

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

---

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**BOLOGNA**

**OGGETTO:**

**VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI  
Acquisizione tramite perequazione urbanistica  
dell'area denominata "Ex vivaio Gabrielli"**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 01.04.2019

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 3, comma 5, 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 vigente L.R.20/2000.

Bologna, 9 dicembre 2019

Già in atti con P.G. n. 72675 del 9.12.2019 - Classifica 8.2.2.7/1/2019

Allegato n° 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

## **Indice generale**

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	4
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
4. GLI ALLEGATI.....	6

## **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 tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

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

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 01/04/2019 viene adottata la seconda variante al POC “Attrezzature e industrie insalubri” oggetto delle presenti riserve, che propone l'inserimento di un ulteriore intervento tra quelli già individuati dal POC originario.

Il POC “Attrezzature e industrie insalubri” 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 e non più adatte a permanere nei siti sinora occupati. Le aree di intervento si trovano in maggioranza all'interno del territorio urbano strutturato, quindi in aree già urbanizzate ed edificate. Si tratta di quattordici interventi previsti nel POC vigente, a cui con la variante II si intende aggiungere (come quindicesimo intervento) l'area denominata “ex vivaio Gabrielli”, in ambiti consolidato di qualificazione misto n. 86 del PSC e RUE vigenti, regolato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE. . Questa è localizzata in prossimità del cimitero della Certosa, delimitata da via della Certosa, via Sacco e Vanzetti, via delle Tofane e a sud dal canale di Reno che la separa dal parco pubblico “G. Bulgarelli”. E' divisa in due porzioni chiaramente distinguibili: la parte di estensione maggiore, prospiciente la Certosa, che ospitava un'attività vivaistica dismessa, il “vivaio Gabrielli”, e un'altra porzione più piccola, che si estende lungo via Sacco e Vanzetti, occupata da un deposito/rivendita di materiali edili, anch'esso non più attivo. Questa porzione è caratterizzata dalla presenza di volumi legittimi bassi e irregolari che si attestano lungo la linea di confine o su strada.

Si prevede la cessione all'Amministrazione Comunale della porzione relativa all'ex vivaio Gabrielli, di Superficie Territoriale pari a mq 8.348, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria da localizzare nel lotto su via Sacco e Vanzetti, cui sommare il volume legittimo ivi presente e l'eventuale incremento volumetrico del 10% al raggiungimento dei livelli di prestazioni migliorativi previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per realizzare un totale di circa 30 alloggi.

Il Comune ha applicato un indice perequativo espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER) pari a 0,24, ai sensi dell'art. 39 del PSC. Tale indice perequativo porterà a sviluppare una capacità edificatoria di mq 2.004 di SU per una Superficie Fondiaria di mq 2.631. Inoltre, l'art. 39 sopracitato, prevede che si maturi un indice pubblico, pari a 0,02 mq di SU per ogni mq di STER, che porta a sviluppare una capacità edificatoria di mq 167 di SU, per il quale l'Amministrazione ha ritenuto di poterne monetizzare il valore, che sarà vincolato all'utilizzo per lo sviluppo delle politiche abitative.

I dati di progetto sono così sintetizzabili:

- Superficie fondiaria complessiva: circa 10.980 mq;
- Superficie da cedere a titolo di perequazione urbanistica: 8.348 mq;
- Capacità edificatoria da indice perequativo: 2.004 mq di Su;
- Volume totale esistente (Vte) sulla parte ex rivendita di materiali edili: 934,07 mc;
- Superficie utile complessiva (comprensiva delle costruzioni legittime esistenti): 2.232 mq.
- Destinazione d'uso *a) Categoria funzionale residenziale: (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere (vedi LR 16/2004).*

L'Amministrazione Comunale intende ricondurre alle finalità del "POC attrezzature e industrie insalubri" originario la proposta per via dell'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di mq 8.348, che si trova per altro vicina ad aree scolastiche, in fregio alla pista ciclabile del canale di Reno ed al giardino pubblico G. Bulgarelli, a fronte della costruzione di un edificio residenziale nella porzione già urbanizzata. L'acquisizione dell'area suddetta si configura infatti come un incremento di attrezzature pubbliche e come tale risulta coerente con l'obiettivo del POC "Attrezzature e Industrie Insalubri" di consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell'abitare in ogni parte della città.

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

Si riconosce in termini generali la coerenza della variante al POC con il PSC vigente, segnalando alcuni elementi puntuali nella seguente riserva.

### **2.1. L'area da destinare ad attrezzatura e spazio collettivo**

L'area appartiene alla "Situazione" Saffi, per la quale l'analisi effettuata nella Valsat del PSC sulle dotazioni di attrezzature di aree e spazi collettivi, evidenzia una carenza della quantità pro-capite (bilancio futuro di 15 mq per abitante). Il Comune quindi ha inserito l'area dell'"ex vivaio Gabrielli" tra quelle candidate a colmare la carenza di dotazioni. Si richiama inoltre il PSC all'art 33 che prescrive, tra le strategie per il miglioramento delle condizioni di abitabilità per le "Situazioni" carenti di aree pubbliche, il recupero di tutto il patrimonio pubblico opportunamente localizzato e trasformabile, ad uso per attrezzatura di area e spazio collettivo.

L'obiettivo proposto dalla variante al POC di acquisizione dell'area "Ex vivaio Gabrielli" al patrimonio comunale risulta quindi coerente con le indicazioni del PSC. Rilevando tuttavia che al momento non viene specificata la tipologia di dotazione che si intende realizzare, si forniscono alcune indicazioni.

Tutta l'area d'intervento ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee di tipo B, destinate, in base alla pianificazione comunale e metropolitana, a perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, come richiamato anche nella Valsat del PSC.

A tale riguardo, si richiamano le "Schede di Situazione" che rappresentano cartograficamente le strategie per la qualità diffusa da perseguire per le singole "Situazioni", in cui l'area oggetto della variante al POC è classificata come "Risorsa ecologica ambientale", con l'indicazione quindi di preservarla come spazio verde aperto con possibilità di fruizione.

La Valsat del POC specifica nelle misure di sostenibilità comuni che negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti, per gli oggetti di POC dal numero 1 al numero 14 è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali di eccellenza prescritti

dalla relativa Scheda tecnica di dettaglio del RUE dE8.4 "Cura del verde, permeabilità e microclima urbano", mentre per l'intervento 15 oggetto della variante viene richiesto il livello prestazionale migliorativo. Viene inoltre specificato che laddove il livello migliorativo non possa essere conseguito, in fase di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento residenziale dovrà essere quantificata, calcolandone l'estensione areale, l'ulteriore superficie permeabile necessaria per raggiungere il livello prestazionale richiesto, che in accordo con l'Amministrazione potrà essere individuata all'interno della parte di Superficie Territoriale oggetto dell'accordo sottoscritto.

In considerazione delle sensibilità ambientali sopra richiamate, nonché delle indicazioni di ARPAE AACM (allegato A), si chiede di considerare prioritaria la destinazione a verde pubblico nella scelta della tipologia di dotazione da destinare all'area ceduta all'Amministrazione Comunale, massimizzando la permeabilità profonda.

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente

**RISERVA N. 1:**

Si chiede di considerare prioritaria la destinazione a verde pubblico nella scelta della tipologia di dotazione da destinare all'area ceduta all'Amministrazione Comunale, massimizzando la permeabilità profonda.

## **2.2. 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 LR 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.

## **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 predispose 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, Consorzio di Bonifica Renana, Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del canale di Reno, HERA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 17/04/2019 al 17/06/2019 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 della riserva sopra esposta, 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, 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).

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)