

Città metropolitana di Bologna

ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO

L'anno 2020, il giorno ventinove Luglio, alle ore 12:30 presso gli uffici della Città metropolitana, il Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, secondo quanto previsto dall'art. 34, comma 2, dello statuto della Città metropolitana di Bologna, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del medesimo statuto.

ATTO N.139 - I.P. 2215/2020 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.3.0.0/4/2020

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Comune di Bologna. Variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 NAVILE "ex mercato ortofrutticolo". Formulazione di osservazioni ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017. Esenzione dalle valutazioni ambientali e dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Città metropolitana di Bologna

Area Pianificazione Territoriale

Oggetto:

Comune di Bologna. Variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 NAVILE "ex mercato ortofrutticolo". Formulazione di osservazioni ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017. Esenzione dalle valutazioni ambientali e dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

IL SINDACO METROPOLITANO

Decisione:

1. *Formula*, in qualità di Rappresentante della Città metropolitana di Bologna¹, *le osservazioni* nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 NAVILE "ex mercato ortofrutticolo", sulla base delle considerazioni contenute nella Relazione istruttoria² predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed allegata al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1), nei termini di seguito indicati:

“Rispetto ai carichi insediativi previsti nel comparto che sono mq. 128.362 mq complessivi di cui mq. 111.662 mq di Su per usi privati (92.503 mq residenza, 17.159 mq altri usi, 2.000 mq ostello), le norme del PSC nella scheda d’ambito dell’art. 20, ammettono variazioni delle quantità per i singoli usi privati previsti, ma non della superficie utile massima realizzabile.

Osservazione n. 1 relativa agli indirizzi di PSC

Si chiede pertanto di osservare e riportare all’interno delle NTA del presente strumento attuativo tale prescrizione in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC.

Osservazione n. 2 relativa alle dotazioni pubbliche di cessione

Si chiede di articolare le aree conteggiate nella nuova quota di parcheggi pubblici poiché differiscono dall’assetto progettuale del piano approvato e di inserire nel nuovo testo delle NTA

¹ Ai sensi dell'art. 1, comma 8, Legge n. 56/2014 "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni", il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana. Al Sindaco metropolitano di Bologna sono attribuite le competenze individuate all'art. 33 dello Statuto vigente dell'Ente.

² P.G. n. 37067 del 22.07.2020 - Fasc. 8.2.2.3/4/2020.

dello strumento attuativo il dato complessivo dei parcheggi pubblici al fine di portare a coerenza i documenti di variante.

Inoltre si chiede al Comune di verificare che nel calcolo dei parcheggi pubblici siano stati esclusi dai conteggi la viabilità del comparto e le piccole porzioni di aree verdi da considerarsi dotazioni ecologiche.

Osservazione n. 3 relativa alle zone di protezione delle acque di tipo B

Si richiama la necessità di verificare il raggiungimento delle quote di permeabilità minime richieste dal PTCP considerato che l'ambito è di fatto un nuovo insediamento seppur all'interno del territorio urbanizzato.

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e Desealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la connessione verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, al fine di migliorare il benessere delle persone e perseguire le misure di adattamento climatico.

Infine si prende atto che la convenzione non viene modificata, confermando quella sottoscritta in data 02/08/2019 e prorogata di 5 anni, si evidenzia tuttavia che qualora si procedesse a nuovo convenzionamento, al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si 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 che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.”

2. *dà atto*, inoltre, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, dell'esenzione dalla *valutazione di compatibilità ambientale*³ sul documento di Valutazione di sostenibilità

³ Detta competenza viene attribuita alla Città metropolitana ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. n. 9/2008, nonché ai sensi dell'art. 19, comma 3, L.R. n. 24/2017. L'art. 18, L.R. n. 24/2017, prevede la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei piani medesimi, mediante la predisposizione del documento di Valsat, nel rispetto della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinanti piani e programmi sull'ambiente e della normativa nazionale di recepimento della stessa. Per quanto riguarda il PUA e le sue Varianti, la valutazione ambientale sul documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) viene espressa nell'ambito delle osservazioni e delle riserve al piano adottato, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri di competenza degli Enti ambientali, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della previgente L.R. n. 20/2000. Lo stesso art. 5, comma 4, dispone l'effettuazione della Valutazione Ambientale per i PUA

ambientale e territoriale (Valsat) del Piano in oggetto sulla base delle indicazioni riportate in motivazione;

3. *dà atto*, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, dell'esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio⁴ sulla base delle indicazioni riportate in motivazione;
4. dispone la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Bologna, affinché lo stesso provveda, in sede di approvazione del Piano in oggetto, ad adeguarsi delle osservazioni richiamate nel presente Atto, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate⁵.

Motivazione:

Il Comune di Bologna è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quali strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000.

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 21.12.2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, la quale, in base alle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, consente ai Comuni di avviare e approvare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), i procedimenti relativi ai Piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. n. 46/88, e relativi ai Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 31 della L.R. n. 20/2000, mediante ricorso alla normativa previgente.

Tanto premesso il procedimento urbanistico in esame ha ad oggetto una Variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 NAVILE “ex mercato ortofrutticolo” che, per legge, ricade all'interno della disciplina di cui all'art. 31, comma 2, lett. a) L.R. 20/2000 relativa ai PUA aventi valore di Piani Particolareggiati.

A tale riguardo la Città metropolitana è chiamata a formulare Osservazioni, ai sensi dell'art. 35, comma 4 L.R. 20/2000, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4 L.R. 24/2017.

in variante al POC o per quelli non in variante se il POC non ha compiutamente valutato gli effetti ambientali.

⁴ Ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

⁵ Ai sensi dell'art. 35, comma 4, L.R. n. 20/2000.

La Variante in esame si è resa necessaria per rispondere ad un periodo di profonda crisi del mercato immobiliare, che si è aperta poco dopo l'approvazione dello strumento attuativo e per certi versi ancora perdurante, che ha portato ad un forte ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla mancata realizzazione da parte dei soggetti attuatori di una parte delle previsioni urbanistiche, alla quale si è cercato di dare una risposta concedendo una proroga del termine di validità di 5 anni della convenzione urbanistica (originariamente fissato al 02/08/2019) a seguito della richiesta inoltrata dai soggetti attuatori. Con la stessa delibera (PG n. 339866/2019) e per le stesse ragioni legate alla crisi del mercato e alle sue conseguenze sull'attuazione del Piano, la Giunta ha valutato opportuno che venisse redatta la presente proposta tecnica di variante urbanistica, finalizzata a rilanciare l'attività del comparto attraverso l'inserimento, nei lotti ineditati o attuati ma non completati, di usi di progetto aggiuntivi o in quantità diverse da quelli ad oggi previsti, tenendo conto degli standard esistenti e di progetto già realizzato.

Dal punto di vista degli obiettivi, per andare incontro a quelle che sembrano essere tendenze emergenti nel mercato immobiliare bolognese, la variante si propone di integrare la possibilità di realizzare alloggi per studenti e funzioni direzionali. L'aumentata centralità e accessibilità del comparto ex Mercato Navile rispetto allo sviluppo della stazione alta velocità e dell'aeroporto G. Marconi, prossimo al collegamento con la stazione attraverso il People Mover, mette questo comparto in situazione privilegiata per poter accogliere destinazioni terziarie che, attraverso un bilanciato mix funzionale di usi, può creare le condizioni per un rilancio dell'attività complessiva del comparto. Ad oggi le destinazioni residenziali del comparto sono pari a circa l'83% della potenzialità edificatoria complessiva, perciò si propone un riequilibrio delle funzioni previste verso una maggiore complessità funzionale, ricalibrando gli usi al netto degli standard urbanistici esistenti e di progetto previsti dal piano, che non sono oggetto di modifica per non interferire con il processo di attuazione delle opere di infrastrutturazione, già a buon punto di realizzazione.

L'Amministrazione precedente ha comunicato l'avvio del presente procedimento trasmettendo la documentazione con nota prot. n. 213031 del 29.05.2020⁶. La medesima Amministrazione comunale ha inoltre trasmesso dei chiarimenti con nota prot. n. 244719 del 22.06.2020⁷.

La Città metropolitana di Bologna ha successivamente avviato, con comunicazione del Servizio Pianificazione Urbanistica Prot. n. 34371 del 7.07.2020, il procedimento amministrativo di formulazione di osservazioni con decorrenza dei termini dal giorno 22 giugno 2020, quale data di arrivo delle suddette precisazioni per la durata complessiva di 60 giorni, con scadenza prevista per il 21 agosto 2020.

⁶ Acquisita agli atti della Città metropolitana di Bologna con PG n. 27096 del 29.05.2020.

⁷ Acquisita agli atti della Città metropolitana di Bologna con PG n. 31194 del 22.06.2020.

In considerazione della data di conclusione del suddetto procedimento, il Servizio Pianificazione Urbanistica della Città metropolitana ha esaminato il Piano urbanistico in oggetto ed ha predisposto la Relazione istruttoria⁸, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato 1), nella quale vengono formulate le osservazioni sui contenuti della proposta, nei termini richiamati nel dispositivo del presente atto.

Nel caso specifico la variante in oggetto non è stata sottoposta a procedura di VALSAT in applicazione dell'art. 5 comma 5 lettera c) della L.R. 20/2000 e s.m., come enunciato negli elaborati di variante, poiché le modifiche introdotte non incidono in modo significativo sulla localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti. La variante apporta modifiche esclusivamente agli usi, che comunque erano già consentiti dalle norme di Piano Particolareggiato originario, seppur identificati con le sigle del PRG '85 e distribuiti in lotti precisi. Con la presente variante ne sono state semplicemente ricalibrate le quantità, in relazione agli standard del comparto, mantenendo invariati i lotti, le dotazioni territoriali complessive e l'assetto complessivo del Piano.

Relativamente all'esenzione dalle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), poiché la variante non apporta modifiche sostanziali, restando invariate sia le volumetrie di progetto che le destinazioni d'uso, si rimanda a quanto precedentemente espresso nel parere allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n.179 del 30/05/2006.

Per tutto quanto sopra riportato, si approvano i contenuti della Relazione istruttoria e si richiama quanto non espressamente riportato nel presente atto, disponendo la trasmissione del presente provvedimento, unitamente agli allegati costitutivi, al Comune di Bologna per la conclusione del procedimento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni", il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dalla Legge e dallo Statuto.

⁸ P.G. n. 37067 del 22.07.2020.

Il vigente Statuto della Città metropolitana di Bologna prevede, all'articolo 33⁹, comma 2, lett. g), la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere metropolitano Marco Monesi, con delega alla Pianificazione, Mobilità sostenibile, Viabilità.

Si precisa, inoltre, che il provvedimento in esame non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Città metropolitana, non essendo previsto alcun onere di carattere economico-finanziario a carico dell'Ente medesimo.

Si dichiara che è stato richiesto ed acquisito¹⁰ agli atti il parere del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica dell'Area Pianificazione Territoriale, in relazione alla regolarità tecnica del presente atto.

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg. 15 consecutivi.

Allegati:

Allegato n. 1: Relazione istruttoria (P.G. n. 37067 del 22.07.2020).

per Il Sindaco Metropolitano
VIRGINIO MEROLA
Il ViceSindaco Metropolitano
FAUSTO TINTI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).

⁹ L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

omissis

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

omissis

¹⁰ Ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267.