

Rep. n. 247



COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO

EX ART. 18, L.R. n. 20/2000 PER L'INSERIMENTO IN SPECIFICO
PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DI:

- PARTE DELLE AREE DELL'AMBITO "DI RIQUALIFICAZIONE
MISTO" N. 122 "RIMESSE" (Situazione "SCANDELLARA");
- PARTE DELLE AREE DELL'AMBITO "CONSOLIDATO DI
QUALIFICAZIONE DIFFUSA SPECIALIZZATO" N° 114;

* * * * *

L'anno 2014, il giorno 4 del mese di agosto, nella residenza municipale
Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

il **COMUNE DI BOLOGNA**, (C. F. 01232710374) con sede in Piazza
Maggiore n. 6, per il quale interviene – per dare esecuzione alla
deliberazione della Giunta Comunale progr. n. 184 del 29 luglio 2014,
esecutiva ai sensi di legge – non in proprio ma in qualità di Direttore del
Settore Piani e Progetti Urbanistici l'Arch. Francesco Evangelisti, nato a
Bologna il 7 agosto 1963, domiciliato per la sua carica in Piazza Liber
Paradisus in forza del decreto sindacale PG. n. 162089 del 27 giugno 2013
(d'ora in poi: "il Comune");

del. del.
11/8
Arch. Evangelisti
del. del.
di

Arch. Evangelisti

la Società Ferruccio Frascari S.p.A., (C. F. e Partita IVA 00892050378)

con sede in via Mazzini 7, Bologna, per la quale interviene il legale rappresentante Ing. Stefano Frascari (C. F. FRSSFN58H25A944R).
domiciliato per la sua carica presso la sede della Società rappresentata.

La suddetta società interviene:

- in qualità di promissaria acquirente del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio 211, particella 9, subalterni 7/67, 8/68, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82 per complessivi mq 30.000 circa s.e.o., denominato "area A" ed evidenziato in colore rosso dell' allegato "1" al presente accordo;

- in qualità di soggetto autorizzato a intervenire (Atto notaio Errani Andrea rep. N° 90426 del 29/04/2014) per il terreno censito al NCEU di Bologna, foglio n.59, mappale n. 492 di superficie catastale pari a mq 6.271, denominato "area A1" ed evidenziati in colore viola nell' allegato "1" al presente accordo.

La società Ferruccio Frascari S.p.A. è di seguito denominata "*Attuatore dell'area A*".

e

i Signori:

- **Monari Bruna**, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 08/01/1929 e residente a Bologna via Scandellara 7/7, C.F. MNR BRN 29A48 H945O;

- **Monari Marisa**, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 24/03/1931 e residente a Bologna via Scandellara 9, C.F. MNR MRS 31C64 H945U;

- **Negrini Nives**, nata a Castel San Pietro Terme il 25/03/1946 e residente a Gerenzano (VA) via Petrarca 2/G, C.F. NGR NVS 46C65 C265K;

- **Monari Paolo**, nato a Bologna il 29/10/1949 e residente a Dozza (BO), via Valsellustra 69, C.F. MNR PLA 49R29 A944L;

- **Arbizzani Maria Luisa** nata a Bologna il 05/01/1940 e residente a Granarolo dell'Emilia, via dello Sport 8, C.F. RBZ MLS 40A45 A944X;

- **Gambini Paolo**, nato a Bologna il 31/05/1954 e residente a Bologna, via Scandellara 7/8, C.F. GMB PLA 54E31 A944F;

I signori sopraelencati intervengono in qualità di proprietari dei seguenti terreni:

- NCT , foglio 211, particella 1736 , in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 di Monari Marisa;

- NCT, foglio 211, particella 1740, in ragione di 1/1 Monari Marisa;

- NCT, foglio 211, particella 1757, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;

- NCT, foglio 211, particella 1759, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;

- NCEU, foglio 211, particella 1766 parte, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 Gambini Paolo;

I suddetti terreni, per complessivi mq 24.000 circa s.e.o., sono denominati "area B" ed evidenziati in colore blu nell' allegato "1" al presente accordo

I signori sopraelencati sono di seguito denominati "Attuatori dell'area B".

Premesso che

In data 9 febbraio 2010 è stato sottoscritto tra il Comune e i soggetti privati di cui sopra (d'ora innanzi denominati "le Parti") appositamente "Accordo

Monari Bruna
M B,
Arbizzani Maria Luisa
Gambini Paolo

~~Monari Paolo~~
Negrini Nives

procedimentale per l'attuazione dell'ambito da riqualificare di via Scandellara ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990" (Rep. n. 208266).

Oggetto dell'accordo (allegato "2" al presente) era, come sinteticamente specificato all'art. 1 del medesimo, la definizione e programmazione delle attività da porre in essere ai fini della valutazione di sostenibilità, finalizzata all'inserimento in POC – previo specifico accordo ai sensi dell'art. 18, L.R. 20/00 – della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, inserita nell'ambito di Riqualificazione misto n. 121-122 Cirenaica Rimesse, secondo gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e secondo quanto disciplinato – per gli ambiti di riqualificazione – dall'art. 30, commi da 2 a 2 quinquies, della L.R. 20/2000 s.m. e i..

In tale prospettiva, l'accordo ha assunto una valenza procedimentale, individuato quale strumento per stabilire le attività da porre in essere ai fini della valutazione di sostenibilità della proposta di interventi di riqualificazione presentata dai proponenti privati, attraverso una prima definizione degli obiettivi di riqualificazione, degli impegni dei proponenti privati alla realizzazione di dotazioni e connessioni, degli indici perequativi da applicare, della quantità di edilizia sociale, ed infine degli elementi qualitativi da rispettare nelle successive fasi progettuali.

Più nel dettaglio, l'accordo:

a) comportava l'impegno da parte dei proponenti privati di avviare nell'immediato il presidio delle aree degradate, la progressiva dismissione delle attività incongrue e conseguente demolizione dei fabbricati esistenti,

la rimozione dei materiali dannosi per l'ambiente, il tutto secondo un tempistica definita;

b) subordinava la realizzazione in situ delle quantità edificatorie proposte dai privati ad una valutazione di sostenibilità ambientale da effettuarsi secondo un preciso ordine cronologico e secondo le Linee guida fornite dal Comune di Bologna, stabilendo che all'esito di tale valutazione, le parti avrebbero definitivamente concertato gli interventi di riqualificazione necessari, gli eventuali parziali trasferimenti di capacità edificatoria su altre aree, l'eventuale realizzazione di ulteriori opere ritenute necessarie rispetto a quelle indicate;

c) prevedeva l'avvio da parte dei Privati, congiuntamente al Comune e al Quartiere, di un percorso partecipativo con l'obiettivo di accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni stesse;

d) infine, accertata con le modalità stabilite dall'accordo stesso la sostenibilità degli interventi, demandava a un successivo accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 gli aspetti di maggior approfondimento e dettaglio, le modalità attuative degli interventi, definendo, sulla base di uno schema di assetto, le prestazioni richieste agli interventi di riqualificazione, le dotazioni da realizzare, le connessioni con l'intorno anche esterne alle aree di trasformazione. In sintesi, nella "scheda norma" contenuta in detto accordo ex art. 18 LR 20/00 sarebbero stati definiti:

- i dati relativi alle aree interessate;
- le prestazioni da realizzare per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento;
- i carichi insediativi e gli usi consentiti;

U. U.
C. P.

M. G.
A. U. L.
~~C. P.~~
C. P.

J. P.
P.

- le dotazioni territoriali;
- le eventuali condizioni di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale;
- gli strumenti e le modalità di attuazione.

In attuazione di quanto previsto dall'accordo procedimentale suddetto:

- il Dirigente del Settore Urbanistica in data 29.3.2010, PG 107650/2010, ha trasmesso ai proponenti privati le Linee guida per la predisposizione, a cura dei proponenti privati stessi, dello studio di sostenibilità ambientale, territoriale, urbanistica e della mobilità, necessario per la valutazione preventiva della sostenibilità da parte del Comune;
- con nota del 28.4.2010, PG 107720/2010 i proponenti privati hanno predisposto e consegnato al Comune lo Studio redatto sulla base di dette Linee guida, sul quale i Settori comunali competenti hanno espresso i relativi pareri (Settore Mobilità: PG 201513/2010 del 10.8.2010; Settore Ambiente: PG 248/2010 del 9.8.2010; Settore Lavori Pubblici: Prot. 663.1/2010 del 4.8.2010);
- in data 22.2.2011, con PG 40817/2011, è stata presentata la versione dello Studio adeguata in relazione alle indicazioni riportate nei pareri in precedenza richiamati, nonché dei successivi incontri di approfondimento effettuati con gli uffici dei Settori coinvolti;
- su tale versione adeguata sono stati espressi i pareri conclusivi di competenza dei Settori Mobilità: PG 114055/2011 del 18.5.2011; Ambiente: PG 105153/2011 del 10.5.2011; Lavori Pubblici: PG 124595/2011 del 30.5.2011;

Premesso altresì che

In data 12.12.2012 con atto Rep. n. 21/05/12, le Parti hanno proceduto ad una integrazione dell'accordo procedimentale del 09/02/2010 (allegato "3" al presente), nella quale in sintesi, le Parti:

a) danno atto dell'avvenuta ottemperanza da parte dei proponenti privati agli obblighi di liberazioni, demolizioni, bonifiche. Le attività improprie sono state progressivamente ridotte, bonificate le aree e la situazione di degrado, in particolare dell'area A, è in via di risoluzione.

b) rilevando che in attuazione del RUE sarebbe stato possibile operare con interventi diretti di sostituzione sulle volumetrie esistenti e legittime, concordemente optano per la definizione di un accordo più ampio, con la previsione nelle area interessate e nell'intorno di un insieme sistematico di opere maggiormente aderenti agli obiettivi indicati nella scheda d'ambito del PSC e nella "situazione Scandellara";

c) danno atto dell'avvenuta presentazione da parte dei soggetti proponenti dello Studio di Compatibilità Ambientale, Territoriale, Urbanistica e della Mobilità e dell'acquisizione dei pareri conclusivi di competenza dei Settori Mobilità, Ambiente e Lavori Pubblici.

d) danno atto che lo Studio di cui sopra ha dimostrato la capacità delle aree interessate (A+B) di recepire le quantità edificatorie previste dallo stesso, pur con la necessità di corrispondere nell'elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) alle raccomandazioni e prescrizioni indicate dai Settori comunali e ferma restando la necessità, in sede di PUA, di elaborare la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) ai sensi dell'art. 5 LR 20/00 sulla quale si esprimerà la Provincia quale Autorità competente;

111 - 111
C/B
M
A
E
L
P
E

e) si dichiarano pronte, in relazione all'art. 6 dell'accordo del 9/2/2010 "percorsi partecipativi", ad avviare congiuntamente al Quartiere interessato il programma elaborato dal "Comitato Urban Center Bologna" teso a definire un percorso partecipativo di condivisione delle scelte urbanistiche con la cittadinanza. I proponenti privati, in data 27/06/12, hanno comunicato l'impegno a finanziare tale programma con la corresponsione di un contributo economico suddiviso in due fasi di rispettivi 25.000,00 € e 15.000,00 €;

f) precisano che nel previsto e successivo accordo ex art. 18 LR 20/00, si concerteranno gli aspetti di dettaglio e le modalità attuative degli interventi, confermando i contenuti della "scheda norma" già individuati schematicamente nell'art. 7 del precedente accordo.

g) individuano nel "POC con valore ed effetti di PUA" ai sensi dell'art 30, p.4, LR 20/2000, da adottarsi entro il 31/12/2013, la modalità operativa per la conformazione dei diritti edificatori sulle aree contestualmente alla definizione del progetto urbanistico di trasformazione dell'area e degli aspetti contrattuali fra Comune e proponenti privati (convenzione urbanistica).

Considerato che

Il percorso partecipativo, svolto con l'accompagnamento e il supporto dell'"Urban Center Bologna", si è articolato in due cicli di incontri tenutisi presso la Scuola Media Scandellara secondo il seguente calendario e temi:

26/10/2012 – I luoghi e gli obiettivi del progetto.

7/11/2012 – Discutiamo insieme le prime ipotesi di trasformazione

23/11/2012 – Cosa succederà nell'area "ex – rottamai"?

24/05/2013 – Presentazione dei progetti in corso per la zona Scandellara e discussione.

5/06/2013 – Approfondimenti e conclusioni

In esito a tali incontri sono emerse, da parte dei cittadini, importanti esigenze e suggerimenti di cui tenere conto nelle successive fasi di progettazione del comparto.

Si sono tenuti incontri e sopralluoghi di approfondimento con i Tecnici incaricati dai proponenti privati e i Settori comunali competenti (con il Settore Mobilità Sostenibile in data 11/02/2013, 26/02/2013, 18/07/2013), con Rete Ferroviaria Italiana (RFI) per verifica di fattibilità del previsto sottopasso ciclo-pedonale in Via Mondo (incontro del 27/05/2013 e sopralluogo del 17/06/2013), nonché infine con la Commissione per Qualità Architettonica e il Paesaggio (incontro del 23/04/2013).

L'insieme degli elementi emersi dal percorso partecipativo, delle raccomandazioni e prescrizioni contenute nei pareri dei settori comunali competenti, degli approfondimenti e incontri successivi di confronto fra progettisti, quartiere e uffici comunali (del 28/01/14 e 05/02/14) vanno ora ricondotti a sistema e sintesi con la definizione dei parametri, usi, scelte, opere e indicazioni essenziali di cui tenere conto e recepire nella successiva fase di elaborazione/progettazione del POC con valore ed effetti di PUA.

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono quanto segue.

* * *

Articolo 1 – Efficacia dei contenuti in premessa

all. M.
eff. B.
M. J. J.
A. M.
M.
G.
F.

La premessa e quanto in essa richiamato e considerato – e, in particolare, il precedente accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 e relativa integrazione ivi citati - formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono espressamente richiamati.

Articolo 2 – Oggetto e finalità dell'accordo

il presente accordo è finalizzato alla elaborazione ed approvazione del POC con valore di PUA relativo agli interventi di riqualificazione dell'Ambito di Riqualificazione misto n. 122 - Rimesse (parte) in coerenza con gli obiettivi dettati dal PSC (Situazione "Scandellara"), oltre alla riqualificazione di un'area nell'Ambito "Consolidato di qualificazione diffusa specializzato n° 114" (via del Tuscolano).

In particolare viene definita, sulla base di uno schema di assetto urbanistico delle aree esteso anche all'intorno dell'ambito considerato (allegato "4"), una "scheda norma" che precisa gli elementi essenziali in ordine a:

- i carichi insediativi e gli usi consentiti;
- le dotazioni territoriali;
- le condizioni di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale;
- le prestazioni per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento;
- gli strumenti e le modalità di attuazione.

Articolo 3 – Scheda Norma

Carichi insediativi e usi previsti

Come già definito nell'accordo procedimentale del 9/2/2010 (art.3 , p.5) e considerato che la

verifica dello Studio di Compatibilità Ambientale, Territoriale, Urbanistica e della Mobilità ha dimostrato la capacità delle aree interessate dagli

insediamenti (A+B) di recepire le quantità edificatorie previste dallo stesso, si applicano alle aree dei proponenti privati (A+A1+B) i seguenti indici edificatori:

0,20 mq/mq per usi residenziali (1a) di cui 0,15 mq/mq a "libero mercato" e 0,05 mq/mq "in locazione";

0,02 mq/mq di indice "pubblico" (realizzato comunque dai privati proponenti) per usi residenziali "in locazione" (1a).

Atteso che la superficie delle aree su cui applicare gli indici è pari a complessivi 60.271 mq (costituiti da 30.000 mq per l'area A, 6.271 mq per l'area A1, 24.000 mq per l'area B) la capacità edificatoria complessiva realizzabile (esclusivamente nelle aree A+B) è determinata come segue:

Superficie Utile totale: $60.271 \text{ mq} \times 0,22 \text{ mq/mq} = 13.260 \text{ mq}$ di Su, dei quali:

- ad uso 1a a "libero mercato": $60.271 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 9.041 \text{ mq}$;
- ad uso 1a in "locazione": $60.271 \text{ mq} \times 0,07 \text{ mq/mq} = 4.219 \text{ mq}$.

Una quota degli usi residenziali 1a a "libero mercato", nella misura massima del 10% degli stessi, possono essere destinati ad usi complementari alla residenza, quali uffici (3b), negozi di vicinato e servizi alla casa e alla persona (4d), pubblici esercizi (5c).

Le quote di usi residenziali 1a destinate alla "locazione" dovranno rimanere tali per un periodo di minimo 10 anni con canone di locazione calcolato ai sensi della L. 431 del 9/12/1998.

La ripartizione della capacità edificatoria fra attuatore dell'area A e attuatore dell'area B sarà definita in sede di POC/PUA e relativo convenzionamento con il Comune.

all. m.
M.B.

M. S. P.
A. M.
~~M. S. P.~~
G.

P.

Le capacità edificatorie sopra determinate potranno subire, in sede di PUA, lievi variazioni in più o in meno in funzione delle effettive superfici delle aree private oggetto di intervento di trasformazione.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali minime da realizzare contestualmente agli interventi sono previste nella misura del 100% della Su insediabile, ovvero pari a 13.260 mq, limitando per quanto possibile, nello sviluppo del PUA, eventuali eccedenze rispetto a tale quantità.

E' demandata alla fase di definizione del POC/PUA la specifica destinazione delle aree (verde, parcheggi, viabilità), ferma restando la necessità di prevedere una quota destinata a parcheggi pubblici non inferiore al 30 % della Su insediabile.

Concorrono al calcolo delle dotazioni l'area A1 di via del Tuscolano (verde pubblico) ed eventuali aree comunali adiacenti da adibire a parcheggio pubblico (v. punto "Mobilità").

Sono invece escluse dal calcolo delle dotazioni le sedi stradali esistenti (via Scandellara) e le strade di progetto non direttamente riconducibili o funzionali al nuovo insediamento.

Condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale

Mobilità

In linea generale si individuano le seguenti prioritarie necessità finalizzate a garantire un'adeguata accessibilità alla zona e connessione della stessa all'intorno:

a) consentire una connessione veicolare est-ovest in entrambi i sensi di

marcia, connotando tuttavia la stessa come viabilità di carattere secondaria e locale;

b) adottare misure di moderazione del traffico sia sulla viabilità esistente che su quella di nuova realizzazione, in coerenza con il punto precedente e con l'obiettivo di aumentare la sicurezza;

c) costruire una rete di percorsi pedonali e ciclabili continua e di qualità, in connessione con i tratti già esistenti e a servizio degli insediamenti residenziali e dei vari servizi/attrezzature di interesse pubblico;

d) risolvere le intersezioni per migliorare la sicurezza e facilitare la circolazione;

e) realizzare le dotazioni di parcheggio richiesto garantendo un'adeguata distribuzione delle stesse.

f) realizzare una effettiva "zona 30" per l'ambito 122 considerato.

In relazione a tali necessità il POC/PUA dovrà prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente e interamente dai soggetti attuatori privati a totale scomputo dei relativi oneri, i seguenti interventi:

- adeguamento e riqualificazione di via Scandellara da prevedere mediante significativi interventi di moderazione del traffico (ad esempio "zona 30"), che includano anche la realizzazione di percorsi pedonali adeguati e continui (per garantire la sicurezza e l'accessibilità agli edifici esistenti) nonché la realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale protetta. Tale tratto dovrà essere restituito al solo traffico veicolare locale e ad un uso prevalentemente pedonale e ciclabile. La nuova sezione stradale potrà comportare la necessità di espropriare porzioni lineari di proprietà privata
- che il POC/PUA individuerà precisamente con apposito piano parcellare;

all. 04
M.P.
M.P.
M.P.
M.P.
M.P.
M.P.

fe

- realizzazione di una nuova strada a ridosso della ferrovia a doppio senso di circolazione che preveda tutti i nuovi accessi carrabili al comparto, sgravando in tal modo la via Scandellara dai flussi di traffico indotti dai nuovi insediamenti. Lungo tale nuova strada si dovranno prevedere adeguate zone di sosta pubblica diffuse e posizionate in prossimità degli accessi ai nuovi insediamenti, evitando concentrazioni puntuali e sovradimensionamenti. Anche su tale strada è opportuno prevedere effettivi interventi di moderazione del traffico.

- realizzazione di una nuova strada di collegamento con l'area a verde pubblico e parcheggio di prossima realizzazione connessa al comparto R3.28 (via Terrapieno) al fine di sgravare l'attuale rete stradale dell'intorno, in particolare via del Terrapieno che sarà disciplinata a senso unico di circolazione. Tale nuova strada dovrà essere prevista a doppio senso di marcia, pista ciclabile bidirezionale protetta in sede propria a quota stradale, marciapiedi su entrambi i lati. La nuova strada comporta la necessità di espropriare aree di proprietà privata che il POC/PUA individuerà precisamente con apposito piano parcellare;

- realizzazione di interventi di riassetto strutturale delle intersezioni tra via Scandellara/Terrapieno, tra via Scandellara/nuova viabilità verso nord e tra via Scandellara/nuova strada prevista a sud, finalizzati ad aumentare la sicurezza di tutte le componenti di traffico;

- realizzazione di una nuova rotatoria su via Scandellara all'estremo est dell'ambito 122 di connessione con la nuova strada a ridosso della ferrovia e accesso in sicurezza alla nuova area di parcheggio afferente alla scuola esistente (v. punto seguente).

- Realizzazione di un parcheggio pubblico nella estrema zona est dell'ambito 122 esteso anche alla porzione di area comunale presente in tale zona. Dall'interno del parcheggio dovrà essere previsto il nuovo accesso alla scuola per tutti gli utenti, riservando l'attuale accesso e piccola area di parcheggio su via Scandellara a funzioni di servizio o per gli operatori scolastici.

- I percorsi pedonali e ciclabili, sia all'interno dell'ambito 122, sia di connessione con gli itinerari già esistenti e di progetto (ad es. percorso ciclabile proveniente da area verde comparto R3.28, collegamenti con fermate SFM), dovranno essere progettati in modo da realizzare una rete continua, funzionale e con attraversamenti stradali sicuri.

In questo senso, oltre alla pista ciclabile bidirezionale protetta su via Scandellara, è opportuno prevedere anche un percorso ciclabile nella parte interna dell'ambito inserito nella dotazione di verde pubblico, collegato in uno o più punti al sistema strada/pista di via Scandellara. Qualora i collegamenti interessino anche lotti privati il percorso ciclopedonale sarà gravato da servitù di uso pubblico con manutenzione in carico al privato proprietario del lotto.

- Riqualficazione della sottopasso SFM "S.Rita" e relativi collegamenti ciclopedonali con le opere di urbanizzazione previste nell'ambito, con interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria da definirsi in sede di POC/PUA.

- Realizzazione di un nuovo manufatto indipendente dall'attuale varco stradale, entro il rilevato ferroviario ortogonale a via Mondo, adeguato per l'inserimento di un percorso ciclopedonale.

all. 14,
C/B.

M. G. S.
A. G.
G.

Fe

- Riqualificazione del tratto di via Mondo dal nuovo manufatto (sottopasso) fino alla prevista rotatoria Terrapieno/Mondo (quest'ultima a carico degli attuatori della zona R3.28) con l'inserimento del percorso ciclopedonale e connessione ai percorsi ciclopedonali già realizzati o previsti (progetto opere di urbanizzazione primaria della zona R3.28).

L'intervento sul tratto stradale di cui sopra potrà comportare la necessità di espropriare aree di proprietà privata che il POC/PUA individuerà precisamente con apposito piano parcellare.

Rumore

Per gli usi residenziali o ad essi assimilabili dovranno essere rispettati i limiti della III classe acustica, considerando la somma di tutte le sorgenti presenti a prescindere dalle fasce di pertinenza infrastrutturali.

La realizzazione del progetto non dovrà generare alcun incremento di rumore nei confronti del limitrofo ricettore scolastico (ivi comprese le pertinenze esterne), perseguendo, per quanto possibile, un miglioramento dello stesso.

Occorrerà prevedere la realizzazione di una barriera acustica a mitigazione dell'edificio scolastico che dovrà essere attentamente progettata dal punto di vista architettonico, individuando soluzioni che si adattino al contesto territoriale in cui si inserisce. La sua progettazione dovrà essere orientata a mitigare sia le immissioni sonore della nuova strada di progetto che quelle indotte dalla linea SFM e non cagionare ricadute acustiche negative nei confronti dei ricettori posti dalla parte opposta dell'infrastruttura ferroviaria per effetto delle possibili riflessioni sonore.

Acque

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere il raggiungimento almeno del livello prestazionale migliorativo, che comporta un consumo massimo domestico di 130 l/Ab/g.

L'attuatore dovrà farsi carico del potenziamento delle reti esistenti nel caso in cui risultino non adeguate al nuovo carico urbanistico.

Dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche e, solo nei casi in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile, dovranno essere adottati altri sistemi di smaltimento in loco, limitando al minimo l'apporto nella fognatura pubblica.

Ai fini del controllo delle portate massime, oltre a ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli favorendo lo sviluppo anche di aree semipermeabili, dovranno essere predisposti adeguati sistemi di laminazione, dimensionati con riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di bacino (art 5 PSAI Sistema Idraulico Navile Savena Abbandonato).

I volumi destinati alla raccolta dell'acqua meteorica per il riutilizzo non dovranno essere computati nel calcolo del volume di laminazione al fine del rispetto dell'invarianza idraulica e di quanto richiesto dal requisito A5.1 comma 4 dell'art. 55 del RUE.

Si precisa che i sistemi di laminazione delle aree private dovranno essere separati da quelli delle aree pubbliche prevedendo, in specifico per queste ultime, il sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque di pioggia in luogo di vasche interrato o invasi a cielo libero di problematica gestione da parte del Comune.

E' anche possibile garantire l'invarianza idraulica dell'intervento tramite unico sito/sistema di laminazione (invaso a cielo libero o vasca/vasche

El. s.l.
cl. p.
M. s. l.
A. u. l.
A. u. l.
A. u. l.
A. u. l.

interrate) a condizione che sia realizzato su lotto fondiario privato e mantenuto a totale carico del proponente privato.

Verde

Il progetto del PUA dovrà contenere al minimo la frammentazione delle aree a verde pubblico, prevedendo ampie superfici compatte connesse in uno o più punti con via Scandellara con corridoi verdi di adeguata ampiezza, facilmente riconoscibili come "pubbliche" e distinte, anche con elementi fisici, in caso di contiguità con aree verdi private.

Dovrà essere evitata o ridotta al minimo la previsione di aree verdi pubbliche oltre al dovuto.

La zona a verde sul confine sud del comparto dovrà svolgere una funzione di miglioramento ambientale con l'introduzione di nuove masse arboree e arbustive nella parte prossima alla linea ferroviaria, mentre la parte a ridosso della zona edificata potrà svolgere funzione di connessione delle dotazioni territoriali attraverso la realizzazione di collegamenti ciclabili e pedonali opportunamente ombreggiati.

Considerato che la nuova strada in fregio alla linea ferroviaria di fatto sottrae spazio all'area verde di pertinenza della scuola esistente, si ritiene possibile compensare tale sottrazione prevedendo, nell'ambito delle dotazioni di progetto, un'area da accorpare al verde della scuola sul lato ovest della stessa.

I parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente alberati così come previsto dal RUE.

La realizzazione dell'area verde in via del Tuscolano (area "A1" evidenziata in colore viola nell'allegato 1 al presente accordo), parte integrante delle

dotazioni connesse all'intervento in oggetto, dovrà integrarsi con l'attigua area a verde pubblico esistente (PRU 65) senza soluzione di continuità.

In linea generale, in ragione degli usi pregressi e della natura dei suoli dell'intera area corrispondente all'areale "A" (evidenziata in colore rosso nell'allegato "1" al presente accordo), è opportuno che il progetto di POC/PUA non preveda (o limiti al minimo) su tale areale sistemazioni e cessioni a verde pubblico da prendere in carico da parte del Comune.

Energia

Le misure di sostenibilità della Valsat del PSC per l'ambito in oggetto, prevedono l'applicazione delle Linee guida per l'energia come indicate nello scenario Energy saving del PEC.

Il progetto dovrà prevedere livelli prestazionali di eccellenza (classe A di prestazione energetica).

