



Atto di
Giunta

Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 59807/2016

Prog. n.: 48/2016

Data Seduta Giunta : 23/02/2016

Data Pubblicazione : 26/02/2016

Data Esecutività : 23/02/2016

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 TRA COMUNE DI BOLOGNA E COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A. IN RELAZIONE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PPIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. "R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO" IN CORSO DI ELABORAZIONE.

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

LA GIUNTA

Premesso che :

- con delibera O.d.G. n. 185 del 27/07/2007, P.G. n. 164954/2007, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia - Lazzaretto sviluppato sul progetto urbanistico dell'arch. Piero Sartogo, vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune di Bologna nel 2000;

- la convenzione urbanistica fra il Comune ed i proprietari privati è stata sottoscritta in data 24/11/2008, repertorio n. 79572, a ministero notaio Andrea Errani, con validità fino al 23/11/2021 in virtù della proroga prevista dall'art. 30, c. 3 - bis, L. n. 98/2013;

- la superficie territoriale del piano particolareggiato vigente è molto estesa, circa 730.000 mq cui compete una capacità edificatoria di circa 215.000 mq di superficie utile, destinati ad usi universitari (circa 51.000 mq), residenza (circa 131.000 mq), terziario/commercio (circa 23.000 mq), usi pubblici (circa 10.000 mq);

- il piano è caratterizzato da complessità attuativa, dovuta, oltre che dall'estensione territoriale dello stesso e dalla particolarità del suo tessuto urbanistico, da alti costi diretti di urbanizzazione primaria e importanti costi connessi quali, ad esempio, l'obbligo di interrare 3 tratte di elettrodotti ad alta tensione la cui permanenza nell'area è incompatibile con le previsioni edificatorie di larga parte del piano ;

- per mitigare la complessità attuativa del Piano e dare concreto avvio alla fase attuativa, il 26/04/2010 è stato sottoscritto tra Comune e lottizzanti privati di prima fase un Accordo (Rep. n. 82494), integrativo della convenzione urbanistica in essere, in cui si prevedeva progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle

opere di urbanizzazione a rete (con oneri pro quota a carico dei lottizzanti), il contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle opere di urbanizzazioni a cura dei lottizzanti ;

- la complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari hanno creato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo in rapporto agli interventi privati avviati, con la necessità di procedere con stralci autonomi completi e funzionali di opere di urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune;

- tra le opere di interesse generale a servizio dell'intero comparto vi è, inoltre, la condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno, di competenza del Comune, che interessa aree che non sono ancora nella sua disponibilità e di cui si rende necessaria l'acquisizione previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio avvenuta con specifica variante al POC approvata con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269 del 30/07/2012, P.G. n. 169351/2012, e dichiarazione di pubblica utilità in corso ;

- in data 05/06/2013 l'Università ha comunicato al Comune di non poter dar corso a parte delle proprie previsioni insediative nel comparto relative ai lotti "A" e "D" e confermando le previsioni esclusivamente sui lotti B, C e 3, per complessivi 25.720 mq di Su, circa la metà, quindi, rispetto alle previsioni originali del piano (51.240 mq di Su);

- il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto e la conseguente necessità di valorizzare le potenzialità edificatorie rinunciate dall'Università, riconvertendone gli usi, costituisce motivo di pubblico interesse per una variante al piano particolareggiato vigente, in corso di elaborazione, fermo l'impianto urbanistico dello stesso e il suo dimensionamento in termini di Su ;

- con accordo sottoscritto tra Comune di Bologna e Università in data 20/02/2014 si conveniva che, contestualmente agli edifici universitari destinati a studentati e servizi dedicati (finanziati dal MIUR a valere sui fondi di cui alla L. n. 338/2000), l'Università avrebbe realizzato un importante stralcio di opere di urbanizzazione funzionale a tali lotti fino all'attestazione della prevista fermata del People Mover al centro del comparto, per un valore di opere pari a circa 5,7 milioni di euro, oltre ad un contributo finanziario al Comune di circa 1,3 milioni di euro, confermando l'impegno attuativo dell'Università sui predetti lotti B, C e 3;

- la tempistica per l'interramento degli elettrodotti di alta tensione, inizialmente a carico dell'Università e, a seguito del citato accordo del 20.02.2014, ora a carico del Comune di Bologna in quanto strategica ed indivisibile, comporta ulteriore difficoltà attuativa per i lotti sottostanti o limitrofi al tracciato e, pertanto, si rende necessario individuare soluzioni alternative per ovviare alla non immediata cantierabilità degli stessi;

- la Giunta comunale, con delibera Prog. n. 153/15 del 07/07/2015, P.G. n. 208304/2015, ha impartito i dovuti orientamenti per procedere all'elaborazione della variante affidata alla società "in house" Bologna Finanziaria Metropolitana (FBM), che aveva già svolto l'elaborazione del Piano in collaborazione dell'arch. Piero

Sartogo coinvolgendo il quale ha svolto le prime elaborazioni della variante, discusse già con i tecnici comunali;

- la variante predetta, oltre a ridefinire conformazione e usi dei lotti A e D rinunciati dall'Università, sarà anche occasione per procedere ad aggiustamenti di dettaglio capaci di ridurre gran parte delle difficoltà attuative rilevate, rivisitando talune conformazioni planivolumetriche di lotti, ridefinendo le modalità attuative complessive del Piano, semplificando le norme di attuazione degli edifici, prevedendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali, contenendo i costi urbanizzativi sulla scorta delle esperienze maturate finora per favorire così lo sblocco degli investimenti privati, come chiesto dagli attuatori alla luce dell'attuale situazione del settore delle costruzioni;

