



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2020/145**

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL 'ART. 35 DELLA L.R. N. 20/2000 DI VARIANTE GRAFICA E NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA R5.2 NAVILE "EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO"

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G 161 del 10 luglio 2006, P.G. 148777/2006, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 "Navile", che costituiva variante al P.R.G. allora vigente di durata decennale;
- con atto a rogito del notaio Federico Stame di Bologna in data 12 giugno 2007 n. 50604/18989 di rep., registrato a Bologna in data 18 giugno 2007 n. 5030, ivi trascritto in data 22 giugno 2007 n. 21635 part. e con atto a rogito notaio Fabrizio Sertori di Bologna in data 15 luglio 2009 n. 54.564/17.346 di rep., registrato a Bologna in data 27 luglio 2009 n. 9922, ivi trascritto in data 28 luglio 2009 n. 21484 di identico contenuto, è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Bologna e gli attuatori del Comparto per l'attuazione del suddetto Piano Particolareggiato;
- anteriormente alla scadenza delle predette convenzioni, prevista in data 02/08/2019, gli interessati hanno fatto pervenire al Comune richieste motivate di proroga dei termini delle Convenzioni urbanistiche attuative del Piano, e il Comune, con deliberazione di Giunta P.G. n. 339866/2019, esecutiva in data 24/07/2019, ha concesso la proroga della validità del Piano e delle convenzioni per un periodo di cinque anni dalla data di esecutività della deliberazione stessa e ha altresì dato atto di ritenere che le medesime, condivisibili ragioni addotte dagli attuatori a sostegno della richiesta di proroga, legate principalmente alla perdurante crisi del mercato immobiliare, rendessero opportuno anche formulare al Consiglio una proposta di adozione di una variante di iniziativa pubblica al Piano, finalizzata a rilanciare l'attività del comparto attraverso l'inserimento, nei lotti inedificati o attuati ma non completati, di usi di progetto aggiuntivi o in quantità differenti a quelli ad oggi previsti, tenendo conto degli standard esistenti e di progetto;
- con deliberazione P.G. n. 173191/2020 del 04/05/2020, il Consiglio ha deliberato l'adozione di una variante grafica e normativa incidente sia sull'elaborato n. 31 "Norme Tecniche di Attuazione del Piano", sia sulla Tavola dei Vincoli, prevedendo anche l'aggiornamento della Tavola n. 21 "Ripartizione Superfici Utili – Usi Previsti – Suddivisione delle Proprietà" sulla base di una modifica grafica richiesta dal Settore Edilizia e Patrimonio del Comune con P.G. n. 534833/2019, sulla base della "...necessità di

ampliare l'area di pertinenza del Lotto 1 al fine di garantire uno spazio adeguato agli alloggi di edilizia sociale in co-housing nell'ala nord, come previsto dalla co-progettazione con Acer, sulla base del "Programma 1.000 case per Bologna";

Rilevato che:

- la Variante interviene sui “lotti attuati non completati” e sui “lotti non attuati”, consentendo di inserire usi prima non previsti nei lotti suddetti, con conseguente possibilità di realizzare alloggi per studenti e funzioni direzionali, attraverso un riequilibrio delle funzioni previste verso una maggiore complessità funzionale, soddisfacendo comunque gli standard urbanistici previsti dal Piano, che non sono oggetto di modifica per non interferire con il processo di attuazione delle opere di infrastrutturazione, già in avanzato stato di realizzazione, come meglio descritto nella Relazione Illustrativa allegata e parte integrante del presente atto;

Dato atto che:

- gli atti e gli elaborati adottati costituenti la variante in oggetto sono stati in pubblicazione per 60 giorni consecutivi, dal 27/05/2020 al 27/07/2020, sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - Piani Urbanistici Attuativi e varianti, per la presentazione di eventuali osservazioni;

- sono pervenute, durante il periodo di pubblicazione di cui sopra, quattro osservazioni:

- da parte dell'Arch. Leonardo Celestra, procuratore del Lotto F, con PEC del 27/05/2020 protocollata con P.G. n. 210624/2020;
- da parte di Illumia SpA, proprietaria del Lotto P, con PEC del 17/07/2020 protocollata con P.G. n. 286411/2020;
- da parte di Valdadige Sistemi Urbani Srl, proprietaria dei Lotti C, D, E, con PEC del 26/07/2020 protocollata con P.G. n. 296523/2020;
- da parte di Consorzio Mercato Navile, con PEC del 27/07/2020 protocollata con P.G. n. 297702/2020;

- nella seduta del 23/07/2020 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha analizzato i contenuti della Variante e ha espresso parere favorevole, agli atti dell'Ufficio;

- la proposta di Variante e i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Bologna per la formulazione delle osservazioni ai sensi dell'art 35 comma 4 della L.R. 20/2000, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, e il relativo procedimento è stato avviato dalla Città Metropolitana stessa in data 22 giugno 2020;

Preso atto:

- dell'atto del Sindaco Metropolitano del 29 luglio 2020, con allegata Relazione istruttoria quale sua parte integrante e sostanziale, pervenuto in data 30/07/2020 tramite PEC protocollata con P.G. n. 302946/2020, con cui sono state trasmesse tre osservazioni alla Variante e inoltre viene dato atto dell'esenzione dalla valutazione di compatibilità ambientale, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del Piano in oggetto, 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, e con la presente variante ne vengono semplicemente ricalibrate le quantità, in relazione agli standard del comparto, mantenendo invariati i lotti, le dotazioni territoriali complessive e l'assetto complessivo del Piano; viene inoltre dato atto dell'esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, poiché la variante non apporta modifiche sostanziali, restando invariate sia le volumetrie di progetto che le destinazioni d'uso, con conseguente

rinvio a quanto precedentemente espresso nel parere già in possesso dal Comune di Bologna allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n.179 del 30/05/2006;

