



Comune di Bologna
Servizi per l'Edilizia

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO EX ART. 11 DELLA LEGGE 241/90 PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA EX FABBRICA MORINI CON INSERIMENTO DELL'USO 4B E CONTESTUALE RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE VIARIA ADIACENTE IN UN'AREA INTERNA ALL'AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N. 86 - VIA MARZABOTTO (VIA BERGAMI N. 7) - QUARTIERE PORTO E CONTESTUALE APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

LA GIUNTA

PREMESSO CHE :

- la società ALI' S.p.A., società con unico socio con sede in Padova, via Olanda n. 2 C.F. e P.IVA 00348980285 è proprietaria di aree situate nel Comune di Bologna in Via Bergami n.7, identificate catastalmente al Foglio 149 Mappali 709-1162-1163-1164, classificate dal PSC vigente nell' "Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 - Via Marzabotto" - Quartiere Porto;
- la predetta società intende insediare nell'immobile l'uso 4b alimentare (commercio in medio- grande struttura superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq di Superficie di Vendita SV), nello specifico una tipologia di vendita riconducibile alla n. 21 come definita dal POIC Piano Operativo degli Insempiamenti Commerciali della Provincia di Bologna ,approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 7 aprile 2009 ;
- l'intervento consiste nella realizzazione di una potenzialità edificatoria pari a 4.397,67 mq di Superficie Complessiva destinata all'uso 4b (commercio in medio-grandi strutture superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq di superficie di vendita) con una Superficie di Vendita pari a 1.776 mq.;
- il POIC all'art. 4 comma 1 prevede che "con riferimento al punto 4.2.3. lett. e) della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/1999 è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali attraverso PUA Piano Urbanistico Attuativo in tutte le tipologie contrassegnate in elenco con i numeri da 1 a 16 e da 21 a 23" ;

RILEVATO CHE :

- ai sensi dell'art. 29 commi 2 e 3 della L.R 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" il RUE Regolamento Urbanistico Edilizio stabilisce, in conformità alle previsioni del PSC Piano Strutturale Comunale, la disciplina generale, tra l'altro, delle trasformazioni negli ambiti consolidati;
- l'inserimento dell'Uso 4b (commercio in medio-grandi strutture con Superficie di Vendita SV superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq) all'interno degli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa è ammesso, come intervento diretto, dal RUE all'art. 62 comma 2 a condizione che sia soddisfatta una verifica di ammissibilità in relazione all'impatto sulla mobilità e sul traffico e all'impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore;
- la Valutazione di Sostenibilità Ambientale Valsat del PSC, approvato con deliberazione consiliare OdG 133 del 14/07/2008 prevede che negli Ambiti Consolidati di qualificazione diffusa possano convivere i servizi commerciali qualora questi usi possano dimostrarsi compatibili con l'uso abitativo, e che il RUE vada a declinare gli usi esclusi in quanto considerati non compatibili e quelli soggetti a verifiche di compatibilità al fine di escluderne potenziali impatti negativi relativi a mobilità, capacità della rete e degli impianti energetici , rumore;
- l'intervento proposto non è inserito in alcun POC Piano Operativo Comunale e/ o PUA approvato;
- il D.L. 133 del 12 settembre 2014 c.d Sblocca Italia , convertito con modificazioni con L. 164/2014 ha introdotto nel DPR 380/2001 Testo Unico dell'edilizia l'art. 28 bis che dispone che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato; la convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

CONSIDERATO CHE :

- sulla proposta si è svolto un tavolo tecnico tra i settori Piani e Progetti Urbanistici, Servizi per l'edilizia, Mobilità ed Infrastrutture ed Ambiente, i cui esiti sono illustrati nell'istruttoria tecnica allegata al presente provvedimento, in cui il progetto è stato esaminato in relazione ai temi della mobilità e degli accessi (anche tramite una serie di valutazioni approfondite dei flussi e simulazioni dei percorsi interni/esterni al comparto per il carico e scarico merci oltre alla simulazione delle manovre di accesso dai passi carrai) e sono stati messi a punto i dettagli progettuali per tutelare le alberature presenti all'interno del comparto, nonché indagato il ciclo dei rifiuti;
- sono state pertanto individuate le esigenze urbanizzative e condivisa con la proprietà una soluzione progettuale, ritenuta soddisfacente in ordine alle misure di sostenibilità necessarie all'inserimento della nuova attività, nonché al miglioramento della vivibilità dell'intera zona, grazie al collegamento fra le vie Bergonzoni e Monterumici, attualmente a fondo cieco, consentendo una circuitazione che completa e migliora i percorsi carrabili e pedonali esistenti ;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE :

- l'intervento proposto comporta una riqualificazione del contesto in quanto prevede la sistemazione di un'area oggi dismessa e degradata all'interno di una zona fortemente urbanizzata e la valorizzazione dello spazio pubblico attraverso l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio del quartiere, grazie alla messa a sistema della rete viabilistica;
- l'intervento è coerente con l'orientamento strategico della "Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana" che caratterizza le scelte del PSC, che per gli Ambiti Consolidati di Qualificazione Diffusa prevede la qualificazione diffusa con interventi modesti;
- è coerente inoltre con il RUE che ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale, in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia;
- nel parere tecnico in atti, costituente la verifica di ammissibilità di cui all'art. 62 RUE, rilasciato dal Responsabile dell'U.I. Pianificazione Attuativa del Settore Piani e Progetti Urbanistici, si dà atto della insussistenza di impedimenti nell'inserimento dell'uso 4b all'interno dell'immobile, relativi ai fattori di impatto mobilità e traffico e sistema di gestione dei rifiuti urbani;