Dato atto che :

- il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, RUE e POC (quest'ultimo decaduto per decorrenza del quinquennio di vigenza), la variante dovrà avere forma e contenuto di un puntuale Piano Operativo Comunale (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 che riconosce al POC il ruolo di strumento urbanistico in grado di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione nonché di organizzazione e trasformazione del territorio;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 - bis della L.R. n. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti per cui la variante dovrà salvaguardare l'impianto urbanistico originale del Piano, senza incrementi di superficie utile, attualizzando il quadro di sostenibilità ambientale nell'ambito di riferimento in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (Ambito n.129);

Considerato che :

- la delibera della Giunta comunale Prog. n. 153/2015 ha disposto che il procedimento di variante dovrà essere accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti ;

- in relazione a tale disposizione e nell'ottica di un'ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, si sono svolti incontri con i soggetti attuatori finalizzati a illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa ;

- la società Costruzioni Edili Zucchini S.p.A., proprietaria di aree relative a lotti edificabili all'interno del piano particolareggiato vigente (lotti nn. 18, 22, 27/parte, 33 per complessivi 11.134 mq di Su) ha chiesto una modifica di localizzazione della relativa capacità edificatoria in altri lotti nella parte est del piano di più immediata attuazione, in particolare nel lotto n. 1 di attuale titolarità comunale, posto in fregio a via Terracini; di contro gli attuali lotti nn. 18, 22, 27/parte, 33 assumeranno titolarità comunale conservando la stessa Su trasferita;

Valutato che:

- la richiesta avanzata di delocalizzazione di capacità edificatoria nel Lotto 1 risulta sostanzialmente coerente con gli obiettivi e le linee di indirizzo per l'elaborazione della variante definiti dalla Giunta comunale con propria deliberazione Prog. n. 153/2015 del 07/07/2015 e contribuisce a creare le condizioni auspiccate da detta delibera per favorire l'urbanizzazione dell'insediamento in oggetto poiché detto lotto è di più immediata cantierabilità rispetto ai Lotti 22 e 27 interessati dalla presenza degli elettrodotti di alta tensione da interrare e rispetto ai lotti 18 e 33 posti nelle immediate vicinanze;

- con atto P.G. n. 39740/2016, Prog. n. 33/2016 del 09/02/2016, la Giunta Comunale ha approvato il testo di un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000, sottoscritto il 17/02/2016 (Rep. N. 1629/2016) tra il Comune e la Società suddetta, finalizzato a modificare, nell'ambito della variante al piano, la localizzazione della capacità edificatoria dei lotti nn. 20 e 30, di titolarità della stessa, per complessivi 5.157 mq di Su, in una porzione del medesimo lotto 1 di titolarità comunale, con conseguente modifica delle rispettive titolarità;

- per effetto delle previsioni di tale accordo e di quello che qui si intende approvare, la capacità edificatoria complessivamente delocalizzata nel lotto 1, interamente titolarizzata a Costruzioni Edili Zucchini S.p.A., ammonta a 16.291 mq di Su (11.134 + 5.157), supera di 590 mq di Su l'attuale capacità edificatoria dello stesso (15.701 mq di Su), nell'ambito della variante, si provvederà al corrispondente adeguamento della sagoma volumetrica del lotto 1 e alla conseguente riduzione, per pari quantità di Su, della capacità edificatoria di altri lotti del piano di titolarità comunale;

Dato atto che :

ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)";

- detti accordi sono subordinati alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accedono, ai sensi dell'art. 18 predetto, e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

- è in corso di elaborazione un Piano Operativo Comunale (Poc) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto";

- il Soggetto attuatore con la sottoscrizione dell'accordo si obbliga a mantenere fermo lo stesso e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione del POC predetto e si impegna a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui all'accordo stesso;

- la Giunta si impegna a promuovere entro il mese di marzo 2016 l'inserimento di dette modifiche nella variante al Piano la cui adozione e approvazione compete al Consiglio comunale fermo che gli effetti conformativi ai fini edificatori dei lotti/insule oggetto dell'accordo che qui si intende approvare sono condizionati a detta approvazione, alla sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica e al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti /insule interessati;

RILEVATO che è necessario approvare lo schema di accordo in oggetto, allegato parte integrante al presente provvedimento;

DATO ATTO che, 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 nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

DATO ATTO altresì che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio 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 Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e della dichiarazione del Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

VISTI:

l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. e i.;

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

SU PROPOSTA del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** lo schema di accordo allegato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e relativo allegato;
2. **DI DARE ATTO** che l'accordo di cui trattasi e la proposta ivi contenuta è impegnativa per il soggetto attuatore sin dalla sottoscrizione restando l'efficacia dello stesso condizionata al recepimento delle relative previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite inserimento in apposita norma del Poc con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto" in corso di elaborazione; solo a decorrere dall'approvazione del POC predetto, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;
3. **DI DARE ATTO**, altresì, che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 l'accordo di cui trattasi sarà parte integrante del POC predetto e

soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della legge regionale citata;

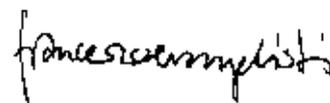
4. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, a sottoscrivere in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

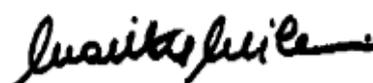
DELIBERA

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

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



art.18 Zucchini Bis.pdf Allegato A.pdf

Documenti in atti :