

COMUNE DI CALDERARA DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA



SETTORE IV - GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI ERS
E RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVA
AI BLOCCHI 4/5/6 DELL'INSEDIAMENTO
DENOMINATO "GARIBALDI 2" IN CALDERARA DI RENO

POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE

<p>L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA <i>Lora Buratti</i></p>	<p>IL SINDACO <i>Irene Pirolo</i></p>	<p>I PROGETTISTI <i>Arch. Andrea Illari</i> <i>Dott.ssa Emanuela Bison</i></p>
<p>IL SEGRETARIO <i>Beatrice Bonaccorso</i></p>		<p>I COLLABORATORI <i>P.E. Cristina Grandi</i> <i>Dott.ssa Patrizia Goldoni</i></p>

RELAZIONE

DATA:

Maggio 2016

INDICE

1 - PRESMESSA	1
2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PRU VIGENTE	2
3 - OGGETTO DI VARIANTE AL POC	3
4 - PREVISIONI DEL POC	3
5 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	4
6 - INDIRIZZO E COORDINAMENTO CON IL PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE	5

1 - PRESMESSA

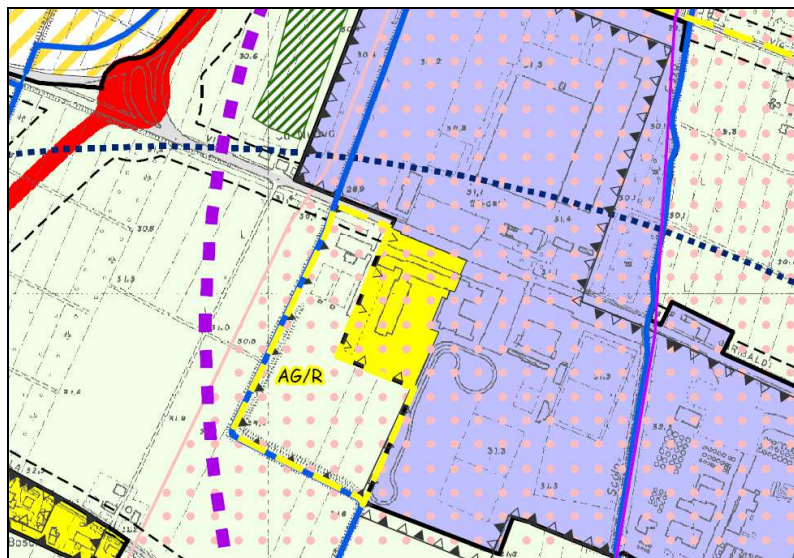
Il POC del Comune di Calderara di Reno è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30/07/2013.

Con la presente variante non si modificano le previsioni definite nello strumento vigente, che si confermano e dovranno seguire modalità ed i tempi fissati negli elaborati del POC approvato.

Si rende necessario adottare la presente variante in quanto la contestuale approvazione del progetto definitivo del programma di riqualificazione del "Garibaldi 2" (redatto sulla base dello studio di fattibilità approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014), non conforme alle previsioni urbanistiche, costituisce variante al POC (comma 5 dell'art. 12 della L.R. 37/2002 e smi).

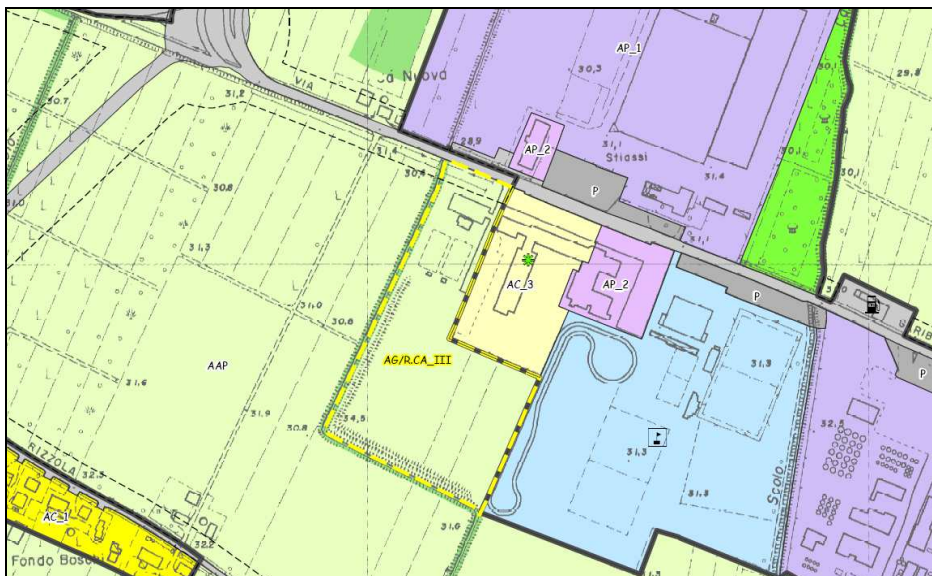
Il nuovo progetto del programma di riqualificazione del "Garibaldi 2" prevede, in sostituzione della riqualificazione di tutto l'edificio, la demolizione di parte dell'edificato e la diversa distribuzione delle aree, destinandole in parte ad aree private di pertinenza del condominio, in parte ad aree per attrezzature collettive private ed in parte a parcheggio pubblico.

Il nuovo progetto è conforme alla disciplina del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, in quanto lo strumento per l'area prevede la destinazione ad 'Ambito a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione'.



Nello specifico al comma 7 dell'art. 30 delle NTA il PSC disciplina che l'area nel RUE è classificata come 'Area AC_3 - Area di trasformazione per usi residenziali', identificata con un asterisco verde, in quanto nell'area vale la disciplina del programma di riqualificazione.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente l'area è identificata come 'Area di trasformazione per usi residenziali - AC_3' e identificata con un asterisco verde.



Le norme del RUE, art. 40, rimandano, per la disciplina di quest'area, alle previsioni del Programma di Riquilificazione.

Il PRU in corso di realizzazione divide l'area del 'Garibaldi 2' nel modo seguente:

- Blocchi 1 e 2 (prospicienti la viabilità principale) sono i blocchi di edificio in cui è già stata completata la ristrutturazione;
- Blocco 3 (prospicienti la viabilità principale) è il blocco in cui è in corso la ristrutturazione in base ai progetti approvati;
- Blocchi 4, 5 e 6 (retrostanti la viabilità principale) sono i blocchi in cui non è ancora partito nessun progetto di ristrutturazione
- Area cortiliva esterna sono le aree condominiali esterne al fabbricato, destinate a verde privato e parcheggi privati;

e prevede la ristrutturazione di tutti i blocchi, diminuendo solo la densità del numero di alloggi e la sistemazione delle aree esterne.

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PRU VIGENTE

Il progetto originario di riquilificazione del 'Garibaldi 2' prevedeva la ristrutturazione di tutto lo stabile, con il recupero degli alloggi, diminuendone comunque il numero complessivo.

Il nuovo progetto prevede per le parti attuate o in fase di attuazione (identificate nei Blocchi 1, 2 e 3, parte dell'edificio prospiciente la viabilità principale) il recupero dell'edificio e per la parte ancora non oggetto di progetto di riquilificazione (identificate dai Blocchi 4, 5, 6, dall'area cortiliva del

condominio e la viabilità principale) la demolizione dell'edificazione esistente e la destinazione delle aree in parte a spazi privati del condominio, in parte a spazi per attrezzature collettive ed in parte a parcheggio pubblico.

Le motivazioni che hanno portato alla necessità di modificare le previsioni sono esplicitate nella delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014, tra le principali:

- l'incidenza economica della ristrutturazione rispetto ad una demolizione;
- ricondurre il contesto edilizio ad una densità di abitanti più sostenibile dal punto di vista sociale.

