piano urbanistico generale

Comune di Bologna

Approvazione del progetto delle opere e localizzazione degli interventi relativi all'ampliamento della struttura ricettiva adibita a campeggio denominata "Centro Turistico Città di Bologna", oltre alla ristrutturazione di alcuni fabbricati esistenti, sita in via Romita 12/4a.

Richiedente: CLUB DEL SOLE SRL

Scheda intervento

Premessa

La presente scheda, che verrà recepita all'interno di "Profilo e Conoscenze" del vigente PUG, è riferita all'approvazione del progetto delle opere e alla localizzazione degli interventi relativi all'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, procedura attivata ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 in quanto l'intervento ricade nei casi previsti dal comma 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.
Le aree interessate dall'intervento, già adibite a campeggio, sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale e anche le opere realizzate saranno acquisite al Patrimonio dell'Ente.

Secondo i disposti del PUG in tutto il territorio rurale, per gli edifici che non presentano un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, in merito ai mutamenti d'uso e agli interventi ammessi, valgono le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 8, 10, 12 dell'art. 16 – Ecosistemi agricoli delle Regole/Le norme del PTM.
Al contempo, al capoverso 1032 il PUG (Azione 1.1a *Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente*) inserisce integrazioni specifiche valide per il territorio del Comune di Bologna che trovano, al capoverso 1036, la limitazione della modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente.

L'art. 53 della L.R. 24/2017 prevede un procedimento unico per approvare la localizzazione di 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; l'attuazione dell'intervento e, in particolare, la dichiarazione di fine lavori successiva al rilascio del titolo abilitativo, avrà gli effetti di modifica cartografica al PUG, relativamente alla ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato in corrispondenza delle aree interessate dallo stesso.

Ai sensi del medesimo art. 53 "Procedimento unico" della L.R. 24/2017, per l'esame del progetto dell'intervento il Comune convoca, su richiesta dell'interessato, la Conferenza di Servizi di cui agli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, e alle altre normative di Settore.

L'approvazione del progetto dell'intervento attraverso il procedimento unico consente di acquisire tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta e assensi, necessari per la realizzazione dell'intervento e di approvare la localizzazione dello stesso.

La Conferenza di Servizi deve espletare al proprio interno le fasi di raccolta delle osservazioni e di controdeduzioni, previste dalla normativa urbanistica.

Percorso procedurale

In data 08/09/2022, la società Bologna Gest s.r.l., in accordo con l'attuale società concessionaria della struttura ricettiva Club del Sole s.r.l., ha trasmesso al Suap la richiesta di attivazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, per un progetto comportante la variazione degli strumenti urbanistici vigenti, protocollata con PG n. 564481/2022, resa necessaria in quanto l'intervento richiesto non trova riscontro negli strumenti urbanistici vigenti, poiché gli edifici sono collocati nel Territorio Rurale di Pianura, e l'intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente con modifica della sagoma planovolumetrica eccede gli interventi ammessi nel sopracitato Territorio Rurale. L'istanza del Procedimento Unico è stata successivamente volturata alla stessa Club del Sole s.r.l.

Alla richiesta risultano allegati gli elaborati costituenti il progetto definitivo dell'intervento in variante.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto d'intervento, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la quale acquisirà anche la proprietà delle opere realizzate, 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 al civico 12/4a, e ospita la struttura ricettiva adibita a campeggio denominata "Centro Turistico Città di Bologna".

Sotto il profilo urbanistico, l'area interessata dalle opere di trasformazione è sita esternamente sia al Perimetro del Centro Abitato che al Perimetro del

Territorio Urbanizzato, ed inclusa dalla cartografia di PUG nel Territorio Rurale della Pianura; l'intervento, inoltre, ricade all'interno delle aree individuate dal PTM come Ecosistemi Agricoli della Pianura (art. 16 e art. 18 delle Norme PTM).

L'attuazione dell'intervento e, in particolare, la dichiarazione di fine lavori successiva al rilascio del titolo abilitativo, avrà gli effetti di modifica cartografica al PUG, relativamente alla ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato in corrispondenza delle aree interessate dallo stesso.

La porzione sud-ovest dell'area di intervento confina con la fascia di tutela fluviale del torrente Savena Abbandonato ed è ricompresa all'interno del vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico", sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - art. 142, comma 1, lettera c), inoltre nella medesima area è presente una copertura forestale di estensione tale da rientrare nella definizione di bosco ai sensi della norma forestale D.Lgs. 34/2018, pertanto ai fini dell'approvazione del progetto proposto è stato attivato il procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del medesimo D. Lgs., che si è concluso con il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria PG n. 146501/2024 dell'08/03/2024.

Descrizione dell'intervento

L'area d'intervento, di superficie territoriale pari a 63.200 mq, distinta catastalmente al Foglio 82, Mappali 1, 11, 18, risulta attualmente occupata da: un centro servizi, quattro fabbricati destinati a bungalow e un edificio con i relativi servizi igienici, un deposito, due edifici destinati a servizi e deposito per la piscina, in attuazione dei titoli edilizi richiamati nell'elenco allegato al progetto di cui all'istanza di Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 PG n. 564481/2022.
Gli edifici esistenti occupano solamente una piccola porzione della superficie destinata all'attività del campeggio e circa metà dell'area è attualmente inutilizzata, benché siano già presenti alcuni percorsi, piantumazioni, impianti.

