

N. O.d.G. 181/2016

PG.N. 67026/2016



**Comune di Bologna**  
***Piani e Progetti Urbanistici***

**OGGETTO:** AMBITO DA RIQUALIFICARE MISTO N. 122 RIMESSE (SITUAZIONE SCANDELLARA) E AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA SPECIALIZZATO N 114 (VIA DEL TUSCOLANO) DI CUI AGLI ARTT. 22 E 23 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) VIGENTE. PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA). ADOZIONE.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

**IL CONSIGLIO**

**Premesso che :**

- con deliberazione consiliare P.G. n. 148289/2008, O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, è stato approvato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (PSC);

- tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC vi è quello della ristrutturazione e riqualificazione urbana di ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare);

- le aree a Sud di via Scandellara, caratterizzate dalla presenza di residenze e servizi per bambini/ragazzi, quali scuole di diverso ordine e grado, oltre a un centro sociale per anziani, sono state a tratti teatro di un disordinato insediamento spontaneo di attività (rottamai) scarsamente compatibili con le esigenze dell'ambiente urbano circostante che ha visto, altresì, la costruzione di manufatti ed edifici precari ed ha condotto, nel tempo, a situazioni di degrado acuitesi dall'occupazione abusiva degli stessi;

- l'art. 22 del Quadro Normativo del PSC, nell'individuare e disciplinare gli Ambiti del territorio urbano strutturato da riqualificare, comprende tali aree tra gli Ambiti misti identificati ai nn. 121 e 122 "Cirenaica-Rimesse";

- detta area svolge un ruolo determinante e strategico nella riqualificazione dell'Ambito e la definitiva rimozione delle cause di degrado sociale, fisico ed ambientale che si è creato nel tempo risulta indispensabile per il suo definitivo assetto quale premessa per qualsiasi ulteriore intervento in un'ottica di sicurezza e

salubrità dei luoghi;

- detto Ambito è, inoltre, legato alle strategie della "Città della Ferrovia" per la presenza al suo interno della fermata Sfm di San Vitale e ogni relativo intervento necessita di azioni di coordinamento degli assetti trasportistici e urbanistici; la sua riqualificazione, poi, ha quale obiettivo quello di "creare una nuova connessione urbana tra nucleo antico, quartiere universitario, Cirenaica, campagna urbana di Scandellara.";

- per la situazione Scandellara il PSC definisce in maniera puntuale le dotazioni da realizzare come segue: "Realizzazione di un nuovo asse urbano di connessione prevalentemente ciclo-pedonale (con accesso condizionato degli autoveicoli) che, partendo dai nuovi spazi pubblici del comparto "Ex Veneta" di via Zanolini attraversi la Cirenaica, la colleghi con la nuova fermata Sfm e si concluda con l'accesso alla campagna-parco di Scandellara e via Larga. Completamento della rete dei percorsi pedonali, in particolare di quelli dalla Cirenaica a via Scandellara."; "Integrazione del connettivo ecologico urbano anche attraverso la realizzazione di giardini privati e la ricucitura delle aree verdi esistenti (verde scolastico e sportivo sul lato opposto di via Scandellara)"; "Realizzazione di un varco che colleghi l'area della stazione Sfm con il Territorio rurale e le scuole di via Scandellara.";

- il Quartiere San Vitale, con proprio O.d.G. n. 45 del 28 ottobre 2009, P.G. n. 263551/2009, nell'approvare le linee di indirizzo e gli obiettivi di riqualificazione urbana per lo sviluppo sostenibile del proprio territorio coerentemente con gli strumenti urbanistici vigenti, ha individuato tra gli obiettivi prioritari quello di intervento per l'area di via Scandellara "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", individuando, altresì, le linee strategiche per tale riqualificazione 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;