Si richiama in generale l'obbligo di rispettare quanto prescritto dalla DAL RER n. 156/08 e s.m. e i..

Aria

In coerenza con le previsioni della Valsat del PSC, la sostenibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione di tutte le misure previste per disincentivare l'uso del mezzo privato in favore di una mobilità sostenibile.

Tali misure, individuate nel potenziamento e connessione delle reti ciclabili e pedonali, anche con la fermata SFM "S.Rita", sono state indicate nel punto "mobilità" che precede.

Suolo

coll. VP.
M.P.
M. P.
A. L.
G.
F.

Le indagini sui suoli, eseguite in diversi momenti e con diverse finalità, hanno riguardato l'area occidentale, corrispondente all'insediamento delle attività artigianali. L'area più ad est ha avuto da sempre utilizzo agricolo.

Gli esiti hanno permesso di verificare che in gran parte dell'area indagata è presente terreno di riporto di natura terrosa, con spessori variabili da 4 a 8 m. In una parte di questa (sede dell'attività della ditta Fantuzzi Rottami) si sono rilevati superamenti "spot" di Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) relative agli usi residenziale e verde pubblico, per gli inquinanti IPA, Idrocarburi pesanti e alcuni metalli, superamenti che hanno comportato l'avvio di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art.

242 del DLgs 152/06 e smi.

Preventivamente alla adozione del POC/PUA, dovrà essere completata la verifica di idoneità all'insediamento degli usi che il progetto localizzerà su tali aree con la conclusione del procedimento avviato ai sensi dell'art. 242 del DLgs 152/06 e smi.

Elettromagnetismo

In fase di PUA dovranno essere valutati gli inquinamenti elettromagnetici degli impianti ad alta frequenza (telefonia mobile in un raggio di 200 metri) e bassa frequenza (cabine MT/BT, cavidotti, ecc) garantendo il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa vigente.

Rifiuti

Nell'area di intervento, dove sarà mantenuto il sistema di raccolta tradizionale, dovranno essere previste nuove "aree cassonetti" concordate in posizione, dimensione e numero con il gestore del servizio di raccolta.

Prestazioni per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento

Si rimanda su tale tema a quanto già indicato nel vigente RUE agli artt. 55 e 56 e relative schede prestazionali.

Diverse indicazioni specifiche per il sito in oggetto sulla qualità realizzativa richiesta sono già state evidenziate nei punti precedenti.

Strumenti e modalità di attuazione

Si individua nel "POC con valore ed effetti di PUA" (ai sensi dell'art. 30, p. 4, LR 20/2000) lo strumento per la conformazione dei diritti edificatori privati sulle aree interessate e la definizione a scala urbanistica del progetto degli insediamenti privati, delle dotazioni, connessioni o opere pubbliche connesse, ivi compreso l'apposizione degli eventuali vincoli preordinati all'esproprio sulle aree private per le opere pubbliche previste dallo strumento, nonché gli accordi con gli Enti di norma non soggetti ad espropriabilità (RFI).

Le procedure per l'approvazione di tale strumento sono quelle definite dalla LR 20/2000.

L'attuazione delle previsioni del POC/PUA è subordinata, oltre all'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale, alla sottoscrizione fra i proponenti privati e il Comune di specifica Convenzione urbanistica e successiva acquisizione dei titoli edilizi previsti dalla legge.

Articolo 4 – Impegni degli attuatori.

I sottoscrittori privati del presente accordo (Attuatori), si impegnano a procedere all'elaborazione del PUA relativo agli interventi previsti nelle aree definite e nell'intorno dell'ambito 122 (e 114) come meglio sopra definito, coerentemente con le previsioni del PSC e del RUE, recependo i parametri,

all. esp.

cf. p.

Atti
C.C.

Re

contenuti, indicazioni, prescrizioni e quant'altro definito nella "scheda norma" di cui all'art. 3 che precede.

In particolare, gli Attuatori si impegnano a provvedere alla realizzazione e cessione al Comune delle opere e aree individuate dal PUA quali dotazioni territoriali, nonché le opere pubbliche su aree già comunali o acquisite tramite esproprio che il POC/PUA individuerà come necessarie per dare attuazione alle condizioni di sostenibilità definite dalla "scheda norma" di cui all'art. 3.

Articolo 5 – Impegni del Comune

Il Comune si impegna a elaborare, contestualmente all'elaborazione del PUA da parte degli attuatori e in stretta collaborazione e confronto con i progettisti privati da essi incaricati, il POC relativo agli interventi previsti.

In caso di mancato o diverso recepimento del presente accordo nel POC o in caso di revoca dell'accordo per motivi di pubblico interesse, il Comune riconosce agli Attuatori, anche ai sensi art.11 c.4 L. 241/1990, il diritto di realizzare negli immobili legittimi esistenti sulle aree in oggetto tutti gli interventi edilizi consentite dalle norme e degli strumenti urbanistici vigenti alla data di sottoscrizione dell'accordo procedimentale del 09/02/2010, fatte salve intervenute norme di carattere sovraordinato e prevalente. Ciò in ragione del fatto che gli Attuatori, in coerenza con quanto previsto dall'accordo del 9/2/10, hanno già demolito diversi fabbricati esistenti e legittimi.

Articolo 6 – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono individuate quali opere di urbanizzazione primaria (e pertanto realizzate a cura e spese degli Attuatori a totale scomputo dei relativi oneri) tutte le opere relative alle dotazioni, reti, connessioni, strade, impianti e interventi previsti dal presente accordo, anche esterni alle aree di proprietà degli Attuatori, escluse le somme per le indennità di esproprio per l'acquisizione di aree private di terze parti che saranno invece a carico del Comune.

Per una più esaustiva individuazione di tali opere, si rimanda a quanto definito nella "scheda norma" di cui all'art. 3 e rappresentato schematicamente nell'allegato "4" al presente accordo.

L'attuatore, valutata l'entità delle opere, attesta che il costo complessivo a preventivo e ad oggi di tali opere, rapportato alla capacità edificatoria privata, corrisponde ad una incidenza intorno a 220 €/mq di Su, valore ritenuto compatibile rispetto alla sostenibilità finanziaria dell'intervento nel suo complesso e in linea con valori di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria riscontrati in recenti interventi di analoghe caratteristiche e dimensioni nel Comune di Bologna.

L'attuatore si impegna comunque, in relazione alle opere di urbanizzazione individuate, alla loro completa realizzazione assumendo una "obbligazione di risultato", anche in caso di aumenti di costo riscontrabili nell'approfondimento dei livelli di definizione progettuale o per effetto dell'aumento di costi di materie prime o lavorazioni, fatto salvo che tali aumenti di costi non derivino da richieste, da parte del Comune, di altre opere aggiuntive o standard qualitativi/prestazionali delle opere previste

M. M.

M. M.

M. M.
A. M.
M. M.
M. M.

M. M.
R.

“non ordinari” (es. pavimentazioni lapidee, sottofondazioni stradali per traffico pesante, ecc.).

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti al Comune all'atto del rilascio dei titoli edilizi, secondo i valori tabellari vigenti in quel momento.

Il Comune si riserva di concordare con gli Attuatori, nell'ambito dell'elaborazione del POC/PUA, eventuali opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 7 – Metodo di lavoro e tempistica

L'elaborazione del POC e la progettazione del PUA saranno svolte in parallelo, per successivi affinamenti condivisi, fin dalle prime fasi della progettazione, fra gli uffici comunali (POC) e i progettisti privati incaricati dalla proprietà sul progetto e sul relativo Studio di sostenibilità ambientale e territoriale che accompagnerà il PUA.

In relazione a tale Studio gli Attuatori, tramite i progettisti da loro incaricati, si impegnano a fornire al Comune, anche nel corso dell'elaborazione di tale studio, gli elementi essenziali o necessari per l'elaborazione della Valsat del POC (es. studio sismico di terzo livello).

Le parti concordano essenzialmente la seguente tempistica:

- presentazione da parte degli Attuatori degli elaborati del P.U.A. entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo;
- acquisizione pareri dei settori comunali, della CQAP, degli enti erogatori dei servizi a rete, accordo con RFI e adozione del POC con valore di PUA entro 90 giorni dalla presentazione da parte degli Attuatori degli elaborati del PUA.

I 90 giorni sopra indicati sono da intendersi al netto delle sospensioni che il Comune potrà richiedere e comunicare agli Attuatori in relazione alla necessità di integrazioni, modifiche, approfondimenti sugli elaborati, scelte progettuali del PUA non condivise, nonché su divergenze contrattuali (convenzione) fra Comune e Attuatori, nonché in relazione a inerzie di soggetti terzi coinvolti non dipendenti dal Comune (es. accordo con RFI per manufatto in rilevato ferroviario di v. Mondo).

Art. 8 – Spese

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

Art. 9 – Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo agli Attuatori di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

Art. 10 – Controversie – Foro competente

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. 11 – Disposizioni finali

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso.

24.9.

CM 13.

[Handwritten signature]
Alessandro

[Handwritten signature]
CF

La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro 192,00 sull'Accordo e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

Allegato 1: Planimetrie individuazione aree dei proponenti

Allegato 2: Accordo procedimentale ex art.11 L. 241/1991 sottoscritto in data 9 febbraio 2010.

Allegato 3: Integrazione dell'accordo procedimentale sottoscritta 12.12.2012 .

