



Comune di Bologna

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2020/203**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 PER LA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI NECESSARI A UNA EVENTUALE VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" (AII) PER L'INSERIMENTO DI UN CENTRO SPORTIVO IN VIA DELLA BIRRA, NEL QUARTIERE BORGO PANIGALE - RENO, PER LA PRATICA DI SPORT SU SABBIA E DEL GIOCO DEL PADDLE.**

LA GIUNTA

Premesso che:

La BIRRA IMMOBILIARE S.R.L. ha manifestato all'Amministrazione la volontà di realizzare a Bologna in via della Birra, su terreni di proprietà di Cave Nord, un centro sportivo privato per la pratica di sport su sabbia e del gioco del paddle (il Proponente è in accordi con la Proprietà per l'utilizzo di terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 36 mappali 750 e 756);

nell'occasione il Proponente ha presentato la seguente documentazione:

- Relazione illustrativa preliminare;
- Elaborati grafici;
- per Valsat:
  - Aria;
  - Rumore;
  - Energia;
  - Traffico;
  - Cem (elettromagnetismo);
  - Studio geologico sismico;
  - Compatibilità idraulica rischio alluvioni;
  - Matrice acqua;
- Relazione progetto del verde e rilievo stato di fatto del verde;

il progetto prevede la realizzazione di spazi sportivi e spazi di servizio, più precisamente di:

1. un edificio in cui trova spazio la reception, un club house, una palestra e, a livello seminterrato, spogliatoi per gli utenti dei campi e della palestra;

2. un edificio destinato a ristorante;
3. un piccolo edificio destinato a spogliatoio dedicato agli utenti della piscina scoperta;
4. n. 10 campi da beach volley coperti stagionalmente (per sei mesi l'anno);
5. n. 5 campi da paddle di cui uno scoperto e 4 coperti con struttura fissa e manto amovibile;
6. una piscina scoperta riservata agli utenti del centro sportivo.

detta volontà ha incontrato l'interesse di massima del Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio e del Quartiere di riferimento (Quartiere Borgo Panigale – Reno);

la proposta, nell'ottica del Psc, risulta ammissibile, perché propone un'attrezzatura sportiva, per quanto privata, in un'area all'interno del Territorio Urbanizzato in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto normato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE in cui l'uso 6 (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero) non è compreso né tra gli usi esclusi né tra quelli soggetti a verifica di ammissibilità.

CONSIDERATO che:

la L.R. n. 20/2000 prevedeva l'articolazione della pianificazione comunale in Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e che il Comune di Bologna ha completato a suo tempo detta articolazione;

la localizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi, anche privati, deve avvenire attraverso lo strumento del Piano Operativo Comunale;

in coerenza con le scelte del PSC, per incrementare le attrezzature nel territorio, è stato elaborato uno specifico POC “Attrezzature e industrie insalubri”, approvato con deliberazione P.G. n. 401296/2016 del 12/12/2016, in cui sono stati inseriti alcuni interventi riconducibili ad attrezzature, pubbliche o private di uso pubblico, successivamente incrementati con l'inserimento di ulteriori interventi a mezzo specifiche varianti;

con l'entrata in vigore, il 01 gennaio 2018, della L.R. n. 24/2017, che ha abrogato la L.R. n. 20/2000, i Comuni sono obbligati ad avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica alle previsioni della nuova legge entro tre anni dalla sua entrata in vigore (01.01.2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, per addivenire entro il termine massimo del 01.01.2023 alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti (PSC, POC e RUE) con il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);

la legge regionale n. 3 del 2020 proroga i termini predetti rispettivamente al 1.1.2022 e al 1.1.2024 passando quindi, in primo luogo, da tre a quattro anni dall'entrata in vigore della legge urbanistica il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine entro il quale possono essere presentate o adottate le proposte di accordi operativi o di altri strumenti attuativi, e le proposte di variazione specifica dei pregressi strumenti di pianificazione; in secondo luogo passa da cinque a sei anni dall'entrata in vigore della legge urbanistica il termine previsto per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

con deliberazione P.G. n. 75462/2020 del 18 febbraio è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) e con deliberazione P.G. n. 97807/2020 del 03/03/2020 è stato avviato il processo di

elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio;

ai sensi dell'art. 4, comma 4, della nuova legge urbanistica, quindi, nel corso della prima fase del periodo transitorio come prorogata dalla L.R. n. 3/2020 i Comuni possono avviare e concludere, tra l'altro, varianti ai POC vigenti con i tempi e le modalità di cui alla L.R. n. 20/2000;

l'assunzione della proposta di PUG, non comportando l'entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, consente l'applicazione della disciplina transitoria di cui al comma 4 dell'art. 4 citato;

