

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2024/129**

OGGETTO: PROGETTO DI REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE REGIONALE DELL'ISTITUTO BUDDISTA ITALIANO SOKA GAKKAI - ASSENSO ALLA LOCALIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

nell'anno 2019 l'Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai (d'ora in avanti anche "Istituto" o "proponente"), ente religioso e di culto costituitosi con atto pubblico il 27 marzo 1998, riconosciuto con D.P.R. del 20 novembre 2000 (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001) e con Intesa tra Stato ed Istituto approvata dal Parlamento il 14.06.2016, iniziava le ricerche per individuare l'area d'insediamento per la nuova sede regionale (d'ora in avanti anche "Sede"), che avesse quali requisiti essenziali la centralità rispetto al bacino d'utenza regionale, una buona connessione con il trasporto pubblico almeno su scala regionale e una logistica agevole;

venne individuata a tal fine l'area c.d. dell'ex vivaio Vannacci di via Zanardi 327, in località "Noce" a nord dell'asse tangenziale/autostradale, che l'Istituto ha provveduto ad acquisire;

PREMESSO in particolare che:

il 22 agosto 2022 (con nota registrata al protocollo dell'Amministrazione con PG n. 519663/2022) l'Istituto ha presentato istanza di avvio del procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione della nuova Sede;

il 31 agosto 2022, con PG n. 539460/2022, verificata la sussistenza delle condizioni per l'applicabilità del procedimento unico in questione, il Comune di Bologna ha indetto la conferenza dei servizi decisoria, in forma semplificata e modalità asincrona, per l'approvazione del progetto ai sensi del suddetto art. 53 della L.R. 24/2017;

RICHIAMATO quanto disposto dall'art. 53, e in particolare che:

- ai sensi del comma 1, fuori dai casi di progetti soggetti a VIA, può essere promosso lo svolgimento di un procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

- ai sensi del comma 2, l'approvazione del progetto attraverso tale procedimento unico consente, tra le altre cose, oltre che di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera, "di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente";
- ai sensi del comma 5, "l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi";

VISTO l'andamento della Conferenza di servizi;

PRESO ATTO che:

- il progetto e la relativa documentazione urbanistica sono stati depositati, per consentire a chiunque di presentare osservazioni, per il prescritto periodo di 60 giorni consecutivi, dal 31 agosto 2022 al 30 ottobre 2022, come indicato nel relativo avviso pubblicato sul BURERT n. 261 del 31 agosto 2022;
- durante tale periodo non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO che il progetto in questione, più dettagliatamente descritto nella relazione urbanistica allegata:

- prevede la realizzazione di una nuova attrezzatura/spazio collettivo a carattere sociale-religioso, di proprietà privata e di interesse pubblico, da destinare a sede regionale dell'Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai, che concorrerà a potenziare, aumentare e differenziare la gamma dei servizi offerti sul territorio;
- consiste nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di un nuovo edificio, con diversi spazi disposti secondo l'uso: da un lato quelli per le interazioni con l'esterno, dall'altro quelli che necessitano di protezione e privacy; gli ambienti si sviluppano a partire dal foyer di ingresso e comprendono, tra gli altri, una sala auditorium per momenti di incontro e preghiera, due sale più piccole e uno spazio shop attiguo all'area snack; un patio esterno si inserisce tra i volumi di progetto costituendone il fulcro;
- nel complesso, prevede la realizzazione di un volume totale di quasi 12.200 mc (a fronte degli attuali poco più di 5.000 mc), sviluppato su una superficie territoriale di circa 58.000 mq, da realizzarsi in due fasi distinte:

- lo "Stralcio 1" (quasi 8.200 mc) relativo alla costruzione degli spazi atti ad ospitare le attività principali, individuate dall'Istituto come di primaria necessità - realizzabile immediatamente in forza della determinazione conclusiva del procedimento unico in questione;
- lo "Stralcio 2" (4.000 mc) relativo alla realizzazione di ambienti aggiuntivi, al momento meno urgenti, quali uffici, biblioteca e sale riunioni - realizzabile solo a seguito del rilascio di specifico titolo abilitativo ai sensi della L.R. 15/2013, ma senza necessità di ulteriore procedimento localizzativo, in quanto già valutato in questa sede in relazione a consistenza volumetrica e sostenibilità (non produrrà incremento di utenza nonostante l'aumento di superfici e volumi);

