



Comune di Bologna
Piani e Progetti Urbanistici

OGGETTO: ACCORDO PROCEDIMENTALE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, PER LA DEFINIZIONE DI ADEGUATI LIVELLI DI COORDINAMENTO RELATIVI AGLI ASSETTI DA PREVEDERE FRA LE AREE ANNESSE SUD E L' AMBITO PIOPPE (ART. 20 DEL QUADRO NORMATIVO DEL PSC).

LA GIUNTA

Premesso che:

IDeA FIMIT SGR S.p.A. è gestore del Fondo Immobiliare Ariete, nell'ambito del quale è ricompreso, tra l'altro, il compendio di aree sito in Bologna, tra la Via Arriguzzi, la Via Fanin, la Via Martinetti e la rotonda Torri ricadente nell'Ambito in trasformazione n. 154 - Aree Annesse Sud ("Ambito AAS") disciplinato dall'art. 20 del vigente Quadro Normativo del Piano Strutturale Comunale - P.S.C., approvato con O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008;

il Comune e Centro Agro Alimentare Bologna S.c. a p.a. - CAAB - sono proprietari della maggior parte delle aree incluse nell'Ambito per i nuovi insediamenti n. 149 - Via Pioppe ("Ambito Pioppe"), disciplinato dall'art. 18 del Quadro Normativo del P.S.C.;

l'art. 20, comma 4, del P.S.C. ha individuato, tra gli strumenti attuativi della trasformazione dell'Ambito AAS, l' "Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del polo funzionale del 'CAAB'" sottoscritto il 9 luglio 2008 tra la Provincia di Bologna, i Comuni di Castenaso, di Granarolo e di Bologna ed approvato da quest'ultimo con O.d.G. n. 97 del 26 maggio 2008 ("Accordo Territoriale");

l'Accordo Territoriale sopra citato, con riferimento alle "Aree annesse sud al Caab", ha previsto la possibilità di "pianificare insediamenti caratterizzati da mix funzionale, compreso l'uso residenziale, anche di tipo sociale, con caratteristiche morfologiche-edilizie orientate a tipologie urbane, in grado di costituire un elemento di cerniera e di connessione con il sistema insediativo del limitrofo Pilastro e, in senso più esteso, con la città di Bologna";

per il raggiungimento di questi obiettivi, in sede di Accordo Territoriale il Comune ha

assunto l'onere di "promuovere con le proprietà interessate specifici accordi procedurali al fine di assicurare adeguati livelli di coordinamento relativamente agli assetti da prevedere tra le citate Aree annesse sud e l'ambito denominato Pioppe";

in senso analogo, la scheda dell'Ambito AAS contenuta nel Quadro Normativo del P.S.C. ha stabilito che: "la definizione di adeguati livelli di coordinamento, relativamente agli assetti da prevedere tra le Aree annesse sud e l'Ambito denominato Pioppe, è demandata a specifici accordi procedurali con le proprietà interessate";

Considerato che:

IDeA FIMIT intende promuovere lo sviluppo urbanistico del predetto Ambito AAS da attuare attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ("P.U.A.") di iniziativa privata;

come innanzi indicato, l'approvazione del P.U.A. presuppone la conclusione di uno specifico accordo procedimentale tra i soggetti attuatori degli Ambiti AAS e Pioppe;

con istanza registrata al PG n. 170669 del 5 luglio 2013, IDeA FIMIT ha avviato il procedimento per la conclusione del predetto accordo procedimentale;

la necessità di uno studio integrato fra l'Ambito AAS (Ambito in trasformazione) e l'Ambito Pioppe (Ambito per nuovi insediamenti) prende atto della diversa natura degli strumenti urbanistici che regolano le distinte aree e persegue il fine dell'attuazione con procedure autonome, per quanto all'interno di un programma complessivo di previsione generale, del quale, in forma diagrammatica e concettuale, vengono individuati i contenuti con il presente accordo procedimentale ("Accordo"), da stipularsi ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i.;

Considerato, altresì, che:

con l'Accordo oggetto del presente provvedimento IDeA FIMIT, in qualità di soggetto attuatore dell'Ambito AAS, CAAB quale proprietario di parte delle aree ricadenti all'interno dell'Ambito Pioppe ed il Comune, sia nella veste di proprietario di parte delle aree ricadenti all'interno dell'Ambito Pioppe sia in quanto ente titolare della pianificazione urbanistica, intendono individuare dei criteri e dei contenuti di uno schema progettuale per la costruzione di una parte nuova di città in grado di integrare e di valorizzare le funzioni esistenti anche in vista di una futura integrazione con il Pilastro. Il bilancio e l'equilibrio funzionale della proposta individua nell'offerta di un mix sociale e abitativo differenziato, rispetto alla prevalenza esistente di alloggi pubblici del Pilastro, uno dei suoi punti di forza, necessario per il conseguimento di una nuova e diversa dinamica sociale e urbana;

