strumento Psc l'anticipazione di dettagliati “modelli attuativi” che saranno invece specificati in sede di formazione dei Poc.

Non si ritiene condivisibile (e soprattutto sostenibile, sul piano ambientale) la proposta di realizzare sulle aree indici inferiori alla capacità insediative potenziali previste dalla Valsat, per non consumare la risorsa suolo, sempre più scarsa in situazioni come quella bolognese.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE, PER LA PARTE IN CUI E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

(4)

Si condivide l'intenzione di perseguire efficienza ed efficacia del sistema di pianificazione sottesa all'osservazione, ma si ritiene che una specifica indicazione normativa sulla eventuale decadenza delle previsioni debba essere inserita nei Poc e non nel Psc, anche ipotizzando che una norma di tale importanza possa essere sperimentata e verificata nel tempo. L'inserimento di astratte affermazioni quali indirizzi per la successiva formulazione del Poc potrebbe rivelarsi non utile al conseguimento degli obiettivi di partenza.

L'OSSERVAZIONE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

(5)

La complessità realizzativa e l'articolazione del sistema del trasporto pubblico urbano impongono cautele per fare sì che l'attuazione di previsioni urbanistiche rilevanti come quelle messe in gioco negli ambiti per i nuovi insediamenti non generino condizioni di insostenibile inefficienza per i nuovi abitanti della città. Per questo, in applicazione della norma di cui all'art. 6 della Lr 20/00 (“Effetti della pianificazione”), l'attuazione di alcuni degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla contestuale realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o di infrastrutture per la mobilità, o al fatto che si realizzino condizioni, specificamente individuate dal piano, che garantiscono la sostenibilità dell'insediamento. Tali condizioni devono inoltre essere precisate su esplicita richiesta delle Riserve formulate dalla Provincia.

Si condivide la preoccupazione relativa alla dotazione di spazi per la sosta nella città consolidata e nella città storica, per la quale il Psc formula una serie di precisi indirizzi come viene ampiamente documentato nella Relazione illustrativa (azioni sulle connessioni delle Città della via Emilia Ponente e Levante, indicazioni specifiche sulla sosta trattando del Sistema della mobilità, indicazioni puntuali relative alle situazioni); si rileva però che le tipologie di interventi suggeriti sono pertinenti in parte a strumenti di regolazione del traffico (Pgtu), in parte agli altri strumenti di pianificazione urbanistica (Poc, Rue).

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE, UNA PARTE DELLA QUALE NON E' PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

Per quanto riguarda le questioni puntuali si rinvia alle specifiche proposte di controdeduzione.

PROT. SPEC. n. 367

PG 26387 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Erbosa (56/6)
Esibente	Salemi Maria
Proprietà	Salemil Maria e Salvatore
Gruppo	normativa
Riassunto	La proprietà del lotto di terreno in oggetto ritiene che, come riportato all'art. 39 del Quadro normativo, relativamente alle aree di tutela ambientale e per le zone agricole periurbane, risulta previsto un intervallo di variazione degli indici perequativi, non essendo allo stato definito l'indice, tenuto conto che i valori attribuiti alle aree risultano bassi, chiede venga applicato un indice più alto.

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione all'osservazione 372.

PROT. SPEC. n. 368

PG 26389 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Erbosa (56/6)
Esibente	Salemi Salvatore
Proprietà	Salemil Maria e Salvatore
Gruppo	normativa
Riassunto	La proprietà del lotto di terreno in oggetto ritiene che, come riportato all'art. 39 del Quadro normativo, relativamente alle aree di tutela ambientale e per le zone agricole periurbane, risulta previsto un intervallo di variazione degli indici perequativi, non essendo allo stato definito l'indice, tenuto conto che i valori attribuiti alle aree risultano bassi, chiede venga applicato un indice più alto.

Controdeduzione

Si veda proposta di controdeduzione all'osservazione 372.

PROT. SPEC. n. 369

PG 26396 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Fiera District
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Fiera District
Indirizzo	Piazza della Costituzione 8
Esibente	Pancaldi Marco - vice-presidente
Proprietà	Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA)
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Chiedono di inserire nella scheda specifica, relativa all'area di proprietà della Camera di Commercio, destinata al Palazzo degli Affari, la possibilità di realizzare parcheggi non pertinenziali e non a destinazione pubblica (a rotazione), e definire come Sa tali superfici.</p> <p>Infine vorrebbero prevedere una percentuale di riduzione dell'onere afferente il costo di costruzione per le superfici a parcheggio sopra descritte.</p> <p>Le attività di servizio all'interno del Palazzo Affari, svolte dalla Camera di Commercio, sono destinate ad una utenza eterogenea, sparsa su di un bacino molto ampio, non programmabile per tipologia e per modalità di utilizzazione dei servizi e quindi non fidelizzabile, e che richiede la disponibilità di parcheggio.</p> <p>Chiedono di inserire nella scheda specifica, relativa all'area di proprietà della Camera di Commercio, destinata al Palazzo degli Affari, la possibilità di realizzare parcheggi non pertinenziali e non a destinazione pubblica (a rotazione), e definire come Sa tali superfici.</p> <p>Infine vorrebbero prevedere una percentuale di riduzione dell'onere afferente il costo di costruzione per le superfici a parcheggio sopra descritte.</p> <p>Le attività di servizio all'interno del Palazzo Affari, svolte dalla Camera di Commercio, sono destinate ad una utenza eterogenea, sparsa su di un bacino molto ampio, non programmabile per tipologia e per modalità di utilizzazione dei servizi e quindi non fidelizzabile, e che richiede la disponibilità di parcheggio.</p> <p>Il PRG vigente comprende il lotto della Fiera District, al quale appartiene l'area di proprietà della Camera di Commercio, nella zona P7.1, che prevede la destinazione a Centro Direzionale con gli usi U2, mentre non consente la realizzazione di parcheggi privati da destinare al parcheggio a rotazione, inoltre l'art.57 del RE prescrive che tali parcheggi sono da considerarsi Su, e quindi la loro ammissibilità è condizionata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Pertanto viene evidenziato il paradosso dell'art. 57 del RE che assimila un servizio privato di uso pubblico, quale il parcheggio a rotazione, che è finalizzato a contribuire alla soddisfazione della domanda di sosta delle auto e quindi alla soluzione dei problemi della mobilità, ad uso urbano; condiziona la realizzazione dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico al pagamento di oneri di urbanizzazione, che per definizione sono destinati al finanziamento di infrastrutture e attrezzature, fra le quali sono compresi i parcheggi aperti al pubblico; disincentiva la realizzazione di parcheggi a rotazione vista l'onerosità del contributo di costruzione.</p> <p>La Camera di Commercio ha già presentato l'osservazione 122.</p>

Controdeduzione

Il Palazzo degli Affari è già stato recentemente oggetto della deliberazione consiliare OdG n. 232 del 5 novembre 2007: "NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ARTICOLO 77 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA DI EDIFICIO INSERITO NELL'AMBITO DEL COMPARTO DELLA CAMERA DI COMMERCIO - PALAZZO AFFARI - TRAMITE L'UTILIZZO UNA TANTUM IN DEROGA ALLE N.D.A", quindi in data successiva all'adozione del piano, si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 370

PG 26428 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Nuova Corticella
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Corticella
Indirizzo	Via Lipparini, via Shakespeare
Esibente	Orlandini Marco - Vice Presid. e legale rapp.della Società
Proprietà	FELSINEA Srl
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>La proprietà in oggetto di 151.100 mq, costituisce, unitamente alla porzione collocata a nord - est, l'Ambito n. 146 Nuova Corticella, è inoltre parte della Situazione Corticella ed è posta all'interno della Città della Tangenziale. La valsat individua una superficie di Ambito per nuovi insediamenti di 1.000.000 mq, 410.00 mq di Sul, di cui 369.000 mq per usi abitativi (90%).</p> <p>Chiede di definire in sede di PSC la esatta classificazione delle aree interessate ai fini dell'applicazione dei meccanismi perequativi di cui all'art. 39 del Quadro normativo. In riferimento alla capacità edificatoria si ritiene essenziale definire l'indice perequativo quale diritto edificatorio destinato esclusivamente al libero mercato e spettante alla proprietà dei suoli. Chiede inoltre di individuare un ulteriore indice perequativo da destinare all'edilizia sociale di iniziativa privata e/o per la realizzazione / gestione di opere pubbliche da definire in accordo con l'Amministrazione. Chiede inoltre che l'indice premiale sia pari a quello ricevuto da un'altra area e non "in proporzione". Osserva che il potenziamento del sistema di trasporto non costituisca condizione preliminare e necessaria all'attuazione dell'ambito, stante la situazione attuale. Chiede di sostituire la frase contenuta a pag. 49 del Quadro normativo, art. 18, punto d), con la frase "al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli, pari ad almeno il 40% della Sf complessiva del comparto edificatorio".</p> <p>Chiede, in riferimento alla tavola Strategie per la Qualità - Infrastrutture per la Mobilità, di precisare che il tratteggio sulla via Shakespeare afferisce a nuove strade dedicate al trasporto pubblico.</p> <p>Chiede di precisare, relativamente all'art. 41 del Quadro normativo, che il POC seleziona le aree che potranno ospitare interventi di nuova urbanizzazione.</p> <p>Propone di sostituire espressioni poste:</p> <ul style="list-style-type: none">- al comma 1, dell'art. 42 con "il POC contiene, per le aree oggetto di trasformazione: la delimitazione e l'assetto urbanistico."- al comma 3 dell'art. 42 con "Il POC di norma è formato a seguito di procedure concorsuali per selezionare le aree all'interno degli ambiti nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di N.C."

Controdeduzione

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con la modifica del Titolo 4 del Quadro Normativo del PSC artt. 39, 42, 45. Altre questioni poste nell'osservazione risultano non pertinenti in quanto potranno essere affrontate in sede di formazione del POC e del RUE.

PROT. SPEC. n. 371

PG 26434 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Palladio (Cavalieri Ducati)
Esibente	Orlandini Marco
Proprietà	COOPERATIVA COSTRUZIONI, LIBERTAS CASA
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>In considerazione del fatto che l'area viene individuata nella scheda Situazione relativa come "completamento di un settore destinato ad usi pubblici attraverso l'acquisizione di un demanio di aree da destinare tra l'altro all'assistenza, all'istruzione e al verde", e la tavola "strategie per la qualità" individua l'area come "area da acquisire mediante perequazione urbanistica", chiede :</p> <p>1 - che l'area sia classificata, al fine dell'applicazione dell'indice perequativo, quale area urbana non edificata, con riconoscimento di un indice pari a 0,30 mq di SU e non SUL.</p> <p>2 - In riferimento alla capacità edificatoria, si ritiene essenziale definire, nell'art. 39 comma 3 del Quadro normativo, l'indice perequativo quale diritto edificatorio destinato esclusivamente al libero mercato e spettante alla proprietà dei suoli.</p> <p>3 - in presenza di un interesse della pubblica Amministrazione alla realizzazione di opere pubbliche, prevedere un ulteriore indice perequativo destinato alla gestione/realizzazione delle medesime.</p>

Controdeduzione

Premesso che l'area in oggetto è classificata come indicato, si propone di non accogliere l'osservazione n. 1, in ragione dei contenuti dell'art. 39 del Quadro normativo, così come modificato, al quale si rimanda (si veda proposta di controdeduzione all'osservazione 372).

Si propone inoltre di non accogliere le osservazioni n. 2 e 3, le modifiche introdotte nell'articolo in questione non prevedono quanto richiesto.

