

## **Area Pianificazione Territoriale**

---

### ***Servizio Pianificazione Urbanistica***

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**BOLOGNA**

### **OGGETTO:**

**VARIANTE IV AL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI  
per l'acquisizione tramite perequazione urbanistica di un'area posta a  
nord del cimitero di Borgo Panigale, in via Bragaglia, Bologna**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 10/02/2020

### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art.34 della L.R. 20/2020, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017,

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT), ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000.

Bologna, 17 dicembre 2020

## Indice

1. Il quadro di riferimento
  - 1.1 Contenuti della proposta comunale
2. La valutazione della proposta
  - 2.1 I parametri urbanistici e le dotazioni
  - 2.2 La mobilità
  - 2.3 La permeabilità
  - 2.4 Il rischio idraulico e le fasce di tutela dei corsi d'acqua
  - 2.7 Conclusioni del procedimento
  - 2.8 Periodo di salvaguardia del Piano Urbanistico Generale
3. La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
  - 3.1. Premessa
  - 3.2. Gli esiti della consultazione
  - 3.3. Le conclusioni
4. Gli allegati

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

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 ed 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, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente (poi specificate nella circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale”), entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

L'articolo 34 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Operativo Comunale (POC), 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 territoriale superiore.

### **1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 10/02/2020 il Comune di Bologna ha adottato la quarta variante, oggetto delle presenti riserve, al POC “Attrezzature e industrie insalubri” che propone un ulteriore intervento tra quelli già individuati dal POC originario “Attrezzature e industrie insalubri” e successive varianti. Il POC vigente ha la finalità di programmare una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature e a due delocalizzazioni di industrie insalubri non più adatte a permanere nei siti sinora occupati. Le aree di intervento si trovano in maggioranza all'interno del territorio urbano strutturato.

La presente variante IV propone l'inserimento nel POC “Attrezzature e industrie insalubri” di una nuova area, all'interno del territorio urbanizzato, consentendo al Comune di Bologna di acquisire una superficie col fine di aumentare il patrimonio delle dotazioni territoriali, destinando un lotto privato attiguo a nuova edificazione residenziale. Tali aree, situate nel quartiere Borgo Panigale – Reno nelle vicinanze del cimitero di Borgo Panigale tra le vie Bragaglia e Lorenzo da Bagnomarina, risultano assoggettate alla procedura di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 39 del PSC. Pertanto l'Amministrazione comunale ha accolto la proposta della società “Edilforme srl” di allocare la potenzialità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice perequativo previsto dal PSC, nella parte a nord attigua alla superficie ceduta a titolo definitivo al Comune di Bologna, a ridosso dell'edificazione esistente.

Al contempo l'amministrazione comunale ha anche accolto la richiesta della proprietà limitrofa “Minerolea Srl” di variazione dell'uso da insediare per il lotto di proprietà all'interno del Piano Particolareggiato R3.55, di cui rappresenta una delle poche previsioni non ancora realizzate, da ricettivo a residenziale, con la condizione di permutare un lotto con il Comune di Bologna per consentire un adeguato disegno territoriale complessivo. Si segnala inoltre come la proprietà abbia già assolto a tutti gli oneri urbanizzativi nei termini previsti dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato suddetto.

Al fine di coordinare gli interventi e le relative dotazioni territoriali, l'Accordo con l'Amministrazione Comunale vede firmatari entrambi i proponenti ed è stato approvato con Delibera di Giunta P.G. 221852 /2018 e successivamente stipulato. Come previsto dall'art. 2 dell'Accordo è stato presentato uno Schema generale di assetto.

I dati di progetto indicati nel POC sono così sintetizzabili:

- per l'area di "Edilforme srl"

- Superficie territoriale: circa 23.000 mq;
- Superficie da cedere a titolo di perequazione urbanistica: circa 17.810 mq;
- Capacità edificatoria da indice perequativo "privata" (valutato dal Comune come  $I_p = 0,16$ ): circa 2.850 mq di SU;
- Capacità edificatoria da indice perequativo "pubblica" (fissato dal PSC,  $I_p = 0,02$ ): 356 mq di SU;
- Destinazioni d'uso ammesse: (1a) – abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere;

- per l'area di "Minerolea srl"

- Superficie del lotto di partenza: 3.584 mq;
- Superficie del lotto permutato dal Comune di Bologna: 2.642 mq
- Superficie utile di progetto (SU): 1.000 mq
- Destinazioni d'uso ammesse: (1a) – abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere

Si evince altresì dal documento di Valsat che nelle due aree private e nel lotto individuato per la capacità edificatoria pubblica, per i complessivi 4.200 mq di SU circa, è prevista la realizzazione di cinque nuovi edifici (di cui uno destinato a ERP, come indicato nello schema generale di assetto) ad uso residenziale con area di sedime totale pari a circa 2.100 mq, per un totale di circa 55 alloggi.

Le norme della variante al POC, specificando che le dotazioni di parcheggi dovranno essere realizzate come da Schema di assetto generale, prevedono le seguenti dotazioni territoriali:

- per l'area di "Edilforme srl" si dovrà reperire la quota di parcheggi pubblici dovuta sia per la costruzione privata, pari a 855 mq, sia per la quota maturata dall'indice pubblico, pari a 107 mq, per un totale di 962 mq. Mentre la dotazione di verde pubblico dovrà essere monetizzata al fine di realizzare l'intera area verde perequata, nell'ottica di assicurare alla popolazione la possibilità di fruire di un completo parco attrezzato.

- per l'area di "Minerolea srl" si dovrà garantire il ripristino del complesso delle dotazioni esistenti, per un totale di 2.908 mq, mantenendo quanto possibile la destinazione a parcheggio per circa 858mq e a verde per circa 2.050 mq.

La trasformazione urbanistica nell'area oggetto di variante al POC è attuabile attraverso intervento diretto previa stipulazione di convenzione urbanistica, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e le relative garanzie e sanzioni in caso di inadempimento.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la coerenza della variante al POC con il PSC vigente, prendendo favorevolmente atto che con l'intervento proposto il Comune di Bologna intende contribuire all'incremento delle dotazioni territoriali di interesse collettivo, attraverso l'acquisizione di un'area privata mediante il meccanismo della perequazione urbanistica, evitando inoltre la previsione di nuova edificazione all'esterno del territorio urbanizzato. Si segnalano di seguito alcune riserve.

### **2.1 I PARAMETRI URBANISTICI E LE DOTAZIONI**

All'interno della relazione della variante si evince la previsione di un'altezza massima di 6 piani fuori terra per i 2.850 mq di SU previsti per l'area di "Edilforme srl". Mentre per quanto riguarda l'area di "Minerolea srl" si assume un'altezza di due piani fuori terra nel documento di valutazione ambientale rispetto alla matrice elettromagnetismo. Si chiede perciò di inserire tali previsioni relative al numero massimo di piani fuori terra all'interno delle norme della variante in oggetto.

Si prende atto, inoltre, che la dotazione di verde pubblico sarà monetizzata con la finalità di realizzare un'area verde attrezzata nella parte ceduta all'Amministrazione comunale. A tal proposito, si richiede di specificare nelle norme la quantità di dotazione da monetizzare, in conformità con quanto previsto dal RUE.

#### **RISERVA 1:**

Si chiede di riportare all'interno delle norme i seguenti dati: l'altezza massima degli edifici, che si evince da vari elaborati della variante; la quantità della dotazione di verde pubblico che sarà monetizzata per realizzare l'area verde sulla parte ceduta al Comune, in conformità con quanto previsto dal RUE.

### **2.2 LA MOBILITÀ**

La variante in oggetto, con l'inserimento di circa 55 nuovi alloggi nell'area d'intervento, porterà a un modesto incremento del flusso veicolare sulle vie Bragaglia e Lorenzo di Bagnomarino, secondo le analisi all'interno del documento di ValSAT. Inoltre i nuovi edifici si trovano a poca distanza dall'asse della via Marco Emilio Lepido, percorso da numerose linee di trasporto pubblico locale, dove sorgerà anche la nuova fermata della linea rossa del tram, prevista dal PUMS. Tra le misure di sostenibilità, individuate all'interno del documento di ValSAT nella valutazione della componente ambientale "mobilità", vengono individuate varie ipotesi per un migliore assetto viabilistico e l'istituzione di una "zona 30" per rendere più sicura la fruizione pedonale e ciclabile delle strade e favorire la connessione dell'area d'intervento con le fermate del trasporto pubblico.