il disegno urbano è volto a contribuire, assieme a programmi e politiche abitative articolate, al riequilibrio della situazione esistente. Nello specifico è stato individuato come tema conduttore del diagramma di coordinamento fra le singole aree interessate quello delle connessioni fra le singole parti, nonché fra le parti e il contesto, con lo scopo dichiarato di creare interazioni virtuose e perseguire

l'obiettivo di rendere "urbana", quindi complessa, questa parte di città;

il tema del collegamento va in questo modo al di là del singolo punto di contatto con l'area confinante; persegue l'obiettivo di offrire servizi ed attività creando relazioni con il limitrofo polo funzionale del CAAB costituito dal parco commerciale Meraville, il Business Park, la facoltà di Agraria (oltre al mercato e ai suoi progetti di sviluppo), insediamenti, questi, importanti a livello metropolitano e regionale. Favorire l'accessibilità al polo dall'insediamento che si produrrà significa ampliare le potenzialità d'uso, massimizzare le connessioni, fluidificare il più possibile il movimento di persone e cose;

Dato atto che:

i contenuti tecnici dell'Accordo prevedono che il progetto dei due Ambiti AAS e Pioppe dovrà prestare particolare cura alla realizzazione di una cerniera di collegamento tra essi e il Pilastro, che soddisfi le seguenti esigenze:

- localizzazione di un nuovo plesso scolastico, in posizione centrale, accessibile e riparata dal rumore;
- realizzazione della continuità del verde, dal punto di vista fruitivo (accessibilità) ed ecologico (realizzazione di continuità tra brani di reti ecologiche);
- moderazione del ruolo del traffico nella viabilità realizzando una facile attraversabilità tra i due Ambiti e il Pilastro.

Tale cerniera sarà collocata nell'area dove si incrociano le via Larga, Martinetti, Arriguzzi, indicativamente individuata nello Schema di Coordinamento allegato all'Accordo;

per perseguire queste esigenze di carattere generale sono fornite più precise indicazioni di carattere programmatico per la progettazione dei piani attuativi degli Ambiti da trasformare, con riferimento le seguenti tematiche:

- a) connessioni;
- b) condizioni di sostenibilità;
- c) attrezzature;
- d) edilizia residenziale sociale;
- e) carichi insediativi;
- f) procedure.

i termini e le modalità di realizzazione delle opere preventivate nell'Accordo, poste a carico dei Soggetti attuatori degli Ambiti AAS e Pioppe nei limiti degli importi dei relativi oneri di urbanizzazione, saranno disciplinati nelle rispettive convenzioni urbanistiche;

il percorso tecnico procedurale per l'approvazione del P.U.A. relativo all'Ambito AAS è individuato nell'approvazione del POC con valore ed effetti di P.U.A. ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

per l'attuazione dell'Ambito per nuovi insediamenti Pioppe è necessario l'inserimento in un POC ai sensi del comma 1 dell'art. 30 della L.R. n. 20/00 e s.m.i.;

Dato atto:

che, ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata sul sito web del Settore Piani e Progetti Urbanistici all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> preliminarmente alla sua approvazione;

Visti:

l'art.11 della L.n. 241/90 e s.m. e i.;

l'art. 20 Ambiti in trasformazione del Quadro Normativo del PSC, in particolare la scheda n. 154 - Aree Annesse Sud;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D..Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L.n.174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

Su proposta dei Settori Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Capo Dipartimento Riqualificazione Urbana;

A voti unanimi e palesi

Delibera

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa e qui integralmente richiamate, l'Accordo procedimentale posto in allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, da stipularsi - ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i. - tra Comune di Bologna, IDeA FIMIT SGR S.p.A. e Centro Agro Alimentare Bologna S.c. a p.a. CAAB, finalizzato all'individuazione dei criteri e dei contenuti di uno schema progettuale per la costruzione di una parte nuova di città in grado di integrare e di valorizzare le funzioni esistenti anche in vista di una futura integrazione con il Pilastro, in attuazione di quanto previsto dall'art. 20 del Quadro Normativo del PSC;
2. di dare mandato al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, a sottoscrivere gli accordi in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso.
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire la tempestiva sottoscrizione dell'Accordo di cui trattasi.

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti

francesca mylisti

Il Capo Dipartimento
Marika Milani

Luca Milani



Accordo procedimentale aree annesse a sud e pioppe.pdf



Allegato Accordo 18 febbraio.pdf

bozza