



## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

VARIANTE GRAFICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di iniziativa privata,  
posta ad est di via Terracini,  
parte dell'Ambito n. 129 "Bertalia-Lazzaretto"

del Comune di  
**BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.  
Valutazioni di compatibilità ambientale, previste ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.

Bologna, 7 luglio 2020

## **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 RISCHIO SISMICO**

### **4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)**

# **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.

## **1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

La proposta di variante riguarda il Piano Urbanistico Attuativo PUA di iniziativa privata, posta ad est di via Terracini, che fa parte dell'Ambito di trasformazione misto n. 129 Bertalia-Lazzaretto, in corso di attuazione. Il presente PUA è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 246/2015 del 20 Ottobre 2015 e in data 17 Marzo 2016 è stata stipulata la Convenzione urbanistica.

L'intervento deriva da un accordo originariamente sottoscritto tra il Comune di Bologna e la Fondazione Malvasi, in data 18 luglio 2005, ai sensi dell'art.11 della L. n. 241/90 e dell'art. 18 della LR n. 20/2000, finalizzato all'acquisizione tramite permuta, da parte del Comune, di un'area ubicata in zona collinare soggetta a vincolo paesaggistico, acquistata dalla Fondazione per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto Manzoni. Allo scopo di preservare l'area in questione dall'edificazione, il Comune di Bologna avviò una trattativa con la proprietà per concordare la diversa localizzazione dell'intervento. L'Accordo prevedeva di cedere alla Fondazione, a titolo di permuta, un'area di proprietà comunale compresa nel Prg '85, in quel momento vigente, nella zona integrata di settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto, di superficie territoriale pari a circa 20.000 mq, alla cui esatta identificazione si sarebbe provveduto previa adozione di variante specifica che avrebbe destinato la stessa a "zona per l'istruzione superiore CM (zona omogenea F)", disciplinata da specifica scheda normativa che prevedesse la possibilità di realizzare una potenzialità edificatoria pari a complessivi 11.300 mq di superficie utile. Successivamente alla stipula dell'accordo, la Fondazione si orientò autonomamente verso un complessivo mutamento degli originari programmi di sviluppo, e chiese da ultimo al Comune di Bologna di modificare la destinazione urbanistica dell'area del Lazzaretto (derivante dalla variante al PRG concordata), con previsione di una rinnovata destinazione urbanistica per l'insediamento con funzioni prevalentemente commerciali, direzionali. Pertanto in data 24 ottobre 2011, venne modificato l'accordo preliminare di permuta, precedentemente sottoscritto, mantenendo invariati tutti gli altri patti e condizioni in esso contenuti. Tale accordo venne inserito in un POC che prevedeva la cessione alla Fondazione Malvasi di una parte dell'area con ST = 18.340 mq, da destinare ad insediamento commerciale e terziario, con capacità edificatoria Su = 7.360 mq; la restante parte dell'area, di ST = 5.758 mq circa, con destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo Centro Produzione Pasti, con edificabilità pari a 2.300 mq di Su.

Nel comparto sono previsti pertanto un nuovo centro produzione pasti ed un'attività commerciale, l'edificabilità è complessivamente di 9.660 mq., distinta in mq. 2300 destinata al

Comune di Bologna, per la realizzazione di un nuovo centro produzione pasti, per usi alternativi si dovrà comunque escludere l'uso abitativo. Sulla rimanente quota pari a mq. 7360 riservata alla Fondazione Malavasi potranno essere destinati ad usi commerciali e terziari.

Il PUA vigente individua due lotti di intervento, il Lotto 1, del Comune di Bologna, destinato alla realizzazione dell'edificio per il nuovo centro di produzione pasti, e il Lotto 2, di proprietà privata, destinato all'edificazione degli edifici per gli usi commerciali e terziari ivi ammessi.

La presente variante allo strumento attuativo in oggetto introduce modeste modifiche grafiche che riguardano la sagoma di massimo ingombro dell'edificato, con modifica all'elaborato grafico "PUA.C.3" che contiene specifiche indicazioni e prescrizioni riportate nelle Norme di Attuazione del PUA, in particolare all'art. 6 si prescrive una distanza minima pari a ml 5,00 tra gli edifici di progetto e gli edifici posti sui lotti 1 e 2, il primo destinato alla realizzazione del Centro Produzione Pasti del Comune di Bologna e il secondo di proprietà privata. Nel parere di conformità antincendio espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di cui al Reg. 0010917/2017, sul progetto del Centro Produzione Pasti, è stato prescritto il rispetto di una distanza di sicurezza esterna minima di ml 10,00 dal perimetro del fabbricato del Centro Produzione Pasti, vincolando di conseguenza il posizionamento degli edifici commerciali di prossima realizzazione sul lotto di proprietà privata. Il Centro Pasti, la cui realizzazione è attualmente in corso, è stato collocato ad una distanza dal confine di proprietà di ml 4,75, pertanto per ottemperare alle prescrizioni dei VVFF i nuovi edifici privati del macrolotto 2 dovranno perciò osservare una distanza minima di ml 5,25 dallo stesso confine. Allo scopo di recuperare le superfici divenute "inedificabili" per ottemperare alla prescrizione summenzionata, si rende necessario modificare la sagoma di massimo ingombro dell'edificato ampliandola di ml 6,00 verso nord-ovest. Il rispetto di tale sagoma ha lo scopo di garantire il reperimento dell'area necessaria alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali a raso su spazio aperto, poiché la distanza di sicurezza richiesta determina a cascata la riduzione dell'area destinata agli stalli e agli spazi di manovra, pertanto i singoli titoli abilitativi dovranno essere corredati di specifico elaborato di verifica delle superfici destinate a parcheggio pertinenziale complessivamente previsto nell'ambito del PUA.

### **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, 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.

Il PSC classifica l'area in oggetto come "Ambiti in trasformazione" (Art. 20 ) Gli Ambiti in trasformazione sono costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del PRG previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PSC. Trattandosi di trasformazioni rilevanti, il PSC le ha considerate come parti significative del nuovo progetto di città, integrandole nelle strategie di piano. Il comparto in oggetto ricade nella scheda individuata dal PSC come Ambito di trasformazione misto N .129 BERTALIA-LAZZARETTO.

Il **POC** (ad oggi non più vigente) inquadrava lo stesso ambito attraverso una Variante al Piano Operativo Comunale (POC), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 82084/2013 in data 29.04.2013, relativa alla disciplina dell'Ambito in trasformazione n. 129 Bertalia – Lazzaretto (art. 20 del quadro normativo del PSC vigente. La Variante confermava i patti e le condizioni contenuti nell'Accordo così riassunti:

- Il nuovo accordo prevede la cessione alla Fondazione Malavasi di una parte dell'area con ST = 18.340 mq, da destinare ad insediamento commerciale e terziario, con capacità edificatoria Su = 7.360 mq;
- previsione sulla parte restante dell'area, di ST = 5.758 mq circa, di una destinazione pubblica per la realizzazione di un nuovo Centro Produzione Pasti, con edificabilità pari a 2.300 mq di Su.

Nel comparto sono previsti pertanto un nuovo centro produzione pasti ed un'attività commerciale, l'edificabilità è complessivamente di 9.660 mq., distinta in mq. 2300 destinata al Comune di Bologna, per la realizzazione di un nuovo centro produzione pasti, per usi alternativi si dovrà comunque escludere l'uso abitativo. Sulla rimanente quota pari a mq. 7360 riservata alla Fondazione Malavasi potranno essere destinati ad usi commerciali e terziari, con i seguenti limiti:

- usi 4a, 4b, 4c e 4d fino a 5.000 mq di Sv e fino a Su max fino a 7.000 mq, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, con possibilità di realizzare strutture medio-piccole non alimentari ed esercizi commerciali di vicinato;
- altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva fino a Su max = 4.000 mq, nel rispetto comunque del valore complessivo massimo di Su = 7.360 mq.

