



Comune di Bologna

Piani e Progetti Urbanistici

Proposta N.: **DC/PRO/2019/7**

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIARE P.G. N. 401296/2016: ACQUISIZIONE TRAMITE PEREQUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "EX VIVAIO GABRIELLI".

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

Il Consiglio

Premesso che:

con P.G. n 44398/17 del 06/02/2017 perveniva all'Amministrazione comunale la proposta di EDILBO di Claudio Bonora e C. sas (in seguito EDILBO) per addivenire a una operazione di perequazione urbanistica, di cui all'art. 39 del Quadro Normativo del PSC, con la cessione all'Amministrazione di un'area di Superficie Territoriale pari a mq 8.348, posta tra le vie della Certosa e delle Tofane e sede di una attività vivaistica dismessa, ex vivaio Gabrielli, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria da localizzare nel lotto contiguo di proprietà della medesima società, cui assommare il volume legittimo ivi presente e l'eventuale incremento volumetrico del 10% al raggiungimento dei livelli prestazioni migliorativi previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

il contenuto della proposta, previa istruttoria tecnica condotta dai competenti uffici comunali e integrazioni richieste al soggetto proponente, confluiva, quindi, in un accordo procedimentale ex art. 11 della legge n. 241/1990 propedeutico alla predisposizione dello strumento urbanistico comunale più idoneo al raggiungimento dello scopo;

Considerato che:

l'area è individuata nel Sistema delle Attrezzature e spazi collettivi del PSC come area da acquisire tramite perequazione urbanistica e che lo strumento urbanistico col quale programmare e disciplinare gli interventi è il POC, in virtù delle previsioni di cui all'art. 39 del PSC citato;

la proposta di accordo, per le motivazioni riportate nella delibera P.G. n. 454817/2017, è stata ritenuta dall'Amministrazione comunale di rilevante interesse pubblico, oltre che coerente con l'obiettivo del Piano Operativo Comunale "Attrezzature e industrie insalubri" (POC AII), approvato con delibera consigliere P.G. N. 401296/2016, il cui obiettivo è governare una serie di trasformazioni territoriali, alcune correlate alla delocalizzazione di industrie insalubri (Ex Gironi ed Ex Sintexcal), altre da attuarsi all'interno di aree occupate da attrezzature di proprietà pubblica o di proprietà privata ma di uso pubblico, finalizzate al miglioramento e all'ammodernamento delle dotazioni territoriali di interesse collettivo;

nelle more della sottoscrizione dell'accordo era, altresì, in corso di redazione la variante al POC AII predetto, denominata Variante I, adottata con P.G. n. 82594/2017 del 15/05/2017 e approvata con delibera P.G. n. 439060/2017 del 15/01/2018;

l'art. 39 predetto stabilisce, tra l'altro, l'intervallo di variazione degli indici perequativi assegnabili ai proprietari delle aree all'interno del quale è il POC a dover individuare gli indici definitivi e attribuire la dovuta capacità edificatoria, previa esatta assegnazione delle aree oggetto di trasformazione a una delle cinque classi di suolo individuate dal medesimo articolo;

l'area in oggetto rientra nella classe "aree urbane edificate a medio bassa densità"; l'istruttoria tecnica condotta ha ritenuto congrua l'applicazione di un indice perequativo, espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER), pari a 0,24, tale da sviluppare una capacità edificatoria di mq 2.004 di SU per una Superficie Fondiaria di mq 2.631;

al fine di coniugare l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche destinate alla fruizione collettiva con l'esigenza di offrire nuova edilizia sociale, l'art. 39 citato fissa, altresì, un indice pubblico pari a 0,02 mq di SU per ogni mq di STER interessata dalla perequazione urbanistica capace di generare diritti edificatori riservati all'amministrazione per la promozione di interventi di edilizia residenziale sociale che nel caso di specie sono pari a 167 mq di SU; a tal fine Edilbo deve cedere a titolo gratuito al Comune i suoli necessari; i diritti edificatori generati, però, sono così esigui da rendere antieconomico per l'Amministrazione il loro utilizzo in loco a favore di una loro diversa allocazione; le parti hanno, quindi, convenuto in luogo del trasferimento della proprietà dei suoli, la corresponsione del loro valore ritenuto pari a Euro 79.200,00 come da stima del Settore Edilizia e Patrimonio conservata agli atti del settore Piani e Progetti urbanistici; detta somma verrà versata secondo le modalità e la tempistica specificate nella futura convenzione e destinata allo sviluppo delle politiche abitative dell'Ente;

