piano urbanistico generale

Comune di Bologna

Intervento di ampliamento della struttura ricettiva adibita a campeggio denominata "Centro Turistico Città di Bologna", con ristrutturazione di alcuni fabbricati esistenti, sita in via Romita 12/4a.
Richiedente: Club del Sole S.r.l.

Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale n. 24/2017

Relazione urbanistica

Indice

Premessa e quadro normativo 3
Quadro procedimentale 3
Inquadramento territoriale 5
Descrizione dell'intervento 6
Dati urbanistici 7
Pareri acquisiti 9

Premessa e quadro normativo

Il progetto in esame è relativo all'ampliamento della struttura ricettiva esistente, adibita a campeggio, denominata "Centro turistico Città di Bologna", con ristrutturazione di alcuni fabbricati esistenti, del verde e dei percorsi, sita all'interno del territorio rurale in via Romita 12/4a.
Le aree interessate dall'intervento sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la quale acquisirà anche la proprietà delle opere realizzate.

L'intervento rientra nei casi previsti dalla L.R. 24/2017 art. 53 co. 1 lettera b) - *interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*
Ai sensi della lett. b) co. 2 del medesimo art. 53, l'approvazione dell'intervento in oggetto consentirà la localizzazione di opere in variante allo strumento urbanistico di riferimento, costituito dal Piano Urbanistico Generale "PUG", approvato con delibera C.C. P.G. n. 342648/2021, e dal Regolamento Edilizio RE, approvato con con Delibera C.C. P.G. n. 342650/2021. Lo stesso PUG specifica all'art. 0.1e che i procedimenti di cui alle lettere a) e b) art. 53 L.R. 24/2017 hanno valore ed effetto di variante al Piano.
Inoltre, ai sensi dell'art. 0.1j della Disciplina di Variante I e Variante II al PUG, secondo il quale "*il Piano non si applica agli interventi avviati con procedimenti speciali, di cui al Capo V del Titolo III della Lr 24/2017, dei quali sia stata convocata la Conferenza dei Servizi entro la data di adozione del Piano*", non si applica né la disciplina della Variante I, approvata con Delibera PG 803390/2024 ed entrata in vigore il 4 dicembre 2024,né la disciplina della Variante II, adottata con Delibera di Consiglio Comunale PG n. 632128/2026 del 31/07/2026.

L'eventuale attuazione dell'intervento comporterà la riperimetrazione del Territorio urbanizzato individuato dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. 24/2017, per ricomprendere, all'interno dello stesso, le aree della struttura ricettiva rinnovata.

Quadro procedimentale

In data 8 settembre 2022 la società Bologna Gest s.r.l., in accordo con l'attuale società concessionaria della struttura ricettiva Club del Sole s.r.l., ha presentato istanza (acquisita al protocollo dell'Amministrazione con PG n. 564481/2022) di avvio del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'ampliamento della struttura ricettiva in oggetto, successivamente volturata alla stessa Club del Sole s.r.l.