Per quanto riguarda le Dotazioni, sono così distinte:

- il Centro Produzione Pasti (o altra struttura di interesse pubblico) dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pertinenziali PE. In caso di insediamento di usi alternativi dovrà essere garantita la relativa dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali;
- il nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali – direzionali dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE. Dovranno essere attuate le misure per la sostenibilità previste dalla ValSAT del provvedimento di variante.

## 2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

### 2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

Dall'esame delle variante allo strumento attuativo non sono emerse problematiche particolari, poiché le modifiche sono di tipo non sostanziale, purtuttavia si ribadisce, qualora il Comune non avesse provveduto, quanto rilevato in sede di istruttoria dello strumento attuativo precedentemente approvato ed espresso con Atto del Sindaco Metropolitan n. 239 del 02/09/2015 che si riporta in sintesi:

.....

*Si riconosce in termini generali la coerenza del PUA con il PSC vigente, nello specifico, si formulano di seguito le osservazioni per le quali lo stesso PUA necessita di integrazioni o specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza .*

#### **“Le dotazioni territoriali”**

*Rispetto alle dotazioni territoriali, sono previsti dal presente strumento attuativo mq. 3065 di parcheggi pubblici, viceversa non sono previste quote di verde pubblico, motivato dal fatto che al momento dell'approvazione della variante al POC relativa all'ambito in oggetto era di imminente attuazione la ZIS R5.3 Bertalia Lazzaretto che prevedeva dotazioni in eccedenza. Ad oggi l'attuazione di tale comparto sta riscontrando varie difficoltà, pertanto pare opportuno rivalutare la necessità di reperire spazi pubblici a verde all'interno del comparto in oggetto.*

*Si segnala inoltre che negli elaborati di PUA, non si ritrovano i riferimenti di un'eventuale monetizzazione del verde pubblico e che tale operazione è sostenibile a fronte della dimostrazione della cessione delle attrezzature spazi collettivi minimi previsti dalla L.R. 20/2000.*

*La L.R. 20/2000, ripresa dal PSC all'art. 33, c.3, prevede la cessione di attrezzature e spazi collettivi (standard) pari a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda del pavimento per gli insediamenti ricettivi direzionali e commerciali (art. A-24 della L.R. 20/2000). Chiedendo di verificare tale dato sulla base delle informazioni più dettagliate a disposizione dell'Amministrazione, si può in via preliminare stimare*

*che le attrezzature e spazi collettivi da cedere risulterebbe pari a 7.360 mq. Tale valore è ricavato escludendo la capacità edificatoria attribuita al Comune di Bologna.*

*Si riscontra che all'interno dei parcheggi pubblici, sono state conteggiate aree afferenti alla viabilità interna di comparto, precisamente nel parcheggio indicato a nord dell'ambito prospiciente gli edifici di progetto S4C ed S3.*

*Alla luce di quanto rilevato ed al netto delle verifiche che il Comune dovrà compiere sulla superficie conteggiabile, risulta una quota di attrezzature e spazi collettivi mancanti rispetto al minimo richiesto.*

*Si chiede al Comune di verificare il soddisfacimento delle attrezzature spazi collettivi minimi di cessione previsto all'art. A-24 della L.R. 20/2000 recepito all'art. 9.5 dal PTCP, escludendo dal conteggio la viabilità del comparto e le piccole porzioni di aree verdi indicate nella tavola C5 da considerarsi dotazioni ecologiche; conseguentemente si chiede di aggiornare la convenzione con i nuovi parametri.*