Nella delibera di Consiglio Comunale 77/2014 viene inoltre definito il piano per ricollocare i nuclei familiari residenti nei blocchi 4, 5 e 6, oggetto di demolizione.

3 - OGGETTO DI VARIANTE AL POC

Il progetto definitivo di riqualificazione dell'immobile 'Garibaldi 2' prevede la demolizione dei blocchi 4, 5 e 6, e la ridefinizione delle aree esterne prevedendo una parte dell'area destinata al condominio, una parte dell'area destinata a spazi per attrezzature collettive e una parte a parcheggio pubblico.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 12 della L.R. 37/2002 e smi, l'approvazione del progetto costituisce adozione della variante al POC, in quanto il POC è lo strumento urbanistico di apposizione del vincolo espropriativo e ai sensi del comma 6 dello stesso articolo l'approvazione comporta anche dichiarazione di pubblica utilità.

L'elenco delle aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali sono riportati nel Piano Particolare di Esproprio Tav. 13/A Allegato Grafico e Tav. 13/B Elenco ditte.

4 - PREVISIONI DEL POC

La presente variante al POC non modifica in nessun aspetto le previsioni definite nel POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30/07/2013. Tutti i documenti approvati e le previsioni in essi contenute rimangono in vigore, come anche le tempistiche stabilite.

La presente variante al POC disciplina l'area del PRU "Garibaldi 2", prevedendo:

1. l'esproprio per pubblica utilità dei Blocchi 4, 5 e 6;
2. l'esproprio per pubblica utilità delle aree cortilive esterne e dei posti auto privati;
3. la demolizione dei Blocchi 4, 5 e 6, per una SU pari a mq 3.900,00;

4. la destinazione delle aree a conclusione del PRU, in parte ad usi residenziali, in parte a-ree per attrezzature collettive (attrezzature sportive private) ed in parte a parcheggio pubblico.

L'utilizzo della capacità edificatoria generata dalla demolizione, di proprietà della Pubblica Amministrazione, potrà essere effettuata solo con la predisposizione di un apposito POC che verifichi la fattibilità dell'utilizzo della capacità edificatoria (anche solo in parte) e la sostenibilità ambientale e territoriale delle aree di atterraggio della capacità edificatoria stessa. La capacità edificatoria non potrà essere utilizzata nell'area soggetta a PRU "Garibaldi 2".

5 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Nel progetto definitivo, in particolare negli allegati 'Tav. A - Relazione Generale' e 'Tav. B - Relazione Tecnica e Specialistica', sono riportate tutte le indicazioni in merito all'attuazione dell'intervento, ai tempi, le risorse ed i soggetti coinvolti ad attuare le previsioni.

6 - INDIRIZZO E COORDINAMENTO CON IL PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

Il progetto definitivo dei Blocchi 4, 5 e 6 del 'Garibaldi 2' è conforme al programma triennale delle opere pubbliche, si riporta di seguito il prospetto per il completamento delle opere:

A	B	C	D	E	F	G	H
Intervento (specificare la tipologia)	n. alloggi	soggetto attuatore	Risorse Statali	Risorse del Comune	Risorse Regione Emilia-Romagna	Costo intervento	Data erogazione
1. Acquisizione mediante permuta o esproprio degli immobili dei blocchi 4, 5, 6	65	Comune di Calderara di Reno	€2'550'000,00	€2'139'804,38	€0	€4'689'804,38	Settembre 2016
2. Demolizione dei blocchi 4, 5, 6 e realizzazione di area da destinare ad usi collettivi sportivi		Comune di Calderara di Reno	€40'061,38	€959'938,62	€0	€1'000'000,00	Dicembre 2017
TOTALI	65	Comune di Calderara di Reno	€2'590'061,38	€3'099'743,00	€0	€5'689'804,38	