PROT. SPEC. n. 372

PG 26438 del 31/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Calzolari Gianpiero, Presid. della Legacoop di Bologna, Marino Luigi Presid. della Confcooperative di Bologna, Mota Massimo Presid. di Agci di Bologna
Proprietà	Legacoop di Bologna, Confcooperative di Bologna, Agci di Bologna
Gruppo	generale
Riassunto	<p>(1) Si condivide la proposta formulata dall'Amministrazione Comunale nel tavolo tecnico convocato dall'Assessore Merola di prevedere il ripristino del parametro della Su definendo la Sul unicamente al fine del controllo delle volumetrie fuori terra.</p> <p>(2) Propone specifiche modifiche all'articolo 39 del Quadro Normativo, articoli per ogni comma, sostanzialmente riconducibili a: precisazione degli obiettivi della perequazione, modifiche al sistema di classificazione dei suoli, modifiche alle modalità di definizione e ai valori degli indici perequativi e premiali. Inoltre l'osservazione propone uno sviluppo del modello perequativo sul piano attuativo e richiede di non utilizzare, negli ambiti per i nuovi insediamenti misti, indici di utilizzazione territoriale inferiori a 0,30 mq Su/St.</p> <p>(3) Si ritiene che la precisa definizione numerica della Sul e la previsione di una superficie di dotazioni territoriali minime espressa in termini fissi possa determinare, in fase applicativa, un'eccessiva rigidità e potenziali equivoci. Anche in merito agli usi indicati nelle singole schede d'ambito andrebbe precisato che "il dimensionamento e le percentuali di usi indicati hanno una valenza orientativa e che il dimensionamento delle quote di aree pubbliche da cedere ha una analoga valenza orientativa e non cogente". Sarebbe opportuno inoltre chiarire che gli areali eccedenti quelli necessari al raggiungimento degli 8.000 alloggi previsti non saranno utilizzati nel prossimo quindicennio per abbassare gli indici edificatori.</p> <p>(4) Si chiede che nei Certificati di Destinazione Urbanistica venga indicato l'aspetto non conformativo del PSC citando che il provvedimento di approvazione del PSC, a POC e RUE non approvati, non assegna diritti edificatori alle aree e che il mancato futuro inserimento dell'area nel POC comporterà la non assegnazione dei diritti edificatori all'area.</p> <p>(5) Occorre precisare meglio come avvenga il trasferimento dei diritti edificatori dall'area "di partenza" a quella "ospitante" specificando quale sia il ruolo dell'Amministrazione. Si ritiene che i due indici (di ospitalità e premiale) debbano essere parificati e che l'indice premiale sia comunque dovuto e che spetti al soggetto attuatore che realizzerà l'edilizia privata in locazione permanente ed a termine.</p> <p>(6) Occorre esplicitare meglio il rapporto tra le "procedure concorsuali" e i "concorsi di architettura" o "di progettazione".</p> <p>(7) Si ritiene essenziale che in parallelo alla pubblicazione del RUE e alla predisposizione del POC venga pubblicato un bando per l'attivazione dell'attuazione delle previsioni del PSC negli Ambiti per nuovi insediamenti e di riqualificazione in modo da giungere all'approvazione del POC concorsuale ai primi mesi del 2009.</p> <p>(8) A seguito dell'Elaborazione del PUV per le aree militari sarà possibile definire in dettaglio gli usi e le eventuali potenzialità edificatorie di tali ambiti, inserendole allora nel quadro della pianificazione.</p> <p>(9) Si ritengono "auspicabili forme già sperimentate di convenzione in proprietà, locazione a termine e locazione permanente ritenendo equivalente a quest'ultima anche le forme di proprietà indivisa. Tale tipologia d'offerta che normalmente risponde ad esigenze di famiglie a basso reddito potrebbero concorrere anche alla realizzazione dell'indice pubblico (0,02mq Su/mq St)".</p>

Controdeduzione

(1)
L'osservazione propone l'accoglimento all'interno del Psc della proposta tecnica di definizione delle superfici concordata in sede di tavolo tecnico di confronto Amministrazione – Associazioni imprenditoriali nel novembre 2007.

La proposta tecnica prevede, al fine di garantire modalità attuative semplificate, il ripristino dei due parametri superficie utile netta Su e superficie accessoria Sa, nella definizione data dal RE vigente. La Su (superficie utile netta, come da vigente RE) è il parametro urbanistico che individua la capacità edificatoria (ovviamente derivante dall'applicazione dell'indice Ut, espresso in mq/mq, alla St, espressa in mq).

Rispetto alla riconferma dei parametri Su e Sa nella forma identica alla attuale, si è convenuto di escludere dal conteggio della Sa due tipi di elementi:

- gli spazi scoperti, siano essi di pertinenza di unità immobiliari o di uso comune di unità edilizie (ed es. terrazze scoperte, lastrici solari, tetti verdi anche se praticabili);

- gli spazi chiusi e coperti di uso comune di unità edilizie o di uso pubblico, che il piano urbanistico attuativo valuterà più opportuni e necessari ai fini del raggiungimento di ulteriori obiettivi di qualità urbana del nuovo insediamento (ad es. piani terra porticati gravati o meno di uso pubblico, salette condominiali).

Il ripristino della Su come parametro all'interno del Quadro normativo del Psc avverrà, oltre che nelle definizioni (art. 45), nell'art. 39, dove gli indici perequativi saranno espressi in mq di Su per mq di St.

La Sul, superficie utile lorda (fuori terra), resta come parametro per controllare l'effettiva densità del costruito.

I coefficienti individuati per il calcolo della Sul a partire dalla Su, sulla base di considerazioni tecniche relative alle modalità di costruzione degli edifici e all'opportunità di favorire la sostenibilità degli interventi edilizi, sono i seguenti:

- uso residenziale: $Sul = Su \times 1,70$;

- uso produttivo: $Sul = Su \times 1,30$;

- uso direzionale, alberghiero, ecc.: $Sul = Su \times 1,50$.

La utilizzazione del parametro Sul rimarrà nella Valsat, mentre nel Psc saranno utilizzati entrambi i parametri: Su e Sul.

Il Rue procederà alle definizioni di dettaglio e continuerà ad utilizzare i parametri netti per la regolamentazione degli interventi di propria competenza, anche tenendo in conto quanto emerso dal tavolo di confronto interistituzionale costituito presso la Provincia di Bologna in merito alla unificazione dei parametri urbanistici di piani e regolamenti comunali.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(2)

L'osservazione propone direttamente emendamenti alla stesura dell'art. 39 del Quadro normativo.

Comma 1 – Non si ritiene condivisibile la riduzione del contenuto degli obiettivi della perequazione all'interno della norma.

Comma 2 – Si propone una modifica della classificazione del territorio a fini perequativi non rispondente agli intenti del Piano e alle disposizioni legislative (art. 7 Lr 20/00); infatti l'individuazione di una classe "aree per servizi previsti nella tavola Strategie per la qualità", come anche quelle "per nuovi insediamenti" e a "parchi fluviali" non sono compatibili con la disposizione di cui al comma 2 dell'art. 7 della Lr 20/00 che attribuisce al Psc il compito di "riconoscere la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentano caratteristiche omogenee" e al comma 3 del medesimo articolo che stabilisce che, successivamente, Poc e Pua provvedano a disciplinare le trasformazioni con la ripartizione di diritti ed oneri tra tutti i proprietari "indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree". Una revisione della denominazione delle classi individuate è proponibile solo se consegue una migliore aderenza ai due criteri contenuti nella legge, cioè se sottolinea l'omogeneità delle aree incluse e l'indifferenza rispetto alle destinazioni.

Comma 3 – Le modifiche sono finalizzate alla condivisibile esigenza di precisare la relazione tra politiche di edilizia residenziale sociale e attribuzione di diritti edificatori; si provvede alla integrazione del testo normativo.

Comma 4 – Si accoglie l'osservazione relativamente all'espressione in Su degli indici; relativamente alle proposte di revisione degli indici, richiamando la premessa di cui al commento del precedente comma 2.

Per quanto riguarda le proposte di revisione degli indici, si ritengono compatibili con gli obiettivi del piano un incremento dell'indice per le aree urbane edificate ad alta densità che, parametrato in Su e rapportato ai più generali obiettivi di sostenibilità e attuabilità del piano può essere portato da 0,33 a 0,40 mq/mq, un incremento degli indici sulle aree agricole perirubane, in relazione alle considerazioni già espresse per la 0.366. Si ritiene accoglibile la proposta di mantenere invariata la quantificazione del parametro che indica la edificabilità pubblica, pur convertendo la Sul in Su.

Le considerazioni sopra riportate spingono a proporre, sulla base della osservazione presentata, un complessivo riordino delle classi perequative. Il riordino è finalizzato alla semplificazione, diminuendo il numero delle classi e sottolineandone l'aderenza alle condizioni di fatto; la diminuzione deriva dalla eliminazione delle due classi "militari", ritenendo opportuno attribuire le aree militari che effettivamente possono utilmente essere incardinate nel sistema perequativo ad aree non militari che abbiano analoghe condizioni di fatto. Si propone quindi di conservare la distinzione tra cinque grandi categorie di aree:

a) le aree naturali, cui corrisponde l'indice attribuito alle aree di tutela ambientale in sede di adozione;

b) le aree agricole, corrispondenti alle aree agricole periurbane del testo adottato;

c) le aree urbane non edificate, corrispondenti al testo dell'adozione;

d) le aree urbane edificate a media e bassa densità ("aree produttive a bassa densità" nell'adozione);

e) le aree urbane edificate alta densità, corrispondenti alle aree produttive alta densità.

Tabella riepilogativa delle classi e degli indici perequativi, a seguito del parziale accoglimento del contenuto delle 0.366 e 0.372 (in grigio le modifiche apportate con la trasformazione Sul/Su e gli aumenti conseguenti l'accoglimento delle osservazioni):

Classi adozione	mq Sul / mq St		mq Su / mq St		Classi riordinate	mq Su / mq St	
Aree produttive alta densità	0,40	0,50	0,27	0,33	Aree urbane edificate alta densità	0,27	0,40
Aree produttive bassa densità	0,30	0,40	0,20	0,27	Aree urbane edificate bassa densità	0,20	0,27
Aree militari alta densità	0,27	0,33	0,18	0,22			
Aree militari bassa densità	0,12	0,15	0,08	0,10			
Aree urbane non edificate	0,24	0,30	0,16	0,20	Aree urbane non edificate	0,16	0,20
Aree agricole periurbane	0,12	0,18	0,08	0,12	Aree agricole	0,10	0,16
Aree di tutela ambientale	0,03	0,05	0,02	0,03	Aree naturali	0,02	0,03

Comma 5 – Non si ritiene coerente con lo strumento Psc l’inserimento della misura dell’indice di ospitalità, che potrà variare a seconda delle esigenze operative e attuative in sede di Poc.

Le ulteriori considerazioni / osservazioni presentate costituiscono utili indicazioni per il proseguimento del processo di pianificazione avviato con il Psc.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE, PER LA PARTE PERTINENTE ALLO STRUMENTO OGGETTO DI ADOZIONE.