Dato atto che:

la società si impegna a realizzare e cedere al Comune almeno 670 mq di parcheggi pubblici (PU), ai sensi dell'art. 116 del RUE vigente, monetizzando gli oneri derivanti dalla mancata realizzazione delle restanti dotazioni dovute, come quantificati nella convenzione suddetta da approvarsi con successivo separato provvedimento;

l'area perequata (8.348 mq) entrerà a far parte del patrimonio delle attrezzature del Comune di Bologna in seguito all'approvazione della presente variante al POC AII e alla effettiva cessione degli immobili all'Amministrazione; l'area così acquisita, situata tra due aree verdi di proprietà comunale, è quasi completamente permeabile, eccezion fatta per alcuni manufatti interrati (cisterne, vasche, condotte in disuso, ecc.) e per alcuni manufatti riconducibili alla pregressa attività vivaistica (serre, tettoie, pavimentazioni ecc.), oggi abbandonati a causa della dismissione del vivaio, che verranno demoliti a cura e spese di Edilbo (verrà invece ceduta al Comune la palazzina esistente sull'area in oggetto presso il canale su via della Certosa);

Rilevato che il presente P.O.C. è integrato da una specifica sezione che contiene la proposta di alcuni aggiornamenti grafici (rettifiche e cancellazioni) ad immobili classificati come "Attrezzature e spazi collettivi" nella tavola R.U.E. "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", meglio dettagliati nel paragrafo 3.5 della Relazione del POC stesso;

Visti:

la documentazione allegata al presente atto deliberativo contenente, tra l'altro, gli aggiornamenti apportati alla documentazione formante il POC "Attrezzature e Industrie Insalubri" e successiva variante (Variante D);

il documento denominato "Attrezzature e Industrie Insalubri - Variante II Relazione - Norme - Tavola - Valsat - DPQU" in cui sono meglio dettagliati gli interventi sopra descritti, allegato parte integrante del presente provvedimento, unitamente alla relazione geologico-sismica e relativo frontespizio, alla Tavola e

Scheda dei vincoli e alla Sintesi non tecnica;

Dato atto, inoltre, che:

l'avviso di avvenuta adozione della presente variante verrà pubblicato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, sul Bollettino Ufficiale Telematico (BURERT) della Regione Emilia – Romagna;

da tale data e per i successivi 60 giorni la variante sarà depositata presso la sede del Comune per osservazioni, e in tale periodo sarà acquisito il parere del Quartiere territorialmente competente, Porto – Saragozza, ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul Decentramento, le cui indicazioni verranno valutate in sede di successiva approvazione delle variante insieme alle altre osservazioni pervenute;

il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 "*Carta unica del territorio e Tavola dei Vincoli*" della L.R. n. 20/00 come modificata dalla L.R. n. 15/2013 espressa dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito <http://dru.iperbole.bologna.it/> nella sezione Trasparenza - Pianificazione e Governo del Territorio - Strumenti urbanistici e varianti;

le procedure di deposito e pubblicazione predette sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

la presente deliberazione comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria (monetizzazione delle dotazioni territoriali dovute per legge e non realizzate e monetizzazione del suolo per la realizzazione di edilizia residenziale sociale) e sul patrimonio dell'ente (acquisizione al patrimonio pubblico di un'area pari a mq 8.348 con annesso edificio), ma tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, restando l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;

Verificato che nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), voluto dalla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017, è possibile avviare e concludere varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti con i procedimenti previsti dall'abrogata L.R. n. 20/2000;

Visti gli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000; l'art. 4 della L.R. n. 24/2017; le “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)” fornite dalla Regione Emilia Romagna, par. I e IV; la L.R. n. 15/2013;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 così come modificato dal DL. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

D E L I B E R A

1. **DI ADOTTARE** la variante II al P.O.C "Attrezzature e Industrie Insalubri" (POC AII) vigente, approvato con Deliberazione Consiliare P.G. n. 401296/2016, descritta in premessa;

2. **DI ADOTTARE** le modifiche di cui all'art. 24 delle Norme del P.O.C. "Attrezzature e Industrie Insalubri" come variante grafica al vigente R.U.E;

3. **DI DARE ATTO** che la variante è costituita dal documento denominato "Attrezzature e Industrie Insalubri - variante II Relazione - Norme - Tavola - Valsat - DPQU", dalla Sintesi non Tecnica della Valsat di cui al D.Lgs.n. 152/2006, oltre alla Relazione geologico - sismica e relativo frontespizio, e alla Tavola e Scheda dei vincoli, parte integrante del presente provvedimento;

4. **DI DISPORRE** che il Responsabile del procedimento, individuato nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni.

La Presidente del Consiglio
Luisa Guidone

Il Vice Segretario Generale Vicario
Lara Bonfiglioli

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