Considerato che:

come da Relazione di controdeduzioni allegata quale parte integrante al presente atto, le osservazioni formulate dalla Città Metropolitana sono state accolte, ciò che ha peraltro determinato la previsione, nella presente Variante, dell'aggiornamento della tavola n. 22 "Aree da cedere e standard di progetto" in base all'as built delle dotazioni realizzate, contenente il riconteggio di tutti gli standard, nonché dell'ulteriore modifica dell'elaborato n. 31 "Norme Tecniche di Attuazione del Piano" relativa al paragrafo 8.4; quelle formulate da parte dell'Arch. Leonardo Celestra sono state accolte; quelle formulate da parte di Illumia SpA sono state parzialmente accolte; quelle formulate da parte di Valdadige Sistemi Urbani Srl sono state parzialmente accolte; quelle formulate da parte di Consorzio Mercato Navile sono state parzialmente accolte;

Rilevato che:

- l'art. 37 della L.R. n. 24/2017 stabilisce che la Tavola dei Vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti; a tale scopo il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano contiene la Tavola dei Vincoli anche ai fini dell'attestazione di conformità di cui all'art. 19 della L.R. 20/2000;

- la variante proposta apporta modifiche agli artt. 3, 4.2, 4.3, 4.9, 5.1, 6.2, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 11.2 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alla tavola 21 e alla tavola 22 del Piano Particolareggiato, come meglio specificato nei seguenti elaborati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- la Relazione Illustrativa della presente variante, che contiene in calce il testo delle NTA aggiornate, denominata "Variante_usi_relazione_nov2020.pdf";
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano e i relativi paragrafi, denominati "All_A_NTA_new_testo_coordinato_nov2020";
- la Tavola 21 con rappresentazione grafica degli usi previsti, denominata "All_B_Tav21_usi_previsti_nov2020.pdf";
- la Tavola 22 con gli aggiornamenti conseguenti all'accoglimento dell'osservazione formulata dalla Città metropolitana, denominata "All_C_Tav22_standard_agg.pdf";
- le considerazioni del Responsabile del Procedimento in merito alla VALSAT, al vincolo sismico e alle verifiche di compatibilità delle nuove previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici e idrogeologici, denominate "variante_considerazioni_valsat";
- la Relazione di controdeduzioni alle osservazioni pervenute dai privati e dalla Città Metropolitana, denominata "Controdeduzioni";

Dato atto che:

- è stato acquisito il parere favorevole del Quartiere Navile territorialmente competente ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento, reso nella seduta del del 16/07/2020 e protocollato con P.G. n. 274507/2020;

- il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona del Direttore dell'Ufficio di Piano, Arch. Francesco Evangelisti;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Visto che:

- le previsioni del primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 144 del 4 maggio 2009 P.G. n. 88725/2009, hanno perso efficacia in data 3 giugno 2015, a eccezione di quanto previsto dall'art. 30 comma 1 della L.R. n. 20/2000, che all'art. 12 "Strumenti Urbanistici Preventivi del PRG '85" prevedeva espressamente la possibilità di apportare varianti a tali piani, al fine di orientarne i contenuti agli obiettivi di carattere strutturale e strategico definiti dal PSC;

- il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla previgente L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, POC e RUE, di tal che la variante al Piano Particolareggiato dovrà avere forma di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 31 comma 2 della citata L.R. n. 20/2000;

- nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), previsto dalla legge urbanistica regionale n. 24/2017, in vigore dal 1 gennaio 2018, l'art. 4 della legge da ultimo citata consente di avviare e concludere varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti con i procedimenti previsti dall'abrogata L.R. n. 20/2000, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, e quindi entro il termine perentorio di quattro anni dall'entrata in vigore della legge stessa;

Sentito il Settore Edilizia e Patrimonio;

Dato atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti

DELIBERA

1. DI APPROVARE la variante grafica e normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile che apporta modifiche agli artt. 3, 4.2, 4.3, 4.9, 5.1, 6.2, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 11.2 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alla tavola 21 e alla Tavola 22 del Piano stesso, come meglio specificato e dettagliato nella Relazione Illustrativa e negli ulteriori elaborati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. DI DARE ATTO che la presente variante è esclusa dalla procedura di Valsat ai sensi dell'art. 5 comma 5 lett. b) della L.R. 20/2000 in quanto 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;

3. DI DARE ATTO che la presente variante grafica e normativa è costituita dai seguenti elaborati, allegati quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- “Variante_usi_relazione_nov2020.pdf”;
- “All_A_NTA_new_testo_coordinato_nov2020”;
- “All_B_Tav21_usi previsti_nov2020.pdf”;
- “All_C_Tav22_standard_agg.pdf”;
- “variante_considerazioni valsat”;
- “Controdeduzioni”;

4. DI DARE ATTO che la presente variante entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione;

5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

6. DI DISPORRE che il Responsabile del Procedimento, individuato nel Direttore dell'Ufficio di Piano, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento;

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile - ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/8/2000.

Il Vice Presidente del Consiglio
Marco Piazza

Il Vice Segretario Generale Vicario
Lara Bonfiglioli

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -