

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla ZIS R5.8 comparto B – Ferrovia Veneta del previgente PRG, del Comune di **BOLOGNA**

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e contestuale valutazione ambientale.

Bologna, 9 luglio 2021

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1 QUADRO NORMATIVO**
- 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**
- 1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

- 3.1. PREMESSA**
- 3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**
- 3.3. CONCLUSIONI**

4. ALLEGATI

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24/2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio nonché incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA attuativi degli strumenti urbanistici comunali.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

La Città metropolitana di Bologna si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione, il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, in vigore dal 26/05/2021, elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2017.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il presente Piano Urbanistico Attuativo introduce variante al Piano Particolareggiato relativo alla zona integrata di settore R5.8 b, che un tempo era attraversata dalla ferrovia Bologna-Portomaggiore ed attualmente in gestione commissariale governativa. La prima approvazione risale al 1999 con la relativa convenzione attuativa approvata con deliberazione n.106/1999. Successivamente sono state approvate alcune modifiche alla suddetta convenzione per il necessario adeguamento alle prescrizioni della Sovrintendenza Regionale per i Beni e le attività culturali dell'Emilia- Romagna che ha determinato una nuova sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 11 ottobre 2005.

In data 15/12/2015 veniva approvato lo schema di accordo, ai sensi dell'articolo 18 LR 20/2000, tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori del comparto, sottoscritto in data 2 marzo 2016, che prevedeva la possibilità di ridurre le opere di urbanizzazione e di presentare una variante al piano ed una modifica degli usi previsti, qualora un soggetto nuovo subentrasse al fallimento di Consorzio Copalc, aggiudicandosi i beni del soggetto fallito e con atto di giunta comunale, è stata approvata una ulteriore proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato, per un periodo di 6 mesi (nuova scadenza prorogata al 20 giugno 2017), in attesa della formalizzazione, da parte del Tribunale di Bologna, dei decreti di trasferimento dei beni del fallito consorzio.

Per il subingresso della fondazione Piergiorgio Falciola al fallimento Copalc, veniva approvato un nuovo schema di convenzione con atto di G.C. n. 153/2017 del 20/06/2017, sottoscritto in data 05/12/2017, e finalizzato al completamento delle opere del comparto, ad ulteriore modifica ed integrazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato in oggetto.

Il Comune ha infine ricevuto l'istanza dei nuovi proprietari (Fondazione CEUR), che per le mutate esigenze di completamento del piano, proponevano la modifica dell'originaria previsione di 2 lotti in cui era prevista la residenza tradizionale, con l'inserimento di alloggi collettivi per gli studenti, determinando così la necessità di rivedere il rapporto verde pertinenziale/verde pubblico nelle immediate vicinanze dei lotti fondiari interessati.

La proposta è stata valutata positivamente, nel rispetto degli standard complessivi del Piano, riconoscendo che un verde pertinenziale assolve alle stesse funzioni di un verde pubblico con un minore impegno manutentivo comunale.

In data 09/09/2019 i soggetti attuatori del comparto R5.8B Veneta, in attuazione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/00, hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto. Successivamente rispettivamente in data 17/04/2020 e 06/05/2020 pervenivano le note della Città Metropolitana di Bologna e del Settore Ambiente e Verde del Comune di Bologna, con le quali si chiedevano integrazioni alla documentazione presentata. Sono inoltre pervenute le integrazioni trasmesse in data 29/07/2020 dal Procuratore Speciale nominato, contenenti anche le controdeduzioni alle osservazioni riportate nei pareri già espressi dagli Enti. Il Comune ha quindi riavviato i termini della Conferenza, con comunicazione PG n. 339128/2020 del 01/09/2020 con la quale sono stati ripresi i termini per l'espressione dei pareri tecnici da parte degli Uffici ed Enti coinvolti nella conferenza di servizi.

Il Piano Particolareggiato del comparto R5.8.B – Ex Ferrovia Veneta - interessa un'area di circa 400 m di lunghezza e circa 55 m di larghezza, che si estende con direzione sud-nord ad est del tratto dell'ex cinta muraria compreso tra Porta San Donato e Porta San Vitale, attualmente percorso da viale Filopanti nel quadrante nord-est della città e nelle immediate vicinanze del centro storico e della zona universitaria.

Il comparto allo stato attuale di attuazione ha una Superficie Territoriale pari a 47.137 mq. che ha generato una potenzialità edificatoria di 15.555 mq., generato dall'applicazione di un indice UT di 0,30 mq/mq. oltre ad un premio del 10% e di altri mq. 202 di SU esistente da mantenere e da destinare ad usi pubblici (lotto A -Stazione), portando ad una capacità edificatoria complessiva di mq. 15.757. Tale potenzialità veniva così suddivisa dal P.P.:

- Edilizia residenziale privata mq. 9.456;
- Abitazioni collettive (studentato lotti 3a e 9 ancora da edificare) mq. 2.170;
- Altri usi privati mq. 2.374;
- Usi pubblici (compresa Stazione lotto A + lotto B) mq. 1.757.

La quota di edificabilità privata risulta pari a mq. 14.000, mentre la superficie fondiaria a seguito della variante proposta risulta di mq. 14.474.

La proposta di PUA in variante al P.P. riguarda la possibilità per le superfici utili, attuate e non, oggi genericamente destinate dal piano ad "altri usi", di poter essere destinate, previa verifica positiva della ValSAT, ad usi residenziali e comunque, destinate ad ogni altra destinazione d'uso ammessa dal R.U.E. La sostituzione degli altri usi con la residenza potrebbe riguardare tutti i lotti del comparto dal 2 al 10 (con esclusione del Lotto 10a), per circa il 20% della SU insediabile (circa 2.600 mq. di SU). Si evidenzia inoltre che il PUA in variante al PP prevede che le aree e le opere ora destinate a dotazioni di verde pubblico, poste in confine con il lotto 9 lungo la Via Berlinguer, vengano stralciate come tali e comprese nella superficie fondiaria del lotto stesso e restino in proprietà, ad uso esclusivo dell'attuatore, lo stesso dicasi per le opere destinate a dotazioni di verde pubblico, poste in confine con il lotto 10b lungo la Via Berlinguer, in quest'ultimo caso una parte sarà di uso esclusivo.

Infine per quanto riguarda la realizzazione delle opere ad uso pubblico, insistenti all'interno dei lotti interessati dal piano, attualmente a carico del comparto, verrà definito come impegno esecutivo ed esclusivo a carico dei soli proprietari dei lotti e non più del consorzio.

Le previsioni della proposta di Variante al P.P. non comportano dunque modifiche quantitative alle previsioni insediative, mentre la sostituzione con l'uso residenziale degli altri usi, in tutto o in parte, porterebbe ad una modesta riduzione dei carichi urbanistici complessivi, poiché il cambio di destinazione di altri usi generici verso l'uso residenziale potrebbe essere potenzialmente di circa 2600 mq., con la condizione necessaria che devono essere soddisfatti i requisiti e le verifiche di compatibilità acustica.

In riferimento agli standard urbanistici il PP vigente prevedeva le seguenti quantità desunte dall'Elaborato grafico allegato alla Convenzione Urbanistica del 11/10/2005: Verde Pubblico mq.19.792, Parcheggi pubblici mq. 3.545, Usi pubblici mq. 1.775, per un totale di mq. 25.112.

La variante al PP prevede invece una quota di Verde Pubblico di mq. 18.659, Parcheggi pubblici mq. 3.704, Usi pubblici mq. 1.757, per una quota complessiva di mq. 24.120.

Le differenze tra i valori di Piano Particolareggiato e di Variante derivano dalle modifiche in sede di variante delle perimetrazioni dei Lotti 9 e 10b, che comportano una riduzione di circa mq. 1000 del verde pubblico a vantaggio del verde privato, ed un lieve aumento dei parcheggi pubblici, rispettando le quote minime previste dalla normativa vigente.

Si rileva la presenza di aree evidenziate come "Siti oggetto di procedure di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss. mm. e i., infatti il comparto è stato oggetto di interventi di bonifica del suolo conclusi con i seguenti atti:

- a) Delibera Approvazione del Progetto preliminare e definitivo di bonifica dell'area della Linea Ferroviaria sito R5.8b Ferrovie Emilia Romagna Via Zanolini 41 - P.G.N.: 183389/2003 del 03/11/2003, relativa a 5 serbatoi interrati contenenti gasolio per riscaldamento e autotrazione;
- b) Delibera Approvazione del Progetto preliminare e del progetto definitivo di bonifica, ex D.Lgs 22/97 e D.M. 471/99, del sito contaminato localizzato presso l'ex Stazione Veneta - Bologna S. Vitale, via Zanolini 41, relativa ad una cisterna per pompa di adduzione di carburante per autotrazione.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Bologna è dotato di PSC approvato con ultima deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. n. 133 del 14/07/2008, di RUE approvato il 20 maggio 2009 ed oggetto di successive modificazioni (l'ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale PG n.247673/2019, in vigore dal 26/06/2019). Si precisa inoltre che è in iter approvativo anche il nuovo piano urbanistico generale (PUG).