Il 3 novembre 2022, con nota PG n. 720819/2022, il Comune di Bologna, Settore Economia, in qualità di amministrazione procedente, ha avviato formalmente il procedimento unico di cui all'art. 53, comma 1, della L.R. 24/2017, mediante convocazione della conferenza di servizi per l'approvazione del progetto e la localizzazione dell'opera in variante al Piano Urbanistico Generale.
Gli elaborati progettuali, nonché quelli relativi alla localizzazione urbanistica e il documento di Valsat, sono stati depositati tramite pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione per un periodo di sessanta giorni (come indicato nel relativo avviso sul BURERT n. 286 del 28 settembre 2022), affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare le proprie osservazioni.
La conferenza di servizi, oltre a diverse interruzioni e sospensioni, è stata oggetto di una prima conclusione con esito negativo, avente gli effetti di comunicazione di motivi ostativi ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/1990, e di una successiva riattivazione per l'esame delle osservazioni e dei documenti presentati dal proponente.
Nell'ambito della conferenza di servizi sono state acquisite le determinazioni degli enti interessati, che si sono espressi favorevolmente, in alcuni casi con prescrizioni da recepire nelle fasi successive.
La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), richiamando il precedente parere favorevole del 22 giugno 2023, ha espresso parere favorevole nella seduta del 18 gennaio 2024.
L'8 marzo 2024 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 (PG n. 146501/2024), in quanto parte dell'area interessata dall'intervento (porzione collocata a sud-ovest) è compresa nella zona oggetto dei vincoli di tutela di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, localizzata nel Territorio rurale della pianura in prossimità del torrente Savena Abbandonato, e in quanto nella medesima area è presente una copertura forestale di estensione tale da rientrare nella definizione di bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018 (Testo unico in materia di foreste e filiere forestali).
Nel corso del procedimento si è proceduto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) dell'intervento.
In particolare, il progetto è corredato fin dall'avvio del procedimento dal documento di Valsat di cui all'art. 18 della L.R. 24/2017, con la relativa sintesi non tecnica, depositato agli atti della conferenza dei servizi e aggiornato nel corso della stessa tenendo conto dello sviluppo progettuale dell'opera.
La Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale, con atto del Sindaco metropolitano n. 89 del 16 aprile 2024 (acquisito con PG n. 267284/2024) ha espresso il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 19 della L.R. 24/2017, dando assenso alla conclusione del procedimento ed esprimendo valutazione ambientale e territoriale positiva, condizionata al recepimento di condizioni e prescrizioni, tra cui quelle indicate nel parere di ARPAE-AACM.

Il 27/10/2025 il proponente ha ottenuto, con Determina di Arpae – Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Bologna DET-AMB-2025-6141 (acquisita con PG n. 794920/2025 del 31/10/2025), la Concessione per occupazione di aree

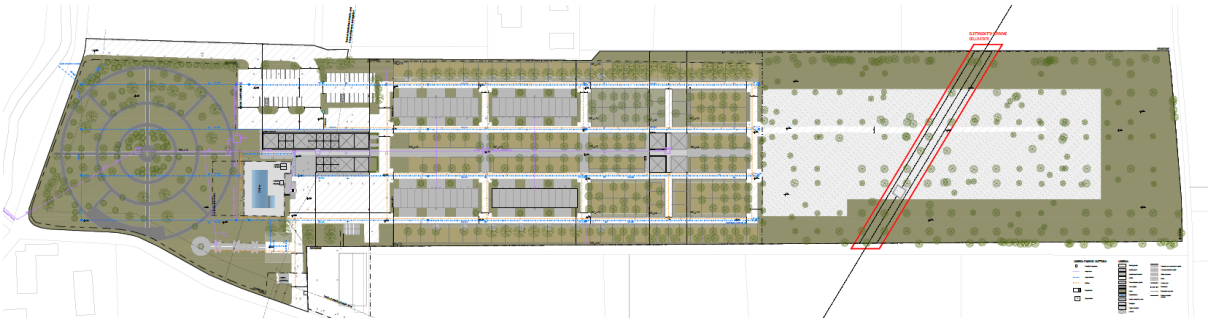
demaniali ad uso manufatto di scarico di acque meteoriche in Comune di Bologna nel canale Savena Abbandonato.

Inquadramento territoriale

Il "Centro Turistico Citta di Bologna" è una struttura ricettiva, adibita a campeggio, che si colloca nel quadrante nord del Comune di Bologna, nel quartiere Navile al confine con il quartiere San Donato-San Vitale, con accesso da via Romita n. 12/4a.

