



Determinazione
e
Dirigenziale

Ufficio di Piano

N. Proposta:
DD/PRO/2020/5872
N. Repertorio: DD/2020/5506
N. P.G.: 179854/2020

Oggetto: AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DELLA VARIANTE GRAFICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA AD EST DI VIA TERRACINI , PARTE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO N . 129 BERTALIA-LAZZARETTO , APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE PROG . N. 246/2015 DEL 20 OTTOBRE 2015 - P.G. N. 313357/2015.

IL DIRETTORE

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 279 del 29 aprile 2013, P.G. n. 82084/2013, è stata approvata, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, una specifica variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune di Bologna, per la disciplina di un'area ubicata ad est di via Terracini costituente parte dell'Ambito in trasformazione n. 129 Bertalia Lazzaretto del PSC vigente, nonché una variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente;

con deliberazione P.G. n. 313357/2015 la Giunta Comunale ha approvato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della L.R. n. 20/2000 il relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata;

in data 17/03/2016 il Comune di Bologna e la società Salco S.r.l., al tempo proprietaria di aree all'interno del Piano, hanno stipulato la relativa convenzione urbanistica attuativa Rep. n. 29.436, Racc. n. 6.415;

la società Spesa Intelligente S.p.A. è subentrata agli obblighi di cui alla convenzione urbanistica predetta in virtù delle previsioni di cui all'art. 1, avendo acquistato dalla società Salco le relative aree (atto di compravendita rogato in data 8 Agosto 2018 dal notaio Michela Merighi di Verona, suo Rep. n. 5043, Racc. n. 3339, trascritto a Bologna il 21 agosto 2018 ai nn. 42214 R.G. e 28437 R.P.);

la subentrata società ha presentato in data 26 Novembre 2018 richiesta di Permesso di Costruire (PdC) P.G. n. 492681/2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza; in data 17 Ottobre 2019 con Determinazione Dirigenziale Repertorio DD/2019/4836 l'Amministrazione ha accettato l'Atto unilaterale d'obbligo ivi allegato da sottoscrivere da parte di Spesa Intelligente S.p.A. per il rilascio del relativo PdC;

in data 29/10/2019 è stato rilasciato dal Comune di Bologna il permesso di costruire PG n. 492681/2018 relativo alle opere di urbanizzazione primaria;

in data 21 Febbraio 2020 con P.G. n. 81151/2020 Spesa Intelligente S.p.A. ha trasmesso al Comune di Bologna la richiesta di Variante grafica riguardante la modifica della sagoma di massimo ingombro dell'edificio privato e, conseguentemente, dell'elaborato grafico "PUA.C.3" avente valore prescrittivo ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano vigente;

Considerato che:

Il PUA vigente individua, alla Tav. C.5, due lotti di intervento, il Lotto 1, del Comune di Bologna, destinato alla realizzazione dell'edificio per il nuovo centro di produzione pasti, e il Lotto 2, di proprietà privata, destinato all'edificazione degli edifici per gli usi commerciali e terziari ivi ammessi;

le norme di attuazione citate, all'art. 6 "Distanze dai confini e tra edifici", prescrivono una distanza minima pari a ml 5,00 tra gli edifici posti sui macrolotti 1 e 2;

nel parere di conformità antincendio espresso sul progetto del Centro Produzione Pasti dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Reg. 0010917/2017, è stato prescritto il rispetto di una distanza di sicurezza esterna minima di ml 10,00 dal perimetro del fabbricato del Centro Produzione Pasti, vincolando di conseguenza il posizionamento degli edifici commerciali sul lotto di proprietà di Spesa Intelligente S.p.A.;

il Centro Pasti, la cui realizzazione è attualmente in corso, è stato collocato ad una distanza dal confine di proprietà con Spesa Intelligente S.p.A. di ml 4,75: i nuovi edifici privati del macrolotto 2 dovranno perciò osservare una distanza minima di ml 5,25 dallo stesso confine;

per ottemperare alla prescrizione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e, al contempo, recuperare le superfici non più utilizzabili, oltre che per far fronte all'esigenza della società di realizzare un edificio ad uso commerciale a pianta rettangolare avente larghezza non compatibile con l'attuale sagoma di massimo ingombro dell'edificio, si rende necessario modificare tale sagoma ampliandola di ml 6,00 verso nord-ovest;

la variante, prolungando tale sagoma, riduce marginalmente l'area destinata agli stalli e agli spazi di manovra, pertanto i singoli titoli abilitativi relativi agli edifici privati dovranno essere corredati di specifico elaborato di verifica delle superfici destinate a parcheggio pertinenziale nell'ambito del PUA;

Visti i sottoelencati elaborati allegati alla richiesta di variante presentata da Spesa Intelligente S.p.A. tra cui la nuova planimetria PUA.C.3.VARIANTE che diventerà, quindi, l'unica tavola di riferimento per l'identificazione esatta della sagoma di massimo ingombro dell'edificio (si considerano variate tutte le tavole di Piano che ne fanno specifico richiamo):

- PUA.T.1-VARIANTE - Elenco Elaborati;
- PUA.A.1-VARIANTE - Relazione tecnica;
- PUA.B.1-APPROVATO - Inquadramento generale dello stato di fatto nel contesto urbano;
- PUA.C.3-APPROVATO - Planimetria con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificio e delle distanze;

- PUA.C.3-VARIANTE - Planimetria con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze;
- PUA.C.4-APPROVATO - Profili con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze;
- PUA.C.4-VARIANTE - Profili con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze;

Verificato che:

la richiesta è stata valutata compiutamente, come da istruttoria della U.I. Pianificazione Attuativa in atti all'Ufficio di Piano, ed è stato acquisito agli atti del predetto Ufficio il parere favorevole espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP) nella seduta del 30 aprile 2020;

la variante proposta prevede il prolungamento di ml 6,00 della sagoma di massimo ingombro verso nord-ovest, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive, le superfici utili e l'assetto complessivo del Piano;

detto prolungamento non viola le altre distanze fissate dall'art. 6 delle citate norme di attuazione (distanze degli edifici dalla linea ferroviaria, dalla Via Manzi e dalla "canaletta delle Lame");

la variante in oggetto, in virtù delle previsioni di cui all'art. 19, comma 6, lettera b, della L.R. n. 24/2017, è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) e, conseguentemente, non è necessario aggiornare il documento di Valsat del Piano;

la variante in oggetto è ammissibile rispetto agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e POC) e alle tutele e ai vincoli fissati dalla Carta Unica del Territorio;

la variante in oggetto è congruente con i contenuti dello studio geologico del PUA vigente e non incide sugli aspetti geologici già affrontati in sede di approvazione dei precedenti strumenti urbanistici;

Dato atto che in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici privati si procederà alla verifica delle superfici destinate a parcheggio pertinenziale;

Vista la proposta di deposito della predetta Variante grafica formulata dal Responsabile del Procedimento Istruttorio (RPI);

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;

Ritenuto, pertanto, di poter autorizzare il deposito del PUA in argomento secondo le previsioni di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000;

Dato atto che contestualmente al deposito si procederà alla richiesta di parere al Quartiere territorialmente competente - Quartiere Navile - ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento e alla trasmissione alla Città Metropolitana

per gli adempimenti di competenza;

l'avviso di deposito verrà comunicato ai Comuni limitrofi (Comuni di Castel Maggiore, Calderara di Reno, Anzola dell'Emilia, Zola Predosa, Casalecchio di Reno) trattandosi ex art. 9.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - punti 3 (P) e 4 (P), di aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza di attrazione sovra - comunale;

Visti l'art. 44 dello Statuto Comunale, la L.R. n. 24/2017, la L.R. n. 20/2000 e la circolare regionale recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Regionale (L.R. n. 24/2017"; il Regolamento Urbanistico edilizio e le relative Disposizioni Tecnico Organizzative;

Datto atto che, ai sensi dell'art. 19, comma 5, del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, della presente determinazione è stata data informazione preventiva all'Assessore all'Urbanistica Casa Ambiente;

Dato atto che la presente determinazione è senza oneri per il Comune;

D e t e r m i n a

1. di autorizzare, per i motivi esposti in premessa, il deposito della Variante grafica al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto;
2. di dare atto che la presente variante è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 19 comma 6 lettera b della L.R. n. 24/2017 (art. 5 della L.R. n. 20/2000 abrogata);
3. di procedere alla contestuale richiesta di parere al Quartiere interessato, ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento, e alla trasmissione alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza;
4. di comunicare il deposito della variante in oggetto ai Comuni limitrofi (Comuni di Castel Maggiore, Calderara di Reno, Anzola dell'Emilia, Zola Predosa, Casalecchio di Reno) trattandosi ex art. 9.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - punti 3 (P) e 4 (P), di aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza di attrazione sovra - comunale;
5. di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, la presente determinazione è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.