#### **“zona di protezione delle acque sotterranee di tipo B”**

*Dal confronto delle tavole di PTCP con lo strumento attuativo, si rileva che l'area in oggetto ricade su un'area classificata di tipo B “zone di protezione delle acque sotterranee nei territori di pianura” (PTCP, artt. 5.2 e 5.3 – tavola 2B), tutele derivanti dalla variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque PTA Regionale, che prevede, per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento qualitativo con significative percentuali di superficie permeabile. Nel caso specifico, essendo l'ambito di nuovo insediamento, sia pur incluso nel territorio urbanizzato sarebbe auspicabile una superficie permeabile pari al 20 % della superficie territoriale.*

*Si richiama la necessità di verificare il raggiungimento delle quote di permeabilità minime richieste dal PTCP pari al 20%, considerato che l'ambito è di fatto un nuovo insediamento seppur all'interno del territorio urbanizzato, valutando anche la possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali interrati.*

Infine si prende atto che la convenzione non viene modificata, confermando quella sottoscritta in data 17/03/2016, 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.

### **3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO**

Rispetto alle 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 già in possesso dal Comune di Bologna con protocollo 91623/2015 del 17/07/2015,.

### **4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)**

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 ss.mm. ii., come enunciato negli elaborati di variante, poiché le modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti. La variante apporta modifiche esclusivamente alla sagoma di massimo ingombro dell'edificato e non incide sui vincoli e sulle tutele fissati dal Piano Strutturale Comunale, nonchè mantiene invariate le dotazioni territoriali complessive, le superfici utili e l'assetto complessivo del Piano, pertanto si condivide di non dover aggiornare il documento di Valsat.

Si evidenzia tuttavia che codesta amministrazione si è espressa sullo strumento in oggetto con Atto del Sindaco Metropolitan n. 239 del 02/09/2015, con parere positivo con prescrizioni sul documento di VALSAT, che riguardavano in sintesi le **prescrizioni contenute nella scheda di VALSAT POC**, relativamente alla sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, si segnala che vi sono indicate “misure di sostenibilità” in relazione ad alcuni temi specifici, tra cui l’elemento ordinatore è la mobilità, ed in particolare il sistema del trasporto pubblico, in merito a quest’ultimo si cerca di dare risposte alla necessità di valutare il potenziamento del trasporto pubblico locale esistente in termini di copertura del territorio servito e di prevedere collegamenti sicuri tra le fermate elencate e la nuova area commerciale. Rispetto al tema delle **acque meteoriche** si chiede in sede di realizzazione della vasca di laminazione, di evitare il conferimento eccessivo nelle pubbliche fognature, senza recapitare nelle suddette le acque meteoriche non potenzialmente contaminate. Sui **campi elettromagnetici** si richiama la necessità di calcolare la DPA delle nuove cabine di trasformazione, tale fascia non dovrà includere aree interessate da permanenza di persone. Sul **clima acustico** si chiede di regolamentare le attività di carico/scarico affinché avvengano in orari diurni, come anche gli impianti dovranno essere temporizzati. Per quanto riguarda le **piste ciclabili** si chiede che vengano realizzate in sede propria al fine di garantire una maggior sicurezza, infine si richiama ad una verifica d’interferenza con l’impianto di **telefonia mobile** posta in via Zanardi 64, tale verifica dovrà essere compiuta basandosi su stime predisposte preventivamente da ARPA. Sul tema **energia**, alla luce della Delibera di Giunta Regionale n. 967 del 20 luglio 2015, relativa ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, si richiama l’opportunità di dare attuazione a detta normativa nella fase progettuale dei nuovi edifici, oltre alla necessità di acquisire il parere della Soprintendenza Archeologica come richiesto dal POC.

Pur non esprimendo una valutazione specifica nel merito si ribadisce e si conferma quanto riportato nella precedente valutazione dello strumento attuativo e riportato sopra in sintesi.

Firmato:  
Responsabile U.O.  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:  
Referente per il Coordinamento  
della pianificazione comunale  
Arch. Maria Grazia Murru

Firmato:  
Funzionario Tecnico U.O.  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Sabrina Massaia