



Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 454817/2017

Prog. n.: 316/2017

Data Seduta Giunta : 19/12/2017

Data Pubblicazione : 22/12/2017

Data Esecutività : 19/12/2017

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: APPROVAZIONE DI DUE ACCORDI PROCEDIMENTALI EX ART . 11 DELLA LEGGE 241/1990 PROPEDEUTICI ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER REALIZZARE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE FUNZIONALI ALL 'IMPLEMENTAZIONE DI ATTREZZATURE A VERDE , SOCIALI E SCOLASTICHE .

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

La Giunta

Premesso che:

con P.G. n 44398/17 e P.G. n 176518/17 sono rispettivamente pervenute all'Amministrazione comunale le seguenti proposte:

- una, avanzata dalla EDILBO di Claudio Bonora e C. sas (in seguito EDILBO), per addivenire, a seguito di intese preliminari con i proprietari sigg. Gabrielli Gloria, Grazia e Gabriele, ad una operazione di perequazione urbanistica, di cui all'art. 39 del Quadro Normativo del PSC, con la cessione all'amministrazione di un'area di Superficie Territoriale pari a mq 8.348, posta tra le vie della Certosa e delle Tofane e sede di una attività vivaistica dismessa, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria, risultante dall'applicazione dell'indice perequativo previsto dal PSC, da localizzare nel lotto contiguo già di sua proprietà, unitamente al volume legittimamente ivi presente;
- una seconda, avanzata dalla Cooperativa sociale Società Dolce soc. coop. (in seguito Cooperativa) per realizzare, a seguito di intese preliminari con la proprietà rappresentata dall'Istituto Suore Clarisse del SS Sacramento, in un'area posta in Via della Torretta civico 23-25 ed oggi in parte riconosciuta come "REL- spazi per il culto", una nuova struttura di Residenza Sanitaria Assistenziale ed una struttura di servizi per l'infanzia - agrinido (quest'ultimo recuperando gli edifici ex agricoli presenti);

Dato atto che:

- la proposta della EDILBO è riferita ad una area situata in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 del PSC e RUE vigenti, regolato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE, in cui non sono consentiti in via ordinaria interventi diretti di nuova costruzione; si tratta di una area che è individuata

nel Sistema delle Attrezzature e spazi collettivi del PSC come da acquisire tramite perequazione urbanistica, al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città; per tale caso il PSC, al titolo IV, dispone in merito all'indice perequativo assegnabile ed individua nel POC lo strumento col quale programmare e disciplinare gli interventi;

- l'istruttoria tecnica ha ritenuto congrua l'applicazione di un indice perequativo espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER) pari a 0,24, conformemente a quanto previsto dall'art. 39 del PSC che per le aree urbane a medio-bassa densità edilizia fissa una forbice da 0,20 a 0,27;

- tale indice perequativo porterà a sviluppare una capacità edificatoria di circa mq 2.004 di SU per una Superficie Fondiaria di mq 2.631, a fronte della cessione di una area pari a mq 8.348;

- inoltre, l'art. 39 sopracitato prevede che si maturi un indice pubblico, pari a 0,02 mq di SU per ogni mq di STER, che porta a sviluppare una capacità edificatoria di circa mq 167 di SU;

Ritenuto che:

- la proposta di accordo avanzata possiede caratteri di rilevante interesse pubblico poiché porterà ad acquisire al patrimonio pubblico un'area di mq 8.348 collocata in posizione tale da costituire ideale ampliamento del giardino pubblico G. Bulgarelli, prospiciente via A. Costa e via della Certosa, limitrofa ad aree scolastiche ed alla pista ciclabile del canale di Reno, a fronte dell'edificazione di un edificio residenziale in area già urbanizzata e prospiciente la rete viaria principale e di proporzioni simili a quelle presenti nell'intorno;

- l'acquisizione dell'area suddetta si configura come un incremento di attrezzature pubbliche e come tale risulta coerente con l'obiettivo del POC "Attrezzature e Industrie Insalubri", approvato con deliberazione Consiliare O.d.G. 389 del 12/12/2016 P.G. 401296/2016 e successiva variante in corso di approvazione, che ha inteso consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte della città;

- l'area su cui realizzare l'intervento di edilizia residenziale pubblica sia di misura troppo limitata da rendere utile ed opportuna la sua acquisizione dal privato, e l'area su cui matura tale indice potrà quindi essere monetizzata secondo la stima, in atti, effettuata dal settore Patrimonio e Manutenzione;

Dato atto, altresì, che:

- la proposta della Cooperativa Dolce è riferita ad un'area situata in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto del PSC e del RUE vigenti, normato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE, in parte cartografata dal RUE come Attrezzatura di interesse pubblico "REL-spazi per il culto";

- in tale area l'art. 45 del RUE consente ampliamenti un tantum delle attrezzature esistenti, per una superficie massima di 7.000 mq sul lotto, e la disciplina d'ambito consente la nuova costruzione solo per interventi di interesse pubblico previo inserimento in POC; la proposta della Cooperativa porterebbe a realizzare due nuove attrezzature di uso pubblico, di 3600 mq di Superficie lorda complessiva, poste su una superficie territoriale di circa 23.400 mq, rappresentate da: una "SOS-attrezzature socio-sanitarie" costituita da una Residenza Sanitaria

Assistenziale, per complessivi 75 posti letto, un centro diurno e un piccolo edificio a servizio di attività agricoli; ed una "SCU-scuole", costituita da un agrinido, da localizzarsi negli edifici colonici esistenti, che rappresenta un'attività sinergica con quanto svolto dall'Istituto religioso (casa per madri con bambini, casa per ferie e comunità religiosa);

- il suddetto Istituto religioso realizzerà un ampliamento di 100 mq di superficie lorda direttamente a sè funzionale;

Ritenuto, altresì, che:

- anche questa proposta possiede carattere di rilevante interesse pubblico poiché farà acquisire alla cittadinanza due nuove attrezzature, previste in una zona urbanizzata e collocate molto vicine al centro città;

- tali attrezzature sono coerenti con l'obiettivo del già citato POC "Attrezzature e Industrie Insalubri", che ha inteso consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte della città, in considerazione anche del fatto che sempre di più le attività di interesse generale vengono svolte dai privati in regime di sussidiarietà con il pubblico, come previsto dall'art. 118 della Costituzione;

- in particolare, poiché il sistema dei servizi educativi/scolastici e dell'assistenza agli anziani nel Comune di Bologna si sviluppa con diversi modelli organizzativi e gestionali, pubblici e privati, e la domanda dei servizi non è al momento del tutto soddisfatta, si vede con favore la realizzazione delle indicate attrezzature per potenziare l'offerta, come da note in atti dell'Area Educazione, Istruzione e Nuove Generazioni e dell'Area Benessere di Comunità;

Verificato che quelle pervenute sono proposte di trasformazioni territoriali che porteranno all'incremento delle attrezzature nel territorio comunale e al miglioramento e all'ammodernamento delle dotazioni territoriali di interesse collettivo e, quindi, dei servizi che le stesse erogano a favore della cittadinanza e, pertanto, si candidano entrambe ad essere inserite, per coerenza, nel suddetto POC "Attrezzature e Industrie Insalubri";

Preso atto che è in corso di approvazione da parte della Regione Emilia-Romagna la nuova legge urbanistica e, pertanto, si potrà in via alternativa addivenire alla sottoscrizione di un Accordo Operativo (o analogo strumento previsto nel nuovo testo legislativo) previa presentazione di tutti gli elaborati necessari, qualora ciò si renda necessario o opportuno sulla base del testo che verrà definitivamente approvato dall'Assemblea Legislativa Regionale;

Atteso che, al fine di addivenire alla predisposizione di una variante allo strumento urbanistico, eventualmente preceduta dalla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, è necessario che i proponenti predispongano gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale; è stato, quindi, condiviso con i proponenti un percorso, da formalizzare in accordi procedurali da sottoscrivere ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, in cui sono stabiliti i documenti da presentare e le relative tempistiche, nonché i tempi necessari perché i Settori competenti effettuino le dovute valutazioni al fine di definire puntualmente il contenuto dello strumento urbanistico da proporre al Consiglio Comunale per la successiva adozione;

Atteso altresì che gli accordi impegneranno l'Amministrazione nei termini descritti nel paragrafo precedente, ferma restando la discrezionalità del Consiglio Comunale nel definire i contenuti dello strumento urbanistico, anche in considerazione delle valutazioni che emergeranno con la stesura degli elaborati di piano;

Ravvisata l'opportunità di approvare gli schemi di accordo in oggetto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, allegati parte integrante al presente provvedimento;

Preso atto che il contenuto del presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente poiché gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione, restando l'efficacia degli stessi condizionata al recepimento delle relative previsioni in apposito strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale e solo a decorrere dall'approvazione dello stesso gli accordi diverranno impegnativi anche per il Comune di Bologna;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 modificato dal D Lgs 97/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

Visto l'art. 11 della L. n. 241/1990;

Visto l'atto di designazione del sostituto in caso di assenza o impedimento del Capo Dipartimento, assunto con determinazione dirigenziale P.G.n. 73775/2017;

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 della dichiarazione del Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

A voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1. DI PROCEDERE alla stipulazione di due accordi ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2000, uno con EDILBO di Claudio Bonora e C. sas ed uno con Cooperativa sociale Società Dolce soc. coop, finalizzati a disciplinare il percorso per addivenire alla predisposizione dello strumento urbanistico necessario a realizzare gli interventi proposti e descritti in premessa;

2. DI APPROVARE gli schemi di accordo allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

3. DI DARE ATTO che gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione e che le previsioni che attengono alla pianificazione sono condizionate al recepimento, da parte del Consiglio Comunale e nell'esercizio delle proprie prerogative, in apposita variante al Poc "Attrezzature e Industrie Insalubri" approvato o altro analogo strumento di pianificazione;

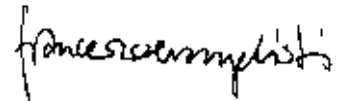
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, a sottoscrivere l'accordo in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte 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

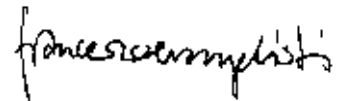
DELIBERA

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

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



p. il Capo Dipartimento t.a
Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Documenti allegati (parte integrante):

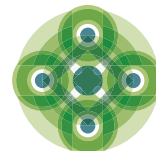


Ex_Vivaio_Gabrielli_Accordo.pdf Torretta_Accordo.pdf

Documenti in atti :



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

ACCORDO

PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E SS.MM.II., PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELL'EX VIVAIO GABRIELLI E DEL LOTTO CONTIGUO CON APPLICAZIONE DELL'ART. 39 DEL PSC PER L'ACQUISIZIONE DI AREA A FAVORE DEL COMUNE DI BOLOGNA.