#### **Considerato che :**

- è pervenuta, da parte dei cittadini residenti, una proposta preliminare che prevede la realizzazione di interventi edilizi improntati a una consistente integrazione sociale e caratterizzati da una elevata offerta di alloggi in affitto per differenti fasce di utenza previo ripristino delle condizioni di sicurezza e salubrità dei luoghi (liberare le aree dalle attività incongrue presenti, procedere ad una bonifica preliminare delle stesse e a un loro costante presidio con idoneo servizio di guardiania al fine di evitare il ripetersi di fatti analoghi);

- per la programmazione delle attività da porre in essere ai fini della formulazione, presentazione e valutazione di detta proposta, si è inteso far ricorso a un accordo procedimentale per garantire che la progettazione dell'ambito in questione avvenisse in maniera coerente con gli obiettivi del PSC ;

- detto accordo, approvato dalla Giunta con atto P.G. n. 13260/2010, Prog. n. 15/2010, è stato sottoscritto il 09/02/2010 (Rep. n. 208266/2010) dai soggetti proprietari delle aree coinvolte dall'intervento e dal legale rappresentante della

società Ferruccio Frascari S.p.A. in veste di coordinatore dei proprietari e promissario acquirente di alcune di esse;

- in attuazione di detto accordo, quindi, i privati proponenti, sulla base di linee guida fornite dall'Ente, predisponavano lo Studio di sostenibilità ambientale, territoriale, urbanistica e della mobilità, necessario al Comune per la valutazione preventiva della sostenibilità della proposta al cui esito positivo veniva subordinata la realizzazione in situ delle quantità edificatorie proposte dai privati;

- lo Studio così redatto, sottoposto al vaglio dei competenti Uffici comunali e, successivamente, integrato dai proponenti con i pareri espressi e i contributi forniti dai predetti uffici, ha dimostrato la capacità delle aree interessate di recepire le quantità edificatorie previste nella proposta;

**Atteso che:**

- la L. R. n. 20/2000 come modificata dalla L.R. n. 6/2009 riserva al Piano Operativo Comunale (POC) il ruolo di strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di riorganizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità; a tale scopo, la L.R. n. 20/2000 citata all'art. 30, comma 4, prevede che il Piano possa assumere, anche in deroga ai predetti limiti temporali, il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- concorre alle dotazioni territoriali l'area nel Quartiere Navile, identificata al foglio 59 particella 492 di superficie catastale di 6.271 mq, parte dell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato n. 114 (via del Tuscolano), che il PSC classifica quale "area urbana non edificata" da acquisire tramite perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 39 del Quadro Normativo del PSC e destinare a verde previa demolizione di due elettrodoti da eseguirsi secondo le pattuizioni dell'accordo sottoscritto tra Comune di Bologna, RFI e Ferruccio Frascari S.p.A. come approvato dalla Giunta Comunale con atto P.G. n. 2342/2007;

- tale area, con atto di vendita Rep. n. 90426/matrice n. 30423 del 29/04/2014, a ministero del Notaio Andrea Errani, è stata ceduta dalla società Ferruccio Frascari alla Cooperativa Costruzioni Società Cooperativa, che con l'acquisto della stessa è di conseguenza subentrata nei rapporti obbligatori della società cedente, compresa la realizzazione a propria cura e spese della prevista sistemazione a verde;

- la Cooperativa Costruzioni Società Cooperativa attualmente è in liquidazione coatta amministrativa, con comunicazione del 16/02/2016 agli atti del Settore Piani e Progetti Urbanistici la società Ferruccio Frascari S.p.A. ha manifestato la propria volontà di realizzare, oltre alle opere previste nell'area Scandellara anche quelle nell'area sita in via del Tuscolano garantendone la successiva cessione al Comune;

- in virtù dell'accordo procedimentale del 2010 citato, l'indice perequativo relativo alla predetta area sarà collocato sui terreni facenti parte del lotto A, oggetto del

Piano che qui si intende adottare, in esecuzione dell'art. 3, comma 2, del Quadro Normativo del PSC che recita: "Compete esclusivamente ai POC e al RUE l'esatta delimitazione delle aree nelle quali si attua il PSC con l'attribuzione di diritti edificatori.";

- ai sensi dell'art. 40 del PSC e dell'art. 34 della legge regionale predetta, per la predisposizione dei POC relativi ad interventi di riqualificazione urbana, il Comune attua speciali modalità di consultazione dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito di riqualificazione ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione;

**Verificato che :**

- l'esito delle verifiche effettuate sullo Studio di sostenibilità ambientale, territoriale, urbanistica e della mobilità presentato dai proponenti consentiva la predisposizione di un progetto di PUA per la cui stesura si auspicava la condivisione dei cittadini attraverso un percorso partecipativo in collaborazione con il Quartiere interessato ;

- in data 12/12/2012, con atto Rep. n. 210512, le parti, al fine di incentivare detti percorsi anche con il supporto del Comitato Urban Center, procedevano a un'integrazione dell'art. 6 (Percorsi partecipativi) e dell'art. 7 (Inserimento nel POC) dell'accordo procedimentale citato al fine di addensare ad un assetto del comparto il più possibile condiviso ed alla sottoscrizione di un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 per l'elaborazione e approvazione del POC; l'accordo veniva sottoscritto in data 04/08/2014;

- il percorso partecipativo debitamente svolto ha portato alla luce esigenze e relativi suggerimenti della collettività residente di cui si è tenuto conto in ogni fase dei lavori, compresa quella di elaborazione/progettazione del POC con valore ed effetti di PUA, che qui si intende adottare;

- l'intervento riguarda anche aree private fuori comparto interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche/di pubblica utilità previste dal Piano, con detto strumento urbanistico si provvederà, altresì, all'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio, con oneri e spese in capo al Comune di Bologna; dette aree e relativi intestatari sono specificati nell'elenco allegato alle Norme Poc;

- con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 citato, i privati si sono impegnati, tra l'altro, a procedere all'elaborazione di un PUA relativo agli interventi previsti nell'ambito, coerentemente con le previsioni del PSC, del RUE e delle previsioni dell'accordo stesso al fine di realizzare e cedere al Comune, in uno alle aree di sedime, le opere relative alle dotazioni, reti, connessioni, strade, impianti e interventi previsti anche esterni alle aree di proprietà degli attuatori che il Comune si riserva di acquisire;

- in data 31/10/2014 gli attuatori, in virtù degli impegni assunti, presentavano gli elaborati del PUA;

- ai fini dell'acquisizione dei pareri degli Enti e Settori comunali competenti e dei pareri delle Autorità ambientali, veniva convocata apposita Conferenza di Servizi, regolarmente svoltasi nelle sedute del 15/01/2015 e 19/01/2016, come da verbali in

atti al presente provvedimento su supporto informatico , e conclusasi con prescrizioni di carattere tecnico e ambientale, contenute nei pareri espressi, in parte già recepite dall'attuatore in sede di progettazione e in parte proprie della fase attuativa ;

- sono pervenuti i pareri delle autorità ambientali convocate (Ausl, Arpae, Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, Autorità di Bacino del Reno, Servizio Tecnico Bacino Reno) in atti ai verbali della conferenza di servizi citata; il Settore Ambiente ed Energia del Comune di Bologna, all'esito dei lavori della conferenza, ha inteso presentare un documento, da inviare alla Città Metropolitana per l'espressione del parere di competenza, contenente precisazioni rese necessarie dai pareri dell'autorità ambientali convocate;

- sono stati acquisiti, altresì, i pareri della Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio (CQAP), degli enti erogatori dei servizi a rete e di RFI;

- i Quartieri San Vitale e Navile, competenti per territorio, rispettivamente nella seduta del 01/04/2015 con atto P.G. n. 65500/2015, O.d.G. n. 18/2015, e nella seduta del 12/03/2015 con atto P.G. n. 65981/2015, O.d.G. n. 7/2015, hanno espresso parere favorevole;