Allegato 4: "Schema di assetto del comparto e delle opere di interesse pubblico esterne ad esse

Bologna li, 4 agosto 2014

Letto, approvato e sottoscritto.

p. Il Comune di Bologna

Francesco Evangelisti

Ferruccio Frascari SpA

Monari Bruna

Monari Marisa

Negrini Nives

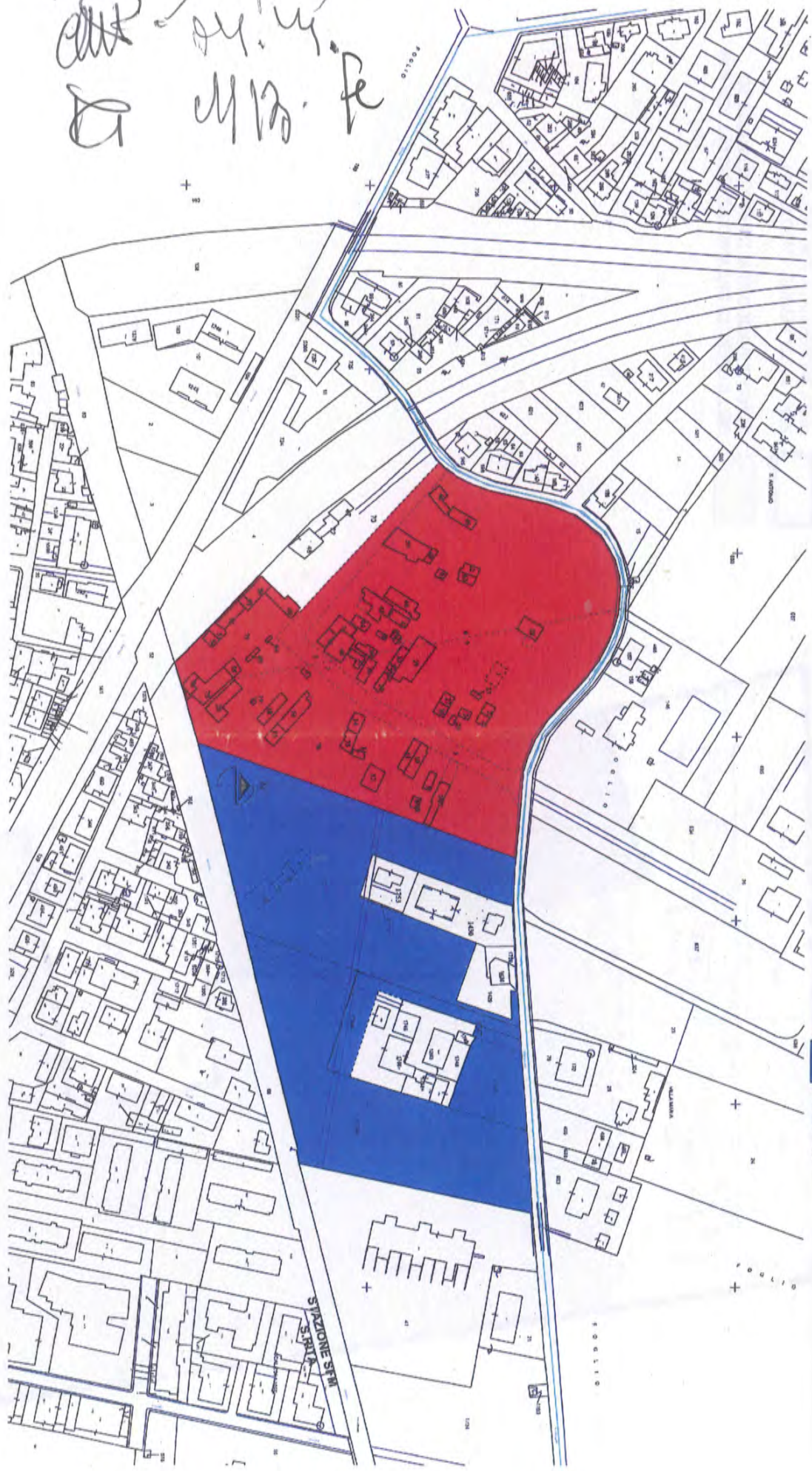
Monari Paolo

Arbizzani Maria Luisa

Gambini Paolo

francesco evangelisti
.....
FERRUCCIO FRASCARI SpA
L' Amministratore Delegato

Monari Bruna
.....
Monari Marisa
.....
Negrini Nives
.....
Monari Paolo
.....
Arbizzani Maria Luisa
.....
Gambini Paolo
.....



AREA "A"
AREA "B"
Arce interessate dalle trasformazioni

*Aut. ...
...
...*

ALLEGATO B
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DELLE AREE "A" E "B"

SCALA 1:2000

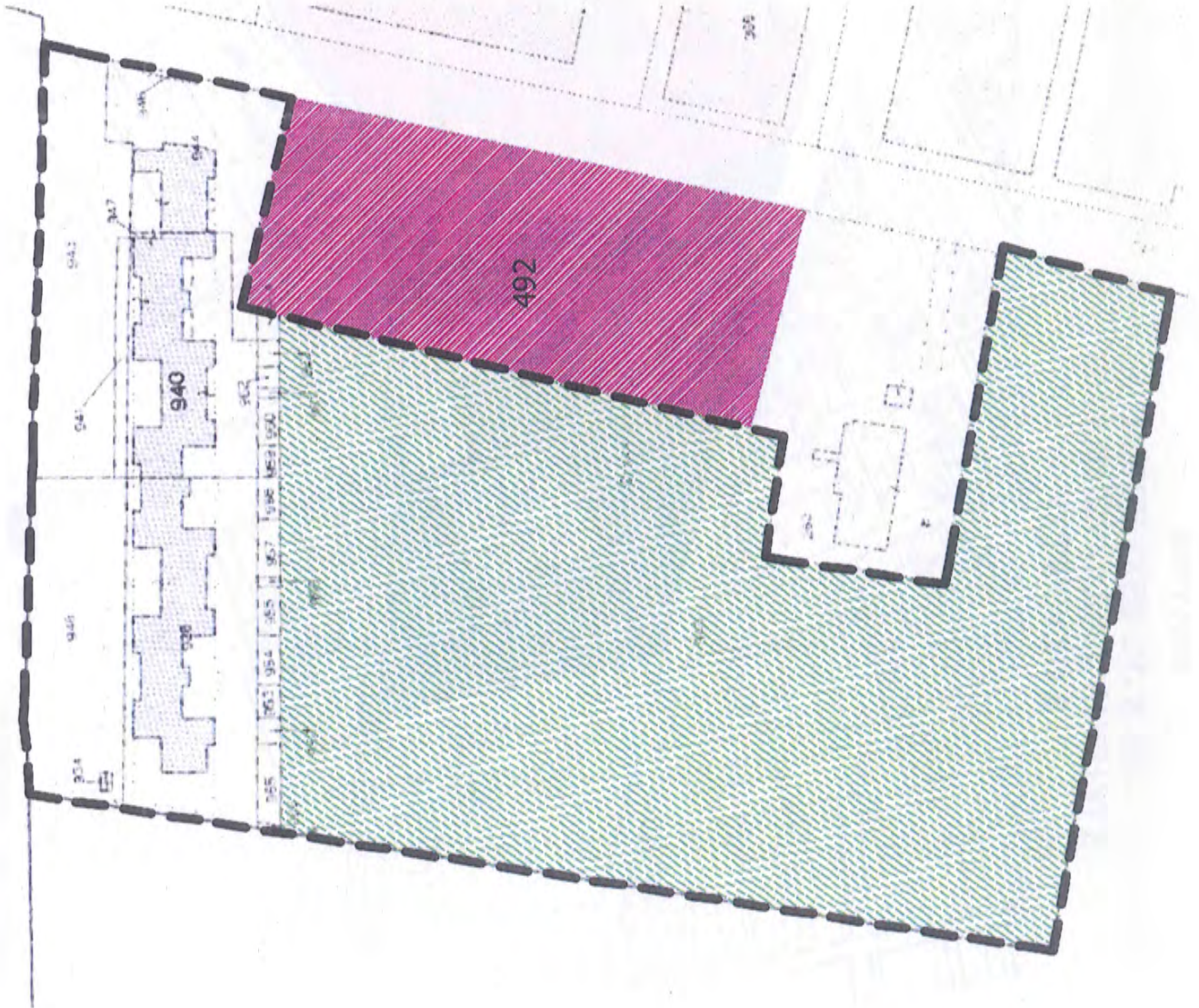
AREA "A₁"



AREA INTERESSATA DAL PRU n°65
ZONA R3.52* VIA DEL TUSCOLANO



PARCO PUBBLICO REALIZZATO NELL'AMBITO
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PRU n°65



ALLEGATO C
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO "A₁"

SCALA 1:1000

ALLEGATO "2"



COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO QUALITA' DELLA CITTA'
SETTORE URBANISTICA

ACCORDO PROCEDIMENTALE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE DI VIA SCANDELLARA

ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990

L'anno 2010, il giorno 9 febbraio

tra

- il **COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Piazza Maggiore n. 6, per il quale interviene - per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale progr. n..... del, esecutiva ai sensi di legge - l'Assessore all'Urbanistica, Dott. Maurizio Degli Esposti, (d'ora in poi: "il Comune");
- e
- la **Società Ferruccio Frascari SpA**, con sede in via Benassi n 149, San Lazzaro di Savena, Bologna, in qualità di promissario acquirente del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio 211, mappale 9, subalterni 1, 3, 5, 6, 7/67, 8/68, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 73, 74, 75, 76, 78, denominato "area A", pari a complessivi mq 30.000 circa s.e.o, meglio identificato in colore rosso negli allegati A e B al presente accordo, (in persona del legale rappresentante Ing. Stefano Frascari), di seguito definito l'attuatore dell'area A), nonché proprietaria del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio n.59, mappale n. 492 di superficie catastale pari a mq 6.271 (di seguito definito 'lotto A1') identificato in colore viola nell'allegato C al presente accordo;
- i Signori:
 - **Monari Bruna**, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 08/01/1929 e residente a Bologna via Scandellara 7/7, C.F. MNR BRN 29A48 H945O;
 - **Monari Marisa**, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 24/03/1931 e residente a Bologna via Scandellara 9, C.F. MNR MRS 31C64 H945U;
 - **Negrini Nives**, nata a Castel San Pietro Terme il 25/03/1946 e residente a Gerenzano (VA) via Petrarca 2/G, C.F. NGR NVS 46C65 C265K;
 - **Monari Paolo**, nato a Bologna il 29/10/1949 e residente a Dozza (BO), via Valsellustra 69, C.F. MNR PLA 49R29 A944L;
 - **Arbizzani Maria Luisa**, nata a Bologna il 05/01/1940 e residente a Granarolo dell'Emilia, via dello Sport 8, C.F. RBZ MLS 40A45 A944X;
 - **Gambini Paolo**, nato a Bologna il 31/05/1954 e residente a Bologna, via Scandellara 7/8, C.F. GMB PLA 54E31 A944FMonari Bruna, in qualità di proprietari del terreno denominato "area B", censito al Catasto Terreni di Bologna, foglio 211 mappali:
1736, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 di Monari Marisa;
1740, in ragione di 1/1 Monari Marisa;
1757, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

specialistiche esistenti e col tessuto storico della zona - La sistemazione dell'Ambito può costituire l'occasione, infatti, per dare risposte adeguate alle criticità della periferia storica, colmando carenze strutturali di servizi e aree verdi, in quanto può consentire:

1. La definitiva soluzione delle criticità dell'ambiente urbano che tuttora permangono, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano le aree, le quali hanno inoltre determinato l'insorgere di gravi problematiche di ordine pubblico con conseguenti istanze di sicurezza ripetutamente manifestate dalla cittadinanza. Nell'area dovrà essere quindi immediatamente avviato lo sgombero e continuato il presidio, secondo un crono programma preciso, in attesa degli interventi di riqualificazione completi, di seguito descritti.
2. L'avvio della riqualificazione ambientale dell'area interessata da attività pregresse e contestuale programmazione ed attuazione degli interventi di caratterizzazione ed eventuale bonifica dei suoli e di rimozione e smaltimento di manufatti contenenti amianto che si renderanno necessari, rispondendo agli obiettivi generali prioritari di qualità ambientale e tutela della salute.
3. La realizzazione, nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere considerate strategiche dal PSC stesso, quali il completamento dei percorsi pedonali e ciclabili tra le zone limitrofe e la zona Scandellara, il miglioramento, l'adeguamento alle norme relative alle barriere architettoniche e la messa in sicurezza per pedoni e cicli dei tre varchi di collegamento esistenti tra l'ambito Scandellara, le stazioni Sfm e la viabilità della zona Rimesse, la connessione al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili provenienti dalla zona di via Larga, il completamento del parcheggio pubblico in parte già realizzato in fregio a via Scandellara su terreno di proprietà comunale, nonché, in misura compatibile con l'entità degli interventi privati, qualsiasi altro intervento necessario a garantire un'accessibilità adeguata ed efficiente alla zona in oggetto e a quelle circostanti. Tali opere consentono all'ambito, ricco di servizi, ma attualmente carente di collegamenti per pedoni e cicli, di garantire nuove possibilità di rapporto diretto con la zona di Via Larga, ricca di servizi commerciali e residenze, l'ambito di via Massarenti e via Rimesse, determinante per l'accesso al trasporto pubblico, ed i tessuti residenziali di San Donato e della Cirenaica. Il parcheggio pubblico da completarsi consolida l'offerta in prossimità di un nucleo di servizi assai consistente e di un nodo di scambio intermodale con la linea Sfm (stazione Santa Rita).
4. La realizzazione di interventi di qualità, oltre che in termini di compatibilità ambientale (con particolare riguardo alle componenti suolo e rumore), anche in forma attiva, basando il progetto urbano e architettonico su parametri e criteri avanzati di bioclimatica per ottimizzare l'uso di fonti energetiche rinnovabili e minimizzare l'uso di quelle tradizionali. Oltre all'applicazione del D. Lgs. 311/2006, dovrà essere posta particolare cura alla disposizione e all'organizzazione interna degli edifici - per massimizzare la captazione passiva dell'energia solare, ai sistemi passivi di raffrescamento e ventilazione naturale, al risparmio della risorsa idrica, ed all'involucro edilizio. Tali elementi saranno introdotti nella progettazione coerentemente con quanto previsto dalle schede prestazionali del RUE.

Dato atto che:

compete al POC, per gli Ambiti da riqualificare, la delimitazione e l'assetto urbanistico, la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali; le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; i caratteri fisico-morfologici; le modalità di attuazione degli interventi; la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica;

Mason Pire
Mason Pire
Mason Pire
Mason Pire
Mason Pire

My - h
M/18
Alc.
Citt.

R

Considerato inoltre che

le parti private propongono la realizzazione di interventi edilizi improntati ad una consistente integrazione sociale e caratterizzati da una elevata offerta di alloggi in affitto per differenti fasce di utenza; la proposta in relazione all'intervallo dell'indice perequativo previsto dal PSC - e sopra richiamato - prevede la realizzazione di un intervento che utilizzi un indice di edificazione per edilizia residenziale pari a 0,20 mq/mq, dei quali il 75% a libero mercato (pari a 0,15 mq/mq) ed il 25% (pari a 0,05 mq/mq) da destinarsi alla locazione. A tale indice si somma quello pubblico, pari a 0,02 mq/mq, che verrà realizzato dai privati. L'indice per edilizia sociale diviene così pari a 0,07 mq/mq. La proposta prevede altresì che, al fine di realizzare un complesso integrato, gli indici dedicati all'edilizia libera possano essere utilizzati oltre che per destinazioni residenziali, anche per usi complementari, quali uffici, negozi di vicinato, pubblici esercizi ed attività anche artigianali di servizio alla casa ed alla persona. Tali indici e criteri si propongono applicati anche al lotto A1, posto in via del Tuscolano, di proprietà dell'attuatore dell'area A.

- L'Amministrazione, pur considerando tale proposta in linea di massima coerente con gli obiettivi, gli indici perequativi e le modalità attuative previste dal PSC, nonché con le condizioni generali di sostenibilità indicate dalla VALSAT del PSC, ritiene necessario che la stessa sia corredata degli approfondimenti e studi richiesti per una valutazione della sua complessiva sostenibilità, in relazione ai carichi insediativi proposti.
- Il Quartiere San Vitale, con proprio O.d.G. n. 45 del 28 ottobre 2009, ha approvato le linee di indirizzo e gli obiettivi di riqualificazione urbana per lo sviluppo sostenibile del proprio territorio in attuazione degli obiettivi ed indirizzi degli strumenti urbanistici vigenti, individuando altresì le linee strategiche per la riqualificazione del tessuto consolidato, che prevedono percorsi partecipativi con l'obiettivo di condividere con i cittadini gli obiettivi di pubblico interesse finalizzati al miglioramento della qualità insediativa dei differenti ambiti.
- Tra gli obiettivi prioritari individuati dal Quartiere San Vitale è stato individuato quello di intervento per l'area di via Scandellara, oggetto del presente accordo, in quanto "... da lunghi anni interessata da fenomeni di degrado che hanno determinato una forte richiesta di intervento da parte dei cittadini, con la nascita di comitati in difesa della sicurezza e dell'ordine pubblico."

Valutata l'opportunità del ricorso allo strumento dell'accordo procedimentale, quale strumento in grado di garantire che la progettazione dell'ambito in questione si integri coerentemente con il PSC approvato ed in particolare con la valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale della proposta, nel rispetto delle condizioni e delle misure di sostenibilità delineate nel PSC, ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 come modificata e integrata con la LR n.6/2009;

Nel quadro dei rispettivi interessi ed in funzione dell'interesse pubblico collettivo, le parti concordano che il presente accordo, ex art. 11 legge n. 241 del 1990, sia opportuno per definire ed avviare le attività da porre in essere ai fini della valutazione definitiva della proposta, finalizzata al suo inserimento in POC, secondo quanto disciplinato - per gli ambiti di riqualificazione - dall'art. 30, commi da 2 a 2 quinquies - della LR 20/00 e s. m. e i., sulla base ed in accordo con gli esiti della valutazione, previo specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00.

Mons. ...
Illeggi ...
M...

Ciò premesso, le parti

CONVENGONO

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

1. La premessa e quanto in essa richiamato e considerato, e gli allegati al presente accordo ne costituiscono parte integrante e sostanziale e si intendono espressamente richiamati.

Articolo 2 - OGGETTO

1. Oggetto del presente accordo sono la definizione e la programmazione delle attività da porre in essere ai fini della valutazione di sostenibilità, finalizzata all'inserimento - previo specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 - in POC, della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, inserita nell'Ambito di Riqualificazione misto n. 121-122 Cirenaica Rimesse, secondo gli obiettivi dettati dal PSC e secondo quanto disciplinato - per gli ambiti di riqualificazione - dall'art. 30, commi da 2 a 2 quinquies - della LR 20/00 e s. m. e l..

Articolo 3 - OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

1. Le aree di cui trattasi, su cui si sono nel tempo succedute attività eterogenee, dovranno essere liberate secondo le procedure previste dalle norme vigenti, a cura della proprietà delle stesse e secondo il crono programma dettagliato allegato al presente accordo, da qualsiasi attività incongrua presente. L'impegno qui assunto dalla proprietà prevede anche, se necessario, che venga richiesto l'intervento della forza pubblica.
2. Le aree saranno tenute presidiate, a totale cura e spese della proprietà, da idoneo servizio di guardiania e contestualmente avviate al processo di caratterizzazione ed eventuale bonifica di cui al d.lgs. n. 152/2006 in tema di bonifica di siti inquinati. Per il/i sito/i eventualmente contaminato/i (secondo la definizione dell'art. 240 del citato decreto), tutti gli adempimenti saranno espletati preventivamente agli interventi di trasformazione e, per il/i sito/i non contaminato/i le trasformazioni non saranno iniziate prima dell'approvazione del documento di analisi di rischio.
3. La mancata esecuzione da parte dell'attuatore di tutto quanto in suo potere per garantire il rispetto del citato crono programma, o il mancato presidio delle aree, tale da determinare nuovamente la presenza di attività incongrue, è condizione risolutiva del presente accordo.
4. Le Parti danno atto che il PSC classifica l'area di cui trattasi come ambito da riqualificare del territorio urbano strutturato appartenente alla Città della Ferrovia - cui è richiesto di contribuire a realizzare compiutamente gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Scandellara, come indicati nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del PSC. Per quanto riguarda il lotto A1, di proprietà dell'attuatore dell'area A, questo risulta classificato dal PSC quale area da acquisire tramite perequazione urbanistica.



My: h
sp. cy. AUR.
MPS. aut.

H

Re

3. Le parti convergono che il presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori.
4. In conformità e a conclusione di quanto specificato ai precedenti punti del presente articolo, l'area sarà inserita nel primo POC temporalmente utile

Articolo 8 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo ai privati di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

Il Comune di Bologna

..... Maurizio Di Gesto

Ferruccio Frascari SpA

..... Frascari Ferruccio

Monari Bruna

..... Monari Bruna

Negrini Nives

..... Negrini Nives

Monari Paolo

..... Monari Paolo

Monari Marisa

..... Monari Marisa

Arbizzani Maria Luisa

..... Marielena Arbizzani

Gambini Paolo

..... Paolo Gambini

ALLEGATO "A":

Identificazione delle aree A e B, nella cartografia di PSC

ALLEGATO "B":

Identificazione catastale delle aree A e B

ALLEGATO "C":

Identificazione catastale del lotto A1

ALLEGATO "D"

Crono programma degli interventi di sgombero dell'area A

ALLEGATO "E"

Conteggio delle volumetrie utilizzabili ai fini edificatori sull'area A secondo le norme vigenti alla data di sottoscrizione dell'accordo



el pioni Pa.
Alessandro Albani



ALLEGATO "3"



COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA
SETTORE URBANISTICA EDILIZIA

ACCORDO PROCEDIMENTALE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE DI VIA SCANDELLARA

ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990

- INTEGRAZIONE -

L'anno 2012, il giorno 12 del mese di dicembre,

tra

- il COMUNE DI BOLOGNA, con sede in Piazza Maggiore n. 6, per il quale interviene - per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale progr. n° 234 del 13 novembre 2012, esecutiva ai sensi di legge - l'Assessore all'Urbanistica, Ambiente, Qualità Urbana e Città Storica Prof. Arch. Patrizia Gabellini (d'ora in poi "il Comune");

e

- la Società Ferruccio Frascari SpA, con sede in via Benassi n 149, San Lazzaro di Savena, Bologna, in qualità di promissario acquirente del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio 211, mappale 9, subalterni 1, 3, 5, 6, 7/67, 8/68, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 73, 74, 75, 76, 78, denominato "area A", nonché proprietaria del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio n. 59, mappale n. 492 (lotto A1');

- i Signori:

- Monari Bruna, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 08/01/1929 e residente a Bologna via Scandellara 7/7, C.F. MNR BRN 29A48 H945O;
- Monari Marisa, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 24/03/1931 e residente a Bologna via Scandellara 9, C.F. MNR MRS 31C64 H945U;
- Negrini Nives, nata a Castel San Pietro Terme il 25/03/1946 e residente a Gercenzano (VA) via Petracea 2/G, C.F. NGR NVS 46C65 C265K;
- Monari Paolo, nato a Bologna il 29/10/1949 e residente a Dozza (BO), via Valsellustra 69, C.F. MNR PLA 49R29 A944L;
- Arbizzani Maria Luisa, nata a Bologna il 05/01/1940 e residente a Granarolo dell'Emilia, via dello Sport 8, C.F. RBZ MLS 40A45 A944X;
- Gambini Paolo, nato a Bologna il 31/05/1954 e residente a Bologna, via Scandellara 7/8, C.F. GMB PLA 54E31 A944F,

in qualità di proprietari del terreno denominato "area B", censito al Catasto Terreni di Bologna, foglio 211 mappali:

1736, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 di Monari Marisa;

1740, in ragione di 1/1 Monari Marisa;

*My...
di...
Al...
Rep. ...
f*

*Al...
1/3...*

[Handwritten signature]

1757, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;
1759, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;
al NCEU di Bologna, foglio 211 mappali;
1766 parte, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 Gambini Paolo;

Premesso

7
che in data 9 febbraio 2010 è stato stipulato Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11, l. n. 241/1990 nel quadro dei rispettivi interessi ed in funzione dell'interesse pubblico collettivo, per definire e avviare le attività da porre in essere ai fini della valutazione definitiva della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, inserita nell'Ambito da Riqualificare misto n. 121-122 Cirenaiica Rimesse, finalizzata al suo inserimento in POC, secondo quanto disciplinato - per gli ambiti di riqualificazione - dall'art. 30, commi da 2 a 2 quinquies - della LR 20/00 e sm e i, sulla base ed in accordo con gli esiti della valutazione, previo specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00;

che l'area oggetto della proposta è situata in Quartiere San Vitale, via Scandellara, in una porzione urbana confinante a Sud con la ex ferrovia Veneta, oggi Servizio Ferroviario Metropolitano e con l'asse radiale di via Massarenti; ad Est con la zona di Via Larga, edificata a seguito delle previsioni del PRG '85; ad Ovest con il tessuto della prima periferia di via San Donnino; a Nord con un vasto cuneo agricolo che si insinua tra lo scalo ferroviario delle merci, l'asse di via dell'Industria e l'Autostrada;

che la riqualificazione dell'area è l'occasione per riconvertire una vasta porzione di territorio che sino dagli anni Sessanta è stata intensamente utilizzata da oltre 50 attività di varia natura (demolizione dell'auto, recupero di materiali e rottami, fabbrica, falegnameria, deposito di materiali edili, carrozzeria, ecc.) in una situazione di forte degrado, di notevole carico urbanistico, di elevato impatto ambientale e di scarsa sicurezza per i cittadini residenti;

che le citate attività sono state progressivamente ridotte e parzialmente bonificate ove necessario a seguito dell'intervento dei soggetti firmatari dell'accordo e che la situazione è ora in via di progressiva risoluzione in virtù del programma urbanistico e strategico concordato;

che, in attuazione del RUE sarebbe stato possibile realizzare un intervento edilizio diretto di sostituzione delle volumetrie legittimamente esistenti su parte delle aree, ma le parti hanno invece concordemente optato per la firma di un accordo più vasto, che consentisse di coinvolgere nella progettazione un insieme sistematico di opere di interesse collettivo che meglio interpretasse gli obiettivi della scheda d'ambito del PSC;

che la scheda del PSC relativa alla situazione Scandellara individua alcuni obiettivi di qualità urbana da perseguire, mentre la Valsat determina i carichi massimi insediabili e le condizioni di ammissibilità delle trasformazioni;

che l'Accordo sottoscritto nel 2010 ha condotto alla definizione da parte dell'Amministrazione di una serie di linee guida (PG 107650/2010) per la redazione dello "Studio di Compatibilità Ambientale Territoriale, Urbanistica e della Mobilità", dirette ad un'analisi di dettaglio da condurre sulle matrici e sulle componenti già introdotte dalla citata Valsat; in particolare per la verifica preliminare della compatibilità di insediamento delle quantità edificatorie concordate;

che i soggetti sottoscrittori dell'Accordo, in data 29 aprile 2010 con PG 107720/2010, hanno presentato lo "Studio di Compatibilità Ambientale, Territoriale, Urbanistica e della Mobilità", redatto sulla base delle linee guida PG 107650/2010, sul quale i Settori interessati

14/11/10

2 ARUM

→

MB

14/11/10

che alla luce delle attività realizzate dal Comitato e dell'esperienza da questo maturata, lo stesso ha assunto negli anni un ruolo sempre più importante nell'ambito della comunicazione dei cambiamenti della città diventando un luogo di partecipazione e di racconto della stessa, in cui l'esposizione permanente è divenuta fulcro di numerose iniziative che coinvolgono i cittadini;

che, a seguito degli incontri con gli attori, alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica e del Presidente del Quartiere San Vitale, è stato condiviso il documento allegato, predisposto a cura dell'Urban Center, che ha definito il percorso di accompagnamento nella fase di redazione del Piano in oggetto e di comunicazione dello stesso a seguito della sua adozione;

che la conclusione del percorso partecipativo porterà ad un assetto condiviso del comparto, e alla conseguente sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000, finalizzato alla elaborazione ed approvazione del POC, come già previsto dall'Accordo sottoscritto;

che, con comunicazione formale del 27 giugno 2012, le proprietà sottoscrittrici dell'Accordo hanno comunicato la propria adesione ai contenuti del percorso di accompagnamento del piano definito da Urban Center e l'impegno a corrispondere il contributo richiesto (in due fasi di rispettivi 25.000 e 15.000 euro);