L'area di progetto ricade nel Territorio rurale della pianura, all'interno delle aree individuate dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM) come "Ecosistemi Agricoli della Pianura".
Il sito è attorniata a est, nord e ovest da aree agricole coltivate, mentre è prossima sul lato sud, oltre alla via Romita, al Canale Savena Abbandonato, all'area del Parco Nord, a importanti elementi infrastrutturali (sistema Tangenziale – Autostrada A14 e casello autostradale) e ad ambiti più densamente edificati, riferiti al quartiere fieristico, al Tecnopolo (ex Manifattura tabacchi) e all'area residenziale della Dozza.

L'area si estende complessivamente per circa 63.200 mq:
- parzialmente, per circa metà, risulta utilizzata e vede la presenza di bungalow, un fabbricato dedicato ai servizi igienici, un centro servizi con ristorante, bar, reception e magazzini, piscina e relativi servizi igienici, oltre a un'area verde alberata, posta a sud-ovest del lotto, con una copertura forestale di estensione tale da rientrare nella definizione di bosco ai sensi della norma forestale D.Lgs. 34/2018, destinata attualmente a ospitare le piazzole attrezzate per il campeggio;
- la restante porzione è sostanzialmente inutilizzata, benché siano presenti alcune alberature, percorsi e impianti.



La struttura ricettiva, sia per quanto riguarda l'area su cui si sviluppa sia per quanto riguarda gli edifici e i manufatti di cui si compone, è interamente di proprietà del Comune di Bologna, il quale l'ha affidata in concessione fin dagli anni Novanta.
Gli edifici e gli altri manufatti esistenti sono stati realizzati dall'allora concessionario in forza di tale concessione, a sua cura e parzialmente a sue spese, a fronte del diritto alla gestione della struttura per un determinato

periodo di tempo e con la previsione che, al termine della concessione, le opere sarebbero state acquisite al patrimonio del Comune; ugualmente le opere che saranno realizzate sulla base del progetto di ampliamento in esame diverranno proprietà dell'Amministrazione.

Descrizione dell'intervento

Il progetto in esame prevede opere di nuova costruzione di cui al punto b1.6 del Regolamento Edilizio (RE) e opere di manutenzione straordinaria di cui al punto b1.2 del RE.
In particolare, l'intervento riguarda:
- la realizzazione di nuovi edifici, quali una reception con annesso deposito per materiali, alcuni servizi igienici in corrispondenza della piscina in sostituzione di quelli esistenti e un magazzino al confine nord-est dell'area;
- l'ampliamento del centro servizi, tramite ristrutturazione del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo volume; il nuovo centro servizi disporrà di zona ristorazione, sala polifunzionale e area benessere dotata di palestra, sport all'aperto e centro benessere, oltre a servizi igienici;
- opere di manutenzione ed efficientamento energetico dei bungalow e del blocco dei servizi igienici esistente;
- la sistemazione dell'area esterna attualmente utilizzata, della piscina, degli accessi stradali e del parcheggio, nonché la realizzazione di aree esterne per bambini e di un campo da padel;
- con riferimento all'area a bosco ubicata nella porzione a sud-ovest del lotto, destinata attualmente a ospitare le piazzole attrezzate per il campeggio, continuità con l'esistente relativamente all'uso, ai materiali e ai colori dei percorsi;
- l'espansione della struttura all'interno delle aree attualmente inutilizzate, dove verrà ripreso l'impianto dei percorsi esistenti e proseguita la disposizione delle piazzole;
- in corrispondenza del passaggio dell'elettrodotto aereo, la zona di espansione verrà naturalizzata e recintata in modo da impedire la sosta degli utenti del campeggio, e a nord della stessa verrà realizzato un bacino d'acqua artificiale e un'area sgambamento cani;
- l'installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture, esistenti e di progetto;
- il potenziamento della dotazione di verde con 238 nuove piantumazioni, in quantità maggiore rispetto ai 71 abbattimenti;
- un Volume totale di progetto pari a circa 14.203 mc, a fronte di 12.071 mc di Volume totale esistente, con un incremento previsto, pertanto, di circa 2.132 mc.

Nella planimetria sotto riportata sono evidenziate, rispettivamente in giallo e in rosso, le demolizioni e le nuove costruzioni previste in progetto:



Dati urbanistici

Stato di fatto

Centro servizi, bungalow, servizi piscina, deposito piscina, servizi centrali, deposito:

- Superficie fondiaria = 63.200 mq.
- Superficie utile esistente (Su esistente) totale = 2.260,51 mq.
- Superficie accessoria esistente (Sa esistente) totale = 390,37 mq.
- Superficie lorda esistente (Sl esistente) totale = 2.771,32 mq
- Destinazione d'uso esistente dell'attività ricettiva (campeggio) previsto nel R.E. vigente: B2.

Stato di progetto

Centro servizi, bungalow, servizi piscina, servizi centrali, reception, magazzino:

- Uso di progetto: B2.
- Su di progetto totale = 3.030,86 mq.
- Sa di progetto totale = 250,42 mq.
- Sl di progetto totale = 3.643,38 mq.
- Altezza del fronte - edificio "centro servizi"- Hf = 5,51 m.
- Altezza del fronte - edificio "servizi piscina"- Hf = 3,20 m.
- Altezza del fronte - edificio "reception"- Hf = 3,60 m.
- Altezza del fronte - edificio "magazzino"- Hf = 3,60 m.

Differenza tra Stato di progetto e Stato di fatto

- Su di progetto – Su esistente = 770,35 mq.
- Sa di progetto – Sa esistente= - 139,95 mq.
- Sl di progetto – Sl esistente = 872,06 mq.

Dotazioni territoriali/parcheggi pertinenziali

Ai sensi dell'Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali - capoverso 2061 della Disciplina del PUG, le dotazioni di parcheggi pubblici PU e di Verde Pubblico V, per la destinazione d'uso B2, risultano:

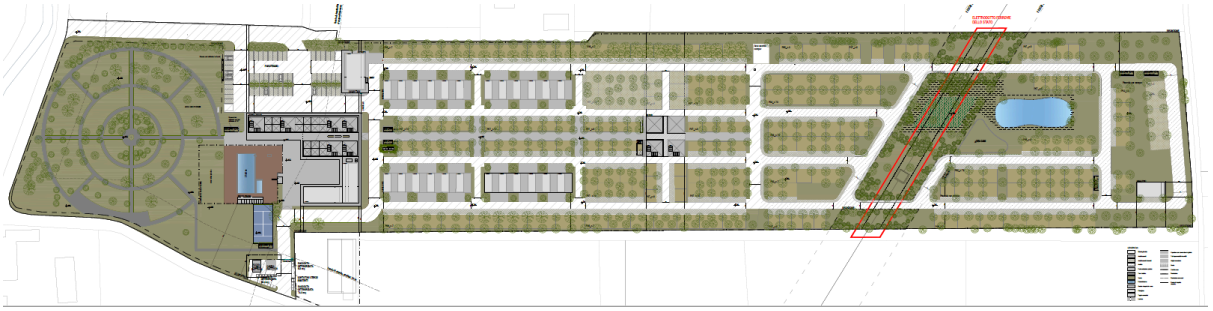
	richiesto	progetto
Parcheggi pubblici PU	massimo 40% Su	Sistemazione PU esistenti
Verde pubblico V	minimo 60% Su	Sistemazione e rinaturalizzazione V esistente

Con riferimento ai parcheggi pertinenziali PE, il capoverso 2079 della medesima Azione 2.2a definisce la quantità minima da rispettare, salvo diversa normativa di settore.
Per l'intervento in esame si applica quanto prescritto dall'allegato A della Determinazione della Regione Emilia-Romagna n. 4917/2018 - testo coordinato della DGR n. 2150/2004 con le modifiche introdotte dalle delibere n. 803/2007 e n. 417/2018 "Standard strutturali e requisiti per l'esercizio e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta aperte al pubblico dei campeggi e villaggi turistici e della specificazione tipologica aggiuntiva di centro vacanze".

PARCHEGGI PUBBLICI (PU) E PARCHEGGI PERTINENZIALI (PE)
L'area occupata dal campeggio e le opere realizzate e da realizzare sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pertanto la distinzione tra parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali ha carattere formale ed è volta unicamente a verificare il calcolo delle dotazioni di progetto al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento.
In particolare, si rileva che la dotazione di PU richiesta dall'Azione 2.2a del PUG è da intendersi come quantità massima, mentre la specifica normativa di settore - allegato A della Determinazione della Regione Emilia-Romagna n. 4917/2018 - fa riferimento alla quantità minima di PE: nei calcoli è stata pertanto considerata la dotazione di parcheggi come somma totale dei PU e dei PE richiesti dalle normative ed è stato verificato che tale quantità, intesa come minima, fosse garantita dall'intervento, per la sostenibilità dello stesso.

Dalle analisi condotte in fase istruttoria è stato verificato che, considerando la superficie massima di PU richiesta, pari a 1.212,34 mq, la rimanente superficie ospita un numero di parcheggi PE superiore alla dotazione minima richiesta (25 posti auto).
Pertanto, la verifica della dotazione totale dei parcheggi, intesa come PU + PE, risulta soddisfatta.

VERDE PUBBLICO (V)
Il progetto prevede la sistemazione e la rinaturalizzazione del verde esistente, la superficie occupata da tali opere è di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pertanto la stessa può considerarsi totalmente adibita a verde pubblico V.
La superficie utile occupata dagli edifici in progetto ha un'estensione molto inferiore rispetto alla restante superficie fondiaria destinata all'attività del campeggio, occupata per la maggior parte da aree verdi, come si evince dalla planimetria sotto riportata.



Pertanto, la verifica della dotazione minima richiesta di verde pubblico, pari al 60% della Su, risulta soddisfatta.

Pareri acquisiti

Nell'ambito della conferenza di servizi sono state acquisite le determinazioni degli enti interessati, che si sono espressi favorevolmente, in alcuni casi con prescrizioni da recepire nelle fasi successive.

In particolare, sono stati acquisiti i pareri delle Autorità Ambientali:

- ARPAE Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - Area Prevenzione Ambientale Metropolitana - Servizio Territoriale - Distretto Urbano / Montagna
- Regione Emilia-Romagna Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno - Ufficio Territoriale di Bologna
- ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
- HERA Spa - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA Spa
- Consorzio della Bonifica Renana
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
- Azienda USL di Bologna
- TERNA Dipartimento Trasmissione Centro Nord

Sono, altresì, pervenute:

- la nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna
- la comunicazione di ENAV Aeronautical Design, Simulations and AIM

Sono stati, inoltre, acquisiti i contributi degli Uffici del Comune di Bologna:

- Dipartimento Welfare e Promozione del Benessere di Comunità - Settore Salute, Benessere e Autonomia della Persona - U.I. Salute e Tutela Ambientale - Ufficio Campi Elettromagnetici
- Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità – Settore Gestione Bene Pubblico – U.O. Gestione Ciclo Rifiuti Urbani
- Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità - Settore Mobilità

Sostenibile e Infrastrutture – U.O. Trasformazioni Urbane e Ciclabilità
- Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente - Settore Servizi per l'Edilizia Privata – U.I. Autorizzazioni Sismiche
- Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente - Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima
- Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente - Settore Ufficio di Piano Urbanistico - U.I. Interventi Urbanistici Privati
- Dipartimento Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio- U.O. Tecnica

Infine, è stato ritenuto di accogliere le richieste dei Consigli di Quartiere, nei limiti della loro attuabilità nell'ambito del procedimento in oggetto e della loro riconducibilità agli impegni esigibili dal futuro concessionario, in parte traducendole in prescrizioni e indicazioni, in parte inserendole nell'avviso pubblico per la concessione come criteri premianti.