(3)

Si conviene sull’opportunità di chiarire meglio il valore non prescrittivo delle indicazioni di carattere quantitativo contenute nella Valsat, e che la differenza tra valori del dimensionamento e della capacità insediativa potenziale è finalizzata a favorire la concorrenzialità nell’ambito della formazione dei Poc e non invece a produrre insediamenti a densità inferiore a quella valutata.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

(4)

Si condivide il contenuto dell’osservazione e si opererà tramite gli opportuni strumenti (Rue e disposizioni amministrative conseguenti), affinché i “certificati di destinazione urbanistica” di cui all’art. 30 del Dpr 380/2001 siano espressi tenendo conto dei contenuti innovativi contenuti della legge regionale rispetto a quella nazionale.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN QUANTO NON PERTINENTE LO STRUMENTO ADOTTATO

(5)

L’osservazione riguarda aspetti significativi per la disciplina attuativa delle trasformazioni ipotizzate dal piano; si tratta però di indicazioni rivolte al Poc, secondo le attribuzioni operate per ogni strumento dalla Lr 20/00.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN QUANTO NON PERTINENTE LO STRUMENTO ADOTTATO

(6)

L’osservazione richiede un chiarimento relativo ai termini utilizzati nelle parti di testo che riguardano l’attivazione di procedure di carattere concorsuale all’interno dei Poc. Il Psc prevede due tipi di strumenti finalizzati al confronto tra diverse ipotesi per il miglioramento della qualità delle trasformazioni:

a) uno strumento è il “concorso pubblico” di cui all’art. 30 co. 10 della Lr 20/00; si tratta di un concorso bandito dal Comune per selezionare gli ambiti nei quali realizzare interventi di riqualificazione, sostituzione o nuova urbanizzazione, valutando proposte di intervento che risultino massimamente idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità richiesti dal Psc: è un concorso diretto a proprietari di aree o a operatori interessati alla realizzazione di interventi;

b) altro strumento, o meglio altri strumenti, sono i “concorsi di idee” e i “concorsi di progettazione” normati dal Dpr 554/1999 (regolamento di attuazione della legislazione sui lavori pubblici), che disciplinano le procedure di affidamento di servizi nel campo della progettazione; si tratta quindi di concorsi diretti a professionisti delle discipline tecniche per ottenere idee progettuali o progetti.

Si conviene sulla utilità di una migliore distinzione di questi strumenti.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(7)

Non si tratta di una osservazione al Psc, ma di una richiesta di carattere programmatico rivolta all’Amministrazione.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN QUANTO NON PERTINENTE LO STRUMENTO ADOTTATO

(8)

Il protocollo d’intesa del 5 maggio 2007, che ha previsto l’attivazione del Programma Unitario di Valorizzazione dei beni ex militari individuati dallo Stato, ha contenuti che si incardinano coerentemente nel Psc adottato; anche con riferimento alle controdeduzioni alla O.303, si ritiene che il Psc adottato possa contenere sufficienti indicazioni utili ad inquadrare la trasformazione di ciascuna area nel quadro delle strategie proposte. Lo Studio di Fattibilità in corso di redazione a cura dell’Agenzia del Demanio fornirà successivamente gli elementi di dettaglio che consentiranno al PUV di assumere gli aspetti di un Poc o di altro strumento di attuazione delle previsioni del Psc. Per queste ragioni non si ritiene necessario né opportuno inserire nella norma di piano una norma di rimando al PUV.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

(9)

L’osservazione richiede di aggiornare i termini utilizzati con riferimento a politiche di “edilizia sociale”, considerata la recente evoluzione legislativa della materia: anche se la normativa più recente non appare pienamente consolidata, si conviene sulla opportunità di tale allineamento.

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.

PROT. SPEC. n. 373

PG 26440 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Via Cadriano (R3.25)
Ambito	Ambito in via di consolidamento specializzato
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Cadriano 27/2
Esibente	Sita Luciano - legale rapp. della Società
Proprietà	Granarolo SpA
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Richiedono che sia mantenuta, anche dopo la decadenza del piano attuativo vigente, la capacità edificatoria residua (di 897,36 mq di Su per usi produttivi). L'attuazione di tale potenzialità edificatoria potrà essere demandata alla normativa del RUE.</p> <p>In data 4 agosto 1993 è stata stipulata convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativa all'area in via Cadriano, comparto R 3.25, con durata di 10 anni, prorogata di ulteriori 5 anni con OdG n.34 (PG 9649/04) e quindi con scadenza il 3 agosto 2008.</p> <p>Attualmente non sono ancora state completate le opere private all'interno dei lotti di pertinenza e risultano superfici edificabili residue (30.064 mq di cui realizzati 29.166,64).</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà in ogni caso il RUE a disciplinare le questioni poste.

PROT. SPEC. n.374

PG 26453 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	S. Mamolo / Barbiano
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Pedecollina, Collina urbana
Indirizzo	Via San Mamolo 159/5
Esibente	Pizza Renato, Anceschi Ernesta e Bulgarelli Federico
Proprietà	Pizza Renato, Anceschi Ernesta e Bulgarelli Federico
Gruppo	normativa
Riassunto	Chiedono che l'articolo 23 introduca la possibilità di realizzare modesti ampliamenti di Su, come previsti in precedenza dalle NdA del PRG '85, senza che questi generino unità immobiliari autonome e che siano dichiaratamente funzionali al miglioramento della qualità abitativa dell'unità immobiliare che le genera.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi del piano per questi ambiti.

PROT. SPEC. n. 375

PG 26460 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	S.Sisto
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via San Donato 184
Esibente	Giordano Rosanna
Proprietà	Giordano Rosanna
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Chiede che, nella norma relativa all'art. 23 del PSC, gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati vengano analizzati considerando le diverse destinazioni d'uso presenti nel territorio, per meglio definire, con il POC e il RUE, le modalità ed i criteri di intervento sulle singole diverse destinazioni, al fine del loro corretto inserimento.</p> <p>Chiede inoltre che nella norma relativa all'art. 23 del PSC, relativa all'Ambito consolidato di qualificazione diffusa, venga introdotta la possibilità del Recupero Tipologico di fabbricati pertinenziali parzialmente o totalmente distrutti, come previsto in precedenza dalle norme tecniche di attuazione, provandone l'esistenza e a condizione che questi non generino unità immobiliari autonome e che tali pertinenze siano dichiaratamente funzionali al miglioramento della qualità abitativa e della fruibilità dell'unità immobiliare.</p>

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, si evidenzia che il Quadro normativo adottato (art. 23) precisa ruolo, dotazioni, prestazioni e condizioni di sostenibilità di tali ambiti e che gli interventi possibili saranno disciplinati da POC e/o RUE.

PROT. SPEC. n. 376

PG 26462 del 31/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Cavedone
Ambito	Ambito pianificato consolidato misto
Situazione	Savena
Indirizzo	Via degli Ortolani 75 e 77
Esibente	Manco Danilo - tecnico della Società ARIA Srl - incaricato dalla proprietà
Proprietà	Asilo Nido Paciugo
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>1) In merito al divieto di localizzazione di impianti di telefonia mobile su edifici utilizzati da strutture sanitarie, scolastiche ed assistenziali previsto dalle NdA del PRG '85 e riportato nell'art. 15 del Quadro Normativo del PSC, l'osservante rileva che per armonizzare tale norma con la L.R. 30/00, che applica il divieto esclusivamente ad aree destinate ad attrezzature sanitarie, scolastiche ed assistenziali, sarà necessario riferirsi alla prevalenza dell'uso insediato. Presenta il caso di un edificio residenziale in cui al piano terra è presente un asilo nido il diniego non verrebbe applicato come confermato dalla Regione Emilia Romagna nel parere allegato all'osservazione.</p> <p>2) L'applicazione indiscriminata di tale divieto potrebbe comportare un danno ai suddetti servizi senza che vi sia una reale consistenza di tutela delle stesse; infatti sarebbe improprio applicare il diniego dell'attività di struttura scolastica o comunque di altra struttura sensibile, indipendentemente dall'esposizione quando vi è la massima tutela rispetto al vincolo elettromagnetico (ad esempio nel caso in cui l'attività si collochi nella zona d'ombra dell'impianto di telefonia mobile presente sul tetto, comportando valori di esposizione confrontabili con i livelli di fondo e pertanto ottimali). L'osservante considera anche che l'intero impianto normativo, nel caso della telefonia mobile, si riferisce al divieto di localizzazione degli impianti nei confronti degli usi degli immobili e non viceversa, qualora sia appurata la massima tutela nei valori di esposizione.</p> <p>Chiede pertanto di indicare che la norma in oggetto si applica alla sola collocazione di impianti di telefonia.</p>

Controdeduzione

Osservazione 1

Il vincolo applicato è coerente con la necessità di minimizzazione dei campi elettromagnetici e con la necessità di un corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, con particolare riferimento alle strutture sensibili (sanitarie, assistenziali e scolastiche).

Al contempo, rispetto alla situazione attuale (variante 2002 PRG, PSC adottato) l'applicazione del vincolo può essere più correttamente regolata e normata, in riferimento alla tipologia della struttura sensibile e alle caratteristiche nel contesto. Qualora infatti un edificio sia completamente dedicato a uso sensibile, vi è evidente necessità di tutelare la struttura stessa, allontanando la collocazione di impianti, evitando la collocazione nello stesso edificio e nell'immediato intorno.

All'opposto, in caso di dimensioni non rilevanti dell'attività sensibile, in particolare qualora occupi in modo parziale l'edificio stesso, le esigenze di minimizzazione non sono molto dissimili dalla minimizzazione che deve essere svolta dei restanti utilizzi del territorio (residenza, ecc.): la presenza del vincolo stesso - e della fascia di rispetto dei 50 metri - può risultare meno opportuna, anche a seguito delle seguenti considerazioni:

- la permanenza di strutture scolastiche, assistenziali e sanitarie - di proprietà pubblica come privata - presenta una certa mutevolezza nel tempo;
- un grado eccessivo di vincolo può comportare l'esclusione di siti che per loro stesse caratteristiche possono risultare marcatamente idonei motivo per cui risulta interesse pubblico dimensionare in modo opportuno i gradi di vincolo.

Si propone di considerare l'osservazione accolta, così come riportato nella proposta di controdeduzione all'osservazione 224.

Osservazione 2

In riferimento al tema della eventuale non biunivocità della norma, ovvero al fatto che il divieto si riferisce alla localizzazione degli impianti nei confronti degli usi degli immobili e non viceversa, qualora sia appurata la massima tutela nei valori di esposizione, si esprimono le seguenti considerazioni.

Da un punto di vista normativo, per gli impianti di telefonia mobile non sono presenti, in norma nazionale o regionale o in regolamenti provinciali, elementi che ipotizzino la biunivocità del vincolo, ovvero che indichino come collocare siti sensibili in riferimento a impianti di telefonia (come invece presenti per elettrodotti e per impianti di emittenza radiotelevisiva).

Lo stesso regolamento previsto dalla 36/01 prevede un corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti (si veda a proposito la proposta di controdeduzione all'osservazione 224) e non necessariamente valutazioni per l'installazione di strutture sensibili.

Si specifica che per le fasi autorizzative di strutture sensibili, costituiscono valori di riferimento i valori di attenzione previsti dalla L. 36/01 e successivi decreti (DPCM 8.7.2003), che devono essere adeguatamente valutati per verificarne la conformità.

Tale chiarimento permette all'Amministrazione una modifica al comportamento pregresso, che era rispondente a un principio di precauzione.

La norma risulta così emendata:

"Tali vincoli si applicano esclusivamente nella fase di programmazione di impianti di telefonia; non si applicano per la collocazione di strutture ad uso sanitario assistenziale e scolastico. Per la collocazione di queste ultime, si deve eseguire idonea valutazione preventiva di tipo radioelettrico per il rispetto dei valori di attenzione."

Si propone di considerare l'osservazione accolta.

PROT. SPEC. n. 377

PG 26467 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Aposazza (2)
Esibente	Bracciamà Carmela - tecnico incaricato arch. Massimo Sifo
Proprietà	Bracciamà Carmela
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Osserva che le aree in oggetto possono essere comprese in un ambito più ampio e quindi inserite tra quelle agricole con carattere periurbano e pertanto possano essere suscettibili di N.C., recando la disponibilità sin dal POC a definire procedure perequative di cui all'art. 39 del Quadro normativo.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 378

PG 26482 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Borgo INA + PEEP
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Marco Emilio Lepido (14)
Esibente	Lenzi Ing. Guido - tecnico incaricato dalla Srl A.G.I. Agricola Generali Immobiliare. Legale rapp. Avv. Mario Stefanelli dell' A.G.I.
Proprietà	A.G.I. Agricola Generali Immobiliare
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede l'inserimento dell'area in oggetto, che è una realtà interstiziale inclusa tra il raccordo Tangenziale, la via Emilia, la Persicetana, e il limite occidentale del Villaggio INA, che non ha requisiti propri del degli "Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico", negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" normati dall'art. 23.