CONSIDERATO, altresì, che:

in virtù delle previsioni di cui all'art. 11 della L. n. 241/1990, in accoglimento di proposte presentate, l'amministrazione può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo, salva la facoltà di recesso unilaterale da parte dell'Amministrazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;

la proposta è di interesse pubblico perché integra l'offerta delle attrezzature di uso pubblico in quanto, in caso di realizzazione dell'intervento, il proponente, quale condizione per il rilascio dei titoli abilitativi, stipulerà con il Comune, sentito il Quartiere competente, una convenzione finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico delle attrezzature realizzate e dei servizi erogati per almeno un ventennio;

l'accordo che con il presente provvedimento si intende approvare è concluso nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere a ogni effetto di legge;

ATTESO che:

è stata fatta una verifica preliminare di completezza della documentazione presentata e dei contenuti rappresentati e trattati negli elaborati sugli elementi salienti della eventuale variante rinviando alle fasi successive la disamina degli elementi di dettaglio anche con il coinvolgimento di uffici ed enti competenti per l'acquisizione di relativi pareri e valutazioni;

da essa è emersa la necessità di integrazione di specifici elaborati mancanti (matrici ambientali Permeabilità/Indice Rie, Suolo sottosuolo e acque sotterranee, Rifiuti) e di maggiori approfondimenti e trattazioni di alcuni temi (recepimento delle norme vigenti nelle aree di Tutela "Risorse idriche e assetto idrogeologico" e "Elementi naturali e paesaggistici"), fatta salva la facoltà degli uffici ed enti che verranno coinvolti nelle fasi successive di richiedere ulteriori integrazioni e dettare le prescrizioni che il proponente dovrà recepire nel progetto;

al fine di ottimizzare le fasi successive del procedimento e consentire all'amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale dell'intervento, necessarie all'elaborazione di una eventuale variante al POC AII, il proponente, con la sottoscrizione dell'accordo si impegna a predisporre, con spese e oneri a suo carico, e presentare i seguenti elaborati tecnici a integrazione di quelli già presentati:

Elaborati grafici che attestino il rispetto delle tutele presenti nell'area;  
schema planivolumetrico;  
aree da cedere al Comune;  
eventuali monetizzazioni;  
parametri urbanistici;  
studi ambientali necessari alla redazione della valsat della variante:  
- Permeabilità/Indice Rie  
- Suolo sottosuolo e acque sotterranee  
- Rifiuti;

l'accordo allegato non contiene puntuali previsioni di assetto del territorio e non costituisce quindi accordo sui contenuti della variante al Piano né impegno ad adottarla, poiché sulla adozione della variante e sui contenuti l'amministrazione si determinerà solo all'esito della presentazione dei predetti documenti e alla luce delle relative valutazioni, fermo restando che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale;

RITENUTO opportuno disciplinare gli impegni delle parti a mezzo sottoscrizione di apposito accordo che qui si intende approvare quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

DATO ATTO che:

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

ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente;

VISTO l'art. 48 del D.LGS n. 267/2000;

SENTITO il Quartiere Borgo Panigale – Reno;

PRESO ATTO ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, 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 Dlgs. n. 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;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per le ragioni esposte in premessa, che qui si intendono integralmente trascritte, lo schema di accordo tra Comune di Bologna, La Birra immobiliare s.r.l. e Cave Nord, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per la disciplina delle tempistiche e modalità di formazione e presentazione degli elaborati necessari a una eventuale variante al Piano Operativo Comunale (POC) "Attrezzature e industrie insalubri" (AII) per l'inserimento di un centro sportivo in via della Birra, nel Quartiere Borgo Panigale - Reno, per la pratica di sport su sabbia e del gioco del paddle;

2. DI DARE ATTO che l'accordo allegato non contiene puntuali previsioni di assetto del territorio e non costituisce accordo sui contenuti della variante al Piano né impegno ad adottarla, poiché sulla adozione della variante e suoi contenuti l'amministrazione si determinerà solo all'esito della presentazione dei documenti indicati in premessa e alla luce delle relative valutazioni, fermo restando che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale;

3. DI DARE ATTO che resta salva la facoltà degli uffici ed enti coinvolti nelle successive fasi di chiedere ulteriori integrazioni documentali e dettare prescrizioni cui il progetto andrà adeguato;

4. DI DARE ATTO che il Direttore dell'Ufficio di Piano provvederà alla sottoscrizione dell'accordo in rappresentanza del Comune e potrà apportare al testo allegato le modifiche che si renderanno necessarie in tale fase, fatta salva la sostanza del negozio come configurato con il presente provvedimento;

5. DI DARE ATTO che il presente provvedimento è senza oneri per il Comune essendo gli oneri e le spese connessi e conseguenti al presente provvedimento a carico della società proponente;

6. DI DARE ATTO ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013, che la presente deliberazione è pubblicata sul sito del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

## DELIBERA

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

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

Il Sindaco  
Virginio Merola