* * * * *

L'anno 2017 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso,
Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

il COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato dall'Arch. Francesco Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del Sindaco P G n. 360655 del 1 novembre 2016 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale del, esecutiva ai sensi di legge;

e

EDILBO di Claudio Bonora e C sas, cf/p.iva 02231030376, avente sede a Bologna (BO) in via Decumana n. 12, proprietaria dei beni censiti nel catasto del Comune di Bologna con i n. 70 e 544 del Foglio 153, nella persona del legale rappresentante in carica Geom. Claudio Bonora, cf BNRCLD48L14A944R, residente in Bologna alla Via delle Tofane n. 50; d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**";

e

GLORIA GABRIELLI, cf GBRGLR61H70A944W, nata a Bologna il 30/6/1961 e residente a Bologna in Via Pier Antonio Rappini, n.12;

GRAZIA GABRIELLI, cf GBRGRZ63S61A944D, nata a Bologna il 21/11/1963 e residente a Bologna in via Pier Antonio Rappini n.12;

GABRIELE GABRIELLI, cf GBRGRL41C06A944J, nato a Bologna il 6/3/1941 e residente a Bologna in Via F. Maria Grimaldi n.5;

proprietari dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna con il n. 170, 562 e 68 del Foglio 153 e d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Proprietà**".

PREMESSO

- che i sigg. Gabrielli Gloria, Gabrielli Grazia e Gabrielli Gabriele sono proprietari di un'area ubicata tra le vie della Certosa e delle Tofane che era sede di un'attività vivaistica dismessa da qualche anno;
- che nell'area sono situati anche degli edifici della superficie lorda di circa mq. 391 e che due di questi sono individuati nella tavola del RUE Disciplina dei materiali urbani quali "edifici di interesse documentale";
- che la Proprietà ha raggiunto intese preliminari, formalizzate in una scrittura privata in atti al Settore Piani e Progetti Urbanistici, per la cessione dell'area al Soggetto attuatore;
- che il Soggetto attuatore, in virtù di tale accordo, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta annotata al P.G. n. 44398 del 6 febbraio 2017 per addivenire ad una operazione di perequazione urbanistica di cui all'art. 39 del Quadro Normativo del PSC con la cessione all'amministrazione dell'area distinta nel Catasto del Comune di Bologna Foglio 153 mappali n. 170, 562 e 68 parte, pari ad una St di 8.348 mq, a

fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria, da localizzare nel lotto contiguo individuato al Catasto di Bologna al Foglio 153 mappali 70 e 544 e 68 parte, risultante dall'applicazione dell'indice perequativo di cui all'art. 39 del PSC unitamente al volume legittimamente presente sull'area di proprietà del Soggetto attuatore.

CONSIDERATO

- che l'area che si propone di cedere è individuata nel Sistema delle attrezzature e spazi collettivi del PSC come area da acquisire tramite perequazione urbanistica;
- che la tavola del Sistema delle attrezzature e spazi collettivi individua indicativamente le aree da acquisire tramite perequazione urbanistica al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città;
- che l'area è stata quindi individuata tra le aree strategiche per incrementare il patrimonio di aree pubbliche funzionale all'obiettivo del PSC di garantire la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte della città;
- che tutta l'area oggetto del presente accordo si colloca all'interno dell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 del PSC e del RUE vigenti, normato dall'art. 23 del QN del PSC e dall'art. 62 del RUE, e che l'area oggetto di cessione si colloca in zona di rispetto cimiteriale;
- che il suddetto Ambito è posto nel Territorio urbano strutturato per il quale il PSC promuove il miglioramento mediante interventi e opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali;
- nell'Ambito non sono consentiti in via ordinaria nuove costruzioni ed il PSC prescrive il rispetto delle regole perequative fissate nel Titolo IV del Quadro Normativo per gli interventi di nuova costruzione, da programmarsì necessariamente mediante un Piano Operativo Comunale;
- che sull'area risulta congrua, come da nota dell'U.O. Tecnica – Ufficio Estimativo Trasferimenti di cui al PG n. 199324/2017 e conservata in atti,

l'applicazione di un indice perequativo (espresso in mq di Su per ogni mq di St) pari a 0,24, conformemente a quanto previsto dall'art. 39 del PSC - area urbana a medio bassa densità che fissa una forbice di 0,20 e 0,27;

- che tale indice perequativo porta a sviluppare, nel lotto della proprietà che si estende per circa 2.631 mq di Sf, una capacità edificatoria pari a 2.004 mq di Su (a fronte della cessione dell'area pari a 8.348 mq), a cui si aggiunge la capacità edificatoria, espressa in Volume totale esistente (Vte), già legittimamente presente addizionata dell'ampliamento volumetrico del 10% riconoscibile a fronte del raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (ai sensi dell'art. 56 del RUE);

- che l'indice perequativo pubblico previsto all'art. 39 del PSC e pari a 0,02 (espresso in mq di SU per ogni mq di St), sviluppa una capacità edificatoria pari a 167 mq di Su che dovrebbe essere realizzata su un lotto di adeguate dimensioni che il soggetto attuatore dovrebbe individuare e cedere al Comune; tuttavia non ritenendo utile acquisire al patrimonio comunale l'area suddetta, in quanto di misura troppo limitata per garantire una risposta efficace alle necessità di incremento del patrimonio edilizio residenziale pubblico, si valuta utile e necessaria la sua monetizzazione, valutata pari ad € 79.200,00, come da nota dell'U.O. Tecnica – Ufficio Estimativo Trasferimenti di cui al PG n. 425346/2017 e conservata in atti, a seguito della quale l'Amministrazione rinuncia ad acquisire la proprietà della suddetta area e a realizzare la propria capacità edificatoria;

- che l'operazione proposta porterebbe pertanto alla nuova costruzione, sul fronte stradale di via Sacco e Vanzetti, di un edificio ad uso residenziale di proporzioni in linea con quanto già presente nell'intorno, a fronte dell'acquisizione al patrimonio pubblico di una area di 8.348 mq in posizione tale da costituire un ampliamento dell'area verde G. Bulgarelli, prospiciente via A. Costa e via della Certosa, e rendere così più funzionali le dotazioni della zona.

CONSIDERATO ALTRESI'

- che l'art. 11 della L. 241/90 prevede che la Pubblica Amministrazione, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;
- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;
- che per la L.R. n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto Attuatore e dalla Proprietà comporterà la successiva approvazione di un POC o di analogo strumento di pianificazione urbanistica previsto dalla prossima legge regionale urbanistica, il cui iter di approvazione è in corso presso l'Assemblea Legislativa a seguito dell'adozione da parte della Giunta Regionale del relativo progetto di legge;
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto attuatore e dalla Proprietà possiede pertanto i caratteri di rilevante interesse pubblico perché migliorativa per il conseguimento degli interessi pubblici rispetto alla situazione presente in quanto la città si doterà di un'altra area a supporto delle esigenze della collettività a fronte di una proposta di edificazione dell'area privata che, per la sua particolare collocazione all'interno di una area già urbanizzata prospiciente la rete viaria principale, si configura come il naturale completamento della zona.

PRECISATO

- che al fine di addivenire alla redazione dello strumento urbanistico è necessario che il proponente predisponga gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale;

-che le parti danno tuttavia atto che, qualora *medio tempore* la Regione Emilia-Romagna approvi la nuova legge urbanistica, si potrà in via alternativa addivenire alla sottoscrizione di un Accordo Operativo (o analogo accordo previsto dalla stessa) previa presentazione di tutti gli elaborati che risulteranno essere necessari per l'approvazione dello stesso.

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

- che il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione dello strumento urbanistico che dovrà essere predisposto, adottato ed approvato;

- che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;

- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore e per la Proprietà, per i rispettivi impegni, dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione dello strumento urbanistico; solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna, fatto salvo il rispetto dei tempi indicati all'articolo 2 comma 1.

DATO ATTO

che con delibera della Giunta Comunale PG n. _____ del _____ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 — OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha ad oggetto il percorso per addivenire alla predisposizione di uno strumento urbanistico comunale, secondo la legge per tempo vigente, ed i contenuti di massima dello stesso, dati dall'acquisizione al patrimonio pubblico, tramite perequazione (art. 39 del PSC), di un'area denominata "ex vivaio Gabrielli", posta tra le vie della Certosa e delle Tofane, e la realizzazione sul lotto contiguo di un edificio ad uso residenziale;

2. Lo strumento urbanistico dovrà prevedere l'applicazione di un indice perequativo, espresso in mq di Su per ogni mq di St, pari a 0,24, da calcolarsi sull'area che sarà ceduta al Comune di Bologna;

3. La capacità edificatoria di 2.004 mq, maturata a seguito della cessione di 8.348 mq dell'area denominata "ex vivaio Gabrielli", andrà allocata nel lotto di proprietà del soggetto attuatore e andrà a sommarsi al Volume totale esistente (Vte) degli edifici ivi legittimamente presenti con eventuale riconoscimento dell'incremento volumetrico pari al 10% a fronte del raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi, previsto all'art. 56 del RUE;

4. L'area oggetto di perequazione (pari a 8.348 mq) sarà ceduta al

Comune di Bologna con tutti gli edifici ivi presenti previa verifica di legittimità edilizia e catastale e dello stato dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti;

5. Le dotazioni territoriali dovute per legge non potranno essere realizzate all'interno dell'area oggetto di perequazione e potranno eventualmente essere monetizzate.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. A seguito dell'approvazione del presente accordo il Soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli eventuali aventi causa, a:

1.1 presentare entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la seguente documentazione per la redazione di un POC: schema planivolumetrico in scala 1:500; individuazione delle aree da cedere al Comune di Bologna sia a titolo di perequazione che come dotazioni o richiesta di eventuale monetizzazione; individuazione dei parametri urbanistici e verifica dei volumi legittimamente esistenti, studi ambientali necessari alla redazione della Valsat di un POC (come da nota allegata al presente atto – cfr. All. 3);

1.2 recepire nel progetto le prescrizioni eventualmente dettate dagli enti preposti in fase di valutazione preliminare e di approvazione dello strumento urbanistico;

1.3 cedere al Comune di Bologna, dopo l'approvazione in via definitiva dello strumento urbanistico, l'area censita al catasto comunale n. 170, 562 e 68 parte comprensiva dei fabbricati oggi in essere, come tutto meglio identificato in via preliminare nell'allegato 2, secondo le modalità e con la tempistica concordate con gli uffici competenti e

comunque previa verifica e garanzia dello stato qualitativo dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti per l'area;

1.4 sostenere tutte le spese tecniche inerenti la redazione definitiva dello strumento urbanistico e ad assumere tutti gli oneri e le spese conseguenti al trasferimento delle aree e degli edifici al Comune di Bologna (spese tecniche e IVA);

1.5 in concomitanza al ritiro del Permesso di Costruire, a corrispondere al Comune la somma corrispondente alla monetizzazione dell'area virtualmente individuata per la collocazione della capacità edificatoria pubblica, pari a € 79.200,00, da destinare ad interventi finalizzati al sostegno abilitativo, oltre a tutte le altre somme e contributi dovuti per legge;

2. Il Soggetto attuatore si impegna altresì, qualora prima dell'adozione dello strumento urbanistico venga approvata la nuova legge regionale urbanistica, ad implementare ed integrare la documentazione in relazione allo strumento urbanistico e secondo le disposizioni per tempo vigenti.

3. Ai sensi dell'art. 13 della L. 241/90 il Soggetto Attuatore e la Proprietà con la sottoscrizione del presente accordo danno espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva approvazione di uno strumento urbanistico da parte del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo e delle risultanze delle valutazioni che saranno effettuate sugli elaborati di maggior dettaglio.

4. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili o della scrittura privata intercorsa tra le parti, gli obblighi di cui al presente accordo.

ART. 3 — IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1 entro 30 gg dalla presentazione dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.1 a verificare la completezza della suddetta documentazione;

1.2 entro 180 gg dalla presentazione in forma completa ed esaustiva dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.1 a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1, come meglio precisati a seguito dell'istruttoria di cui al punto precedente, in uno specifico strumento urbanistico (POC o equivalente strumento che venisse previsto dalla nuova legge regionale urbanistica in corso di approvazione) che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per l'adozione;

2. E' fatta salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare eventuali modifiche ai contenuti dello strumento urbanistico sulla base delle definitive valutazioni che emergeranno con la stesura degli elaborati di piano.

ART. 4 - INADEMPIENZE

1. Qualora entro il termine di validità dello strumento urbanistico non venga presentato e ritirato il Permesso di costruire per l'intervento oggetto del presente accordo, anche le previsioni del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dalla normativa in quel momento vigente.

ART. 5 - SPESE

1. Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE — FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna, sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

ART. 8 — DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro (...../00) sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

a) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia comunale

(All. n. 1);

b) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia catastale

(All. n. 2);

c) Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat (All. n. 3).

Letto, approvato, sottoscritto e datato **digitalmente**

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

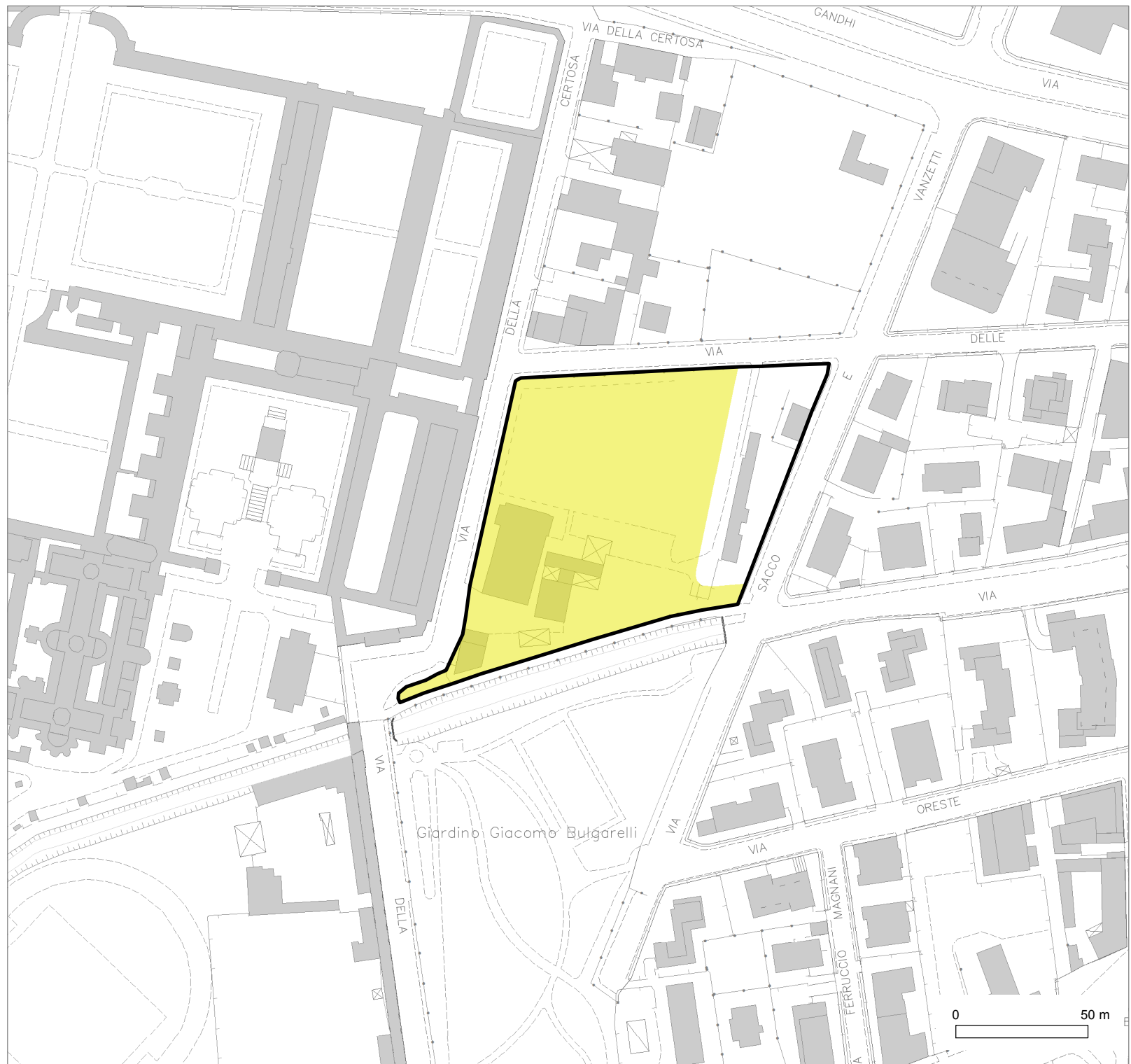
p. EDILBO di Claudio Bonora e C sas



Geom. Claudio Bonora

GLORIA GABRIELLI

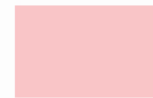
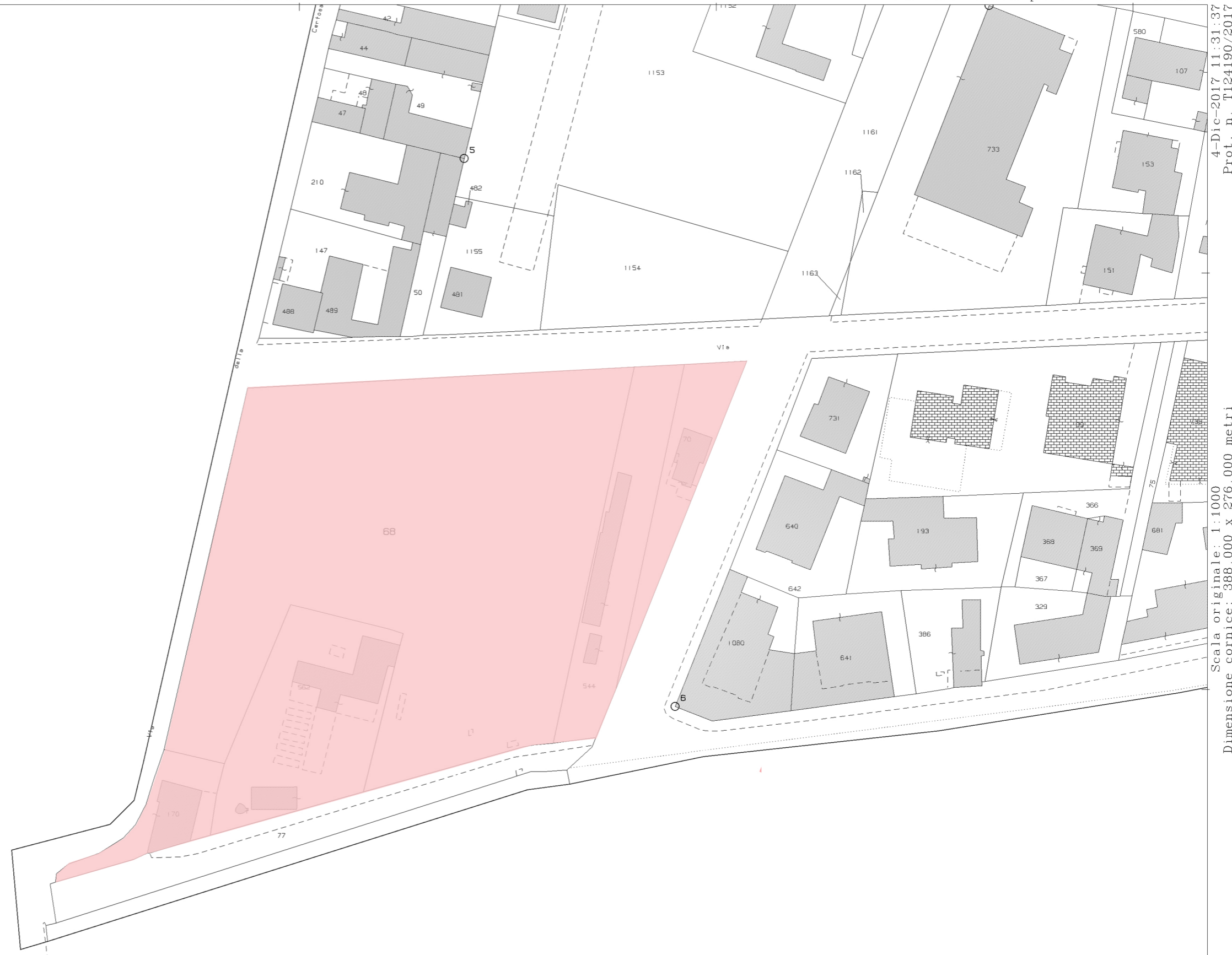
GRAZIA GABRIELLI

GABRIELE GABRIELLI



-  PERIMETRO INTERVENTO
-  AREA DA CEDERE A TITOLO DI PEREQUAZIONE

ALLEGATO 2



AREA INTERVENTO

N=4929500

E=1683700

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: BOLOGNA
Foglio: 153

1 Particella: 68

4-Dic-2017 11:31:37
Prot. n. T124190/2017

ALLEGATO 3

Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat

In riferimento all'analisi di conformità delle trasformazioni previste rispetto al sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio, e successivi vincoli non ancora recepiti cartograficamente (ad esempio la normativa sulla tutela dei boschi) si richiede che venga elaborata una tavola in cui tali temi siano sovrapposti agli ambiti oggetto di trasformazione. La LR 20/00 all'art. 19 richiede infatti che *"Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato"*.

I temi da analizzare, in linea generale, dovranno consentire all'amministrazione comunale la redazione del documento di Valsat e dovranno essere i seguenti.

La descrizione dello stato attuale delle aree, evidenziandone le criticità ambientali e i fattori di impatto.

Un inquadramento generale dell'area e di un intorno significativo, descrivendo i principali elementi di interesse ambientale e territoriale (individuando: scuole, parchi, fermate trasporto pubblico, piste ciclopedonali, servizi, ecc.. posti nelle vicinanze delle aree di interesse)

Una breve descrizione della trasformazione prevista, specificando almeno:

- la quantificazione del carico urbanistico determinato dall'attuazione del progetto;
- la stima del traffico indotto e lo stato attuale dell'accessibilità al trasporto pubblico, i collegamenti alle piste ciclopedonali, ecc..

La descrizione dei fattori ambientali che hanno influenzato le scelte progettuali, motivando le scelte compiute (es: clima acustico, presenza di contaminazione dei suoli, vincoli legati all'elettromagnetismo, ecc.).

Individuazione degli obiettivi ambientali che si intendono perseguire.

L'analisi e la sintesi dei prevedibili impatti territoriali conseguenti all'attuazione delle previsioni della trasformazione, individuando le misure idonee per impedire o mitigare tali impatti, alla luce delle possibili alternative progettuali e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

In particolare dovranno essere descritti, relativamente alle componenti ambientali: aria, rumore, acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, rifiuti, energia, elettromagnetismo, verde e spazio pubblico, mobilità, i seguenti aspetti:

- stato attuale
- impatto potenziale
- misure per la sostenibilità.

Al fine di un confronto tra lo stato ante operam, inteso come stato ad attività pregresse ancora in essere, e lo scenario futuro a trasformazioni realizzate, si chiede di compilare la seguente tabella.

Elementi per valutazioni di sistema:

	Stato Attuale <i>In riferimento alla media degli ultimi due anni</i>	Scenario Futuro
Carico urbanistico (abitanti/addetti)		
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto giornaliero	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Punti di emissione in atmosfera soggetti ad autorizzazione		
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie impermeabile (mq)		
Consumi idrici		
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)		
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)		
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato		
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati		
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione		
Mq di verde	<i>Privato</i>	<i>Privato</i>
	<i>Pubblico</i>	<i>Pubblico</i>
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	=	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	=	
stima dei metri di piste ciclabili in progetto	=	

Relativamente alle componenti ambientali da analizzare, dovranno essere effettuate valutazioni specifiche, sviluppando i seguenti contenuti.

Rumore

Per la componente acustica deve essere presentato uno studio, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge n. 447/1995, finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica del comparto ad accogliere le nuove destinazioni d'uso di progetto, nonché a verificare che la realizzazione del nuovo insediamento non cagioni delle criticità acustiche nei confronti dei ricettori esistenti, determinate da un aumento del carico veicolare.

In applicazione di quanto riportato al punto 3 delle Norme tecniche di attuazione della Classificazione acustica comunale, nel caso in cui la proposta presentata preveda l'insediarsi di usi a maggiore tutela acustica rispetto a quelli attuali, dovrà essere valutato in primo luogo se l'attuale UTO sia congrua con gli usi di progetto e con quanto riportato nella Valsat del PSC. Nel caso in cui, secondo i criteri di cui alla normativa regionale dGR 2053/2001 non lo fosse, dovrà essere proposta la variazione della classificazione acustica ipotizzando una nuova UTO, relativa all'intervento e coerente con gli usi confinanti.

Per la caratterizzazione acustica dell'area dovrà essere eseguito almeno un rilievo fonometrico (o più d'uno, in base al numero di sorgenti sonore presenti in sito e/o alla morfologia e all'estensione dell'area di intervento) della durata non inferiore alle 24 ore, necessario per la taratura del modello di simulazione, e in ogni caso con modalità da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione.

I dati rilevati in sito dovranno essere utilizzati per ricostruire, tramite un modello previsionale debitamente tarato, il clima acustico dell'area per effetto delle sorgenti sonore presenti e per simulare lo scenario futuro.

Nello scenario futuro dovranno essere implementati gli edifici di progetto (sebbene a livello di planivolumetrico) con il relativo traffico veicolare indotto, nonché le modifiche determinate da altri interventi in programma nella zona, anche non correlati con la proposta in esame (ad esempio gli eventuali interventi alla vicina centrale di teleriscaldamento COGEN).

Le elaborazioni modellistiche dovranno essere finalizzate ad individuare le possibili aree acusticamente idonee ad accogliere i nuovi usi di progetto, considerando quanto previsto dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella Valsat del PSC.

La valutazione dovrà tener conto dell'andamento delle immissioni sonore infrastrutturali alle diverse quote dal piano di campagna, in modo da consentire di individuare la massima volumetria insediabile nella zona e le eventuali limitazioni di localizzazione e/o di altezza.

I risultati dovranno essere forniti tramite mappe e sezioni acustiche del comparto (le mappe devono essere elaborate a quote diverse dal piano campagna), integrandole con i livelli puntuali calcolati in corrispondenza della volumetria che si propone di insediare.

Dovrà esserne valutato l'impatto acustico nei confronti dei ricettori esistenti derivante dall'aumento del traffico veicolare indotto dal carico urbanistico associato alla trasformazione.

Tale valutazione dovrà dimostrare che l'insediamento dei nuovi usi non comporti il superamento dei limiti normativi per i ricettori esistenti o, qualora fossero già superati, un incremento del clima acustico per effetto del carico veicolare indotto.

Per tale verifica i risultati dovranno essere forniti attraverso delle tabelle riportanti i livelli puntuali in facciata dei ricettori esistenti nello scenario futuro con e senza il carico veicolare indotto dal progetto (in modo da evidenziare l'impatto determinato dall'intervento proposto).

La valutazione dovrà valutare l'eventuale necessità di installare barriere acustiche o altre opere di mitigazione necessarie ai fini della sostenibilità dell'intervento.

Aria

Dovranno essere individuate e descritte, in un intorno significativo, le sorgenti di emissione potenzialmente critiche rispetto agli usi da insediare (ad esempio attività produttive che implicano emissioni in atmosfera, in particolare industrie insalubri, impianti di trattamento rifiuti, impianti di produzione di energia – in particolare le centrali di teleriscaldamento COGEN - e comunque in generale attività con potenziali emissioni odorigene, vicinanza ad arterie stradali con traffico intenso, ecc...).

Nelle valutazioni di sistema del complesso delle trasformazioni previste, anche considerato quanto previsto dal PAIR (Piano Aria Integrato Regionale) e dalle relative Norme tecniche di attuazione, si dovrà comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale e quella

di progetto (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), relativamente agli inquinanti critici per Bologna ossia NOx e PM10, proponendo misure di compensazione/mitigazione.

Acque superficiali

Dovranno essere sviluppati gli approfondimenti previsti dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella ValSat del PSC per le aree oggetto di trasformazione

Poiché le trasformazioni comporteranno un significativo incremento di carico idraulico sulle reti di smaltimento di acque bianche e nere e sugli impianti di depurazione finali, dovrà essere effettuata una stima che permetta la valutazione della sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità, in essere o prevista, delle infrastrutture e degli impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

Energia

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere accompagnata da una valutazione del fabbisogno energetico finale e della possibilità di realizzare le infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o da cogenerazione e teleriscaldamento adeguatamente al fabbisogno dei nuovi insediamenti.

Dovrà quindi essere verificato che la localizzazione e la progettazione preveda l'uso delle energie rinnovabili e la riduzione dei consumi energetici finali e delle corrispondenti emissioni climalteranti, secondo quanto stabilito nella Valsat del PSC.

Dovranno inoltre essere indicati gli obiettivi dell'intervento volti al risparmio energetico.

Gli interventi dovranno essere in grado di contribuire a realizzare un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili.

Elettromagnetismo

Dovrà essere indicata la presenza di sorgenti di campo elettromagnetico (ad esempio elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne radio-tv, stazione di telefonia mobile) e delle relative fasce di rispetto, così come definite dalla normativa vigente oppure individuate tramite l'attestazione dell'ente gestore, e dovrà essere valutata la compatibilità di massima della proposta rispetto a tali fonti emmissive.

Verde e spazio pubblico

Si richiede quindi che siano svolti i seguenti approfondimenti:

- analisi dello stato di fatto in termini di copertura vegetale, indicando le superfici a verde permeabile profondo esistente, le superfici impermeabili e a parziale permeabilità; dovrà essere inoltre verificata la presenza di boschi ai sensi del DLgs 18 maggio 2001, n. 227 ed i vincoli che ne conseguono;
- analisi dell'intorno con individuazione delle aree verdi pubbliche e/o di aree verdi di altra natura (verde privato, corridoi ecologici, ecc.);
- progetto di massima del verde con un bilancio relativo alla situazione ante e post operam e con indicazioni sulle connessioni rispetto alle aree verdi limitrofe e indicazione delle proposte di miglioramento delle dotazioni territoriali (aree verdi, percorsi ciclabili, ecc..).

Per quanto riguarda le eventuali aree da cedere come verde pubblico, si richiede che le ipotesi siano relative unicamente ad aree ad elevato grado di fruibilità pubblica nonché di idonea qualità dei suoli, evitando ipotesi di cessione di aree residuali di scarso valore in termini di fruizione e arredo urbano. Saranno in ogni caso da concordare con gli uffici competenti dell'Amministrazione le soluzioni proposte.

Suolo, sottosuolo e sismica

La proposta dovrà essere accompagnata da un'analisi storica su tutta l'area, che consenta di valutare la qualità dei suoli in relazione agli usi previsti dalle trasformazioni per il sito stesso.

A tal fine, nello studio dovrà essere descritto dettagliatamente il sito e tutte le attività che si sono svolte o che ancora si svolgono, per individuare il potenziale rischio di inquinamento connesso ad attività, impianti (esistenti o pregressi) e strutture (compresi eventuali serbatoi interrati o depositi di materiali potenzialmente inquinanti).

Considerate le potenziali criticità, già evidenziate nella Valsat del PSC, andrà definito l'effettivo stato del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini di cui sopra si accerti uno stato di potenziale contaminazione del sito, sarà necessario attivare le procedure operative ed amministrative disciplinate dall'art. 242 comma 3 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

Comunque, al fine di valutare l'ammissibilità di determinati usi è necessario accertarsi che nei suoli non siano presenti inquinanti che ne precludano l'eventuale insediamento. Se questa verifica non verrà effettuata in fase di Poc non ci sarà la certezza della possibilità della trasformazione nella fase successiva.

Per quanto riguarda la materia sismica esistono precise norme da rispettare che prevedono la necessità di procedere alla realizzazione di una indagine di III livello, atta a verificare la concreta edificabilità dei suoli o le prescrizioni necessarie per consentirla.

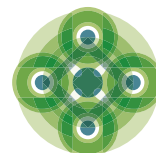
Mobilità

L'esame delle problematiche inerenti la mobilità dovrà riguardare:

- la viabilità ed il traffico sulla rete a servizio dell'area in cui è situato l'ambito. Nella situazione attuale e nello scenario futuro, con la rete e l'assetto attuale, sulla base dei flussi di traffico generati/attratti dal mix di usi previsti nell'area di intervento, valutando la situazione estesa all'area di influenza dei nuovi insediamenti, e verificando la capacità di assorbimento dei nuovi flussi da parte della rete;
- la valutazione della dotazione di aree di parcheggio e sosta a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti, tenendo conto delle dotazioni di standard e delle effettive necessità, e una proposta di localizzazione e distribuzione, tenendo conto di effettive condizioni di accessibilità e della connessione con la rete stradale;
- la ricognizione di eventuali punti di pericolosità della rete a servizio dell'area e la definizione degli interventi per la loro messa in sicurezza;
- l'accessibilità al sistema del trasporto pubblico e quella al sistema dei percorsi pedonali e alla rete ciclabile nella situazione attuale e nello scenario futuro.



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

ACCORDO

PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E
SS.MM.II., RELATIVO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO STRUMENTO
URBANISTICO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DA PARTE DELLA
SOC. COOP. DOLCE DI UNA STRUTTURA DI RESIDENZA PER
ANZIANI, DI CENTRO DIURNO ANZIANI STRUTTURA PER SERVIZI
ALL'INFANZIA 0 – 6 E AGRI NIDO . CON IL RECUPERO DI ALCUNI
EDIFICI EX AGRICOLI NELL'AREA IN CUI HA SEDE L'ISTITUTO SUORE
CLARISSE DEL SS SACRAMENTO.

* * * * *

L'anno 2017 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso,
Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

IL COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato dall'Arch. Francesco
Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che
interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del
Sindaco P G n. 360655 del 1 novembre 2016 ed agisce in virtù dell'art.
107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello
Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta
Comunale del, esecutiva ai sensi di legge;

e

"COOPERATIVA SOCIALE SOCIETA' DOLCE SOCIETA'
COOPERATIVA", C.F. e P.IVA: 03772490375, avente sede a Bologna in

via Cristina da Pizzano n.5, nella persona del Presidente e Legale Rappresentante Pietro Segata C.F. SGTPTTR67D26L424Z, nato a Trieste il 26/04/1967 e residente per la sua carica a Bologna in via Cristina da Pizzano n.5 cap. 40133 – indirizzo mail PEC societadolce@pec.it, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**";

e

L'ISTITUTO SUORE CLARISSE DEL SS SACRAMENTO c.f. 02446190585 p. iva 01058891001, con sede a Roma in via Vicenza 33 nella persona della legale rappresentante in carica Maria Teresa Fabrizio, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 4 ottobre 1948, c.f. FBRMTR48R44H646O, residente a Trieste in via Tommaso Grossi civ. 8 – cap. 34131, – indirizzo mail PEC suoreclarisse@legalmail.it, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Proprietà**";

PREMESSO

- che l'Istituto Suore Clarisse del SS Sacramento è proprietaria di un compendio immobiliare in Via della Torretta civico 23-25 contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 168 mappale 40 sub 2 cat A/4 classe 1, mappale 40 sub 3 cat C/2 classe 8, mappale 41 cat c/2 classe 8, mappale 12 sub 1 cat B/1 classe 5 e al Nuovo Catasto Terreni, foglio 168 mappali 39, 42 e 44 (cfr. All. n.1 e n. 2 al presente atto);

- che attualmente le aree facenti parte del compendio immobiliare sopra descritto risultano in parte individuate dal RUE vigente come ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - REL (spazi per il culto) - di interesse pubblico;

- che il Soggetto attuatore, cooperativa sociale operante nel settore dei servizi alla persona, è interessato a realizzare nell'area della proprietà, un intervento in parte di nuova costruzione (per una Sul pari a circa 3.600 mq), per una struttura per anziani composta da un centro diurno, una Residenza Sanitaria Assistenziale (di 75 posti letto) e un edificio di servizio alle aree ortive, in parte di recupero di due fabbricati ex colonici ancora presenti in loco per una struttura di servizi all'infanzia 0-6 (agri nido);
- che la Proprietà è interessata a cedere la proprietà di una parte della vasta area di via della Torretta civv. 23 e 25 per accogliere, in via preliminare, l'iniziativa del Soggetto attuatore condividendone la logica di un mix di attività rivolte al sociale e all'infanzia;
- che la Proprietà intende al contempo realizzare un modesto ampliamento funzionale alla comunità religiosa con la creazione di un nuovo locale fuori sagoma per usi di lavanderia/stireria;
- che il Soggetto attuatore, in seguito ad intesa preliminare con la Proprietà, ha presentato istanza P.G. n. 176518/2017 del 17/05/2017 al fine di addivenire ad un accordo con l'Amministrazione che consenta la realizzazione di una nuova attrezzatura socio sanitaria e una nuova attrezzatura scolastica, con annesse nuove aree ortive, e una nuova struttura di servizio per le attività religiose;

CONSIDERATO

- che la L.R. n. 20/2000 prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;
- 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(art. 33 del Quadro normativo);
- che gli interventi diretti disciplinati dal RUE all'art. 45 nelle attrezzature e spazi collettivi hanno limiti dimensionali per le nuove costruzioni, oltre i quali — a fronte di una documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste — è previsto l'assoggettamento degli interventi stessi al POC;
- che per la L.R. n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'incremento delle attrezzature nel territorio anche attraverso l'approvazione, avvenuta con deliberazione consiliare OdG 389 del 12/12/2016, di uno specifico POC "Attrezzature e Industrie Insalubri";
- che la richiesta della società risulta coerente con l'obiettivo del PSC e del POC "Attrezzature e industrie insalubri" di consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte di città;

- che infatti, oltre alle strutture pubbliche, le attività di interesse generale possono essere svolte dai privati in regime di sussidiarietà come previsto e tutelato dall'art. 118 comma 4 della Costituzione;
- che l'art. 11 della L. 241/90 prevede che la Pubblica Amministrazione, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto attuatore comporterà la successiva approvazione di una variante al vigente POC "Attrezzature e Industrie Insalubri", o di analogo strumento di pianificazione urbanistica previsto dalla prossima legge regionale urbanistica (il cui iter di approvazione è in corso presso l'Assemblea Legislativa a seguito dell'adozione da parte della Giunta Regionale del relativo progetto di legge);
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto attuatore possiede i caratteri di rilevante interesse pubblico perché migliorativa per il conseguimento degli interessi pubblici rispetto alla situazione presente in quanto la città si doterà di un'altra attrezzatura per i servizi alla persona con l'edificazione in una area già urbanizzata oltre a consentire l'adeguamento strutturale e la qualificazione funzionale di tutta l'area di proprietà dell'Istituto;

PRECISATO

- che al fine di addivenire alla redazione dello strumento urbanistico, previa eventuale sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della

L.R. 20/2000, è necessario che il proponente predisponga gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale;

– che le parti danno tuttavia atto che qualora medio tempore la Regione Emilia-Romagna approvi la nuova legge urbanistica si potrà in via alternativa addivenire alla sottoscrizione di un Accordo Operativo (o analogo accordo previsto dalla stessa) previa presentazione di tutti gli elaborati che risulteranno essere necessari per l'approvazione dello stesso;

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

– che il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione dello strumento urbanistico che dovrà essere predisposto, adottato ed approvato;

– che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;

– che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto Attuatore e per la Proprietà, per i rispettivi impegni, dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione dello strumento urbanistico; solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di

Bologna, fatto salvo il rispetto dei tempi indicati all'articolo 2 comma 1.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

DATO ATTO

che con delibera della Giunta Comunale PG n. _____ del _____ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;

ART. 1 — OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha ad oggetto la predisposizione di uno strumento urbanistico comunale al fine di realizzare due nuove attrezzature di proprietà privata e uso pubblico, rappresentate da una "SOS – attrezzature socio-sanitarie" e una SCU – scuole", in parte all'interno dell'area sita in via della Torretta n. 23 e 25, oggi riconosciuta come attrezzatura di interesse pubblico "REL - spazi per il culto". L'intera superficie territoriale oggetto di pianificazione risulta essere pari a circa 23.400 mq; la realizzazione della nuova attrezzatura sarà pari a circa 3.500 mq di superficie utile lorda (Sul) a cui si aggiungono 100 mq di superficie utile lorda (Sul) per la realizzazione di un piccolo edificio di servizio alle attività agri-culturali. La superficie fondiaria interessata dalla realizzazione della nuova attrezzatura, pari a circa 12.000 mq, è necessaria per la realizzazione di una nuova struttura di Residenza Sanitaria Assistenziale, per complessivi 75 posti letto e centro diurno, che, insieme al recupero degli edifici ex agricoli per una struttura di servizi all'infanzia (agri nido), darà origine ad un polo assistenziale adeguato alle esigenze territoriali di interesse del Soggetto attuatore e sarà sinergico

alla attività svolte dalla Proprietà (casa per madri con bambino, casa per ferie e comunità religiosa). Oltre all'intervento suddetto, ulteriori 100 mq di superficie utile lorda (Sul) saranno funzionali alle esigenze di servizi (lavanderia e stireria) di interesse della Proprietà. Uno schema del nuovo assetto dell'area è riportato nell'Allegato n. 3 del presente atto.

2. Il presente accordo disciplina il percorso per addivenire alla predisposizione dello strumento urbanistico al fine di definirne puntualmente i contenuti rispetto alle previsioni di massima che le parti hanno condiviso.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLA PROPRIETA'

1. A seguito dell'approvazione del presente accordo il Soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli eventuali aventi causa a:

1.1 presentare entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la seguente documentazione per la redazione di uno strumento urbanistico: schema metrico in scala 1:500; eventuale individuazione delle aree da cedere al Comune di Bologna a titolo di dotazioni o richiesta di eventuale monetizzazione; verifica dei volumi legittimamente esistenti e individuazione dei parametri urbanistici, insieme a tutti gli studi ambientali necessari alla redazione della Valsat di un POC (coma da nota allegata al presente atto – cfr. All. n. 4);

1.2 Recepire nel progetto le prescrizioni eventualmente dettate dagli enti preposti in fase di valutazione preliminare e di approvazione dello strumento urbanistico;

1.3 Sostenere tutte le spese tecniche inerenti la redazione definitiva dello strumento urbanistico e ad assumere tutti gli oneri e le spese

conseguenti.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, qualora prima dell'adozione dello strumento urbanistico venga approvata la nuova legge urbanistica regionale, ad implementare ed integrare la documentazione in relazione allo strumento urbanistico e secondo le disposizioni per tempo vigenti.

3 Ai sensi dell'art. 13 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L. R. 20/2000 il Soggetto Attuatore e la Proprietà con la sottoscrizione del presente accordo danno espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva approvazione di uno strumento urbanistico da parte del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo e delle risultanze delle valutazioni che saranno effettuate sugli elaborati di maggior dettaglio.

4. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve i contenuti di cui al precedente art. 1 cui si impegnano a dare attuazione ciascuno per le proprie competenze come in appresso meglio precisato.

5. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si impegna a trascrivere a propria cura e spese il vincolo degli immobili di cui sopra all'uso predetto, per un periodo non inferiore ai 20 anni dalla ultimazione degli edifici.

6. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

7. Entrambi i soggetti privati si dichiarano edotti che sull'area complessiva relativa alla pianificazione attesa, ai sensi dei vigenti strumenti di governo del territorio, non saranno ammessi ulteriori ampliamenti oltre a quello oggetto del

presente accordo.

8. Il Soggetto attuatore e la Proprietà, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegnano ad attivare l'intervento con Permesso di Costruire; al momento della presentazione del titolo dovrà essere presentato l'atto unilaterale, sottoscritto da entrambi i soggetti, con cui si obbligano a trascrivere il vincolo d'uso ventennale sull'immobile e a non effettuare ulteriori ampliamenti delle attrezzature predette.

ART. 3 — IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna :

1.1 entro 30 gg dalla presentazione dei documenti richiesti all'art.

2 comma 1.1 a verificare la completezza della suddetta documentazione;

1.2 entro 180 gg dalla presentazione in forma completa ed esaustiva dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.1 a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1, come meglio precisati a seguito dell'istruttoria di cui al punto precedente, in uno specifico strumento urbanistico (POC o equivalente strumento che venisse previsto dalla nuova legge regionale urbanistica in corso di approvazione) che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per l'adozione.

2. E' fatta salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare eventuali modifiche ai contenuti dello strumento urbanistico sulla base delle definitive valutazioni che emergeranno con la stesura degli elaborati di piano.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE — CONSEGUENZE

1. Qualora entro il termine di validità dello strumento urbanistico non venga

presentata la richiesta di Permesso di costruire per gli interventi oggetto del presente accordo, anche le previsioni del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dalla normativa in quel momento vigente.

ART. 5 SPESE

1. Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE — FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna, sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

ART. 8 — DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro (/00) sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) Individuazione dell'area oggetto di intervento su cartografia catastale (All. n. 1);
- b) Individuazione dell'area oggetto di intervento su cartografia comunale (All. n. 2);
- c) schema di massima del nuovo assetto dell'area oggetto di intervento (All. n.3);
- d) documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat (All. n. 4).

Letto, approvato, sottoscritto e datato **digitalmente**

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

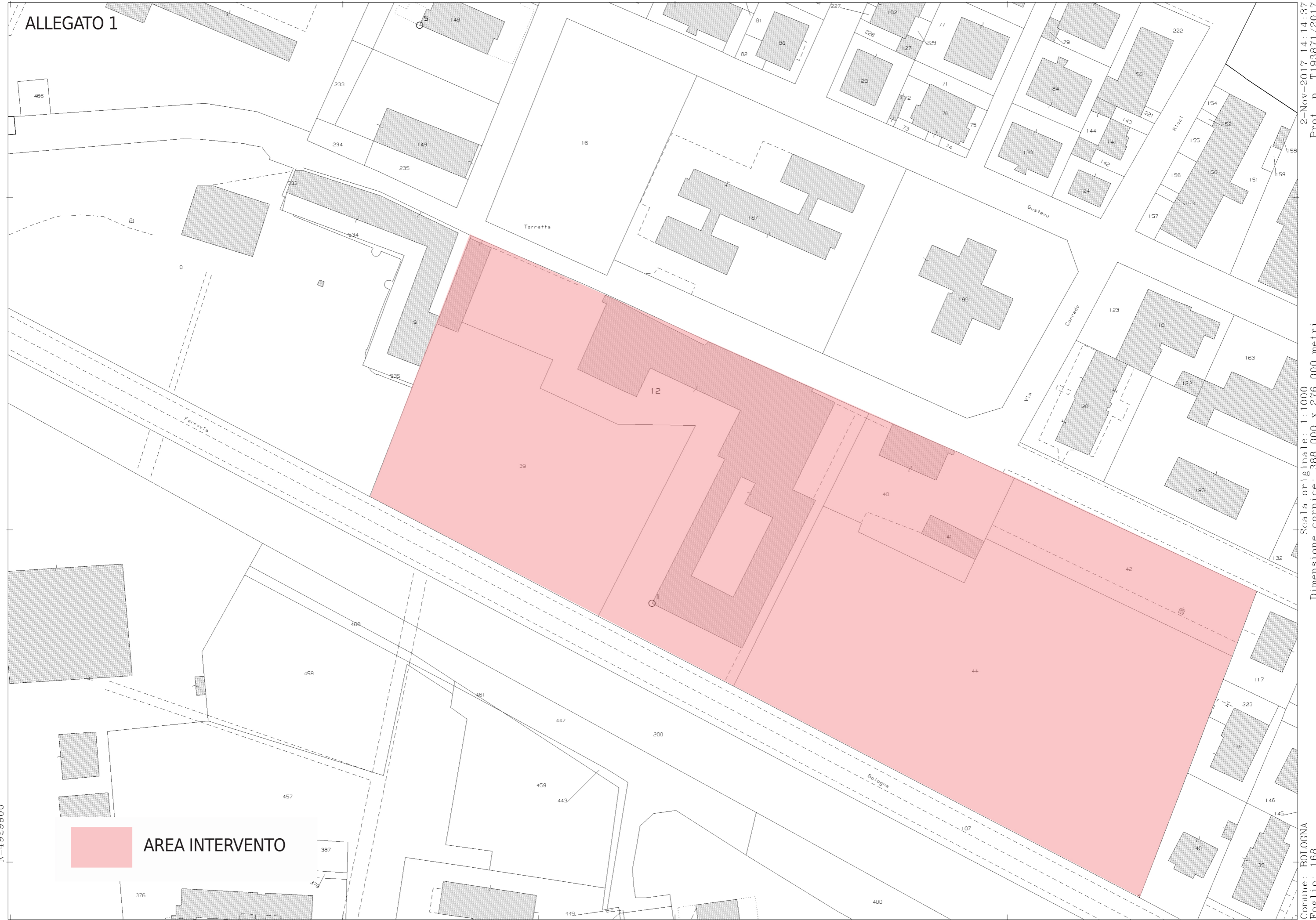
p. COOPERATIVA SOCIALE SOCIETA' DOLCE (DOLCE)