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale il 7 dicembre e a decorrere dal 9 dicembre 2020 fino all'approvazione del Piano si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e come specificate dalla Disciplina di piano (01.j). All'articolo 0.1k dell'elaborato "disciplina del piano", nel quale viene specificata l'applicazione della salvaguardia del piano, è ammesso il completamento del procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il **PSC** classifica l'area in oggetto entro il "Territorio urbano strutturato", negli "Ambiti in via di completamento – misti: ambito 59 - Ferrovia Veneta". Secondo l'art. 24 "Ambiti in via di consolidamento" delle NTA del PSC: Sono le parti di città in corso di realizzazione attraverso gli strumenti urbanistici preventivi che attuano il disegno della pianificazione previgente, per le quali vengono confermate le regole vigenti allo scopo di favorire il processo di consolidamento. Gli obiettivi di ogni ambito sono quelli stabiliti per gli strumenti urbanistici preventivi che attuano il disegno della pianificazione previgente. In questi Ambiti il Rue fornirà indirizzi alle trasformazioni, in ordine a esigenze di miglioramento della qualità edilizia e ambientale dei singoli interventi. Gli interventi si attuano direttamente secondo le regole stabilite dalla norma di attuazione del piano attuativo vigente e dalla relativa convenzione urbanistica. Dal momento della decadenza del piano attuativo vigente si applicano a questi Ambiti le norme di cui al successivo art. 25.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**), titolato quale strumento che contiene le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per il miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale del territorio, individua l'Ambito oggetto di variante con l'art. 66 "Ambiti in via di consolidamento (misti e specializzati)": *Sono le parti di città in corso di realizzazione attraverso gli strumenti urbanistici preventivi che attuano il disegno della pianificazione previgente". Gli interventi si attuano direttamente secondo le regole stabilite dalle norme di attuazione del piano attuativo vigente e dalla relativa convenzione urbanistica. Dal momento della decadenza del piano attuativo vigente e delle sue eventuali proroghe, si applicano a questi Ambiti*

le norme di cui agli artt. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti) e 65 (Ambiti consolidati pianificati specializzati), con le possibilità di intervento ivi definite. L'Ambito è individuato inoltre come "Piani attuativi in corso di realizzazione n. 59 Ferrovia Veneta". La cartografia indica inoltre la disciplina degli usi per l'area, in riferimento all'art. 28 "Classificazione degli usi" il comma 2 dell'articolo 28 classifica gli usi riconducendoli al relativo elenco delle attività insediate o insediabili sul territorio. Secondo l'art.29 Usi e impatti urbanistici "Nella regolazione degli usi sul territorio comunale, il RUE persegue l'obiettivo di favorire l'articolazione e la compresenza di usi molteplici e vari negli insediamenti, e il loro modificarsi e rinnovarsi in quanto fattori di vitalità e qualità degli insediamenti e definisce i modi con cui prevenire le situazioni di conflitto, derivanti dall'insediarsi di usi differenti in condizioni specifiche di contesto, che determinino potenziale pregiudizio dell'obiettivo perseguito."

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

Dall'esame dello strumento attuativo non sono emerse problematiche significative. Si riconosce in termini generali la coerenza del PUA in variante al PP con il PSC vigente, poiché la proposta di variante non comporta modifiche quantitative alle previsioni insediative, ma solo agli usi. Si formulano di seguito le osservazioni per le quali lo stesso PUA necessita di integrazioni o specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza:

2.1.1 PARAMETRI URBANISTICI ED USI

Si evidenzia che nella relazione illustrativa sono presenti dati discordanti rispetto alla ripartizione della superficie utile complessiva privata nei vari usi consentiti. Data la valenza urbanistica degli elaborati del presente strumento attuativo si chiede che vengano specificate le rispettive quote suddivise in base alla destinazione d'uso assegnata, indicando che è esclusa la quota destinata allo studentato dal potenziale cambio d'uso, come segnalato anche da ARP AE AACM.

OSSERVAZIONE 1:

Alla luce di quanto sopra evidenziato si chiede di precisare in convenzione e nelle norme tecniche di attuazione, anche attraverso una tabella riepilogativa, gli usi effettivamente realizzati nel comparto, escludendo da tale potenziale cambio d'uso la quota destinata alle abitazioni collettive/studentato (uso 1b).

2.1.2 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, nonché con tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (ValSAT)

3.1. Premessa

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito del procedimento di approvazione, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12).

3.2 Gli esiti della consultazione

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti il Comune di Bologna ha provveduto, attraverso conferenza dei servizi asincrona, all'acquisizione dei pareri di AUSL e ARPA, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana Di Bologna e le Province Di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, HERA, FER - Ferrovie Emilia Romagna e Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile della Regione Emilia Romagna.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

Si prende atto, inoltre, che gli atti costitutivi il Piano Urbanistico Attuativo (Pua) compresa la VALSAT sono stati depositati per osservazioni nel periodo dal 31/3/2021 al 30/5/2021 e che non sono pervenute osservazioni relativamente al documento di Valsat e che è pervenuta in data 28/05/2021 n. 1 osservazione, con PG n. 249144/2021 dal professionista incaricato della progettazione del lotto 10b, oggetto di variante, e riguarda la possibilità di ammettere l'uso residenziale rimandando ad una valutazione di compatibilità acustica post-operam.

Si allega infine il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio (allegato B).

3.3. Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA**, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "Relazione istruttoria" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il PUA, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

A. *Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana;*

B. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.

Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Funzionario Tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia
(firmato digitalmente)