

OGGETTO: POC - STRALCIO CON EFFETTO DI PUA DEL COMPARTO AR.B.7 – P.36 VIA ORLANDI, DI VITTORIO. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LR 20/2000.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” che ha introdotto i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Piano Operativo Comunale (POC).

Vista la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”.

Premesso che:

con propria deliberazione n. 27 del 07/04/2009 venne approvato, ai sensi dell’art. 32, comma 9, della LR 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (PSC);

con propria deliberazione n. 27 del 08/06/2010 venne approvato ai sensi dell’art. 33 della LR 20/2000 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di cui con propria deliberazione n. 52 del 29/09/2016 ai sensi dello stesso articolo di legge ne venne approvata la versione Semplificata;

con propria deliberazione n. 68 del 20/12/2011 venne approvato, ai sensi dell’art. 34 della LR 20/2000, il Piano Operativo Comunale (POC), in vigore dal 18/01/2012, data di pubblicazione sul BUR dell’avviso di approvazione dello stesso;

nel POC era inserito il comparto denominato AR.B.7 – P.36, localizzato nel Capoluogo, racchiuso tra le strade via Di Vittorio e via Orlandi e l’area di proprietà comunale su via Poggi. Tale area, precedentemente destinata in parte ad attività produttive, ricomprende una porzione su cui insiste un fabbricato esistente, oggi dismesso oltre a n. 2 civili abitazioni, con disponibilità dei locali liberi da beni e da persone, ed una porzione totalmente libera da fabbricati su cui insistono essenze arboree di alto fusto;

in attuazione dello stesso POC, per il comparto AR.B.7 - P.36 in questione, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data 03/05/2012 non ha trovato approvazione nei termini dell’accordo sottoscritto in data 20/04/2011 tra la proprietà Franco Foscarini ed il Comune, in particolar modo in virtù di un parere non favorevole del Settore Progetti Ambientali, prot. n. 35820 del 5 agosto 2014, che invitava alla formulazione di una soluzione progettuale alternativa, tale da non compromettere il sistema del verde esistente, da salvaguardare.

Visti:

la Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/17 avente ad oggetto “Efficacia del POC approvato in data 20/12/2011”, in cui si dà atto che le previsioni urbanistiche del POC, essendo trascorso il periodo temporale di cinque anni dalla sua entrata in vigore, hanno cessato di avere efficacia, fatta eccezione per gli elaborati descrittivi e prescrittivi ivi indicati da cui si evince la vigenza del POC per il comparto in oggetto;

la proposta di modifica dell'accordo sottoscritto pervenuta dalla Società Arcobaleno 2 SPA in data 21/07/2017 prot. n. 28786 e la successiva nota dell'attuale proprietà in data 07/09/2017 prot. 34488, che autorizza la società medesima a rinegoziare i contenuti dell'accordo, in linea con i nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale sui temi del contenimento del consumo di suolo, oltre che della riqualificazione votata alla deimpermeabilizzazione;

la deliberazione n. 157 del 14/09/2017 con la quale la Giunta Comunale, esaminata la proposta di modifica, ha conferito mandato alla Dirigente della II Area di attivare le procedure di negoziazione volte a pervenire ad un nuovo accordo procedimentale con la Società Arcobaleno 2 SPA per l'attuazione del comparto citato attraverso una variante al POC.

La deliberazione n. 182 del 26/10/2017 con la quale la Giunta Comunale approva lo schema di accordo procedimentale per l'attuazione di parte dell'ambito di riqualificazione AR.B.7, Comparto AR.B.7 – P.36 di POC, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, mediante PUA in variante al POC medesimo;

il nuovo accordo procedimentale ex art. 18, LR 20/2000 sottoscritto tra la società ARCOBALENO 2 SPA, autorizzata dalla proprietà ed il Comune in data 03/11/2017, con il quale, rispetto al comparto originario, l'Amministrazione Comunale, prevedendo quale superficie utile edificabile esclusivamente quella esistente e quindi rinunciando ad aggiungere all'interno del comparto, la quota di edificabilità di spettanza comunale, in cambio della monetizzazione del suo valore, ha ottenuto di:

- ridurre gli indici edilizi rispetto al comparto originario;
- ridurre l'impermeabilizzazione dell'area, di circa il 7% rispetto all'esistente, con un conseguente aumento della permeabilità rispetto al PUA precedente;
- reperire la totalità delle dotazioni relative all'insediamento;
- preservare maggiormente l'area verde alberata esistente, acquisendone in parte la proprietà, aumentando così la dotazione di verde pubblico della zona;
- piantumare nuove alberature oltre a quelle a compensazione degli abbattimenti prevalentemente per ragioni fitosanitarie, in misura compatibile, con specie idonee, per qualità e caratteristiche, ai nostri climi (176 nuove piantumazioni vs 54 abbattimenti, quasi dimezzati rispetto al PUA precedente anche in relazione alla minore edificazione contemplata).

la Variante al POC con effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) PUT 32498, redatta ai sensi degli articoli 30 e 31 della LR 20/2000 nonché dell'art. 81 di RUE, presentata in data 07/11/2017 prot. n. 44178 e successive integrazioni dalla società ARCOBALENO 2 SPA, quale soggetto attuatore.

Considerato che:

la Variante al POC con effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) PUT 32498, predisposta in conformità alle previsioni del PSC, ha portato pertanto alla ridefinizione della scheda normativa di POC relativa al comparto AR.B.7 – P.36, in base alla quale:

- la superficie utile edificabile corrisponde esclusivamente a quella esistente da destinare a funzioni residenziali private avendo l'Amministrazione rinunciato alla realizzazione della quota di ERS per la vendita, riducendo gli indici edilizi rispetto al comparto originario, e chiedendo la monetizzazione della quota di ERP per un importo da destinare prioritariamente ad investimenti a carattere sociale;
- in merito ai criteri per la progettazione urbanistica ed in particolare ai criteri specifici si precisa che è stato individuato un accesso dalla via Poggi anziché da via Di Vittorio, sia in relazione alla classificazione delle strade fatta con il Piano Generale del Traffico Urbano, approvato con DCC n. 39 del 26/06/2012, che in relazione al criterio di conservazione delle alberature esistenti;

in ordine alla Variante al POC con effetto di PUA, attraverso la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 L 241/90, conclusasi positivamente con prescrizioni con determinazione dirigenziale n. 356 del 04/05/2018, sono stati acquisiti pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti d'assenso da: Azienda Sanitaria Locale di Bologna, A.R.P.A.E., Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, Regione Emilia-Romagna Servizio Area Reno e Po di Volano, Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po, Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, HERA spa - INRETE spa, ATERSIR, Telecom, ENEL Distribuzione spa, oltre che dai settori interni all'Amministrazione (Progetti Ambientali, Manutenzioni e Mobilità);

i contenuti della convenzione urbanistica del PUA saranno oggetto di specifica concertazione durante la fase di deposito dello stesso nella quale verranno dettagliatamente inseriti gli impegni a carico del soggetto attuatore per l'attuazione delle sue previsioni in conformità con i contenuti dell'accordo ex art. 18 LR 20/00 sottoscritto in data 03/11/2017;

in ordine alla Variante stessa è stato inoltre acquisito il parere della CQAP in data 14/02/2018 favorevole con prescrizioni relative al progetto del verde.

sono stati raggiunti i previsti obiettivi di miglioramento della precedente proposta di PUA nell'ottica del contenimento del consumo di suolo e della riqualificazione votata alla de-impermeabilizzazione, all'aumento e miglioramento del verde pubblico.

Considerato inoltre che:

nelle more dell'adozione dello strumento è entrata in vigore la LR 24/2017 che abroga la LR 20/2000 fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29 comma 3 della stessa LR 24/2017, che per l'attuazione delle previsioni del PSC consentono l'adozione di POC – stralcio.

Dato atto che:

il **POC - stralcio AR.B.7 – P.36 VIA ORLANDI, DI VITTORIO** con effetto di PUA è composto dai seguenti elaborati conservati agli atti del competente Settore Pianificazione e Controllo del Territorio, Servizio Urbanistica.

### **Elaborati di POC**

RELAZIONE - SCHEDA NORMATIVA E GRAFICA

### **Elaborati di PUA**

		prot. n.	data
Tav. 1	Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà	44178	07/11/17
Tav. 2.1	Relazione geologica	44178	07/11/17
Tav. 2.2	Indagine preliminare del sottosuolo	44178	07/11/17
Tav. 3.1	Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona	44178	07/11/17
Tav. 3.2	Stato di fatto – fabbricati esistenti	44178	07/11/17
Tav. 4	Stato di fatto planimetria con il verde esistente	44178	07/11/17
Tav. 5	Documentazione fotografica	44178	07/11/17
Tav. 6	Planimetria di progetto	6848	13/02/18
Tav. 7.1	Progetto del verde	6848	13/02/18
Tav. 7.2	Relazione tecnico illustrativa del verde di progetto	9480	01/03/18

Tav. 8	Segnaletica stradale di progetto	6848	13/02/18
Tav. 9.1	Tipologia edilizia fabbricato A	6848	13/02/18
Tav. 9.2	Tipologia edilizia fabbricato B	6848	13/02/18
Tav. 10	Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e verifica della permeabilità	6848	13/02/18
Tav. 11	Enel – Linea rete elettrica	6848	13/02/18
Tav. 12	Hera – Rete Fognaria	6848	13/02/18
Tav. 13	Hera – Rete Acquedotto	6848	13/02/18
Tav. 14	TIM – Rete Telefonica	44178	07/11/17
Tav. 15	Illuminazione pubblica	6848	13/02/18
Tav. 16	Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano (NTA)	6848	13/02/18
Tav. 17	Relazione Illustrativa Generale	46243	21/11/17
Tav. 18	Relazione per la previsione di spesa occorrente per l'attuazione del piano	6848	13/02/18
Tav. 19	Relazione della capacità dei collettori, degli impianti di depurazione delle reti di acque bianche e nere	6848	13/02/18
Tav. 20	Impatto ambientale – Viste tridimensionali	44178	07/11/17
Tav. 21	Piano di caratterizzazione ambientale	44178	07/11/17
Tav. 22	Relazione paesaggistica ambientale	9480	01/03/18
Tav. 23	Bozza di convenzione	44178	07/11/17
Tav. 24	Tavola unica di recepimento delle richieste di integrazione	14907	10/04/18

Dato atto inoltre che:

- nel bilancio approvato sono state previste sull'esercizio 2018 entrate pari ad euro 32.290,37 a titolo di CC, ad euro 33.738,00 a titolo di U2 e ad euro 400.000 a titolo di monetizzazione di precedenti impegni nell'ambito di accordi urbanistici; sull'esercizio 2019 entrate pari ad euro 112.639,59 a titolo di CC, ad euro 117.689,39 a titolo di U2 e ad euro 292.000 a titolo di monetizzazione di precedenti impegni nell'ambito di accordi urbanistici;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione unitamente ai relativi elaborati tecnici è stato pubblicato sul sito web del Comune all'indirizzo <http://www.comune.sanlazzaro.bo.it> preliminarmente alla sua adozione.

Concluso l'esame del provvedimento nella seduta della 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare del

.....

Vista la LR 20/2000;

Vista la LR 24/2017;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000.

## DELIBERA

1. Di adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la procedura prevista all'art. 34 della detta legge regionale, il **POC - stralcio AR.B.7 – P.36 VIA ORLANDI, DI VITTORIO** con effetto di PUA, dando atto che lo stesso risulta composto degli elaborati citati in premessa, conservati agli atti del Settore Pianificazione e Controllo del Territorio.
2. Di procedere alla successiva fase di deposito del **POC - stralcio AR.B.7 – P.36 VIA ORLANDI, DI VITTORIO** per sessanta giorni, secondo le modalità precisate dall'art. 34, comma 4 e seguenti della richiamata L.R. n. 20/2000, dandone altresì notizia attraverso il sito Web del Comune e di trasmettere lo stesso alla Città Metropolitana di Bologna.
3. Di dare atto che nel bilancio approvato sono state previste sull'esercizio 2018 entrate pari ad euro 32.290,37 a titolo di CC, ad euro 33.738,00 a titolo di U2 e ad euro 400.000 a titolo di monetizzazione di precedenti impegni nell'ambito di accordi urbanistici; sull'esercizio 2019 entrate pari ad euro 112.639,59 a titolo di CC, ad euro 117.689,39 a titolo di U2 e ad euro 292.000 a titolo di monetizzazione di precedenti impegni nell'ambito di accordi urbanistici.