Pietro Segata

p. ISTITUTO SUORE CLARISSE DEL SS SACRAMENTO (ISTITUTO)

Maria Teresa Fabrizio

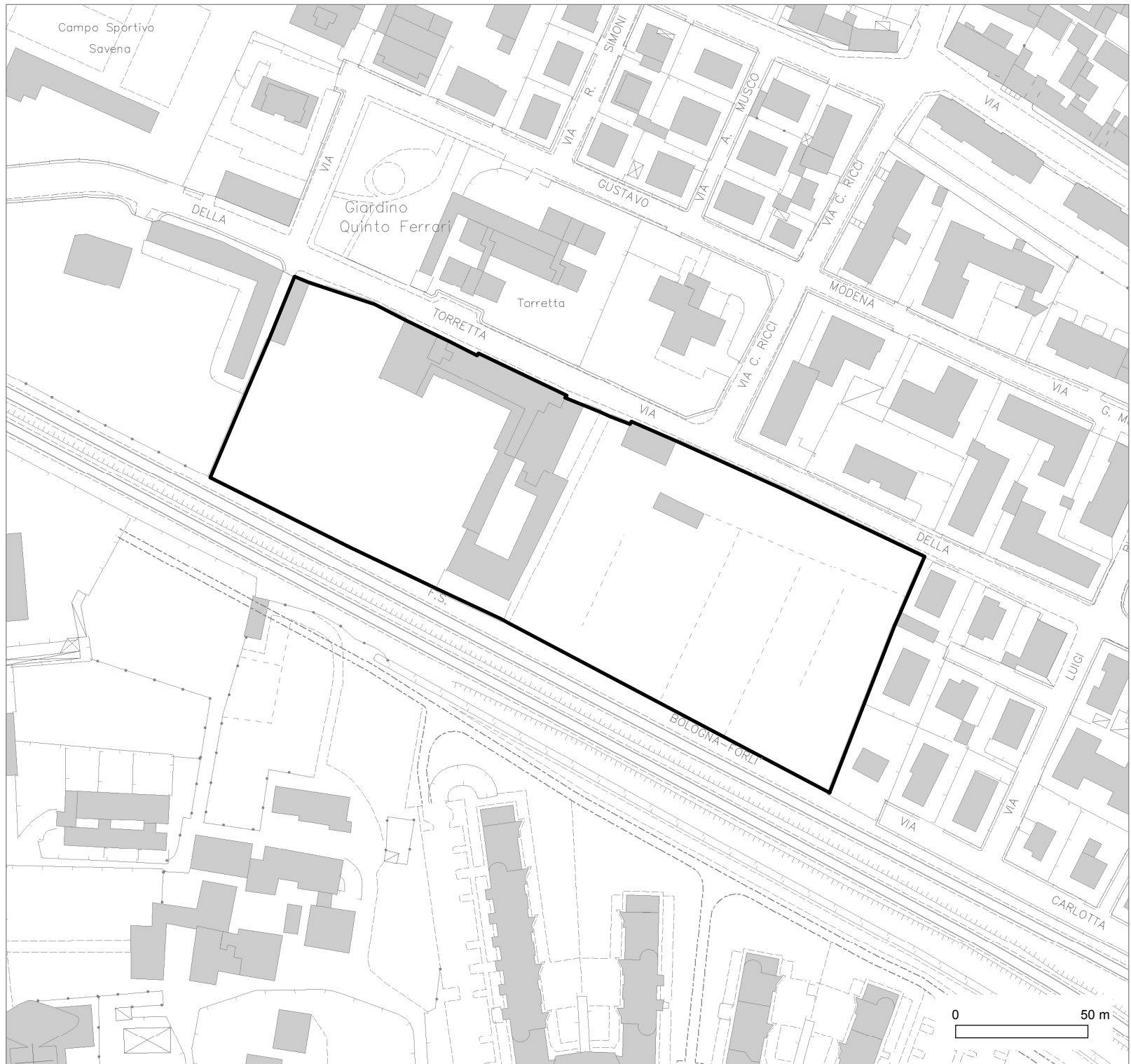
ALLEGATO 1



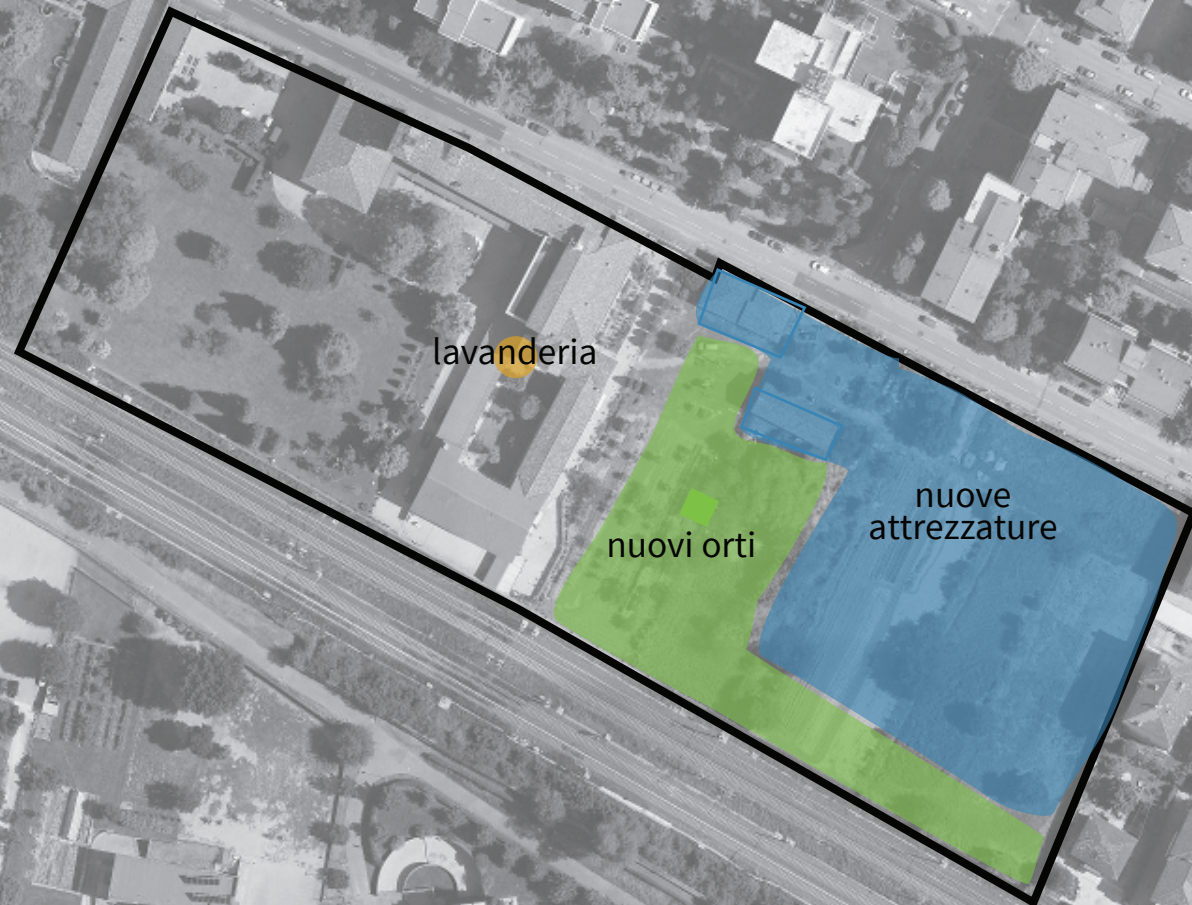
2-Nov-2017 14:14:37
Prot. n. T193871/2017

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: BOLOGNA
Foglio: 168



 PERIMETRO INTERVENTO



lavanderia

nuovi orti

nuove attrezzature

ALLEGATO 4

Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat

In riferimento all'analisi di conformità delle trasformazioni previste rispetto al sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio, e successivi vincoli non ancora recepiti cartograficamente (ad esempio la normativa sulla tutela dei boschi) si richiede che venga elaborata una tavola in cui tali temi siano sovrapposti agli ambiti oggetto di trasformazione. La LR 20/00 all'art. 19 richiede infatti che *"Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato"*.

I temi da analizzare, in linea generale, dovranno consentire all'amministrazione comunale la redazione del documento di Valsat e dovranno essere i seguenti.

La descrizione dello stato attuale delle aree, evidenziandone le criticità ambientali e i fattori di impatto.

Un inquadramento generale dell'area e di un intorno significativo, descrivendo i principali elementi di interesse ambientale e territoriale (individuando: scuole, parchi, fermate trasporto pubblico, piste ciclopedonali, servizi, ecc.. posti nelle vicinanze delle aree di interesse)

Una breve descrizione della trasformazione prevista, specificando almeno:

- la quantificazione del carico urbanistico determinato dall'attuazione del progetto;
- la stima del traffico indotto e lo stato attuale dell'accessibilità al trasporto pubblico, i collegamenti alle piste ciclopedonali, ecc..

La descrizione dei fattori ambientali che hanno influenzato le scelte progettuali, motivando le scelte compiute (es: clima acustico, presenza di contaminazione dei suoli, vincoli legati all'elettromagnetismo, ecc.).

Individuazione degli obiettivi ambientali che si intendono perseguire.

L'analisi e la sintesi dei prevedibili impatti territoriali conseguenti all'attuazione delle previsioni della trasformazione, individuando le misure idonee per impedire o mitigare tali impatti, alla luce delle possibili alternative progettuali e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

In particolare dovranno essere descritti, relativamente alle componenti ambientali: aria, rumore, acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, rifiuti, energia, elettromagnetismo, verde e spazio pubblico, mobilità, i seguenti aspetti:

- stato attuale
- impatto potenziale
- misure per la sostenibilità.

Al fine di un confronto tra lo stato ante operam, inteso come stato ad attività pregresse ancora in essere, e lo scenario futuro a trasformazioni realizzate, si chiede di compilare la seguente tabella.