Controdeduzione

Si conferma la classificazione adottata per le aree in questione – tra l'altro inedificate – e si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto i luoghi in questione presentano le caratteristiche di "agricolo periurbano" che circondano la città, nella quale gli usi agricoli si possono integrare con la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e la presenza consolidata di usi non agricoli, non certo quelle degli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, parti del Territorio urbano strutturato, a destinazione mista o specializzata, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno

PROT. SPEC. n. 379

PG 26492 del 31/01/2008

Quartiere	PORTO
Nome	Bovi Campeggi
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Saffi
Indirizzo	Via Bovi Campeggi 2
Esibente	Lenzi Ing. Guido - tecnico incaricato
Proprietà	CISA 2000 Srl
Gruppo	normativa
Riassunto	Propone che per gli immobili localizzati in Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti - come quelli in cui è collocato il fabbricato di proprietà - il cui tessuto urbano risulta già definito da limiti infrastrutturali, tipologie edilizie, parametri volumetrici, allineamenti e destinazioni d'uso - gli interventi di nuova costruzione per sostituzione siano disciplinati dal RUE e non dal POC anche oltre la soglia di 2.000 mq di Sul. In subordine chiede che tale soglia sia incrementata ad almeno 3.000-3.500 mq Sul.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta di incremento del tetto individuato dei 2.000 mq di Sul, che si ritiene del tutto congruo rispetto agli obiettivi da raggiungere.

PROT. SPEC. n. 380

PG 26496 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Fiera - Stalingrado 1
Ambito	Ambito in via di consolidamento misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via Sebastiano Serlio 28
Esibente	Lenzi Ing. Guido - tecnico incaricato
Proprietà	FIERA 2000
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Considerato che quanto previsto dal punto di vista attuativo per la zona integrata di settore R5.1d approvata è stato già realizzato e che il PSC inserisce tale comparto in un Ambito in via di consolidamento misto, disciplinato dall'art. 24 del Quadro normativo, considerato inoltre quanto previsto dagli artt. 24 e 25, vista la posizione dell'area di proprietà, vista la carenza di edilizia residenziale convenzionata, osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- che appare riduttivo un riferimento acritico alle previsioni del PRG '85 e sembra invece più pertinente la rivalutazione delle singole aree in particolare valutare quelle non attuate in relazione agli obiettivi del PSC;- che la ritardata attuazione del lotto 1 è conseguente alle obiettive difficoltà di individuazione di utilizzatori di contenitori a funzione terziaria;- che è documentabile l'esigenza del Quartiere Navile di poter disporre di una quota consistente di alloggi convenzionati. <p>Propone:</p> <ul style="list-style-type: none">- che l'art. 24 venga modificato per quanto riguarda gli obiettivi, prestazioni e modalità di attuazione e consenta una aggiornamento delle previsioni degli strumenti attuativi in corso di validità - variante;- che sia consentito un aggiornamento delle destinazioni d'uso ammesse - nel lotto 1 realizzare edilizia convenzionata - terziario - commerciale di vicinato attraverso una variante al piano particolareggiato secondo la seguente ripartizione dei tre fabbricati previsti: <p>Fabbricato per edilizia convenzionata Su 3.100 - S comm. 4.000 mq, Fabbricato per edilizia a libero mercato Su 7.300 - S comm. 9.700 mq, Fabbricato ad uso commerciale - terziario Su 430 - S comm. 500 mq, - che i fabbricati siano dotati di autorimesse interrato su 2 livelli per 4.300 mq.</p> <p>Il progetto ha tenuto conto delle disposizioni relative al RE e gli interventi saranno realizzati con i requisiti di alta tecnologia per consentire il risparmio energetico.</p>

Controdeduzione

In considerazione dell'utilità pubblica che potrebbe derivare dalla modifica delle previsioni del piano particolareggiato in fase di attuazione, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in questione individuando per il comparto in esame un ambito in trasformazione e prevedendo, nella disciplina di tale ambito, nel Quadro normativo, all'art. 20, con riferimento a strumenti attuativi della trasformazione, carichi insediativi previsti, obiettivi della trasformazione, ruolo.

PROT. SPEC. n. 381

PG 26502 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Croce del Biacco
Ambito	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Enrico Mattei 9 e 11
Esibente	Quarenghi Stefano
Proprietà	Giuseppe Generali, Eredi Giovanni Generali
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'osservazione tratta tre questioni inerenti il complesso di via Mattei 9-11, la prima è sulla "città della tangenziale": non si ritiene congruo l'inserimento del complesso storico nell'ambito della riorganizzazione della mobilità, a scapito del valore storico ed ambientale dell'insediamento; la seconda riguarda la classificazione, in merito alla quale chiede l'inserimento del complesso negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, in quanto l'area è parte del territorio strutturato, infine la terza è riferita al Quadro normativo della disciplina del territorio, per il quale, nell'art. 26 relativo agli ambiti infrastrutturali, viene esclusa la possibilità della destinazione d'uso residenziale nell'ambito della riqualificazione e del recupero degli edifici esistenti, quindi diventerebbe coerente inserire il lotto in oggetto negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, nei quali invece sono previsti interventi di recupero, nuova costruzione, ecc. .

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 382

PG 26530 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Quarto Superiore, Caab
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti specializzato, Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	CAAB
Indirizzo	Via San Donato 197
Esibente	Di Marco Massimo
Proprietà	Massimo Pirazzini
Gruppo	ambiti in trasformazione
Riassunto	<p>Chiede che il PSC e il rispettivo Accordo Territoriale (come previsto dalla LR 20/2000) per il Polo Funzionale del Caab non vincolino la possibilità di trasformazione dei lotti oggetto dell'osservazione, lasciando margini ad una naturale conversione da destinazioni di carattere agricolo in quelle di carattere residenziale o altra funzione (ricettivo o similare). Chiede che nei contenuti del Piano Operativo Comunale venga contemplata la modifica della destinazione urbanistica sopraccitata, destinando almeno una porzione di tali aree a zona residenziale o similare, da poter concertare con l'Amministrazione Pubblica.</p> <p>Si evidenzia che le aree in oggetto sono in possesso dei requisiti per la nuova destinazione urbanistica richiesta. Infatti, secondo l'articolo 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, le zone agricole produttive di pianura (APP) sono destinate alla conservazione del patrimonio edilizio storico, anche mediante il suo riutilizzo per usi non agricoli, in tutti i casi nei quali i fabbricati rurali di varia tipologia non siano più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica.</p> <p>Si ricorda inoltre che siamo in adiacenza all'area del Comune che era stata individuata come idonea per l'insediamento della Moschea (ma poi abbandonata a favore di altra collocazione), quindi valutata in prima istanza con caratteristiche idonee all'edificazione.</p> <p>Sarebbe interesse del Comune stesso, quale proprietario di aree confinanti, qualificare questo territorio mediante il suo inurbamento, visto sotto il miglior profilo possibile e con interventi che possano garantire gli obiettivi di qualità e sostenibilità proposti dal Psc (ad esempio il mantenimento di una quota di superficie permeabile minima di suoli pari al 40% delle superfici fondiari, ecc.).</p> <p>Sono da considerare inoltre tutti i miglioramenti dell'accessibilità a tale Ambito, previsti dal PSC e molto probabilmente dagli esiti dell'Accordo Territoriale, che porteranno sicuramente a sopportare piccoli aumenti di carico urbanistico. La nuova edificazione sarebbe dunque un naturale proseguimento dell'ambito edificato del quartiere Pilastro, con presenza a sud-ovest già di un parco e con la continuità, a nord-est, del costruito sulla Via San Donato che esce dalla città.</p> <p>Inoltre si osserva che se l'Accordo Territoriale non permettesse questa richiesta, viene chiesto che i lotti oggetto di questa osservazione possano essere stralciati dall'Ambito n. 151 oggetto dell'Accordo Territoriale (modifica alla carta "Le Regole - Classificazione del territorio").</p>

Controdeduzione

L'ambito in trasformazione specializzato in oggetto è stato definito sulla base della pianificazione previgente, la cui attuabilità è stata prorogata e recepita dal PSC (Piano per gli insediamenti produttivi - Pip - ex art. 27 della L. 865/1971, approvato con O.d.G. n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative - O.d.G. n. 123 del 20 maggio 2002 e O.d.G. n. 190 del 17 ottobre 2005 - confermato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247 del 12 dicembre 2005. Validità: 10 anni dalla data di scadenza - 10 giugno 2016). L'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI ASSETTI TERRITORIALI, URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE DEL 'CAAB', TRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI BOLOGNA, CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.20/2000, approvato dal Consiglio comunale, con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, ha confermato tali scelte specifiche, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto, tra l'altro riferita, in parte, ad area di proprietà dell'Amministrazione.

PROT. SPEC. n. 383

PG 26533 del 31/01/2008

Quartiere	SAN DONATO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola
Indirizzo	Via Viadagola
Esibente	Di Marco Massimo
Proprietà	Gregorio Matteucci Armandi Avogli Trotti
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Chiede che il PSC e il rispettivo Accordo Territoriale (come previsto dalla LR 20/2000) per il Polo Funzionale del Caab non vincolino la possibilità di trasformazione dei lotti oggetto dell'osservazione, lasciando margini ad una naturale conversione da destinazioni di carattere agricolo in quelle di carattere residenziale o altra funzione (ricettivo o similare). Chiede che nei contenuti del Piano Operativo Comunale venga contemplata la modifica della destinazione urbanistica sopracitata, destinando almeno una porzione di tali aree a zona residenziale o similare, da poter concertare con l'Amministrazione Pubblica.</p> <p>Si evidenzia che le aree in oggetto sono in possesso dei requisiti per la nuova destinazione urbanistica richiesta. Infatti, secondo l'articolo 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, le zone agricole produttive di pianura (APP) sono destinate alla conservazione del patrimonio edilizio storico, anche mediante il suo riutilizzo per usi non agricoli, in tutti i casi nei quali i fabbricati rurali di varia tipologia non siano più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica.</p> <p>Si ricorda inoltre che siamo in adiacenza all'area del Comune che era stata individuata come idonea per l'insediamento della Moschea (ma poi abbandonata a favore di altra collocazione), quindi valutata in prima istanza con caratteristiche idonee all'edificazione.</p> <p>Sarebbe interesse del Comune stesso, quale proprietario di aree confinanti, qualificare questo territorio mediante il suo inurbamento, visto sotto il miglior profilo possibile e con interventi che possano garantire gli obiettivi di qualità e sostenibilità proposti dal Psc (ad esempio il mantenimento di una quota di superficie permeabile minima di suoli pari al 40% delle superfici fondiari, ecc.).</p> <p>Sono da considerare inoltre tutti i miglioramenti dell'accessibilità a tale Ambito, previsti dal PSC e molto probabilmente dagli esiti dell'Accordo Territoriale, che porteranno sicuramente a sopportare piccoli aumenti di carico urbanistico. La nuova edificazione sarebbe dunque un naturale proseguimento dell'ambito edificato del quartiere Pilastro, con presenza a sud-ovest già di un parco e con la continuità, a nord-est, del costruito sulla Via San Donato che esce dalla città.</p> <p>Inoltre si osserva che se l'Accordo Territoriale non permettesse questa richiesta, viene chiesto che i lotti oggetto di questa osservazione possano essere stralciati dall'Ambito n. 151 oggetto dell'Accordo Territoriale (modifica alla carta "Le Regole - Classificazione del territorio").</p>

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 384

PG 26538 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	Via Persicetana 60
Esibente	Di Marco Massimo
Proprietà	Rizzoli Barbara
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede la trasformazione dell'area in parte a residenziale con possibilità di edilizia convenzionata, in parte a terziario, commerciale, alberghiero a supporto dello sviluppo industriale Bargellino- P4 Borgo Panigale.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 385

PG 26542 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Savena
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Villanova 3
Esibente	Di Marco Massimo
Proprietà	Benfenati Missorio
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che gli ambiti di valore naturale ed ambientale possano avere anche destinazione diversa da quella agricola.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente, sarà infatti il RUE, come già precisato dall'art. 29 del Quadro normativo adottato, a disciplinare gli interventi possibili negli ambiti in questione.

