

## Area Pianificazione Territoriale

---

### Servizio Pianificazione Urbanistica

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### OGGETTO:

#### **SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI**

relativa al progetto di ampliamento dell'edificio ad uso ristorante e la realizzazione di un parco adiacente in Via Aretusi 5,

inoltrato dalla società L.C.M. s.r.l., con procedura di nuovo

#### **PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

*“Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi – Villa Aretusi”*  
del Comune di

### **BOLOGNA**

### PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010  
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017

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

I° seduta della Conferenza dei servizi del 16 gennaio 2018

II° seduta della Conferenza dei servizi del 19 luglio 2018.

Bologna, 3 luglio 2018

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Prot. n. 37640 del 3.07.2018 – fasc. 8.2.2.7/16/2017*

## INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	5
1.1 Contenuti della proposta comunale.....	5
1.2 Contenuti della pianificazione sovraordinata.....	5
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	8
2.1 Prescrizioni a cui assoggettare l'ambito.....	8
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	8
3.1. Premessa.....	8
3.2 Gli esiti della consultazione.....	9
3.3. Conclusioni.....	9
4. ALLEGATI.....	9

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di POC, attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato all'ampliamento dell'edificio ad uso ristorante e la realizzazione di un parco adiacente in via Aretusi 5, inoltrato dalla società L.C.M. s.r.l., nasce dall'esigenza di ampliare l'attività, funzionale alla diversificazione della tipologia di offerta di ristorazione, proponendo una nuova cucina ed una nuova sala ristorante, oltre alla realizzazione di un nuovo parco nel rispetto dei requisiti ambientali. La prima seduta della Conferenza dei servizi è stata convocata il 16 gennaio 2018.

L'area è individuata dal PSC in parte nel Territorio urbano strutturato, nell'Ambito Consolidato di Qualificazione Diffusa Misto n. 84 “Pontelungo”, e in parte in territorio rurale nell'Ambito di Valore Naturale e Ambientale n. 166 Reno, Situazione Reno sud. L'attuale attività di ristorazione insiste in un lotto parzialmente ineditato. L'intervento consiste nell'ampliamento del fabbricato esistente destinato a ristorante che interessa esclusivamente le aree incluse nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa misto.

Il lotto oggetto di intervento confina a nord con la via Aretusi, a est con il parco del lungo Reno, a sud con viale Togliatti e a ovest con la pista ciclabile di via della Pietra e ha una superficie fondiaria di mq. 20.354, una capacità edificatoria esistente di circa mq. 970, ai quali si aggiungono mq. 491,15 necessari per l'ampliamento oggetto del presente progetto.

L'intervento include anche la realizzazione di un nuovo parco/giardino, che sarà aperto al pubblico durante le ore di apertura della struttura, da concordare con il Quartiere. Il parco è costituito da una parte attualmente in totale abbandono di circa mq. 7.700, che si aggiunge al parco esistente di circa mq. 5.000, creando un'area verde attrezzata di mq. 12.700 complessivi.

Per quanto riguarda le dotazioni relative alla quota in ampliamento, la quota relativa ai parcheggi pubblici è soddisfatta, poiché quelli esistenti già soddisfano il requisito minimo, mentre gli altri saranno oggetto di monetizzazione ai sensi dell'art.118 del RUE.

### 1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Bologna è dotato di P.S.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. 133 del 14/07/2008 e di RUE approvato con delibera 137 del 20/04/2009 successivamente aggiornato con delibera 443 del 04/12/2017.

*Il PSC classifica l'ambito tra quelli all'art. 23 Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti, ed include parti del Territorio urbano strutturato cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Gli obiettivi sono di promuovere il miglioramento mediante interventi e opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi), sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.*

*La nuova costruzione per sostituzione di edifici esistenti è ammissibile a condizione che contribuisca a realizzare gli obiettivi indicati dal Psc per la Situazione urbana di riferimento, Poc e Rue regoleranno gli interventi indiretti e diretti sul patrimonio esistente in base alla diversa caratterizzazione di Ambito misto o specializzato, perseguendo il mantenimento del mix funzionale compatibile con gli usi abitativi nel primo caso o indicando la necessità di mantenere usi produttivi nel secondo. Negli Ambiti a caratterizzazione funzionale mista, il Rue disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, indicando alcuni indirizzi, tra cui introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze abitative, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature pubbliche e degli edifici privati. Inoltre il Poc individua e disciplina gli interventi di trasformazione di rilevante impatto urbanistico (Sul finale > 2.300 mq), programmando contestualmente la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali in relazione agli indirizzi stabiliti dal Psc. Qualora si tratti di aree contigue a tessuti urbani residenziali, va prioritariamente valutata la possibilità e opportunità di un recupero dei contenitori ancora per attività economiche che siano compatibili dal punto di vista ambientale con il contesto residenziale e utili alla valorizzazione dei tessuti urbani in termini di mix funzionale e di vitalità economica; nel caso di sostituzione degli insediamenti, va perseguito il recupero o ripristino di percentuali elevate di superficie permeabile a verde. Il Rue disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, escludendo il nuovo insediamento di usi abitativi, commerciali in strutture di vicinato, ricettivi, ricreativi e di servizi alla popolazione. Il Poc individua e disciplina gli interventi di trasformazione di rilevante impatto urbanistico, programmando contestualmente la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali in relazione agli indirizzi stabiliti dal Psc per ogni Situazione. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione per sostituzione riferiti a Sul inferiori a 2.300 mq si attuano sulla base della normativa del Rue. Gli interventi di nuova costruzione per sostituzione riferiti a Sul superiori a 2.300 mq sono attivati previo inserimento nel Poc. Tutti gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al rispetto delle regole perequative fissate al titolo IV del presente Quadro Normativo. Poc e Rue definiscono i criteri per gli interventi al fine del loro corretto inserimento. La massima capacità insediativa potenziale per gli interventi di nuova costruzione per sostituzione di cui al precedente comma 3 è complessivamente pari a 85.000 mq di Sul per gli Ambiti a dominante funzionale mista.*