- intende preservare l'area boscata, che si è generata negli anni dopo l'abbandono degli impianti arborei del vivaio, considerandola vegetazione preesistente ed elemento da conservare e potenziare per i positivi effetti ambientali; verranno eseguite selezioni arboree mirate (secondo programma a lungo termine da condividere con l'Amministrazione), ed eseguite nuove piantumazioni con alta capacità di assorbimento di particolato aereo (filtro naturale rispetto all'inquinamento causato della viabilità ad alta percorrenza del vicino asse autostradale);

- colloca quindi lo sviluppo della Sede nella porzione del lotto "antropizzata", ovvero dove già presente l'edificio esistente (nonché zona più lontana dall'asse autostradale);

- mantiene l'accessibilità carrabile primaria in corrispondenza dell'attuale accesso (via Zanardi 327), la cui sede stradale sarà oggetto di adeguamento consistente in opere di miglioramento tecnico funzionale (ove possibile) per una migliore fruizione generale; si aggiungono un secondo accesso carrabile di servizio lungo il confine a est (per la manutenzione dell'area a verde) e soprattutto un ulteriore accesso, a nord del lotto, di connessione all'abitato della "Noce" e destinato al flusso ciclopedonale, con l'intento di

favorire i fruitori che si avvarranno del trasporto pubblico e della bicicletta; consolida in tal senso la relazione tra il nuovo insediamento e il contesto circostante, svolgendo una funzione di ricucitura dell'area, oggi marginale e fonte di degrado, con il comparto residenziale limitrofo;

CONSIDERATO, dal punto di vista urbanistico, come più analiticamente indicato nella relazione urbanistica allegata, che:

- nel 2024, con deliberazioni del Consiglio comunale PG n. 244433/2024 e PG n. 803390/2024, è stata rispettivamente adottata e approvata una variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, entrata in vigore il 4 dicembre 2024, che tuttavia non si applica al procedimento in questione in quanto il PUG stesso, nella Disciplina del Piano, punto 0.1j, prevede che “il Piano non si applica [...] agli interventi approvati con procedimenti speciali, di cui al Capo V del Titolo III della L.R. 24/2017, dei quali è stata convocata la Conferenza di Servizi entro la data di adozione del piano”;
- punto di riferimento per la valutazione urbanistica dell'intervento rimane pertanto il PUG entrato in vigore il 29 settembre 2021, vigente fino all'introduzione della citata variante;
- l'area di progetto si colloca nel territorio rurale di pianura, al margine del territorio urbanizzato; per questo, sulla base del riparto delle funzioni pianificatorie stabilite dalla L.R. 24/2017, e in particolare delle disposizioni di cui al suo art. 41, co. 6, altro strumento di pianificazione di riferimento per l'intervento è il Piano Territoriale Metropolitan (PTM), la cui disciplina è recepita nel PUG;
- l'opera in questione è classificabile come dotazione territoriale, quale servizio di prossimità con il fine di socializzare e incontrarsi con specifico riferimento al culto: l'azione del PUG di riferimento è pertanto la 2.2a “Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali”; per caratteristiche e finalità perseguite, sono rilevanti inoltre l'azione 2.3a “Rendere la città universalmente accessibile” e l'azione 2.3b “Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale”;
- si tratta di un intervento non indicato nella Strategia Locale “Bertalia Noce” del PUG, né come “area in trasformazione”, né come “conversione” (luogo dismesso da rigenerare), ma contribuirà ad incrementare l'offerta di dotazioni nella zona della “Noce” (che, assieme a “Bertalia e Pescarola”, è zona dove domina fortemente la componente residenziale), nonché a rafforzare i caratteri di centralità della “Noce”, aggiungendo un significativo elemento in diretta connessione con il giardino “Primo Zecchi”;
- l'intervento non sarebbe realizzabile se non tramite un procedimento di localizzazione che comporti variante allo strumento urbanistico, poiché in riferimento all'insediamento di nuove attrezzature e spazi collettivi il PUG, all'azione 1.1d “Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione”, ammette nel territorio rurale, se in area contigua con il territorio urbanizzato, esclusivamente l'ampliamento di attività già insediate;
- similmente, l'intervento non rispetta la previsione del PUG, finalizzata a ridurre l'esposizione agli inquinanti atmosferici, secondo cui negli interventi urbanistici le funzioni residenziali (A) e le attrezzature sanitarie o scolastiche pubbliche o di interesse pubblico (D4, D5) devono essere prioritariamente insediate ad una distanza dalle infrastrutture stradali (calcolata su proiezione orizzontale) di almeno 150 metri;
- trattandosi di nuovo insediamento di una attrezzatura da localizzare esternamente al perimetro del territorio urbanizzato, la trasformazione comporta l'attribuzione all'area coinvolta di una nuova funzione in ragione del mutamento di destinazione d'uso, verso la categoria D4 “Servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), sociosanitari, religiosi”, nonché l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato (e, specularmente, del territorio rurale della pianura); di conseguenza, a progetto realizzato, dovrà anche essere aggiornata la Tavola dei vincoli, con particolare riferimento ad “Altre perimetrazioni”;
- continuerà invece a rimanere esclusa dal territorio urbanizzato l'area boscata; preso atto della sua esistenza e della previsione di progetto di mantenerla tale, con il procedimento unico si provvede ad una individuazione di maggior dettaglio del varco all'interno della Tavola dei vincoli, tavola “PTM - ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato”, la cui modifica, con particolare riferimento alla connessa tutela, avrà efficacia unitamente agli altri effetti del procedimento unico stesso (Appendice 2 della relazione urbanistica);

CONSIDERATO inoltre, in relazione alle dotazioni, che:

- rispetto alla quota di parcheggi pertinenziali (PE), ne è prevista la realizzazione all'interno dell'area di intervento, superando abbondantemente il numero minimo prescritto, come meglio indicato nella relazione urbanistica allegata;
- per i motivi dettagliatamente descritti nella relazione urbanistica, con una soluzione che si considera pienamente coerente con gli indirizzi generali del PUG volti alla tutela dell'ambiente, nonché coerente

con le modalità fruibili della sede che non determinano un fabbisogno continuativo di spazi per il parcheggio, gli stessi non saranno realizzati interrati come previsto all'Azione 1.2b del PUG, bensì a raso su prato armato, quindi a impatto pressoché nullo, ed anzi evitando gli impatti negativi derivanti dall'interramento;

- in riferimento alla destinazione d'uso (D4), è esclusa la realizzazione/corresponsione delle quantità minime di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione PU e di verde pubblico V;

DATO ATTO che la creazione dell'accesso carrabile a nord del lotto interferisce con un'area destinata a parcheggio pubblico posta lateralmente alla via Zanardi interessando 4 posti auto; in luogo dei 4 posti auto pubblici esistenti si propone la creazione di 5 nuovi posti auto, di cui 1 a norma disabili, collocati in area privata ma di fruizione pubblica e accessibili da pubblica via, con ogni relativo intervento manutentivo in capo all'Istituto;

DATO ATTO inoltre che prima della determinazione conclusiva della conferenza di servizi il proponente dovrà impegnarsi, tramite sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione delle citate misure di sostenibilità consistenti nell'adeguamento di via Zanardi (tratto a fondo cieco) mediante opere di miglioramento tecnico funzionale, condizione accettata dal proponente, unitamente allo schema di atto unilaterale d'obbligo, con comunicazione PG n. 879494/2024 dell'11 dicembre 2024);

CONSIDERATO che:

- sono in corso le procedure di valutazione dello stato dei suoli in relazione a potenziali contaminazioni, come previste dagli artt. 242 e ss. del D.Lgs. 152/2006; che in particolare ARPAE ha approvato il piano di caratterizzazione, sulla base del quale il proponente dovrà trasmettere il documento di analisi di rischio e/o il progetto di bonifica del sito sia per la matrice acque sotterranee sia per la matrice suolo superficiale, coerentemente con il progetto urbanistico-edilizio previsto;

- la realizzazione delle opere sarà quindi subordinata all'accertamento della compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste e al rispetto delle prescrizioni stabilite in esito a tale procedimento;

CONSIDERATO inoltre che nell'ambito del procedimento unico, su richiesta del Quartiere Navile, l'Istituto si è impegnato - con nota PG 456895/2023 del 6 luglio 2023 - a mettere a disposizione della cittadinanza, in concomitanza dell'apertura della nuova sede, gli spazi interni dell'edificio (in particolare le sale, con capienza 50 e 25 posti, e gli spazi complementari previsti dal secondo stralcio), e a consentire l'accesso agli spazi esterni recintati (nuovo giardino e area boscata), con modalità di utilizzo da definire tramite la sottoscrizione di un patto di collaborazione;

PRESO ATTO che la Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale di cui all'art. 19, co. 3 della L.R. 24/2017, ha espresso il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, positivo, con Atto del Sindaco metropolitano n. 73 del 4 aprile 2023, come meglio esplicitato nella dichiarazione di sintesi allegata;

DATO ATTO che ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul decentramento, ai fini della presente deliberazione è stato richiesto il parere del Consiglio del Quartiere Navile, che nei tempi previsti, con atto PG n. 91208/2023, ha espresso parere favorevole, contestualmente ad alcuni inviti ed osservazioni, in parte accolti nel documento di VALSAT, relativamente ai quali si rimanda alle risposte puntuali contenute nella dichiarazione di sintesi allegata;

VISTO il parere favorevole della Commissione Architettura per la Qualità Architettura e il Paesaggio (CQAP) del 15 settembre 2022, acquisito nell'ambito della conferenza di servizi;

VISTI i seguenti allegati, parte integrante della presente deliberazione:

- il documento di VALSAT di cui all'art. 18 della L.R. 24/2017, comprensivo della sintesi non tecnica;
- la dichiarazione di sintesi predisposta con i contenuti di cui all'art. 18, co. 5, della L.R. 24/2017;
- la relazione urbanistica;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

INFORMATO il Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture e il Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI ESPRIMERE l'assenso alla localizzazione ai sensi art. 53 della L.R. 24/2017, in variante agli strumenti urbanistici, per l'approvazione del progetto di realizzazione della nuova sede regionale dell'Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai;

2) DI DARE ATTO che gli elementi di variante puntuale conseguenti all'approvazione del progetto in questione riguardano:

- la possibilità di insediamento dell'attrezzatura in territorio rurale, altrimenti esclusa dal PUG che prevede unicamente, in aree rurali contigue al territorio urbanizzato, l'ampliamento di attività già insediate;
- la riduzione della distanza minima dalle infrastrutture stradali (calcolata su proiezione orizzontale) di 150 metri che il PUG stabilisce per l'insediamento di funzioni residenziali (A) e di attrezzature sanitarie o scolastiche pubbliche o di interesse pubblico (D4, D5);
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali (PE) non interrati - come previsto all'Azione 1.2b del PUG - bensì a raso su prato armato;

3) DI DARE ATTO che il procedimento unico in questione comporta anche la modifica alla Tavola dei vincoli relativamente alla tavola "PTM - ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato", per l'individuazione di maggior dettaglio del varco di connessione ecologica esistente in corrispondenza dell'area boscata;

4) DI DARE ATTO che:

- la localizzazione sarà approvata, così come il progetto, con la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- la determinazione di conclusione della conferenza di servizi produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione, a condizione che alla medesima data essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione;

5) DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale
Maria Riva

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