



Comune di Bologna

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2020/207**

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 RELATIVO ALL'AREA DELL'EX CASERMA SANI.**

LA GIUNTA

PREMESSO CHE

Con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, Il Piano Operativo Comunale (POC) Rigenerazione di Patrimoni Pubblici, in vigore dal 6/4/2016, con l'obiettivo di dare avvio a processi di trasformazione e rigenerazione di una parte del vasto patrimonio pubblico esistente a Bologna;

Il predetto POC è pertanto lo strumento dedicato al governo di trasformazioni territoriali da attuarsi all'interno di aree appartenenti ad alcuni soggetti pubblici, rese utilizzabili dal cessare degli usi precedentemente insediati, e prevede sia interventi di grande trasformazione sia interventi di qualificazione diffusa di medie e piccole dimensioni, tra i quali quelli relativi a caserme dismesse;

Per la maggior parte degli interventi previsti nel citato POC è prevista l'attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000;

il POC è stato oggetto di Valsat, approvata dalle autorità competenti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, che ne ha valutato la sostenibilità ambientale;

In data 21/12/2019, la Società Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR ha presentato al Comune di Bologna la richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo all'area dell'ex Caserma Sani, rubricata con P.G. n. 569531/19 e depositata agli atti presso l'Ufficio di Piano, con allegata una proposta di progetto urbanistico preliminare degli interventi che si intendono eseguire;

ATTESO CHE

La proposta di PUA presentata dalla Società Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR prevede la riqualificazione del comparto della ex Caserma Sani, di superficie pari a 105.540 mq, che si colloca tra via Ferrarese e via Stalingrado.

Nel comparto si prevede la realizzazione di residenze, di centri direzionali e commerciali, di una nuova scuola e il recupero a uso pubblico dell'edificio (ex guardiania) posto in prossimità del vecchio ingresso su via Ferrarese.

La caserma, con Decreto del 19 dicembre 2007, è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

La proposta di PUA prevede la realizzazione di 53.930 mq di SUL, dei quali:

- SUL privata 47.264 mq
- SUL per attrezzature e spazi collettivi: 3.271 mq
- SUL residenziale pubblica: 3.395 mq

Nell'ambito della SUL privata sono previsti mq 3856 destinati all'ERS.

La proposta progettuale risulta conforme a quanto previsto nella relativa scheda del POC di Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici, che prevedeva:

ST totale 'Ex Caserma Sani': 105.540 mq

SUL complessiva: mq. 53.930 suddivisa in

- SUL privata 47.490 mq
- SUL per attrezzature e spazi collettivi: 3.270 mq
- SUL residenziale pubblica: 3.170 mq

Il 10% della Sul residenziale (comprendente anche la quota di iniziativa pubblica) dovrà essere destinato a Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Quanto alle destinazioni d'uso, il POC prevede la seguente articolazione degli stessi::

Funzione abitative A:

- (1a) 70% della Sul complessiva (comprensiva della quota di iniziativa pubblica e di Ers).

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B:

- (3b) 10% della Sul complessiva;
- (4c) 4% della Sul complessiva;
- (4d) 4% della Sul complessiva;
- (5c) 5% della Sul complessiva;
- (7a) 7% della Sul complessiva.

Nella proposta progettuale sono stati previsti tre scenari con variazione delle percentuali delle funzioni private minime e massime (sul totale del Piano) così distribuito:

Categoria residenziale (privata): da (Min.) 26951 mq (50,0%) a (Max.) 33245 mq (61,64%)

Categoria direzionale (3a, 3b): da (Min.) 2852 mq (5,29%) a (Max.) 8390 mq (15,56%)

Categoria direzionale (7a, servizi socio sanitari): da 0 mq a (Max.) 7777 mq (14,42%)

Categoria turistico ricettiva: da 0 mq a (Max.) 4056 mq (7,52%)

Categoria commerciale: da (Min.) 5630 mq (10,44%) a (Max.) 5991 mq (11,11%)

Le dotazioni territoriali previste dal progetto presentato risultano coerenti con quanto richiesto dal POC, che prevede:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per una quantità pari a mq. 38.171 (quantità fissate dal POC minimo 35.000 mq - massimo 41.000 mq);
- realizzazione e cessione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione est-ovest tra via Ferrarese e via Stalingrado raccordati con la rete esistente e con le fermate del trasporto pubblico.
- realizzazione e cessione di una scuola secondaria di primo grado a 5 sezioni (15 classi) per una Sul pari a 3.190 mq e relative aree pertinenziali (queste ultime computabili come parte della dotazione di verde pubblico di cui sopra);
- recupero e cessione del fabbricato dell'ex guardiania posto su via Ferrarese con funzioni integrate con l'area verde retrostante;
- cessione della superficie fondiaria necessaria alla realizzazione della quota relativa all'edilizia residenziale di iniziativa pubblica.