Il progetto prevede:

- la realizzazione di nuovi edifici (reception con annesso deposito per materiali, nuovi servizi igienici a servizio della piscina, un magazzino);
- l'ampliamento del centro servizi esistente tramite la realizzazione di un volume aggiuntivo (dotato di una zona ristorazione, una sala polifunzionale e un'area con palestra, sport all'aperto, centro benessere) e la ristrutturazione dell'attuale fabbricato;
- opere di manutenzione ed efficientamento energetico dei bungalow e dei relativi servizi igienici esistenti;
- 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;
- espansione della struttura ricettiva nelle 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 13.218,90 mc, a fronte di 10.357,97 mc di Volume totale esistente, con un incremento previsto, pertanto, di circa 2.860,93 mc.

L'intervento prevede opere di Nuova Costruzione, di cui al punto b1.6 del R.E., e opere di manutenzione straordinaria, di cui al punto b1.2 del R.E.

Le opere di progetto sono finalizzate a migliorare lo stato dell'intero complesso sotto i seguenti aspetti:
- architettonico/estetico;
- potenziamento dei servizi forniti;
- efficientamento energetico;
- sicurezza;
- ambiente e verde.

Nella planimetria sotto riportata sono evidenziate, rispettivamente in giallo e in rosso, le demolizioni e le nuove costruzioni dell'intervento in esame.



Stralcio Tavola Comparativa – Planimetria generale

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 che seguono è

stata 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.

DOTAZIONE MASSIMA PU – azione 2.2a del PUG

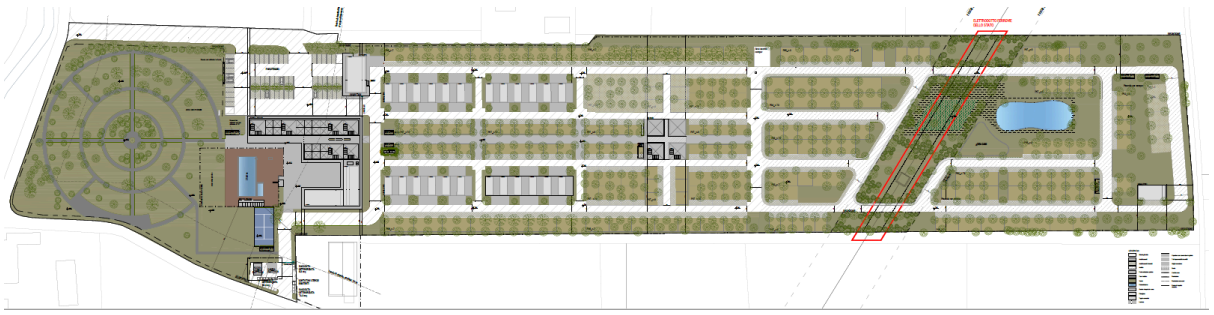
- PU richiesti: 40% della superficie utile SU di progetto
  40% di 3.030,86 mq = 1.212,34 mq

DOTAZIONE MINIMA PE – all. A della Determinazione della Regione Emilia-Romagna n. 4917/2018

- PE richiesti: 80% nr. piazzole senza sosta oppure 5% nr. piazzole con sosta
  Nr. piazzole senza sosta = 15
  Nr. piazzole dotate di sosta = 19
  Nr. bungalow (con sosta) = 48
  PE minimi richiesti per piazzole senza sosta = 80% di 15 = n. 12 posti auto
  PE minimi richiesti per piazzole con sosta = 5% di 195 = n. 10 posti auto
  PE minimi richiesti per bungalow (con sosta) = 5% di 48 = n. 3 posti auto
  TOTALE PE minimi richiesti = n. 25 posti auto

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.

Norme e cartografia

Le Norme che regolano l'attuazione dell'intervento sono contenute nel PUG e nei suoi elaborati costitutivi, l'efficacia delle sue disposizioni, la disciplina del Piano, le modalità di variazione, il rapporto con il Regolamento edilizio, le tavole dei vincoli, le misure di sostenibilità contenute nella Valsat, le modalità di attuazione.

La presente scheda di PUG recepisce l'istanza del soggetto attuatore di trasformazione del territorio finalizzata all'intervento di ampliamento e alla ristrutturazione degli edifici e delle aree del campeggio denominato "Centro Turistico Città di Bologna", attività ricettiva legittima, già insediata nel territorio comunale.

L'approvazione del progetto definitivo dell'intervento in oggetto comporta con la presente scheda modifiche puntuali alle modalità attuative indicate nella Disciplina del PUG in variante al capoverso 1036 - Azione 1.1a "*Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente*".

L'attuazione dell'intervento e, in particolare, la dichiarazione di fine lavori successiva al rilascio del titolo abilitativo, avrà gli effetti di modifica cartografica al PUG, relativamente alla ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato in corrispondenza delle aree interessate dallo stesso.

Tavola dei vincoli

L'articolo 37 della Lr 24/2017 disciplina che i Comuni si dotino di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale "sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un elaborato, denominato "scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva".

La dichiarazione di fine lavori successiva al rilascio del titolo abilitativo comporterà, in corrispondenza dell'area destinata al campeggio, modifiche alla Tavola dei vincoli, nello specifico alla Scheda "Altre Perimetrazioni – Perimetro del Territorio Urbanizzato".