RITENUTO pertanto di approvare lo schema di accordo ex articolo 11 L. 241/90, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere con la proprietà attuatrice per la definizione del percorso procedimentale successivo funzionale al rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed alla presentazione della SCIA ai sensi della L.R. 15/2013 per l'insediamento dell'uso 4b nell'immobile di Va Bergami n. 7 ;

RITENUTO di approvare altresì lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da sottoscrivere con il soggetto Attuatore quale atto propedeutico al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che preveda l'impegno dell'attuatore:

- 1) a realizzare le misure di sostenibilità necessarie all'inserimento della nuova attività, nonché al miglioramento della vivibilità dell'intera zona, grazie al collegamento fra le vie Bergonzoni e Monterumici, attualmente a fondo cieco;
- 2) a cedere al Comune di Bologna aree per mq. totali 571,10 circa per la realizzazione di una nuova viabilità carrabile pubblica, per la viabilità pedonale, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e di nuove aiuole stradali, per il rifacimento di circa 350 mq di tappeto di usura della pavimentazione stradale esistente sulle vie Bergonzoni e Monterumici per il necessario raccordo alla nuova viabilità, e a realizzare i necessari sottoservizi a rete; le aree saranno meglio individuate in apposito elaborato allegato alla convenzione. Le aree di proprietà del soggetto attuatore saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita, mentre per quanto riguarda invece le aree interessate dagli interventi di cui sopra e non di proprietà del soggetto attuatore, sulle quali comunque quest'ultimo si obbliga ad intervenire a propria cura e spese, l'Amministrazione Comunale si obbliga a richiedere e ad ottenere dagli Enti proprietari la disponibilità di dette aree da mettere a disposizione del soggetto attuatore;
- 3) ad eseguire a propria cura e spese ed a parziale scomputo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione

dell'insediamento necessarie necessarie per la riqualificazione della rete viaria, nel minor tempo possibile e comunque prima del completamento del fabbricato commerciale; l'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é stato quantificato economicamente in Euro 73.048,68, in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.

- 3) ad allestire all'interno della struttura commerciale, come da espressa richiesta del Quartiere Porto, un'area per bambini la cui gestione sarà affidata a volontari/personale del Quartiere Porto;

VISTI

l'art. 11 della Legge 241/90

l'art. 28bis del D.P.R. 380/2001;

RITENUTA la propria competenza all'approvazione della convenzione di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 in quanto, stante le ridotte esigenze urbanizzative del caso di specie, strumento alternativo al PUA poiché :

- ai sensi dell'art. 28 bis sopra citato la convenzione è approvata "con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale,";
- con D.G.R. n. 1281/2011 del 12/09/2011 la Regione Emilia Romagna nel fornire "INDICAZIONI APPLICATIVE IN MERITO ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DEL DECRETO LEGGE N. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 106/2011, IN MATERIA DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E DI RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATA DELLE AREE URBANE." ha ritenuto operante la previsione di cui al comma 13, lettera b), dell'art. 5 che sancisce la competenza della Giunta comunale per l'approvazione di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

DATO ATTO CHE:

- il Comune acquisirà a titolo gratuito la proprietà delle aree che verranno cedute dagli attuatori dopo la realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e unitamente alle stesse, in luogo della corresponsione dei relativi oneri, acquisirà altresì le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore su aree di proprietà comunale; le opere di urbanizzazione a scomputo ammontano ad Euro 73.048,68, come da computo metrico in atti;
- conseguentemente, il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione ma si procederà per tempo all'adeguamento dei relativi strumenti di programmazione;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata sul sito web del Dipartimento Riqualificazione Urbana - indirizzo www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - preliminarmente alla sua approvazione.

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

SU PROPOSTA del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

A voti unanimi e palesi

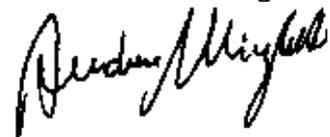
DELIBERA

1) DI APPROVARE il testo dell'Accordo redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, da stipularsi tra il Comune di Bologna e la società ALI' S.p.A. con sede in Padova (PD), allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo per l'attuazione dell'intervento per la riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Fabbrica Morini, con l'inserimento dell'uso 4B e contestuale riqualificazione della rete viaria adiacente in un'area interna all'ambito di qualificazione diffusa misto n. 86 - via Marzabotto - Quartiere Porto;

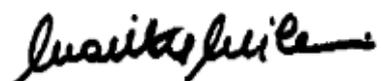
2) DI APPROVARE altresì lo schema di convenzione a norma dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. da stipularsi tra il Comune di Bologna e la società ALI' S.p.A. con sede in Padova (PD), all'atto della presentazione del Permesso di Costruire per l'intervento sopra indicato, nel testo allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

3) DI DARE ATTO che l'Accordo verrà sottoscritto in nome e per conto del Comune dal Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione e fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

Il Direttore del Settore
Andrea Minghetti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani





ACCORDO ex art.11 L. 241.pdfCONVENZIONE ex art. 28bis DPR 380-01.pdf

SCHEMA DI DELIBERA

SCHEMA DI DELIBERA