Il **RUE** disciplina l'ambito all'art. 62 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti", che definisce come parti di territorio cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Al fine di conseguire il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, il contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali vengono prioritariamente destinati alla realizzazione di opere e interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade. Sono elencati una serie di usi esclusi da questi ambiti. Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal PSC negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali". Sulle aree non edificate riconosciute come corridoio ecologico territoriale del fiume Reno, nodo ecologico semplice "Parco dell'Acquedotto", connettivo ecologico paesaggistico, "Parco del canale Navile" e nodi ecologici urbani, qualora non siano predisposti specifici progetti, sono da prevedersi piantumazioni con impianto regolare di esemplari arborei e/o arbustivi, di specie autoctone o (in subordine) naturalizzate, che potranno essere parzialmente modificate nella consistenza e struttura per adeguarsi al progetto complessivo dello specifico elemento di dotazione ecologica e ambientale nel frattempo predisposto.

Visto che il Comune di Bologna ha presentato un quesito alla Regione Emilia Romagna - Servizio Pianificazione Territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio ed allo scrivente ufficio, illustrando la richiesta di ammissibilità *"di ampliamento di un pubblico esercizio esistente, fuori dal territorio urbanizzato, in fascia di rispetto fluviale e zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura "Aree di ricarica di tipo D", mediante la procedura prevista dall'art.8 DPR 160/2010"*. La Regione ha risposto con nota Prot. n. 158673 del 10.03.2017, evidenziando che la *"norma del PTPR non ammette, interventi di nuova costruzione, mentre affida agli strumenti di pianificazione comunale l'individuazione dei possibili interventi sugli edifici esistenti, intendendosi come tali quelli già esistenti alla data di adozione del PTPR stesso, in conformità alla legislazione vigente in materia di governo del territorio, ritenendo pertanto, possibile procedere con l'intervento di ampliamento dell'edificio utilizzando il procedimento straordinario di cui all'art.8 del DPR 160/2010, al fine di favorire lo sviluppo dell'attività produttiva esistente, individuando quei caratteri e soluzioni progettuali che meglio si attagliano alle preesistenze edilizie e al contesto paesaggistico di riferimento. Ha richiesto inoltre, la coerenza del progetto con gli obiettivi fissati dallo strumento urbanistico e dalla pianificazione paesaggistica, e la verifica delle condizioni di sostenibilità territoriale ed ambientale dello stesso. Infine, per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento finalizzato all'allestimento delle aree libere attualmente non collegate agli usi produttivi, l'intervento prevede l'attuazione di differenti aree tematiche (biologo; aree gioco bambini; percorsi; boschetto; ecc...), lo ritiene ammissibile, al fine di una migliore valorizzazione dell'ambiente fluviale, alle condizioni di cui al comma 7 dell'art.17 delle NTA del PTPR, esso quindi non dovrà comportare l'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà prevedere l'utilizzo esclusivo di strutture amovibili e/o precarie per l'utilizzo e la fruizione di spazi e attività destinate anche alla libera fruizione."*

