



Atto di  
Giunta

## Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 20811/2016

Prog. n.: 14/2016

Data Seduta Giunta: 26/01/2016

Data Pubblicazione: 29/01/2016

Data Esecutività: 26/01/2016

**Immediatamente Esecutivo**

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000, RELATIVO ALL'ATTREZZATURA SPORTIVA CENTRO TECNICO "NICCOLO' GALLI" POSTO IN VIA CASTELDEBOLE 10.

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

### LA GIUNTA

#### PREMESSO CHE:

- la L.R. n. 20/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione territoriale e urbanistica si articola in tre livelli - regionale, provinciale e comunale – e che quest'ultima si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- l'art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, prevede che “gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)”;

- il Comune di Bologna ha approvato il PSC, il RUE e il POC rispettivamente con deliberazioni P.G. n. 148289/2008, O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, P.G. n. 83079/2009, O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e P.G. n. 88725/2009, O.d.G. n. 144 del 04/05/2009 (quest'ultimo decaduto per decorso del quinquennio di vigenza) oggetto di successive varianti che non hanno interessato le aree oggetto del presente provvedimento;

#### CONSIDERATO CHE:

- le società Riviera S.p.A. e la società Galotti S.p.A., entrambe con sede a Casalecchio di Reno (BO) in via Isonzo n. 67 sono proprietarie di alcuni terreni situati in via Casteldebole nn. 8 e 10, in cui si trovano due strutture individuate dal

RUE vigente come attrezzature private ad uso pubblico, una qualificata come "CIS - centri ed impianti sportivi" in cui si trova il Centro Tecnico di allenamento "Niccolò Galli" e l'altra qualificata come "SOS - Attrezzature socio - sanitarie" in cui si trova la struttura "Isokinetic";

- il Centro Tecnico di allenamento "Niccolò Galli" è condotto in locazione dalla società Bologna F.C. 1909 S.p.A., con sede a Bologna in via Casteldebole n. 10;

- con nota acquisita al P.G. n. 377050/2015 del 01/12/2015, successivamente integrata con nota P.G. n. 382365/2015 del 4/12/2015, i predetti soggetti hanno presentato richiesta di ampliamento, territoriale e dei volumi, del Centro Tecnico di allenamento "Niccolò Galli" al fine di aumentare le aree per l'attività sportiva all'aperto e adeguare l'offerta di servizi annessi alle attività sportive;

- il richiesto ampliamento territoriale è pari a circa mq. 58.000; l'ampliamento dei volumi è pari a circa 17.000 mc, corrispondenti a circa mq 4.000 di Su;

- con le medesime note veniva chiesta la modifica della perimetrazione delle relative aree sulla base dell'effettivo utilizzo e destinazione delle stesse, con conseguente corretta individuazione cartografica delle due predette attrezzature;

- tale richiesta risulta coerente con gli obiettivi del PSC atteso che tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC vi è la priorità di una presenza diffusa di attrezzature collettive, anche di proprietà privata, da regolare con POC e RUE;

- l'area è situata ai margini dell'"Ambito Agricolo di rilievo paesaggistico" n. 172, disciplinato dall'art. 71 del RUE, caratterizzato da attività agricole integrate con il sistema ecologico ed ambientale e che possono essere affiancate dalla presenza di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero; tra gli usi ammessi, soggetti a verifica di ammissibilità, è previsto anche l'uso 6 ( usi ricreativi che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate...);

- l'art. 45, comma 4, del RUE, poi, prevede che, ai fini dell'efficace adeguamento nel tempo dell'offerta di servizi, a fronte di documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura ricade, siano consentiti, per ogni area cartograficamente individuata, interventi una tantum di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc e che le nuove costruzioni eccedenti tali limiti siano programmate nel POC, essendo quest'ultimo lo strumento urbanistico cui la L.R. n. 20/2000 riserva il compito di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- gli interventi disciplinati dal RUE nelle attrezzature e spazi collettivi, pertanto, per le nuove costruzioni hanno limiti dimensionali precisi oltre i quali, a fronte di una documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, è previsto l'inserimento degli interventi stessi nel POC;

- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'incremento delle attrezzature nel territorio attraverso l'elaborazione di

uno specifico POC “Attrezzature e industrie insalubri”;

- al fine di predeterminarne il contenuto si intende sottoscrivere con proprietà e conduttore un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, il cui testo qui si intende approvare, avente natura preliminare e pertanto la sua sottoscrizione non impegna l'Amministrazione all'inserimento dell'intervento nel POC, di cui la Giunta si impegna esclusivamente a promuoverne l'approvazione;

- i predetti soggetti con la sottoscrizione dell'accordo si obbligano a mantenere fermo lo stesso e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione del POC predetto, impegnandosi a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili o di trasferimento ad altro titolo dell'attrezzatura o della sua conduzione, gli obblighi di cui all'accordo stesso;

- il contenuto dell'accordo, allegato parte integrante al presente provvedimento, verrà trasferito in una specifica norma del POC “Attrezzature e industrie insalubri” in cui verrà inserita altresì la variante cartografica al RUE per la nuova perimetrazione delle attrezzature;

#### **ATTESO CHE:**

- l'ampliamento dell'attrezzatura risulta coerente con gli obiettivi del PSC e risponde pienamente all'interesse pubblico, necessitando però di adeguamento alla vigente strumentazione urbanistica ed edilizia;

- il progetto presentato ha approfondito le questioni relative alla sua ammissibilità, ed in particolare la sostenibilità dell'intervento rispetto ai temi: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, regime orario delle attività, impoverimento vegetazionale ed interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

- per la trasformazione urbanistica predetta è necessario procedere, successivamente all'approvazione del POC e prima della richiesta del titolo abilitativo, alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 45 del RUE, di durata pari a 20 anni, tra i soggetti attuatori e il Comune di Bologna, sentito il Quartiere competente, per garantire il prevalente uso pubblico dell'attrezzatura e dei servizi erogati - Funzione B - uso 6 (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero), in aggiunta ai servizi erogati in regime privatistico;

- sono in corso di predisposizione, a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, le schede tecniche del relativo POC da sottoporre al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 del PSC e dell'art. 45 del RUE, in cui verranno definiti assetto urbanistico, carichi insediativi - parametri e indici urbanistici, destinazioni d'uso, dotazioni, misure per la sostenibilità, strumenti e modalità di attuazione, coerentemente con le previsioni del PSC e del RUE vigenti;

- per l'intervento sono dovute le dotazioni richieste dal RUE per la Funzione B - uso 6 (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero), di cui dovranno essere necessariamente realizzati i parcheggi pubblici PU (nella misura che sarà definita dal Settore competente prima della richiesta del titolo edilizio) mentre sarà facoltà

dell'attuatore monetizzare le altre;

- è, altresì, in corso di predisposizione da parte del medesimo Settore la variante cartografica al RUE per la nuova perimetrazione delle attrezzature, in considerazione dell'effettivo utilizzo e destinazione delle aree;

- i soggetti proponenti in occasione dell'ampliamento predetto, e in quanto a questo funzionalmente collegato, effettueranno lavori di sistemazione della viabilità con l'impegno di cedere al Comune di Bologna, a titolo gratuito, le opere e le relative aree di sedime;

**RITENUTO** che la richiesta rivesta il carattere di "rilevante interesse per la comunità locale" di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/00;

**RILEVATO** che è necessario approvare lo schema di accordo in oggetto, allegato parte integrante al presente provvedimento;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

**DATO ATTO altresì che** la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sul patrimonio dell'ente (futura successiva acquisizione a titolo gratuito di aree a favore del Comune di Bologna) e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, ma l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;

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

**SU PROPOSTA** del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

**VISTI:**

l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. e i.;

l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

il vigente Piano Strutturale Comunale;

la cartografia comunale e catastale di individuazione dell'intera area oggetto del presente provvedimento, allegate allo schema di accordo in oggetto;

A voti unanimi e palesi

**DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** lo schema di accordo allegato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.

20/2000 e s. m. e i. e relativi allegati;

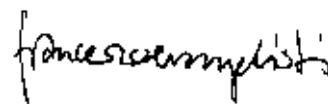
2. **DI DARE ATTO** che l'accordo di cui trattasi e la proposta ivi contenuta è impegnativa per le società proponenti sin dalla sua sottoscrizione restando l'efficacia dello stesso condizionata al recepimento delle relative previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite inserimento nel POC "Attrezzature e industrie insalubri"; solo a decorrere dall'approvazione del POC l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;
3. **DI DARE ATTO**, altresì, che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i. l'accordo di cui trattasi sarà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede - POC "Attrezzature e industrie insalubri" - e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della legge regionale citata;
4. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici a sottoscrivere l'accordo in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

## D E L I B E R A

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



### Documenti allegati (parte integrante):



bozza accordo art. 18 bfc1909\_20160111.pdf ALL1\_BFC.pdf ALL2\_BFC.pdf ALL3\_BFC.pdf

### Documenti in atti: