



Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 96287/2018
N. O.d.G.: 251/2018
Data Seduta Giunta : 13/03/2018
Data Seduta Consiglio : 19/03/2018
 Richiesta IE

Oggetto: REALIZZAZIONE A CURA DELLA SOCIETA ' MIDI S.R.L. DELL'INTERVENTO I 14 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) "PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA " E COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO) DI CUI AI COMPARTI B E O DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE (ZIS) R5.1 APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E RELATIVI ALLEGATI .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 44/1999, P.G. n. 12291/1999, è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato relativo alla Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.1 comparti A, B, H, I, O;
- in esecuzione di detta deliberazione è stata stipulata in data 7 giugno 1999 tra Comune di Bologna e soggetti attuatori una convenzione urbanistica, a ministero del notaio Dott. Vincenzo Santoro, Repertorio n. 100.214/14.414;
- detta convenzione prevedeva, tra l'altro, la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza e rinviava a successivo atto integrativo la specifica individuazione e ripartizione delle stesse;
- detto atto integrativo, approvato con delibera di Giunta Progr. n. 716, P.G. n. 165247/2001, del 15 ottobre 2001 e sottoscritto in data 18.12.2001, Rep. n.105.345/16.910 a ministero del medesimo notaio, procedeva a detta ripartizione in misura proporzionale alla capacità edificatoria dei singoli attuatori cui veniva assegnata la realizzazione di specifiche opere fino a concorrenza dell'importo spettante;
- a causa di sopraggiunte esigenze in fase di esecuzione, con successiva delibera di Giunta Progr. n. 104, P.G. n. 53875/2008, del 8 aprile 2008 si approvava un nuovo atto integrativo, sottoscritto in data 18 giugno 2008 - a ministero del medesimo notaio - Repertorio n. 118.956 - 118.971 - 118.980 - 118.982 - 118.995 - 119.015, racc. n. 26.058, in cui si procedeva, tra l'altro, a nuova ripartizione delle opere di urbanizzazione di competenza dei vari soggetti attuatori interessati, compreso il Comune di Bologna;

- tra i soggetti attuatori del Piano vi era la società Midi s.r.l. che in data 22 ottobre 2007, con nota P.G. n. 254011/07, integrata successivamente con le note P.G. n. 235611/2008 e P.G. n. 237922/2008, considerata l'entità delle opere pubbliche e private ancora da realizzare a fronte della scadenza dei termini di attuazione previsti dalla convenzione, avanzava all'Amministrazione richiesta di proroga del termine di attuazione del Piano sopra citato al 31 dicembre 2012, relativamente alla realizzazione delle opere di propria competenza;

- l'Amministrazione, valutate le motivazioni a sostegno, con deliberazione consiliare O.d.G. n. 30, P.G. n. 1065/2009, accoglieva tale richiesta e concedeva la chiesta proroga fino al 31/12/2012 sottoscrivendo in data 22 luglio 2009 ulteriore atto integrativo Rep. n. 120.727, Racc. n. 27.237 a ministero del Notaio Santoro;

Atteso che:

- i termini prorogati sono scaduti e il Piano non risulta del tutto completamente attuato relativamente ad alcune opere di urbanizzazione previste in capo al Comune di Bologna e alla società Midi s.r.l. restando infatti da realizzare il parcheggio pubblico di via Felicori previsto nel comparto B del Piano scaduto in parte in capo alla società Midi e in parte in carico al Comune, e il verde pubblico di Via Felicori previsto nel comparto O in carico al Comune;

- la società Midi s.r.l. ha avanzato richiesta di procedere al completamento delle opere previste dal Piano scaduto procedendo alla sistemazione delle zona a verde pubblico e a parcheggio, scambiando le destinazioni rispetto a quanto previsto dal PP scaduto, nel rispetto degli standard e del numero di posti auto, con accollo delle spese relative alla realizzazione del verde di competenza del Comune;

Considerato che:

- con deliberazione O.d.G. n. 158/2015, P.G. n. 35935/2015, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (Poc) "PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA", adottato con deliberazione O.d.G. n. 244 del 26 maggio 2014, P.G. n. 140283/2014;

- in detto Piano sono stati inseriti diversi interventi tra cui quello (I-14) relativo a un'area, compresa nell'Ambito in via di consolidamento misto n. 61 Fiera Stalingrado via Stalingrado nn. 31-33 e via Gnudi n. 2 – Quartiere San Donato – contigua a quelle di cui al Piano Particolareggiato scaduto;

- detto intervento prima dell'inserimento nel Poc è stato oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, approvato con deliberazione di Giunta Comunale Prog. n. 45/14, P.G. n. 54184/2014, tra Comune di Bologna e Consider s.r.l., al tempo proprietaria delle relative aree;

- per detta società è intervenuta, in data 28/11/2014, la cancellazione dal registro imprese, come da visure camerali in atti, causa fusione mediante incorporazione nella società Midi s.r.l., subentrata conseguentemente negli impegni convenzionali assunti dalla suddetta società;

- tale intervento prevede la demolizione di tre fabbricati esistenti con recupero della

relativa volumetria, aumentata del 20%, e successiva realizzazione di un complesso edilizio a uso direzionale e relative sistemazioni esterne;

- concorre alle relative dotazioni territoriali la realizzazione, a cura e spese della società Midi s.r.l., di un percorso ciclopedonale pubblico lungo via Stalingrado, un attraversamento pedonale protetto su Via Gnudi, un percorso pedonale privato ad uso pubblico che collega l'area di intervento predetto a quelle oggetto di convenzione scaduta, oltre alla realizzazione di un'opera fuori comparto consistente in un sottopasso ferroviario e ciclopedonale di collegamento tra il Parco S. Donnino e il Centro Sportivo Trigari a scomputo delle dotazioni territoriali monetizzate e degli oneri di urbanizzazione secondaria (con riferimento al sottopasso ferroviario, la Scheda POC precisa che se "nella successiva fase progettuale si riscontrasse la non fattibilità della stessa, si provvederà alla realizzazione di un'opera di pari importo concordata con il Comune o si provvederà alla monetizzazione delle dotazioni");

- per tale Scheda il Poc non prevede l'assoggettamento a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), per cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la loro cessione all'Amministrazione Comunale insieme alle aree, viene effettuata previa sottoscrizione di una convenzione, da valere anche ai sensi dell'art. 28 - bis del D.P.R. n. 380/2001, redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Regolamento delle Opere di Urbanizzazione a scomputo con deliberazione O.d.G. n. 223/2014 del 12.05.2014, P.G. n. 117730/2014;

- la predetta contiguità delle aree oggetto dell'intervento I-14 di cui al POC "PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA" con quelle di proprietà della medesima società all'interno del Piano Particolareggiato scaduto, comparti "O" e "B", consente di considerare unitariamente i due interventi e, conseguentemente, di completare, in occasione della realizzazione delle opere previste dal POC, anche quelle di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato scaduto;

- alcune delle aree coinvolte dagli interventi di competenza del Piano scaduto sono di proprietà della società Costruzioni Sveco Buriani s.r.l. in liquidazione, come da visure catastali agli atti; in virtù delle previsioni del Piano scaduto dette aree dovevano essere cedute gratuitamente al Comune previa realizzazione delle dovute trasformazioni; poiché detta acquisizione ad oggi non è avvenuta, anche a causa delle vicende soggettive che hanno interessato la predetta società, il Comune provvederà alla acquisizione delle aree nel termine di dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione consegnandole al soggetto attuatore per la materiale esecuzione dei lavori;

Considerato, altresì, che:

- il soggetto attuatore ha fatto espressa richiesta di completare l'insediamento sul Lotto 45 trasformando le superfici accessorie degli edifici privati esistenti, interne alla sagoma planovolumetrica, in superficie utile, mediante la chiusura dei porticati circostanti la corte interna (piazza sopraelevata ad est di via Stalingrado); detti portici, in virtù delle previsioni di cui al Piano scaduto, sono gravati da uso pubblico e come tali, secondo le previsioni dell'art. 59 comma 4 del Regolamento Urbanistico

Edilizio (RUE) vigente, applicabile in ogni Ambito, "non possono essere trasformati in spazi chiusi";

- al fine di rispettare lo scopo delle previsioni del Piano , di garantire la permeabilità dell'edificio in sede protetta, il soggetto attuatore manterrà la continuità pedonale coperta gravata da uso pubblico con la realizzazione in aggetto ai portici esistenti di una pensilina di profondità di ml 2,50 (allegato C);

- in virtù delle previsioni di cui al RUE vigente, art. 59, detta possibilità è ammessa in tutti gli ambiti purchè la pensilina abbia un aggetto inferiore a 1,50 m;

Valutato di poter accogliere la richiesta relativa alla chiusura dei porticati individuati nell'allegato C in quanto contemperata adeguatamente il diritto della proprietà privata con le finalità pubbliche , essendo l'uso pubblico cui sono destinati garantito sugli spazi adiacenti ;

Valutato che la realizzazione della pensilina con aggetto pari a m. 2,50 renderà comunque funzionali gli spazi destinati al pubblico transito rendendo più agevole la fruizione anche a carrozzine e passeggini;

Valutato altresì che la realizzazione della pensilina, in aggetto alle pareti perimetrali esterne, sullo spazio di uso pubblico, comporta modifica della sagoma dell'edificio ma non comporta aumento di superficie o volume secondo le Definizioni Tecniche Uniformi recepite con D.G.R. n. 922 del 28 giugno 2017;

Considerato che sugli spazi ad uso pubblico da coprire si svolgono anche alcune delle attività promosse da CUBO UNIPOL, spazio polivalente afferente ad UnipolSai , ed oggetto di convenzione con il Comune di Bologna che ne ha riconosciuto l'alto livello qualitativo e la rilevanza in quanto tassello fondamentale del sistema culturale cittadino ;

Stante le predette ragioni di pubblico interesse, si intende qui autorizzare i chiesti interventi in deroga al RUE vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 201 del 20.4.2015, P.G. n. 78340/2015 relativamente alle previsioni dell'art. 59 comma 4 ammettendo la chiusura dei portici gravati da uso pubblico individuati nell'allegato C e comma 4 consentendo la realizzazione della pensilina con aggetto di ml 2,5 ;

Valutato di poter accogliere la richiesta relativa allo scambio di destinazione tra zona a verde e zona a parcheggio stante l'interesse dell'Amministrazione ad acquisire le opere di urbanizzazione che ancora residuano rispetto al Piano Particolareggiato scaduto e stante l'accollo da parte della società Midi della quota di spesa relativa alla sistemazione a verde prima a carico del Comune in virtù dell'atto integrativo del 2008 citato; al fine di rispettare gli standard e il numero di posti auto previsti nel Piano scaduto il Comune si riserva di procedere al completamento del parcheggio, salve le alberature esistenti, limitatamente all'area contrassegnata con il n. 3 nella planimetria allegata alla convenzione (Allegato B); la superficie destinata a verde, fermo l'uso pubblico, verrà recintata e la sua gestione e manutenzione, secondo le previsioni di cui a successivo accordo, sarà a cura del soggetto attuatore;

Dato atto che il soggetto attuatore con la sottoscrizione della convenzione si impegna a:

- a) realizzare le opere a completamento del Piano Particolareggiato scaduto, parcheggio e verde, scambiando le destinazioni originariamente previste, nel rispetto degli standard previsti dal Piano scaduto, oltre al raccordo ciclopedonale di via Felicori; versare al Comune integralmente il contributo di costruzione maturato dagli interventi all'interno della ZIS R5.1. abbio (qualora i costi per la realizzazione del raccordo ciclopedonale di via Felicori risultanti dal progetto esecutivo siano superiori a quelli indicati nel computo metrico estimativo di massima di cui all'allegato F1, detto maggior costo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria);
- b) realizzare nell'ambito dell'intervento I - 14, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria, un percorso ciclopedonale su via Stalingrado, un attraversamento pedonale protetto su via Gnudi e un percorso ciclopedonale privato da asservire all'uso pubblico che collega l'area di intervento predetto a quelle oggetto di Piano scaduto (verranno integralmente corrisposti, invece, il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria);
- c) versare in luogo della realizzazione del sottopasso ferroviario, riscontrata la non fattibilità della sua realizzazione, l'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali pari a Euro 549.054,00;
- d) cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le aree specificate negli allegati E1, E2 e D della sottoscrivenda convenzione;
- e) permutare un'area di sua proprietà con un'area di pari valore, di proprietà comunale, meglio individuate nella planimetria allegata alla convenzione (allegato D) e destinarla a verde pubblico (con successivo atto si procederà alla formalizzazione della permuta predetta inserita nel Piano Alienazioni 2018 di cui alla delibera P.G. n. 400273/2017, O.d.G. n. 417/2017, del 21/12/2017);

- conseguentemente, il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, ma tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, ma l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione ;

Dato atto inoltre che il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

Vista la determinazione dirigenziale P.G.n. 125850/2016 con cui il direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici ha attribuito le deleghe di funzioni e designato il proprio sostituto in caso di assenza o impedimento;

Dato atto che la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 entrata in vigore il 1 gennaio 2018 e recante la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio non comporta effetti ostativi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione dei Piani Particolareggiati scaduti nè per l'attuazione dei Piani Operativi Comunali vigenti per i quali, come nel caso di specie, è già previsto l'intervento diretto o tramite permesso di costruire convenzionati di cui al citato art. 28 - bis del D.P.R. n. 380/2001;

Dato atto che la presente deliberazione verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 ,così modificato dal D.Lgs. n. 97/2013, sul sito www.comune.bologna.it, nella sezione Amministrazione Trasparente -Pianificazione e Governo del Territorio;

Vista la L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009 e dalla L.R. n. 15/2013 e la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24;

Ritenuto di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. N. 267/2000 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI ".

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 in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

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

Sentite le competenti Commissioni consiliari;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione e relativi allegati, parte integrante del presente provvedimento;

2. DI DARE ATTO che il Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici procederà alla sottoscrizione della convenzione apportando allo schema allegato le specifiche, integrazioni e modifiche necessarie;

3. DI AUTORIZZARE lo scambio di destinazione prevista dal Piano Particolareggiato scaduto tra zona a verde pubblico e zona a parcheggio, fermo il rispetto degli standard e delle superfici del Piano scaduto, autorizzando la recinzione dell'area verde, fermo l'uso pubblico, e la relativa gestione e manutenzione a carico del soggetto attuatore, secondo le previsioni di cui a successivo accordo con il Quartiere di riferimento;

4. DI CONCEDERE, per le motivazioni citate in premessa e qui interamente richiamate, il nulla osta al rilascio, ai sensi delle normative vigenti, del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (RUE) per il completamento dell'insediamento sul Lotto 45 mediante trasformazione, entro sagoma, della superficie accessoria in superficie utile a mezzo chiusura dei porticati esistenti, individuati nell'allegato C, e conservazione dell'uso pubblico a mezzo realizzazione di una pensilina con aggetto pari a m 2,5;

5. DI DARE ATTO che le aree oggetto di permuta all'interno dell'intervento I-14 del POC di Qualificazione diffusa, destinate a verde pubblico, saranno mantenute dal

soggetto attuatore; per il verde di proprietà comunale il soggetto attuatore assumerà altresì gli oneri di gestione e custodia che saranno meglio specificati in un futuro accordo con il Comune di Bologna - Quartiere territorialmente competente;

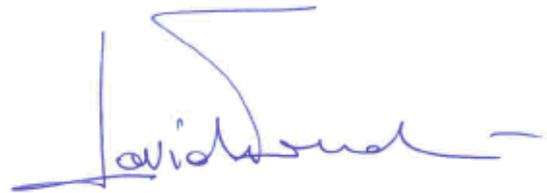
6. DI DARE ATTO che la presente deliberazione verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 ,così modificato dal D.Lgs. n. 97/2013, sul sito www.comune.bologna.it.

DELIBERA

Infine, con votazione separata

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI".

p. il Direttore t.a.
Il Funzionario
Davide Fornale'



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



- CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA 7.2.2018 con REV.pdf



allegato A.pdf



allegato B.pdf



allegato C.pdf



allegato D.pdf



allegato E1.pdf



allegato E2.pdf



allegato F1.pdf



allegato F2.pdf



allegato G.pdf



allegato H.pdf

Documenti in atti :