- il POC, con valore ed effetti di PUA, che qui si intende adottare, è costituito dagli elaborati di cui all'elenco allegato parte integrante del presente provvedimento ;

- degli elaborati predetti è stata realizzata copia su supporto informatico (CD), riproducibile e non modificabile, posta in atti al presente provvedimento ;

- tra gli elaborati del PUA è compreso lo schema di convenzione da sottoscrivere con i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L. R. n. 20/2000, per disciplinare l'attuazione del piano medesimo; non tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di riqualificazione in oggetto sottoscriveranno gli atti di attuazione del piano per aver delegato alla firma degli stessi la società Frascari;

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

- le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della L.R. n. 20/2000 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale ;

#### **Dato atto che :**

- l'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza, l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde e delle opere infrastrutturali occorrenti, la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme, e la realizzazione di offerta abitativa con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dalla legge regionale

predetta; per garantire migliori condizioni di sicurezza e salubrità, la realizzazione degli interventi ricadenti in siti contaminati potrà avvenire a stralci a seguito di permessi di costruire rilasciati a completamento della bonifica del sito interessato dal puntuale intervento e all'esito positivo della stessa; la procedura di approvazione del piano di bonifica è stata avviata presso le Autorità competenti (Città metropolitana e Arpa);

**Dato atto , altresì , che**

- è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 (Carta unica del territorio e tavola dei vincoli) della L.R. n. 20/2000, espressa dal Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

**Dato atto che :**

- il Comune acquisirà a propria cura e spese le aree necessarie alla realizzazione dell'intervento attualmente di proprietà di soggetti che non partecipano alla realizzazione dello stesso; gli uffici comunali competenti hanno proceduto a una sommaria definizione dei relativi costi, acquisita agli atti del Settore Piani e Progetti, pari a Euro 30.600,00 circa; l'esatta quantificazione avverrà al momento della effettiva acquisizione delle aree secondo i valori per tempo vigenti ;

- 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 3.080.302,09, come da computo metrico in atti;

- l'Amministrazione sta valutando se richiedere al soggetto attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, stante la già verificata disponibilità dello stesso a intervenire nella riqualificazione della nuova Biblioteca Scandellara;

- 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;

**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 Piani e Progetti Urbanistici e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

**Visti:**

la L. n. 241/1990;

la L.R. n. 20/2000;

**Su proposta** del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

**Sentite** le Commissioni Consiliari competenti;

### **DELIBERA**

1. di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, il POC con valore ed effetti di PUA per la realizzazione degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità nell'Ambito da riqualificare n. 122 "Rimesse" Situazione Scandellara, dando atto che lo stesso dispone la localizzazione delle opere pubbliche/di pubblica utilità e che i relativi vincoli urbanistici sulle aree private da acquisire per la loro realizzazione sorgeranno quando diventerà efficace la delibera di approvazione del POC in oggetto ;

2. di dare atto che il POC con valore ed effetti di PUA è costituito dagli elaborati di cui all'elenco allegato parte integrante, in atti al presente provvedimento su supporto informatico (CD);

3. di dare atto che tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione è compreso lo schema di convenzione disciplinante, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L.R. n. 20/2000, l'attuazione del piano in oggetto da stipularsi tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori privati ;

4. di disporre che il Responsabile del procedimento, individuabile nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, preveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento che condurrà all'approvazione del Piano e sua successiva realizzazione;

5. di dare atto che il Piano così adottato verrà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione contenente indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni;

6. di dare atto che contemporaneamente al deposito, il Responsabile di procedimento trasmetterà la documentazione costituente il Piano di cui trattasi alla Città Metropolitana, ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009 unitamente ai pareri espressi dalle autorità ambientali e alle integrazioni del Settore Ambiente ed Energia ;

Infine, con votazione separata,

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



elenco elaborati e allegati.odt



- 20160218-D.02\_FD\_schema di convenzione.pdf

**schema delibera**