



Comune di Bologna
Dipartimento Riqualficazione
Urbana

OGGETTO: ACCORDO EX ART. 18 L.R. 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) E PARTE DELLE AREE DELL'AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA SPECIALIZZATA N. 114. APPROVAZIONE

LA GIUNTA

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") apposito "Accordo 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 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 Riqualficazione 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;
- 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 e 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 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 aree 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;
- 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 della LR 20/00, 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.

Rilevato, per quanto sopra espresso, che è necessario approvare lo schema di accordo parte integrante del presente provvedimento in formato elettronico in cui sono contenuti gli obblighi, gli impegni ed i termini consensualmente stabiliti;

Ritenuto che lo stesso accordo rivesta il carattere di "rilevante interesse per la comunità locale" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000 per la conclusione di accordi diretti ad assumere nella pianificazione proposte ed iniziative che rivestano tale interesse

Dato atto che:

ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della richiamata L.R. 20/2000 e s.m. e i. l'accordo di cui trattasi e suoi allegati costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione (POC) cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della detta legge regionale; lo stesso accordo è inoltre subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento urbanistico di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - preliminarmente alla sua approvazione;

Visti:

l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m. e i.

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

il vigente Piano Strutturale Comunale

Dato atto che il contenuto del presente atto comporta riflessi indiretti (realizzazione

opere di urbanizzazione a scomputo del pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione + trasferimento gratuito delle aree urbanizzate) sulla situazione economica finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, e che tali riflessi sono già stati valutati nel bilancio di previsione dell'Ente;

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 Capo del Dipartimento Riqualificazione Urbana e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile spresso dal Responsabile del Settore Finanze e Bilancio;

Su proposta del Dipartimento Riqualificazione Urbana;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

1. di approvare, per quanto sopra esposto, lo schema di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m. e i., parte integrante e sostanziale del presente provvedimento unitamente ai documenti ad esso allegati, in formato elettronico;
2. di dare atto che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della richiamata L.R. 20/2000 e s.m. e i. l'accordo di cui trattasi e suoi allegati costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione (POC) cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della detta legge regionale; lo stesso accordo è inoltre subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento urbanistico di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
3. 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 insediare in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso.

Il Capo Dipartimento
Marika Milani





accordo 18 07 14.pdf ALLEGATO 1 - 18 07 14.pdfALLEGATO 2 - 18 07 14.pdfALLEGATO 3 - 18 07 14.pdf



ALLEGATO 4 - 18 07 14.pdf

Schema delibera