Elementi per valutazioni di sistema:

	Stato Attuale <i>In riferimento alla media degli ultimi due anni</i>	Scenario Futuro
Carico urbanistico (abitanti/addetti)		
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto giornaliero	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Punti di emissione in atmosfera soggetti ad autorizzazione		
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie impermeabile (mq)		
Consumi idrici		
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)		
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)		
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato		
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati		
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione		
Mq di verde	<i>Privato</i>	<i>Privato</i>
	<i>Pubblico</i>	<i>Pubblico</i>
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	=	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	=	
stima dei metri di piste ciclabili in progetto	=	

Relativamente alle componenti ambientali da analizzare, dovranno essere effettuate valutazioni specifiche, sviluppando i seguenti contenuti.

Rumore

Per la componente acustica deve essere presentato uno studio, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge n. 447/1995, finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica del comparto ad accogliere le nuove destinazioni d'uso di progetto, nonché a verificare che la realizzazione del nuovo insediamento non cagioni delle criticità acustiche nei confronti dei ricettori esistenti, determinate da un aumento del carico veicolare.

In applicazione di quanto riportato al punto 3 delle Norme tecniche di attuazione della Classificazione acustica comunale, nel caso in cui la proposta presentata preveda l'insediarsi di usi a maggiore tutela acustica rispetto a quelli attuali, dovrà essere valutato in primo luogo se l'attuale UTO sia congrua con gli usi di progetto e con quanto riportato nella Valsat del PSC. Nel caso in cui, secondo i criteri di cui alla normativa regionale dGR 2053/2001 non lo fosse, dovrà essere proposta la variazione della classificazione acustica ipotizzando una nuova UTO, relativa all'intervento e coerente con gli usi confinanti.

Per la caratterizzazione acustica dell'area dovrà essere eseguito almeno un rilievo fonometrico (o più d'uno, in base al numero di sorgenti sonore presenti in sito e/o alla morfologia e all'estensione dell'area di intervento) della durata non inferiore alle 24 ore, necessario per la taratura del modello di simulazione, e in ogni caso con modalità da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione.

I dati rilevati in sito dovranno essere utilizzati per ricostruire, tramite un modello previsionale debitamente tarato, il clima acustico dell'area per effetto delle sorgenti sonore presenti e per simulare lo scenario futuro.

Nello scenario futuro dovranno essere implementati gli edifici di progetto (sebbene a livello di planivolumetrico) con il relativo traffico veicolare indotto, nonché le modifiche determinate da altri interventi in programma nella zona, anche non correlati con la proposta in esame (ad esempio gli eventuali interventi alla vicina centrale di teleriscaldamento COGEN).

Le elaborazioni modellistiche dovranno essere finalizzate ad individuare le possibili aree acusticamente idonee ad accogliere i nuovi usi di progetto, considerando quanto previsto dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella Valsat del PSC.

La valutazione dovrà tener conto dell'andamento delle immissioni sonore infrastrutturali alle diverse quote dal piano di campagna, in modo da consentire di individuare la massima volumetria insediabile nella zona e le eventuali limitazioni di localizzazione e/o di altezza.

I risultati dovranno essere forniti tramite mappe e sezioni acustiche del comparto (le mappe devono essere elaborate a quote diverse dal piano campagna), integrandole con i livelli puntuali calcolati in corrispondenza della volumetria che si propone di insediare.

Dovrà esserne valutato l'impatto acustico nei confronti dei ricettori esistenti derivante dall'aumento del traffico veicolare indotto dal carico urbanistico associato alla trasformazione.

Tale valutazione dovrà dimostrare che l'insediamento dei nuovi usi non comporti il superamento dei limiti normativi per i ricettori esistenti o, qualora fossero già superati, un incremento del clima acustico per effetto del carico veicolare indotto.

Per tale verifica i risultati dovranno essere forniti attraverso delle tabelle riportanti i livelli puntuali in facciata dei ricettori esistenti nello scenario futuro con e senza il carico veicolare indotto dal progetto (in modo da evidenziare l'impatto determinato dall'intervento proposto).

La valutazione dovrà valutare l'eventuale necessità di installare barriere acustiche o altre opere di mitigazione necessarie ai fini della sostenibilità dell'intervento.

Aria

Dovranno essere individuate e descritte, in un intorno significativo, le sorgenti di emissione potenzialmente critiche rispetto agli usi da insediare (ad esempio attività produttive che implicano emissioni in atmosfera, in particolare industrie insalubri, impianti di trattamento rifiuti, impianti di produzione di energia – in particolare le centrali di teleriscaldamento COGEN - e comunque in generale attività con potenziali emissioni odorigene, vicinanza ad arterie stradali con traffico intenso, ecc...).

Nelle valutazioni di sistema del complesso delle trasformazioni previste, anche considerato quanto previsto dal PAIR (Piano Aria Integrato Regionale) e dalle relative Norme tecniche di attuazione, si dovrà comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale e quella

di progetto (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), relativamente agli inquinanti critici per Bologna ossia NOx e PM10, proponendo misure di compensazione/mitigazione.

Acque superficiali

Dovranno essere sviluppati gli approfondimenti previsti dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella ValSat del PSC per le aree oggetto di trasformazione

Poiché le trasformazioni comporteranno un significativo incremento di carico idraulico sulle reti di smaltimento di acque bianche e nere e sugli impianti di depurazione finali, dovrà essere effettuata una stima che permetta la valutazione della sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità, in essere o prevista, delle infrastrutture e degli impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

Energia

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere accompagnata da una valutazione del fabbisogno energetico finale e della possibilità di realizzare le infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o da cogenerazione e teleriscaldamento adeguatamente al fabbisogno dei nuovi insediamenti.

Dovrà quindi essere verificato che la localizzazione e la progettazione preveda l'uso delle energie rinnovabili e la riduzione dei consumi energetici finali e delle corrispondenti emissioni climalteranti, secondo quanto stabilito nella Valsat del PSC.

Dovranno inoltre essere indicati gli obiettivi dell'intervento volti al risparmio energetico.

Gli interventi dovranno essere in grado di contribuire a realizzare un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili.

Elettromagnetismo

Dovrà essere indicata la presenza di sorgenti di campo elettromagnetico (ad esempio elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne radio-tv, stazione di telefonia mobile) e delle relative fasce di rispetto, così come definite dalla normativa vigente oppure individuate tramite l'attestazione dell'ente gestore, e dovrà essere valutata la compatibilità di massima della proposta rispetto a tali fonti emmissive.

Verde e spazio pubblico

Si richiede quindi che siano svolti i seguenti approfondimenti:

- analisi dello stato di fatto in termini di copertura vegetale, indicando le superfici a verde permeabile profondo esistente, le superfici impermeabili e a parziale permeabilità; dovrà essere inoltre verificata la presenza di boschi ai sensi del DLgs 18 maggio 2001, n. 227 ed i vincoli che ne conseguono;
- analisi dell'intorno con individuazione delle aree verdi pubbliche e/o di aree verdi di altra natura (verde privato, corridoi ecologici, ecc.);
- progetto di massima del verde con un bilancio relativo alla situazione ante e post operam e con indicazioni sulle connessioni rispetto alle aree verdi limitrofe e indicazione delle proposte di miglioramento delle dotazioni territoriali (aree verdi, percorsi ciclabili, ecc..).

Per quanto riguarda le eventuali aree da cedere come verde pubblico, si richiede che le ipotesi siano relative unicamente ad aree ad elevato grado di fruibilità pubblica nonché di idonea qualità dei suoli, evitando ipotesi di cessione di aree residuali di scarso valore in termini di fruizione e arredo urbano. Saranno in ogni caso da concordare con gli uffici competenti dell'Amministrazione le soluzioni proposte.

Suolo, sottosuolo e sismica

La proposta dovrà essere accompagnata da un'analisi storica su tutta l'area, che consenta di valutare la qualità dei suoli in relazione agli usi previsti dalle trasformazioni per il sito stesso.

A tal fine, nello studio dovrà essere descritto dettagliatamente il sito e tutte le attività che si sono svolte o che ancora si svolgono, per individuare il potenziale rischio di inquinamento connesso ad attività, impianti (esistenti o pregressi) e strutture (compresi eventuali serbatoi interrati o depositi di materiali potenzialmente inquinanti).

Considerate le potenziali criticità, già evidenziate nella Valsat del PSC, andrà definito l'effettivo stato del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini di cui sopra si accerti uno stato di potenziale contaminazione del sito, sarà necessario attivare le procedure operative ed amministrative disciplinate dall'art. 242 comma 3 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

Comunque, al fine di valutare l'ammissibilità di determinati usi è necessario accertarsi che nei suoli non siano presenti inquinanti che ne precludano l'eventuale insediamento. Se questa verifica non verrà effettuata in fase di Poc non ci sarà la certezza della possibilità della trasformazione nella fase successiva.

Per quanto riguarda la materia sismica esistono precise norme da rispettare che prevedono la necessità di procedere alla realizzazione di una indagine di III livello, atta a verificare la concreta edificabilità dei suoli o le prescrizioni necessarie per consentirla.

Mobilità

L'esame delle problematiche inerenti la mobilità dovrà riguardare:

- la viabilità ed il traffico sulla rete a servizio dell'area in cui è situato l'ambito. Nella situazione attuale e nello scenario futuro, con la rete e l'assetto attuale, sulla base dei flussi di traffico generati/attratti dal mix di usi previsti nell'area di intervento, valutando la situazione estesa all'area di influenza dei nuovi insediamenti, e verificando la capacità di assorbimento dei nuovi flussi da parte della rete;
- la valutazione della dotazione di aree di parcheggio e sosta a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti, tenendo conto delle dotazioni di standard e delle effettive necessità, e una proposta di localizzazione e distribuzione, tenendo conto di effettive condizioni di accessibilità e della connessione con la rete stradale;
- la ricognizione di eventuali punti di pericolosità della rete a servizio dell'area e la definizione degli interventi per la loro messa in sicurezza;
- l'accessibilità al sistema del trasporto pubblico e quella al sistema dei percorsi pedonali e alla rete ciclabile nella situazione attuale e nello scenario futuro.