PROT. SPEC. n. 386

PG 26549 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito, Corticella - Dozza
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito in via di consolidamento misto
Situazione	Campagna di Calamosco e Villola, Corticella
Indirizzo	Via Ferrarese 162/2
Esibente	Di Marco Massimo
Proprietà	Gigliola Cicognari
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Considerata l'attuale classificazione del PSC dell'area in oggetto come Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, che tale area è inserita nella Situazione "Campagna di Calamosco e Villola" e il fatto che sarà il RUE a disciplinare gli interventi, esplicita la volontà di poter intervenire su tali lotti dichiarandosi disponibile ad un intervento che possa garantire gli obiettivi di qualità proposti dal PSC. Tra le varie ipotesi potrebbe esserci quella di creare un'area - piazzale di 5.000 mq - per il Camper Club di Bologna, risolvendo così un problema socio - culturale - urbanistico al Comune. Si potrebbe destinare al Club un'area con impianti interrati e servizi a raso.</p> <p>Osserva che l'area in oggetto è incuneata tra zone edificate, si chiede che il PSC modifichi la previsione adottata inglobando l'area a quelle edificate ed edificabili con tonalità blu, come nella figura a pag.7.</p> <p>Chiede che non sia vincolata la possibilità di trasformare questi lotti, chiede quindi che nei contenuti del POC venga contemplata la modifica della destinazione urbanistica indicata, destinando almeno una porzione di tali aree a zone diverse da quelle agricole.</p>

Controdeduzione

Ritenendo opportuno fornire una risposta positiva alle esigenze dei camperisti, a seguito della dismissione forzata (per la realizzazione del parcheggio Michelino) della sede storica (in area di proprietà comunale), valutata idonea la localizzazione dell'area proposta rispetto alle necessità evidenziate, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto, individuando, all'interno dell'area proposta, la porzione da acquisire tramite perequazione urbanistica, da indicare nella tavola delle attrezzature e spazi collettivi e nella Situazione Campagna di Calamosco e Villola, nella quale realizzare la struttura di servizio prospettata, che dovrà essere definita e valutata sulla base di un progetto.

PROT. SPEC. n. 387

PG 26556 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina dei Calanchi
Indirizzo	Via di Sabbiuono 9
Esibente	Oberdan 2000 S.r.l; Paolucci Francesco
Proprietà	Oberdan 2000 S.r.l
Gruppo	carta unica
Riassunto	Chiede che si tenga conto della documentazione già prodotta in passato e che le aree in oggetto vengano classificate come "idonee ad usi urbanistici", oltre al riconoscimento delle superfici degli edifici analizzati. Chiede in ogni caso la possibilità di trasferire le relative superfici in altre aree da definirsi come ad esempio quelle già individuate dalla proprietà come geologicamente idonee.

Controdeduzione

L'area 1 risulta attualmente classificata parzialmente come area in dissesto (recependo l'inventario del dissesto regionale ed integrando con le risultanze dei sopralluoghi svolti) e compresa all'interno di una UIE definita "non idonea ad usi urbanistici" (così come recepito dalla cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Reno e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale): allo stato attuale, considerando anche gli studi svolti in precedenza ed allegati alla documentazione prodotta da Oberdan 200 Srl, non è possibile variare tali classificazioni, che risultano supportate dai documenti prodotti dagli enti sovraordinati, dalle risultanze dei sopralluoghi svolti e dall'analisi del contesto geologico e geomorfologico di riferimento che risulta caratterizzato da una evidente fragilità e che ne giustifica le limitazioni d'uso fissate nel PSC.

L'area 2 e l'area 3 sono collocate in zone soggette a provvedimento di zonizzazione specifico che costituisce variante alla scheda A1, facente parte integrante della documentazione del PSAI stesso: tale proposta di modifica è stata oggetto di istruttoria congiunta tra i tecnici del Comune di Bologna e dell'Autorità di Bacino Reno tramite sopralluogo ed analisi approfondita di tutti i fotogrammi aerei disponibili; con nota PG 128202 del 22/05/2008 l'AdB ha comunicato che il Comitato Istituzionale, su conforme parere del Comitato Tecnico, con propria deliberazione n. 1/9 nella seduta del 23 aprile 2008, ha adottato il provvedimento di modifica della scheda A1 "Cà Bruciata - Cà di Bolino" contenuta nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto.

PROT. SPEC. n. 388

PG 26561 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Collina urbana
Indirizzo	Via Gaibara
Esibente	Serra Nadia, IDSC Bologna, Rossi Alessandra, Rossi Anna Maria, Rossi Francesco, Paolucci Francesco
Proprietà	Valentina Costruzioni, IDSC Bologna, Rossi Alessandra, Rossi Anna Maria, Rossi Francesco
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Proprietari di un'area destinata dal PRG '85 a "zona turistico ricreativa TR", per la quale era stata presentata istanza di inserimento in un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, cui non è seguita risposta da parte dell'Amministrazione, chiedono, nei limiti della scelta perequativa, che venga riconosciuta un'edificabilità di 5.000 mq nell'area in oggetto o in altra area nella disponibilità dei richiedenti.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, incongrua rispetto agli obiettivi del piano e al progetto del sistema delle attrezzature e spazi collettivi.

PROT. SPEC. n. 389

PG 26563 del 30/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna di Lavino di Mezzo
Indirizzo	0
Esibente	Bettini Patrizia - Tecnico incaricato
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede la possibilità di aumentare la capacità insediativa dei lotti già edificati all'interno delle corti agricole, avendo particolare riguardo alla riduzione dei consumi energetici del comparto che si andrebbe a realizzare, infatti si utilizzerebbe la restante area agricola per la produzione di biomasse da convertire in energia.

Controdeduzione

Gli obiettivi per gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono la salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile attraverso la promozione di: una gestione attiva del territorio; la multifunzionalità delle aziende agricole; attività integrative del reddito agricolo; l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Si propone di non accogliere la richiesta in oggetto, in quanto in contrasto con gli obiettivi e le prestazioni definite dall'art. 30 del Quadro normativo per questo tipo di ambiti.

PROT. SPEC. n. 390

PG 26589 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Scandellara
Indirizzo	Via Scandellara 42
Esibente	Patella Carla
Proprietà	Patella Carla
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede una diversa classificazione dell'edificio esistente classificato dal PRG '85 (tavola 5.4.4) di categoria 2a.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione non pertinente, la disciplina di conservazione degli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale presenti sul territorio è materia propria del RUE.

PROT. SPEC. n. 391

PG 26642 del 31/01/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Savena
Ambito	Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Fossolo
Indirizzo	0
Esibente	Marchesini Luigi - legale rappresentante
Proprietà	Galotti s.p.a.; Edo Ansaloni legale rappresentante della Nuova Savena S.r.l.
Gruppo	ambiti per i nuovi insediamenti/normativa
Riassunto	<p>1 - Chiede che, nell'ambito di riferimento, la percentuale destinata ad usi abitativi sia pari all'85/90% in analogia a quanto previsto per gli altri Ambiti per i nuovi insediamenti misti in quanto la vocazione dell'area in oggetto è prevalentemente residenziale.</p> <p>2 - Il Comune di Bologna dovrebbe promuovere l'inserimento di destinazioni commerciali per medie e grandi strutture, anche alimentari, e di strutture che superano i 5.000 mq di Sv in sede di definizione del POIC da parte della Provincia di Bologna secondo quanto previsto dal Documento di Indirizzi Strategici per il Piano del Commercio anche al fine di ottenere un mix di destinazioni sostenibili tra usi complementari.</p> <p>3 - Chiede infine che gli edifici esistenti e relative aree di pertinenza, nonché gli ambiti corrispondenti ai "Cimiteri Monumentali" siano stralciati dal perimetro dell'areale e normati dal RUE, ovvero che siano stralciati dall'applicazione degli indici perequativi che dovrebbero essere applicati al territorio effettivamente da strutturare.</p>

Controdeduzione

1 - Verificata la sostenibilità, risulta compatibile un aumento fino al 75% dell'uso residenziale e pertanto l'osservazione è parzialmente accolta. Ulteriori incrementi dell'uso residenziale non risultano compatibili con i vincoli che interessano l'area. 2 - Le previsioni commerciali di strutture medio-grandi sono pianificate a livello provinciale con il POIC, ferma restando l'utilità in questo comparto di un'offerta commerciale di scala locale. 3 - Si evidenzia che solo in sede di POC e di successivo PUA, sarà possibile individuare le aree effettivamente inserite nel comparto.

PROT. SPEC. n. 392

PG 26646 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina storica 1
Ambito	Ambito storico - tessuto compatto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via de' Carracci 13
Esibente	Marchesini Luigi - legale rappresentante
Proprietà	Galotti s.p.a.
Gruppo	normativa
Riassunto	<p>Considerato lo stato attuale dell'edificio di proprietà e quanto previsto dal PSC adottato, esprime la volontà di mantenere la sede centrale a Bologna, che un progetto di sviluppo aziendale prevede un ulteriore incremento degli addetti, osserva che le norme di dettaglio regoleranno gli interventi e saranno stabilite dal RUE nel rispetto dei dettati dell'art. 27 del Quadro normativo del PSC; tali limiti imposti dall'art. 27 ed eventualmente quelli del RUE impedirebbero l'adeguamento degli edifici limitandone l'ampliamento e compromettendo il raggiungimento dell'obiettivo strategico di sviluppo e riqualificazione dell'Ambito della Ferrovia.</p> <p>Chiede:</p> <ul style="list-style-type: none">- che nella definizione dell'art. 27 vengano eliminati i commi 3d, 4c, 5c, rimandando la definizione delle modalità di intervento al RUE;- che il RUE ammetta interventi di ampliamento una tantum eventualmente anche per edifici classificabili, anche oltre il 50% della Sue e senza limiti rispetto all'indice di edificabilità dell'area se in presenza di comprovate esigenze aziendali.

Controdeduzione

Tenuto conto che la Bolognina è stata classificata nell'ambito storico, l'applicazione della normativa regionale non consente l'aumento delle volumetrie preesistenti (art. A7 LR 20/00), bensì il solo recupero dell'esistente, pertanto l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con la classificazione degli ambiti e con la normativa regionale.