DATO ATTO CHE

Per valutare compiutamente la proposta progettuale preliminare, propedeutica alla presentazione dell'istanza di deposito del PUA, con comunicazione P.G.n. 30262/2020 del 21/01/2020 l'Ufficio di

Piano ha proceduto alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi istruttoria, in modalità semplificata e asincrona, ai sensi degli artt. 14 e ss della Legge 241/1990, nonché dell'art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del RUE, fissando al 20 aprile 2020 il termine entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni;

In esito alla Conferenza di Servizi, come da verbale P.G n. n. 291167/2020 del 22/07/2020 che si allega e forma parte integrante del presente atto, risultano pervenuti nei termini i seguenti pareri:

- Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e PO di Volano: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 28/01/2020 con nota proprio prot PC/2020/4219; Comune di Bologna – Settore Politiche abitative: parere con prescrizioni, espresso in data 31/01/2020;
  - Arpa Emilia Romagna – Sez. Prov.le Bologna: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 06/02/2020 con nota proprio prot. n. 19430/2020;
  - HERA Spa – INRETE Distribuzione Energia: parere preliminare con prescrizioni, espresso in data 17/02/2020 con nota proprio prot. n. 0015440;
  - Comune di Bologna - Area Welfare e Promozione del Benessere della Comunità – U.I. Salute e Tutela Ambientale: parere favorevole con prescrizioni, espresso in data 17/02/2020;
  - Comune di Bologna - Settore Ambiente e Verde : parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 24/02/2020 con nota proprio prot. uff. n.19;
  - Azienda USL di Bologna - U.O. Ambiente, Igiene Edilizia e Urbanistica Est: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 17/03/2020 con nota proprio prot. n. 0029279;
  - Comune di Bologna - Settore Agenda Digitale – Infrastrutture Digitali e Telecomunicazione: parere favorevole, con prescrizioni, espresso in data 14/04/2020;
  - Comune di Bologna - Settore Manutenzione – U.O. Edilizia Scolastica e Sociale: parere con osservazioni, espresso in data 23/04/2020;
  - Comune di Bologna - Settore Manutenzione - U.O. Impianti Tecnologici: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 27/04/2020;
  - Comune di Bologna - Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture - U.O. Controllo Opere realizzate: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 27/04/2020;
  - Comune di Bologna - Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture - U.O. Pianificazione e Promozione Mobilità Sostenibile: parere con richiesta di integrazioni, espresso in data 29/05/2020;
- oltre al parere reso dall'Ufficio di Piano precedente;

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con propria nota prot. 8207 del 10/04/2020, ha comunicato l'avvio del procedimento finalizzato alla rettifica della dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 dell'area in oggetto;

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in data 28/05/2020 ha espresso il proprio parere con richiesta di integrazioni;

Non risultano pervenuti i seguente pareri: HERAmbiente Spa; Autorità di bacino distrettuale del fiume Po; E -Distribuzione Spa, pertanto ai sensi dell'art. 14 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i. la mancata comunicazione delle determinazioni degli altri Enti e Settori Comunali coinvolti entro il termine perentorio previsto è da considerare quale assenso senza condizioni;

Sia il progetto preliminare di PUA allegato alla richiesta di autorizzazione, sia i pareri espressi dagli Enti competenti e dai Settori interni del Comune in sede di Conferenza dei Servizi, unitamente alle relative prescrizioni, sono conservati agli atti dell'Ufficio di Piano;

#### RITENUTO CHE

Le integrazioni e gli approfondimenti progettuali richiesti dagli Enti coinvolti possano essere prodotti in sede di presentazione del PUA;