Ciò premesso, le parti

CONVENGONO

I. che quanto richiamato e considerato in premessa nella presente integrazione dell'Atto sottoscritto in data 9 febbraio 2010, ne costituisce parte integrante e sostanziale e si intende espressamente richiamato;

II. che, ad integrazione e modifica di quanto previsto all'art. 6 (Percorsi partecipativi) dell'accordo sottoscritto, il detto articolo viene così concordemente sostituito:

Articolo 6 – PERCORSI PARTECIPATIVI

1. Le parti private si impegnano ad avviare, congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un percorso partecipativo con l'obiettivo di accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni stesse, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche di uso in atto. Detto percorso di accompagnamento verrà intrapreso, ai sensi dell'art. 77 del RUE, anche al fine di apportare contributi per l'elaborazione del POC con valore ed effetti di PUA ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR n.20/00 e s.m. e i., in conformità alle prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri conclusivi di competenza dei Settori Mobilità: PG 114055/2011 del 18 maggio 2011 – Ambiente: PG 105163/2011 del 10 maggio 2011 – Lavori Pubblici: PG 124595/2011 del 30 maggio 2011;

2. Le parti private si dichiarano pronte ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato il programma elaborato per tale percorso dal "Comitato Urban Center Bologna" e di sostenerlo anche attraverso la corresponsione di un contributo economico suddiviso in due fasi di rispettivi 25.000 euro e di 15.000 euro, secondo la tempistica e le modalità concordate tra le parti private ed il Comitato.

3. Detto contributo, finalizzato al sostegno delle iniziative programmate dall'Urban Center, sarà corrisposto dai soggetti privati direttamente al Comitato "Urban Center" in qualità di "sostenitori", come previsto dall'art. 4, comma 3, dello Statuto del Comitato.

III. Che a modifica di quanto previsto all'art. 7 (Inserimento in POC) dell'Accordo sottoscritto, il detto articolo viene così concordemente sostituito:

[Firma illeggibile]

[Firma illeggibile]

[Firma illeggibile]

[Firma illeggibile]

[Firma illeggibile]

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including "M. M. M. M." and "A. M. M. M." with various scribbles.

Articolo 7 - INSERIMENTO NEL POC

1. Le parti convengono che il presente Accordo si colloca in una fase preliminare alla valutazione di sostenibilità della proposta di interventi di riqualificazione, ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.e.i..

2. Il presente Accordo procedimentale non assume pertanto le caratteristiche dell'accordo ex art. 18 della LR n. 20/00 finalizzato alla elaborazione ed approvazione del POC con valore di PUA: pertanto, la concertazione si riferisce alla condivisione delle scelte di fondo oggetto del presente Accordo, mentre nei successivi livelli di Accordo, ex art. 18 LR 20/00, si concerteranno gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi che siano stati valutati preliminarmente sostenibili. Tale successivo accordo, che conseguirà all'esito delle valutazioni preventive, dovrà definire in linea di massima, sulla base dello schema di assetto, delle prestazioni richieste agli interventi di riqualificazione e delle dotazioni d'ambito, una scheda normativa condivisa che, anche in eventuale considerazione di quanto previsto all'art. 4, fissa:

- le prestazioni da realizzare con le trasformazioni,
- i carichi insediativi ammissibili (quantità e usi),
- le dotazioni territoriali da realizzare,
- l'assetto planivolumetrico complessivo,
- eventuali particolari condizioni ulteriori di sostenibilità,
- gli strumenti e modalità di attuazione di ciascun intervento.

3. Le parti convengono che il presente Accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori.

4. L'adozione del POC con valore di PUA avverrà entro il 31/12/2013 salvo proroghe da convenirsi.

Il Comune di Bologna

[Signature]

Ferruccio Frascari SpA

[Signature]

Monari Bruna

[Signature]

Monari Marisa

[Signature]

Negrini Nives

[Signature]

Monari Paolo

[Signature]

Arbizzani Maria Luisa

[Signature]

Gambini Paolo

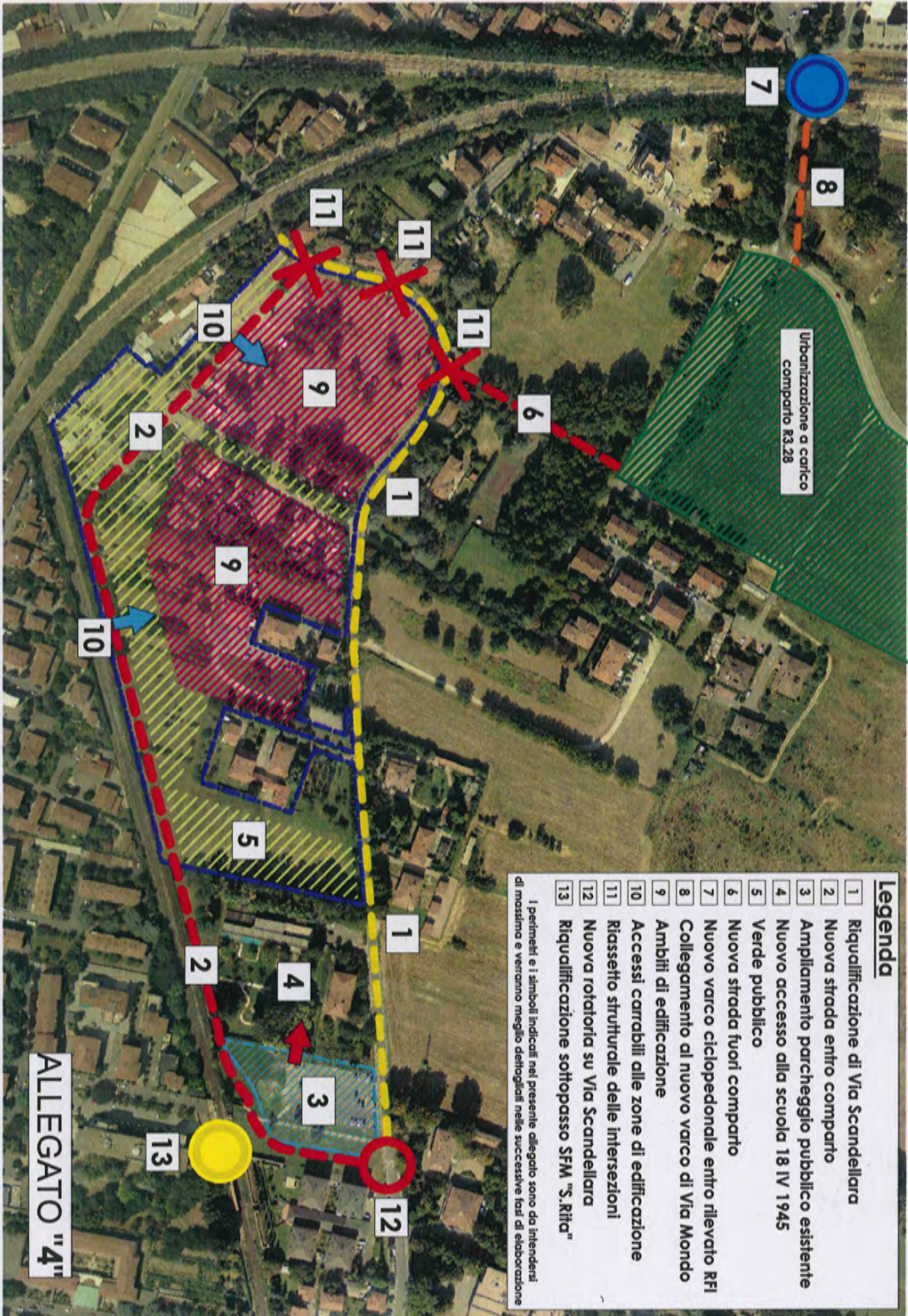
[Signature]

Vertical handwritten signature on the right margin.



Dr. Ing. *[Signature]*
 Arch. *[Signature]*

[Handwritten signature]



Legenda

1	Riquadrificazione di Via Scandellara
2	Nuova strada entro comparto
3	Ampliamento parcheggio pubblico esistente
4	Nuovo accesso alla scuola 18 IV 1945
5	Verde pubblico
6	Nuova strada fuori comparto
7	Nuovo varco ciclopedonale entro rilevato RFI
8	Collegamento al nuovo varco di Via Mondo
9	Ambiti di edificazione
10	Accessi carrabili alle zone di edificazione
11	Riassetto strutturale delle intersezioni
12	Nuova rotonda su Via Scandellara
13	Riquadrificazione sottopasso SFM "S. Rita"

I perimetri e i simboli indicati nel presente allegato sono da intendersi di massima e verranno meglio dettagliati nelle successive fasi di elaborazione

ALLEGATO "4"

Handwritten notes at the top of the page, including the number '120' and some illegible scribbles.

Handwritten scribbles on the left side of the page.



A large, diagonal blue line crossing the entire page from the bottom-left to the top-right.



COMUNE DI BOLOGNA

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

(art. 18 comma 2 del D.P.R. 445/2000)

Il sottoscritto architetto Francesco Evangelisti, in qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici - Dipartimento Riqualficazione Urbana del Comune di Bologna,

ATTESTA

che la presente copia è conforme al documento originale, composto di n. 23 fogli e conservato agli atti del Comune di Bologna presso il Settore Piani e Progetti Urbanistici.

Bologna, 4 agosto 2014

Francesco Evangelisti