La Città metropolitana ha risposto con nota 16740 del 16/03/2017 prendendo atto della proposta di ampliamento dell'edificio esistente (mq. 360), nonché dell'attigua area verde pertinenziale (9.000 mq), nell'obiettivo di permettere una migliore fruizione per il pubblico che accederà all'attività. Si è tenuto conto inoltre dell'allegata l'attestazione a firma del geologo che ritiene trascurabile il rischio di inondazione per eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni per l'intera area di pertinenza dell'attività. Confermando i contenuti della risposta della Regione Emilia Romagna, relativamente al Piano Territoriale della Città Metropolitana, si ricorda l'art. 4.3 comma 6 del PTCP, che recepisce ed integra la normativa del PTPR e dello PSAI e che nelle Fasce di tutela Fluviale *"ammette ogni intervento edilizio sulle costruzioni legittimamente in essere qualora stabilito dallo strumento urbanistico comunale e finalizzato al miglioramento della fruibilità e alla valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale"*. Inoltre, con specifico riferimento all'area di verde pertinenziale, il PTCP, al comma 2 dello stesso articolo, indirizza gli strumenti urbanistici comunali a destinare le aree in Fascia di tutela Fluviale, ove opportuno, a sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta, che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo. Poiché l'intervento è localizzato all'interno delle "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di Tipo D", disciplinate dagli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP "norme per la tutela delle risorse idriche", si rileva che in tali aree sono ammessi i medesimi interventi edilizi consentiti nelle "Fasce di tutela fluviale" all'art. 4.3, con alcune restrizioni non riguardanti l'intervento proposto (art. 5.3, comma 5). *Alla luce di quanto premesso, si ritiene che l'ampliamento in oggetto sia possibile rispetto alle limitazioni riguardanti la ricarica della falda di tipo D e compatibile in base alla lett. c), primo punto, comma 6, art. 4.3 del PTCP, a condizione che, in aggiunta a quanto indicato nella comunicazione della Regione, l'intervento sia finalizzato al miglioramento della fruibilità e alla valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale, destinando l'area a verde ad attività del tempo libero all'aria aperta, che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo e garantiscano la libera fruizione richiamata dalla Regione.*

*Si ricorda inoltre che l'intervento andrà subordinato all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico, riguardo alle quali il Comune, nell'ambito del procedimento, provvederà a verificare l'adeguatezza ed introdurre le necessarie prescrizioni. Si ritiene pertanto opportuno acquisire, nell'iter autorizzativo, il parere dell'Autorità Idraulica competente.*

Tale suddetta documentazione è allegata al documento di POC.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana, risulta condivisibile l'assetto urbanistico proposto dalla variante, che riguarda un incremento della capacità edificatoria consentita all'interno dell'ambito. Si esprime quindi, per quanto di competenza, **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica e si riportano di seguito alcune riserve al POC** e valutazioni il cui recepimento potrà garantire una maggiore coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

Si suggerisce inoltre di aggiornare il RUE rimandando per l'area interessata alla disciplina del POC oggetto del presente procedimento, per portare aggiornare e allineare gli strumenti urbanistici comunali.

### **2.1 PRESCRIZIONI A CUI ASSOGGETTARE L'AMBITO**

Poiché l'ammissibilità dell'intervento è legata ad alcuni requisiti specificati nella risposta al quesito posto alla Regione Emilia Romagna ed alla Città metropolitana, in merito alle tutele del PTCP che interessano l'area d'intervento, ovvero la Fascia di tutela fluviale e le Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di Tipo D. Si rileva la compatibilità dell'intervento proposto in base alla lett. c), primo punto, comma 6, art. 4.3 del PTCP, a condizione che l'intervento sia finalizzato al miglioramento della fruibilità e alla valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale, destinando l'area a verde ad attività del tempo libero all'aria aperta, che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo e garantiscano la libera fruizione richiamata anche dalla Regione.

Inoltre, poiché l'ambito in oggetto è classificato in parte dal PSC tra gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti, che include l'area su cui insiste l'edificio esistente oggetto di ampliamento, e in parte in un'area classificata dal PSC come ambito di valore naturale ed ambientale, pare opportuno circoscrivere l'ambito sul quale attuare la capacità edificatoria in ampliamento, escludendo l'edificazione nell'ambito di valore naturale ambientale.

#### **RISERVA N. 1:**

Si chiede di indicare nella scheda del POC le prescrizioni a cui l'intervento dovrà essere subordinato, con riferimento: all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; alla necessità di circoscrivere l'ambito sul quale attuare la capacità edificatoria in ampliamento, escludendo l'edificazione nell'ambito di valore naturale ambientale; destinando l'area a verde ad attività del tempo libero all'aria aperta; escludendo l'impermeabilizzazione del suolo; garantendo la libera fruizione richiamata dalla Regione. Relativamente alla libera fruizione dell'area attrezzata a parco/giardino, si segnala la necessità di definire nell'accordo con il Quartiere, sia le modalità di accesso che le responsabilità in merito alla manutenzione e gestione dell'area e delle attrezzature previste.

## **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 al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 “Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS,VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga 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

Al fine dell'acquisizione il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente in materia ambientale l'Amministrazione Comunale ha inviato alla stessa un sollecito di richiesta di parere con pg. 237079 del 04/06/2018, specificando che il termine per la conclusione di tale procedimento, indicato dalla legislazione vigente in 90 giorni, era prevista per il 16/06/2018. Trascorso tale termine è stato applicato il principio del silenzio-assenso per gli Enti che non si sono espressi, così da poter procedere con le determinazioni successive.

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Atersir, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Servizio Area Reno e po di volano della Regione Emilia Romagna. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti tra cui i temi dell'impermeabilizzazione dei suoli e della compatibilità acustica.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 12/02/2018, non sono pervenute osservazioni.

### 3.3. 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, condizionata al recepimento della riserva** sopra esposta, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### 4. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC 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).

Firmato:

Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico  
(Dott. Sabrina Massaia)