Si chiede di individuare in maniera univoca l'assetto viabilistico dell'area, ritenendo necessaria la definizione di tale aspetto ai fini dell'approvazione della variante in oggetto, indicando chiaramente anche il perimetro della "zona 30".

#### **RISERVA 2:**

A fronte dell'incremento del flusso veicolare generato dall'intervento e della vicinanza alle linee del trasporto pubblico e alla futura linea rossa del tram, si chiede di individuare, tra le misure di sostenibilità per la componente ambientale "mobilità", in maniera univoca l'assetto viabilistico dell'area, indicando chiaramente anche il perimetro previsto per la "zona 30", per migliorare la fruizione pedonale e ciclabile delle strade e facilitare la connessione con le fermate del trasporto pubblico.

### **2.3 LA PERMEABILITÀ**

L'articolo 5.3 del PTCP, pur non prevedendo per gli ambiti nel territorio urbanizzato l'obbligo di raggiungimento delle percentuali di superficie permeabile minime rispetto alla

superficie territoriale previste per i nuovi insediamenti (35% nel caso di aree a destinazione residenziale), indica che “i Comuni dovranno comunque perseguire l’obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell’acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti”. Si prende atto che il Comune, a tal proposito, evidenzia che l’intervento prevede una superficie permeabile pari al 66% della superficie territoriale complessiva, un valore superiore rispetto alle percentuali minime di cui sopra. Tuttavia, si ritiene che tale dato debba essere opportunamente riportato anche nelle norme della variante in oggetto.

#### **RISERVA 3:**

Prendendo atto della previsione da parte del Comune di una percentuale pari al 66% di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale dell’area d’intervento, si chiede di riportare tale dato anche nelle norme della variante in oggetto.

### **2.4 IL RISCHIO IDRAULICO E LE FASCE DI TUTELA DEI CORSI D’ACQUA**

In riferimento al “Piano Gestione Rischio Alluvioni” (PGRA), si evidenzia che l’intervento ricade in zona classificata come P2, sia rispetto al reticolo principale che a quello secondario.

Il consorzio della Bonifica Renana si è espresso favorevolmente rispetto al reticolo secondario. Inoltre nella relazione idraulica fornita a corredo della ValSAT si dichiara che gli interventi proposti con la variante non comportano incremento del rischio idraulico. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si segnala tuttavia che, prendendo Atto della dichiarazione di non incremento del rischio idraulico, si ricorda che, ai sensi dell’art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare la sicurezza anche in riferimento al reticolo principale.

#### **RISERVA 4:**

Si ricorda di valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio alluvioni anche in riferimento al reticolo principale.

### **2.5 GLI ELABORATI DEL POC**

Si dà atto della documentazione prodotta a corredo del POC e di quanto comunicato dal Comune rispetto alla necessità di integrare il POC con la relazione di fattibilità economico-finanziaria in sede di convenzione. Si ritiene tuttavia che il POC debba essere corredato, ai sensi dell’art. 30 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, anche della relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi da redigere sulla base degli approfondimenti effettuati alla scala del POC.

#### **RISERVA 5**

Dando atto della documentazione prodotta a corredo del POC, e di quanto comunicato dal Comune relativamente alla relazione di fattibilità economico-finanziaria, si chiede di integrare il POC con la relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi così come previsto dall’art. 30, comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, da redigere sulla base degli approfondimenti effettuati alla scala del POC.

### **2.6 TEMPISTICHE PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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 la stipula della convenzione relativa agli strumenti approvati ai sensi dell’art. 4 avvenga entro il termine perentorio di 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.

## **RISERVA 6**

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

## **2.7 CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al POC "attrezzature e industrie insalubri" in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al POC alla riserva, ovvero ad esprimersi sulla stessa con motivazioni puntuali e circostanziate.

## **2.8 PERIODO DI SALVAGUARDIA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale Pg. n. 519336/2020. 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 delle varianti ai POC vigenti. Pertanto il procedimento in oggetto è ritenuto ammissibile dal nuovo strumento urbanistico.

### 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

#### 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 delle riserve alla variante al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31 10 2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

#### 3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Consorzio della Bonifica Renana, Atersir, HERA, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Reno e Po di Volano. Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 04/03/2020 al 04/05/2020, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

#### 3.3. LE CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al POC**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali e delle relative prescrizioni, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

#### 4. GLI ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione  
comunale  
(Arch. Maria Grazia Murru)

Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Francesco Selmi)