Le osservazioni, considerazioni e prescrizioni indicate dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'assenso possano essere recepite in sede di presentazione del PUA;

A seguito dell'adeguamento da parte dell'istante alle numerose e dettagliate prescrizioni indicate dagli

Enti competenti e dai Settori interni del Comune in sede di Conferenza dei Servizi, il Piano potrà essere sviluppato con il maggior dettaglio richiesto per la sua approvazione;

## CONSIDERATO PERTANTO CHE

Per quanto sopra esposto, la proposta risulta preliminarmente conforme al POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016;

Con tali premesse risulta possibile autorizzare preliminarmente, ai sensi art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la formazione e presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area dell'ex Caserma Sani, che dovrà essere conforme al POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016, dovrà essere composto da tutti gli elementi indicati dal Regolamento Edilizio Urbanistico vigente (RUE) e relative Disposizioni Tecnico Organizzative e dovrà recepire le prescrizioni/indicazioni contenute nei pareri degli Enti e Settori Comunali competenti - conservati agli atti dell'Ufficio di Piano - resi in esito alla Conferenza di Servizi indetta con comunicazione P.G. n. 30262/2020 del 21/01/2020, come da verbale conclusivo della C.d.S. P.G. n. 291167/2020 del 22/07/2020 e relativo "Allegato 1 pareri"; entrambi allegati quale parte integrante al presente atto; in particolare, dovranno essere recepite le prescrizioni e indicazioni fornite dall'Ufficio di Piano nella parte conclusiva del verbale, in calce a tutti i pareri di competenza, come sintesi complessiva, e tutte le altre osservazioni, prescrizioni e indicazioni in quanto compatibili con quelle suddette;

L'istruttoria e le prescrizioni dell'Ufficio di Piano sono coerenti con il POC vigente, tuttavia la Giunta auspica che in fase di redazione del PUA si consideri la recente assunzione della proposta di Piano Urbanistico Generale come quadro strategico entro il quale collocare l'intervento, che si attesta lungo uno degli assi maggiormente interessati dalla concentrazione di insediamenti per lo sviluppo dell'attrattività della città di Bologna (Tecnopolo-Fiera). In tale contesto la ex Caserma Sani è il luogo deputato a declinare le politiche per l'abitabilità, in particolare attraverso un'offerta qualificata di abitazioni sociali in un contesto verde e attento alla mobilità sostenibile. In questa prospettiva sarà centrale il ruolo del verde pubblico posto in fregio a via Ferrarese che si raccomanda di valorizzare al massimo superando la soluzione a parcheggio pubblico proposta. I temi delineati risultano coerenti con il progetto risultato vincitore del Concorso internazionale che a suo tempo è stato costruito sulla base di un confronto con cittadini e associazioni della zona;

È fatta salva la facoltà del Comune, ad avvenuta presentazione del Piano urbanistico attuativo, completo di tutti i relativi elaborati e a fronte dunque di uno stato di fatto e di progetto puntualmente e precisamente definiti, di fissare ulteriori e diverse prescrizioni alla progettazione, rispetto a quelle già contenute nella presente autorizzazione;

## VISTI

gli artt. 31 ss della L.R. 20/2000;  
l'art. 4, comma 4 della L.R. 24/2017;

Considerato che la nuova legge urbanistica regionale, la L.R. n. 24/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, e le indicazioni applicative della stessa contenute nella circolare regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018, consentono ai Comuni, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, che va, quindi, dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2020, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), l'avvio e l'approvazione, tra gli altri, di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica e privata, e varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, con le procedure previste dalla L.R. n. 20/2000;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Dato atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile.

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

A voti unanimi e palesi

#### **D E L I B E R A**

Di AUTORIZZARE, ai sensi art. II.1 delle Disposizioni Tecnico Organizzative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la formazione e presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area dell'ex Caserma Sani, in attuazione di quanto previsto dal POC Rigenerazione di patrimoni pubblici approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016, da redigersi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni illustrate in premessa, come dettagliatamente descritte nel verbale conclusivo della Conferenza di Servizi rubricato con P.G. n. 291167/2020 del 22/07/2020 e relativo "Allegato 1 pareri", che formano parte integrante alla presente deliberazione.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

#### **DELIBERA**

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n 267.

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

Il Sindaco  
Virginio Merola

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