PROT. SPEC. n. 393

PG 26649 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito di valore naturale e ambientale
Situazione	Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale
Indirizzo	Via Nuova Bazzanese, Via Casteldebole
Esibente	Marchesini Luigi - legale rappresentante
Proprietà	Galotti s.p.a.
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Considerato che il PSC comprende le aree in oggetto in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e in Ambito di valore naturale e ambientale, e che per il sistema della Mobilità le aree di Casteldebole sono interessate unicamente dal potenziamento della rete ciclabile, mentre nulla viene previsto in merito allo svincolo lungo la Nuova Bazzanese previsto nel PTCP e dal PRG di Casalecchio di Reno, e che il PRG '85, classifica le aree a destinazione TR, VS, VS con un indice di edificabilità; considerato inoltre che la proprietà presentò osservazione al PTCP e che in parte furono accolte, e che l'art. 11 del PTCP individua le aree nell'ambito agricolo periurbano, ma come indicato nel titolo I delle NTA del PTCP, saranno i PSC e definire esattamente gli Ambiti, e che nella relazione allegata al PTCP, capitolo B2.2.8, si indica la possibilità di individuare nell'ambito di Casteldebole un Polo Funzionale sportivo, la proprietà formula le seguenti osservazioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- che le aree in questione, salvo una piccola porzione, non sono più destinate all'attività agricola, infatti parte delle stesse è interessata da attività estrattiva e parte dalla realizzazione del Centro Sportivo del Bologna Foot-ball Club SPA;- che complessivamente, sulla base delle destinazioni ammesse dal PRG, hanno un indice pari allo 0,13 mq/mq;- che le indicazioni del PSC adottato tendono ad annullare le previsioni urbanistiche del PRG '85;- che la tav. 5.4.8 del PRG '85 definisce parte di queste aree come aree pianificate;- che le aree non hanno i requisiti di ruralità;- che il PSC disattende completamente le indicazioni riportate nella Tav. 4 del PTCP relativamente alla realizzazione del nuovo svincolo sulla Nuova Bazzanese;- che il Bologna F.C., attuale utilizzatore di parte delle aree, non potrebbe, sulla base delle attuali indicazioni del PSC, procedere ad uno sviluppo delle proprie attività. <p>Chiede:</p> <ul style="list-style-type: none">- che le aree in cui esistono le strutture sportive, e quelle corrispondenti agli invasi storici delle cave, prive dei caratteri rurali, vengano classificate nel territorio urbano da strutturare, adeguando quindi le previsioni in analogia al PRG del comune di Casalecchio di Reno, rendendo quindi attuabile la realizzazione del previsto svincolo sulla Nuova Bazzanese;- che in subordine tutte le aree, in quanto rurali, ed in considerazione della loro ritenuta rilevanza ambientale o paesaggistica, possano essere classificate come aree di interesse comunale, rientranti nelle nuove dotazioni, e quindi aree da acquisire mediante perequazione urbanistica;- che venga recepita, anche cartograficamente, la previsione del PTCP relativamente allo svincolo sulla nuova Bazzanese in confine con il territorio del Comune di Casalecchio.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, la conferma della natura rurale delle aree in questione fa valutare non condivisibile la previsione di un nuovo svincolo sulla Bazzanese, la cui opportunità, per quanto riguarda il territorio di Bologna, potrà comunque essere oggetto di ulteriori verifiche e approfondimenti con Casalecchio di Reno, peraltro il richiamato PTCP risulta cogente sul ruolo degli assi stradali indicati, ma non sul loro tracciato e sulle connessioni.

Per quanto riguarda l'esistente, come precisato dal Quadro normativo, esso verrà normato in sede di RUE in ragione delle sue caratteristiche. Infine si precisa che il progetto di città pubblica e di integrazione delle dotazioni esistenti non comprende le aree in questione, pertanto, anche in relazione al dimensionamento del piano, si propone di non accogliere l'osservazione per tali aspetto. Si evidenzia l'assenza di un'intesa tra gli enti che fa venir meno i presupposti per le trasformazioni richieste.

PROT. SPEC. n. 394

PG 26668 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Centro Borgo - Ducati
Ambito	Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato
Situazione	Borgo Panigale
Indirizzo	Via Cavalieri Ducati, Via Togliatti, Via Emilia Ponente
Esibente	Open Project s.r.l.
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Chiede la trasformazione dell'area compresa nell'ambito 109, in un ambito di sviluppo terziario, residenza, e direzionale (sviluppo misto), (si prende in considerazione l'ipotesi di spostare la Ducati Energia e la Ducati Meccanica - vedere osservazione ...), inoltre che la SUL massima da prevedersi per un intervento come sopra ipotizzato, dovrebbe restare compatibile con le volumetrie industriali esistenti e in parte da delocalizzare in altre aree per un nuovo comparto produttivo. Comunque compatibili con la portata dell'intervento.

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in contrasto con le scelte e gli obiettivi del piano per l'ambito in questione.

PROT. SPEC. n. 395

PG 26738 del 31/01/2008

Quartiere	TUTTI I QUARTIERI
Nome	nessuno in particolare
Ambito	nessuno in particolare
Situazione	nessuna in particolare
Indirizzo	Non individuabile (tutto il territorio comunale)
Esibente	Piero Braccaloni - legale rapp. Soc. Piero Braccaloni s.r.l.
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	In vista del RUE di prossima adozione chiede che l'art. 87, punto 5, del vigente RE venga così riscritto: "Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici devono essere realizzati senza pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti" in modo da poter considerare il semplice adeguamento degli infissi esterni (al fine di garantire le adeguate superfici illuminanti e ventilanti) ad una nuova struttura orizzontale interna non pregiudicante i caratteri architettonici dei prospetti, altrimenti la possibilità di realizzare nuova Su entro la sagoma preesistente senza la verifica della capacità edificatoria non può essere sfruttata negli edifici classificati.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto assolutamente non pertinente, in quanto riferita ad altro strumento.

PROT. SPEC. n. 396

PG 26744 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito, San Vitale
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Ambito per i nuovi insediamenti misto
Situazione	Croce del Biacco, Roveri
Indirizzo	Via Seragnoli/Via Stefani 0
Esibente	Celestra Leonardo - tecnico incaricato
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	L'area in oggetto è in parte compresa nell'ambito San Vitale, la rimanente porzione è in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, chiede, anche in considerazione del fatto che il lotto è confinante con il Comune di Castenaso, la possibilità di una nuova destinazione urbanistica.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 397

PG 27085 del 31/01/2008

Quartiere	BORGO PANIGALE
Nome	Aeroporto Marconi
Ambito	Ambito da riqualificare specializzato
Situazione	Bargellino
Indirizzo	Via del Triumvirato 84
Esibente	Gualtieri Giuseppina - legale rappresentante
Proprietà	AEROPORTO G. MARCONI DI BOLOGNA s.p.a.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	<p>Sono 13 osservazioni.</p> <p>1- riguardante l'elaborato Quadro normativo, art. 22 Ambito da riqualificare: l'aeroporto sarà oggetto di un radicale potenziamento, per consentire il raggiungimento di 10 milioni di passeggeri l'anno. Per consentire ciò dovranno essere potenziate le sinergie con la nuova stazione Ferroviaria relativamente alle infrastrutture di trasporto e alle infrastrutture complementari, e al people mover. Per consentire il raggiungimento degli obiettivi, l'Accordo Territoriale già avviato dovrà affidare alla Società Aeroporto il ruolo di "driver" dello sviluppo e prevedere l'utilizzo di strumenti urbanistici attuativi più opportuni e flessibili, al fine di consentire gli interventi previsti, in tempi rapidi e certi secondo le volumetrie necessarie. Il Nuovo Piano Industriale SAB prevede una rivisitazione dell'utilizzo del territorio del perimetro aeroportuale, pertanto per l'attuazione chiede siano messi a disposizione gli strumenti più idonei.</p> <p>2- riguardante Figure della ristrutturazione - dotazioni ecologiche: chiede la limitazione nell'area a verde intorno all'aeroporto, di alberi ed in particolare ad alto fusto, al fine di non favorire la proliferazione dell'avifauna.</p> <p>3 - riguardante Regole Carta Unica del Territorio/Tutele - Aree Forestali: ribadisce l'osservazione 2.</p> <p>4 - Regole Carta Unica del Territorio/Tutele - Aeroporti ed Eliporti: in considerazione del nuovo Codice della Navigazione che pone in capo al Comune precise responsabilità, chiede che l'elaborato "Regole Carta Unica del Territorio/Tutele, Riferimenti in modo completo "la Superficie di salita al decollo".</p> <p>5 - riguardante l'elaborato Figure della Ristrutturazione "Azioni sulle connessioni": in considerazione che le connessioni fra i principali nodi di trasporto della città avranno sempre maggiore importanza, osserva che è opportuno integrare la frase "Dalla corretta progettazione della stazione dipenderà l'efficacia della connessione aeroporto - stazione - fiera, rilevante per alleggerire il traffico sulla rete stradale e ridurre sensibilmente la congestione urbana" terminando con la frase "consentendo una maggiore intermodalità fra i principali nodi di trasporto della città".</p> <p>6 - riguardante l'elaborato Figure della Ristrutturazione, "Collegamento rapido stazione-aeroporto": in considerazione che i piani di sviluppo dell'aeroporto sono da considerare di primaria importanza, si osserva che la frase "I programmi di potenziamento infrastrutturale dell'aeroporto richiedono un intervento urgente per il collegamento con la stazione ferroviaria che permetta l'ampliamento del bacino di utenza attuale" andrebbe sostituita con la seguente "Le previsioni di sviluppo di traffico del Marconi renderanno necessario nel lungo termine il potenziamento delle infrastrutture aeroportuali e una più efficiente e rapida connessione con la stazione ferroviaria".</p> <p>7- riguardante l'elaborato Figure della Ristrutturazione, "Collegamento rapido stazione-aeroporto": in considerazione che risulta essere di primaria importanza per l'Aeroporto e per la ricchezza del territorio anche lo sviluppo delle attività non aeronautiche, osserva che al paragrafo "Aeroporto Marconi" dopo la frase "Le funzioni che devono essere sviluppate sono, dunque, quelle legate al traffico passeggeri e al core business, in misura adeguata al rango obiettivo della struttura aeroportuale e integrate con il sistema di eccellenza dell'area urbana bolognese", andrebbe aggiunta la seguente frase: "unitamente alle attività non aeronautiche, ma ad esse strettamente correlate, quali servizi ai passeggeri, ai cittadini e alla realtà imprenditoriale del territorio".</p> <p>8 - riguardante l'elaborato Quadro Conoscitivo/B - Sistema Economico, "Aeroporto" - Tabella "Andamento Storico": osserva che in considerazione che risulta necessario un aggiornamento al 2006 dei dati/risultati relativi all'Aeroporto di Bologna, osserva che è opportuno aggiungere: Passeggeri 2006: 4.001.436; Merci 2006: 27.899.207; Traffico aeromobili 2006 (movimenti): 63.585; Fatturato 2006: 52,611 milioni euro; Investimenti 2006: 11,974 milioni euro; Utile Netto 2006: 2,708 milioni euro.</p> <p>9 - riguardante l'elaborato Relazione/Parte I/Interpretazioni e Scelte preliminari / "Profilo di Bologna"- Ruolo - paragrafo "Nodo infrastrutturale": in considerazione che risulta necessario un aggiornamento al 2007 del traffico registrato dall'Aeroporto di Bologna, si osserva che è opportuno sostituire la frase "L'aeroporto Marconi ha visto un costante aumento di passeggeri, raggiungendo quota 4 milioni in un anno", con la frase "l'Aeroporto Marconi ha registrato una costante crescita negli ultimi anni, superando i 4,3 milioni di passeggeri nel 2007".</p> <p>10 - riguardante l'elaborato Relazione/ Parte 3/ Strategie e Regole/ paragrafo "Bargellino": in considerazione che risulta necessario un aggiornamento al 2007 del traffico registrato dall'Aeroporto di Bologna, si osserva che la frase "l'aeroporto Marconi richiede riqualificazione e rafforzamento per sostenere e migliorare il traffico civile che si stima aggiunga i 4 milioni di passeggeri nel 2007" andrebbe sostituita con la seguente: "La crescita dei volumi di traffico dell'aeroporto Marconi, che nel 2007 ha superato i 4,3 milioni di passeggeri, rende indispensabile la riqualificazione e</p>

lo sviluppo delle aree del polo funzionale su cui insiste, con lo scopo di eliminare limitazioni strutturali alle attività aeronautiche, ponendo le basi per lo sviluppo futuro dell'aeroporto, funzionale alla creazione di ricchezza del territorio".

