

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 del mese,

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 – il/la, Ing/Dott, (d'ora in poi: "il Comune");

e

- **la Società Ferruccio Frascari S.p.A.**, con sede in via Benassi n 149, San Lazzaro di Savena, (Bologna), per la quale interviene il legale rappresentante Ing. Stefano Frascari.

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*".

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 H9450;
- **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") 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 (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 Cirenica 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 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 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, 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

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: $60.271 \text{ mq} \times 0,22 \text{ mq/mq} = \mathbf{13.260}$ 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.

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;
 - 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 e tra via Scandellara/nuova viabilità finalizzata ad aumentare la sicurezza di tutte le componenti di traffico;
 - realizzazione di una nuova rotonda 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.

- Riqualificazione 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.
- Riqualificazione del tratto di via Mondo dal nuovo manufatto (sottopasso) fino alla prevista rotonda 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 ricevitore 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 interrato) 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 accorpate 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

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, 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 "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).

Articolo 8 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990 e dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, 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.

Bologna, 2014.

Il Comune di Bologna
.....

Ferruccio Frascari SpA
.....

Monari Bruna
.....

Monari Marisa
.....

Negrini Nives
.....

Monari Paolo
.....

Arbizzani Maria Luisa
.....

Gambini Paolo
.....

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