11 - riguardante l'elaborato Relazione/Parte 3/Strategie e Regole/ paragrafo "Bargellino": in considerazione che risulta essere di primaria importanza per l'Aeroporto e la ricchezza del territorio anche lo sviluppo delle attività non aeronautiche si osserva che al paragrafo "Aeroporto Marconi" alla frase "L'obiettivo è quindi la piena realizzazione di una struttura polifunzionale, efficiente ed accogliente, dotata di una gamma di attività complementari" andrebbe aggiunta la seguente frase: "non unicamente legate alle attività aeronautiche. Ciò rende di primaria importanza..." e poi continua "... il miglioramento della accessibilità pubblica e privata, anche tramite la connessione diretta con la stazione centrale (people mover), condizioni di sicurezza e ambientazione tali da garantire sia un adeguato funzionamento dello scalo sia il suo "equilibrato" (da aggiungere) "inserimento nel territorio".

12 - riguardante l'elaborato Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), pag. 70 Aeroporto O. Marconi: in considerazione che i dati riportati nel documento hanno un carattere generale e sono state svolte per un rilevante numero di infrastrutture, nel caso specifico dell'aeroporto tutti gli elementi indicati saranno oggetto di procedura di VIA / VAS da svolgere a livello nazionale in quanto i PRG aeroportuali sono soggetti ad approvazione di un organo dello Stato (ENAC); osserva comunque, relativamente agli aspetti evidenziati, quanto segue:

ARIA Benché il PSC ribadisca che le attività aeroportuali producono ridotte quantità di inquinanti, viene comunque osservato che per lo scenario al 2020, in assenza di collegamento in sede propria, l'ipotesi che gli NOx possano raggiungere a livello locale un peso dell'ordine del 110% rispetto al totale prodotto dalle altre fonti esterne all'aeroporto non risulterebbe accettabile per l'estrema criticità di tale parametro e quindi ogni sorgente deve contenere le proprie emissioni. A tale proposito si osserva che il raffronto tra le emissioni aeroportuali previste al 2020 e quelle globali al 2005 non è significativo: se gli enti territoriali mettessero a disposizione una proiezione al 2020, tale rapporto sarebbe di certo più favorevole all'aeroporto. Tra le principali criticità descritte, riteniamo che lo sviluppo di attività complementari a quelle strettamente aeronautiche, ma ad esse utili e sinergiche, come dimostrato da molteplici realtà internazionali, sia fondamentale per la creazione di valore per il territorio ed abbiano al contempo un impatto poco significativo in termini di aggravio di traffico stradale e di ulteriori emissioni se confrontate con le emissioni complessivamente generate dal territorio. Va infine osservato che le nostre stime sulle emissioni aeroportuali sono largamente conservative, frutto di un calcolo di massima, che sarà oggetto di una più precisa e dettagliata valutazione in sede di VIA / VAS

RUMORE Su tale aspetto il PSC riconosce i risultati ottenuti e pertanto non esprime dissenso, anche perchè le nostre stime confermano che il rumore si manterrà anche per il futuro entro i limiti di legge. Anche su tale aspetto si rimanda comunque alla successiva procedura VAS.

ENERGIA Non condividiamo il livello delle criticità emerse, pur essendo pienamente d'accordo sulla necessità di continuare il percorso di un costante miglioramento in tema di risparmio energetico. A tal proposito si evidenziano i principali risultati raggiunti grazie agli investimenti fatti, fra cui il tetto fotovoltaico realizzato sul coperto della tettoia al primo piano del terminal, che consente di produrre 80 mila KWh di energia annua, e gli interventi di ammodernamento degli impianti di condizionamento, che determinano un risparmio energetico annuo di 2 milioni di KWh. Anche in questo caso in sede di VIA / VAS potranno valutarsi ulteriori interventi di miglioramento possibili, come la realizzazione di impianti di ricupero termico nei sistemi di ventilazione e nuovi impianti di sfruttamento di energie rinnovabili.

13 - riguardante gli elaborati "Relazione - Parte 3 Strategie per la Qualità e Regole" - Mobilità e "Tavole - Strategie per la qualità - Infrastrutture per la mobilità": in considerazione che il nuovo Piano Industriale di SAB, in futuro oggetto di confronto con gli Enti Territoriali nell'ambito dell'Accordo Territoriale che verrà predisposto per il Polo Logistico Aeroporto, al fine di consentire una più ampia ricettività delle infrastrutture prevederà una diversa organizzazione delle infrastrutture aeroportuali stesse e considerato che il tema dell'accessibilità all'Aeroporto rappresenta un aspetto molto sensibile per consentire uno sviluppo del traffico in linea con le attese, senza determinare un carico urbanistico insostenibile sul territorio circostante. Osserva che i due elaborati oggetto della presente osservazione potrebbero essere integrati prevedendo come possibile alternativa, rispetto al quadro complessivo già previsto, anche un secondo svincolo d'uscita dal sistema Autostrada - Tangenziale per l'accesso all'Aeroporto, più a Ovest di quello esistente.

Ritiene che sia opportuno che tale soluzione venga valutata nell'ambito del nuovo scenario complessivo relativo alla mobilità di interesse sia nazionale che regionale e provinciale, oltre che comunale, che si verrà a delineare per il nodo bolognese.

Controdeduzione

L'Aeroporto G. Marconi spa ha condiviso i contenuti dell'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE AEROPORTO FRA REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA, COMUNE DI CALDERARA DI RENO E SAB – AEROPORTO DI BOLOGNA, ai sensi dell'art. 15 L.R. E-R n. 20/2000 e dell'art. 9.4 del PTCP, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto accolta. L'accordo territoriale è recepito nei documenti costitutivi del PSC.

PROT. SPEC. n. 398

PG 27093 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Quartiere giardino - Collina
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via delle Rose
Esibente	Parmeggiani Ugo ed altri residenti di via delle Rose
Proprietà	
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	<p>In riferimento al percorso ciclopedonale ipotizzato nell'elaborato "Figure della ristrutturazione - Le sette città di Bologna: città della Collina", che trasformerebbe via delle Rose in strada di transito, osservano che il tratto finale è stato riconosciuto di proprietà privata esclusiva; tale percorso attraverserebbe inoltre un vialetto privato di accesso ad un fabbricato di pregio storico ed altre proprietà interferendo su una realtà storica della "città giardino".</p> <p>Tale progetto incontrerebbe la ferma opposizione dei residenti che porranno in essere tutte le azioni legali a tutela delle rispettive proprietà e del contesto storico-ambientale.</p> <p>L'attuazione di qualsiasi collegamento di via delle Rose verso altri ambiti comporterebbe una svalutazione del valore dei terreni e dei fabbricati che comporterebbe la "richiesta di refusione del danno patrimoniale/ambientale a Codesta Amministrazione".</p> <p>Chiedono di modificare il perimetro della sede stradale in modo che escluda la porzione privata di via delle Rose.</p>

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'osservazione in esame, se ne propone l'accoglimento, eliminando la previsione in questione dalla tavola "Infrastrutture per la mobilità" e ridisegnando i collegamenti ciclabili della zona.

PROT. SPEC. n. 399

PG 27098 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Quartiere giardino - Collina
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via delle Rose
Esibente	Manzini Luciano ed altri residenti di via delle Rose
Proprietà	
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	<p>In riferimento al percorso ciclopedonale ipotizzato nell'elaborato "Figure della ristrutturazione - Le sette città di Bologna: città della Collina", che trasformerebbe via delle Rose in strada di transito, osservano che la larghezza della strada, mantenendo gli attuali, già insufficienti, spazi per la sosta delle auto, non è sufficiente alla realizzazione di un percorso ciclopedonale se non intervenendo sulle proprietà private.</p> <p>L'apertura di via delle Rose verso altri ambiti snaturerebbe la realtà storica della strada e comporterebbe una svalutazione del valore dei terreni e dei fabbricati che comporterebbe la "richiesta di refusione del danno patrimoniale/ambientale a Codesta Amministrazione".</p> <p>Pertanto si propone una soluzione alternativa che interessa l'area "ex Staveco", eventualmente utilizzando le aiuole alberate tra i viali di circonvallazione.</p>

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'osservazione in esame, se ne propone l'accoglimento, eliminando la previsione in questione dalla tavola "Infrastrutture per la mobilità" e ridisegnando i collegamenti ciclabili della zona.

PROT. SPEC. n. 400

PG 27105 del 31/01/2008

Quartiere	SANTO STEFANO
Nome	Quartiere giardino - Collina
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Pedecollina
Indirizzo	Via delle Rose
Esibente	Scandellari Giovanni, Pier Federico Scandellari ed altri residenti di via delle Rose
Proprietà	
Gruppo	infrastrutture per la mobilità
Riassunto	Osservazione che presenta gli stessi contenuti della 398.

Controdeduzione

Ritenendo valide le motivazioni addotte in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'osservazione in esame, se ne propone l'accoglimento, eliminando la previsione in questione dalla tavola "Infrastrutture per la mobilità" e ridisegnando i collegamenti ciclabili della zona.

PROT. SPEC. n. 401

PG 27135 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Universita polo Cnr-Navile
Ambito	Ambito in trasformazione specializzato
Situazione	Beverara
Indirizzo	0
Esibente Proprietà	Fioravanti Riccardo - Presidente Assoc. "I Guardiani delle Acque" e dell'Agenzia "A.P.T. Reno"
Gruppo	generale
Riassunto	Considerato che il PSC ha previsto sette "zone definite città" che diventeranno i cardini sui quali sviluppare il futuro della città, l'osservante propone che alle sette zone/città, se ne aggiunga un'altra, quella del Navile, per la sua importanza ambientale. L'osservazione è a questo scopo accompagnata da un documento esplicativo che contiene una prima individuazione di strategie, luoghi e soggetti per la costruzione di un progetto di riqualificazione e riuso del Canale Navile.

Controdeduzione

Il canale Navile è ben presente nelle strategie del Psc: sul Navile si insedia il nuovo polo universitario scientifico, nei pressi della sede del Cnr e del sostegno del Battiferro, in una strategia di decentramento che caratterizza la Città della ferrovia; il parco naturale lineare che segue il canale costituisce uno dei legami forti della città di qua e di là dalla tangenziale (Città della tangenziale); il parco compare come parte strutturante il sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi e delle dotazioni ecologiche e ambientali; le aree verdi circostanti, non di proprietà pubblica, vengono elencate tra quelle da acquisire all'uso pubblico mediante l'applicazione di regole perequative. L'insieme di queste indicazioni configura un preciso progetto di intervento sul Canale, benchè il Navile non sia considerato una Città, nel senso attribuito alle Sette che restituiscono la strategia del Psc; progetto di tutela, recupero e valorizzazione che può essere ulteriormente evidenziato nella tavola delle dotazioni ecologiche e ambientali e nella norma che regola il relativo Sistema. Con questa ulteriore specificazione si ritiene di completare il quadro strategico di riferimento per le azioni sul fiume; nell'attuazione di questo quadro associazioni come quelle che hanno presentato l'osservazione in oggetto potranno giocare un ruolo attivo.

SI PROPONE UN PARZIALE ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE.

PROT. SPEC. n. 402

PG 27159 del 31/01/2008

Quartiere	RENO
Nome	Battindarno
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Barca
Indirizzo	Via Pallotti 5
Esibente	Vincenzi Federica - Amministratore Unico della Società
Proprietà	F.I.A.B. s.r.l.
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Chiede il cambio di destinazione da produttivo a residenziale, previa ristrutturazione e frazionamento in due unità dell'immobile, in modo da riqualificare il tessuto urbano che ha, da epoca remota, vocazione prevalentemente residenziale.

Controdeduzione

Gli immobili oggetto della presente osservazione sono compresi in un ambito da riqualificare misto, pertanto, come precisato dalla Relazione illustrativa del piano adottato: "Gli Ambiti misti (presenti in ciascuna classe del territorio urbano) sono quelli dove la residenza si associa alle "attività economiche e sociali con essa compatibili", dove si realizza una "equilibrata compresenza" di residenza e "attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili".

Sarà compito di POC e RUE definire in concreto le modalità di applicazione di tale indirizzo, si propone pertanto di considerare l'osservazione in oggetto non pertinente.

PROT. SPEC. n. 403

PG 27162 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA, SAVENA, SANTO STEFANO
Nome	non individuabile
Ambito	tutti gli ambiti colinari
Situazione	tutte le situazioni collinari
Indirizzo	Non individuabile (tutta la collina)
Esibente	Barbieri Aldo
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	<p>Richiede che venga reintrodotta la possibilità di disporre dell'incremento "una tantum", in particolare nei contesti urbanizzati ed individuati dalle attuali zone R7 del PRG '85.</p> <p>Non essendo previsto nelle "zone di rispetto ambientale R6" il ripristino delle pendenze preesistenti del terreno, come invece lo è nelle "zone di tutela paesistica TP", individua una limitazione nella possibilità di eseguire interventi di riproposizione di contesti naturalistici e paesaggistici. Tali zone presenterebbero infatti maggiori occasioni di reversibilità con valenza naturalistica e paesaggistica.</p>

Controdeduzione

Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, peraltro incongrua essendo riferita ad altro strumento, in quanto in contrasto con le scelte e gli obiettivi del piano.

PROT. SPEC. n. 404

PG 27164 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA, SAVENA, SANTO STEFANO
Nome	non individuabile
Ambito	tutti gli ambiti colinari
Situazione	tutte le situazioni collinari
Indirizzo	Non individuabile (tutta la collina)
Esibente	Pischedda Maria Luisa
Proprietà	
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Osserva che, nello spirito di salvaguardia dell'ambiente naturale e paesaggistico, nell'applicazione rigorosa della definizione di nuova costruzione, non prevista in zona TP o R6 del PRG '85, non rimane margine d'interpretazione alla casistica degli interventi ammessi nelle aree esterne qualora non comportino aumenti di Su o Sa, seppure finalizzati ad una migliore godibilità dell'ambiente naturale (terrazze in piano ad uso belvedere e sosta all'aperto, scale e scalette di raccordo di piccoli dislivelli, muretti e manufatti fissi di arredo esterno...) come individuati dalle attuali zone R7.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in oggetto, peraltro incongrua essendo riferita ad altro strumento, non pertinente in quanto riferita a problematiche che saranno disciplinate dal RUE.

PROT. SPEC. n. 405

PG 27166 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Complesso ospedaliero Policlinico S.Orsola-Malpighi
Ambito	Ambito storico - specializzato
Situazione	Mazzini
Indirizzo	Via Albertoni 15
Esibente	Cavina Augusto - Direttore Generale
Proprietà	Azienda Ospedaliera Universitaria S. Orsola-Malpighi
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	<p>Il complesso è compreso in ambito storico specializzato: polo funzionale con accordo territoriale e accordo di programma già approvati. La richiesta è sintetica, non documentata, poco motivata.</p> <p>La prima osservazione riguarda l'incremento di 20.000 - 25.000 mq della superficie prevista dal PRG '85, la seconda riguarda la razionalizzazione della rete viaria in previsione anche dell'attivazione del nuovo pronto soccorso con accesso da via Albertoni, la terza evidenzia che, data la complessa trasformazione in atto delle strutture ospedaliere universitarie, con previsioni anche di infrastrutture di natura non prettamente sanitaria, sarebbe opportuno individuare anche aree adiacenti adeguate, "ciò permetterebbe di creare la rottura dell'isolamento della cittadella sanitaria comportando una migliore integrazione sia per i cittadini sia per gli utenti".</p>

Controdeduzione

Per l'ambito storico specializzato in oggetto il Psc conferma le quote di sviluppo previste nel Prg previgente (fino a un massimo di mq 187.411 di Su) per la realizzazione del Polo cardiologico e del Polo chirurgico. Tale recente previsione discende da un Accordo territoriale e da un successivo Accordo di programma sottoscritti da Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Azienda Ospedaliera e Università degli Studi. ("Il potenziamento del complesso ospedaliero dovrà avvenire in coerenza con lo studio (giugno 2002) degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e nel pieno rispetto degli impegni assunti nello specifico Accordo di Programma per quanto concerne il sistema della mobilità e dell'accessibilità, i parcheggi pubblici e pertinenziali, gli interventi di mitigazione e compensazione tesi al miglioramento della qualità ambientale interna all'area ospedaliera, con particolare riferimento alla protezione acustica, al sistema del verde, alla laminazione delle acque meteoriche e al risparmio idrico."). Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto. Eventuali ulteriori nuove quote di edificazione potranno essere prese in considerazione nell'ambito dell'aggiornamento e della revisione degli accordi citati, a seguito della valutazione della loro sostenibilità.

PROT. SPEC. n. 406

PG 27279 del 31/01/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Bolognina Est
Ambito	Ambito da riqualificare misto
Situazione	Bolognina
Indirizzo	Via Saliceto 51/8
Esibente	Di Marco Ing. Massimo - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	Ragagnini Sabrina
Gruppo	ambiti da riqualificare
Riassunto	Rinnova la richiesta già formulata con comunicazione del 13 ottobre 2003 con PG 179067/2003 e quella formulata il 7 gennaio 2008 con PG 2489/2008, finalizzata al cambio d'uso (destinazione urbanistica) dall'attuale P1 a R1, richiesta supportata dal carattere residenziale dell'intorno e dal nuovo inserimento nell'Ambito da riqualificare del PSC adottato. Si ricorda che tale Ambito 120 è di carattere misto, si sottolinea che il capannone in oggetto è in stato di degrado e necessita di un rapido intervento.

Controdeduzione

Si propone di considerare l'osservazione in esame non pertinente, sarà infatti compito del POC prevedere e disciplinare gli interventi come quello descritto.

PROT. SPEC. n. 407

PG 27331 del 31/01/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	
Ambito	Ambito consolidato per infrastrutture
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Canova
Esibente	Trebbi Matteo - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiede l'inserimento dell'area negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, con la possibilità di nuova costruzione.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per infrastrutture come ambiti pianificati consolidati specializzati sulla base delle infrastrutture esistenti e delle condizioni ambientali esistenti in adiacenza alle stesse. Tali condizioni hanno informato la scelta di promuovere in questi ambiti la realizzazione delle nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti e la sola realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 408

PG 27353 del 31/01/2008

Quartiere	SARAGOZZA
Nome	Quartiere giardino Ovest
Ambito	Ambito storico - quartiere giardino
Situazione	Saragozza
Indirizzo	Via Galimberti 1
Esibente	Manoli Rossi - presidente della Virtus 1871 SpA, assistito dall' Avv. F. Paolucci
Proprietà	Virtus 1871 SpA
Gruppo	non pertinente
Riassunto	Chiede che il PSC consenta, direttamente o attraverso gli strumenti attuativi, un incremento del 20% della potenzialità edificatoria esistente. Contestualmente viene richiesta una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso anche per motivi di sicurezza. Sostiene che l'ambito 10 conferma come indice possibile quello delle strutture attualmente esistenti, quindi senza prospettive di ulteriori sviluppi e senza considerare che l'attività sportiva è in continua evoluzione.

Controdeduzione

Si propone di considerare la presente osservazione non pertinente, si precisa inoltre che gli immobili in oggetto sono compresi in ambito storico - tessuto compatto, l'art. 27 del Quadro normativo specifica che: "Il Poc può stabilire la possibilità di attivare, entro il proprio periodo di validità, per motivi di interesse pubblico puntualmente determinati, specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dall'art. A-7 comma 3 della Lr 20/2000.", norma della quale potrà essere valutata l'applicabilità al caso in esame.

PROT. SPEC. n. 409

PG 32820 del 07/02/2008

Quartiere	SAN VITALE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Croce del Biacco
Indirizzo	Via Stradelli Guelfi 62
Esibente	Melloni Danilo - Tecnico incaricato dalla proprietà
Proprietà	LDM Immobiliare srl
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Richiesta di nuova edificazione per l'area di proprietà, compresa in ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

Controdeduzione

Il PSC ha individuato gli ambiti per i nuovi insediamenti sulla base delle scelte del progetto di città che il piano descrive negli elaborati che lo costituiscono, nonché sulla base degli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati in rapporto alle caratteristiche e alle vocazioni dei territori che costituiscono il sistema urbano disciplinato e ai vincoli e tutele degli strumenti sovraordinati.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con le scelte del piano.

PROT. SPEC. n. 410

PG 32827 del 07/02/2008

Quartiere	SAVENA
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Savena
Indirizzo	Via Croara 3
Esibente	Maurizzi Ettore
Proprietà	Maurizzi Ettore
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Osservazione n. 1: Per ragioni di "congruità con le espressioni residenziali di via Pontebuco e via Martiri di Pizzocalvo del Comune di San Lazzaro di Savena sarebbe più consona all'area in oggetto una classificazione ricadente nell'art. 23 - Ambiti consolidati di qualificazione diffusa". Osservazione n. 2: L'articolo 30 dovrebbe prevedere possibilità di intervento, normate da POC e RUE, senza escludere uno sviluppo abitativo, comunque ridotto che completi e "riorganizzi il territorio già abitato da popolazione non rurale".

Controdeduzione

La zona del Quartiere Savena nella quale è localizzata l'area oggetto della presente osservazione fa parte delle "Aree naturali protette" individuate dalla Carta unica del territorio. Sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le aree che fanno parte del sistema provinciale delle aree protette che comprende, ed è il caso in esame, il Parco regionale dei Gessi bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Le finalità della tutela sono la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione di tale patrimonio per la promozione socio-economica delle comunità residenti. I provvedimenti istitutivi della tutela sono la Legge regionale n.11/88 istitutiva del Parco e il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 4.2). Tali aree coincidono con "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" di cui all'art. 142, comma 1, lettera f del D. Lgs. 42/2004. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco sono definite e disciplinate nel vigente Piano territoriale del parco, che non prevede quanto richiesto. Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, in quanto in contrasto con la tutela descritta.

PROT. SPEC. n.411

PG 32848 del 07/02/2008

Quartiere	NAVILE
Nome	Non attribuito
Ambito	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Situazione	Campagna tra Reno e Navile
Indirizzo	Via Benazza 19
Esibente	Rappini Luigi
Proprietà	
Gruppo	diversa classificazione
Riassunto	Considerata l'attribuzione delle aree in oggetto all'ambito "Campagna tra Reno e il Navile", dove il tessuto non è più prettamente rurale, ma anche parzialmente urbanizzato, osserva che si potrebbe prevedere, per le aree in oggetto, un ambito di riqualificazione con interventi che garantiscano, alle abitazioni esistenti, sufficienti dotazioni di servizi, propone quindi una più consona classificazione ricadente nell'art. 23 - Ambiti consolidati di qualificazione diffusa.

Controdeduzione

Si conferma la classificazione dell'area in esame, congrua rispetto alle sue caratteristiche e particolarità (parti del Territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica comunale). Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto in quanto in contrasto con gli obiettivi che il piano ha individuato e definito per tali ambiti.