



Territorio e Urbanistica

P.G. N.: 145983/2008
Prog. n.: 179/2008
Data Seduta Giunta: 17/06/2008
Data Pubblicazione: 21/06/2008
Data Esecutività: 01/07/2008

Esecutivo

Oggetto: ACCORDO PROCEDIMENTALE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 PER LA PROGRAMMAZIONE E L'ATTUAZIONE IN DUE DISTINTE FASI DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DELLE 'EX OFFICINE CEVOLANI ', SITO IN BOLOGNA - QUARTIERE NAVILE.

Delibera senza parere contabile

- Delibera di Giunta -

Passaggi Precedenti

Territorio e Urbanistica
Territorio e Urbanistica - Direzione
Segreteria Generale - Istruttoria
Segreteria Generale - Controllo



Passaggio Corrente

Giunta/Consiglio



Passaggi Successivi

Note:

Data Seduta Richiesta:

LA GIUNTA

Premesso:

che il comparto produttivo dismesso delle “ex Officine Cevolani” in Bologna, Quartiere Navile, si trova all'interno del tessuto consolidato della Bolognina e fa parte di un complesso di aree industriali e/o militari dismesse da riqualificare e a diretto contatto con un tessuto prevalentemente residenziale, risalente agli anni '50 - '60, carente di servizi e dotazioni collettive di base (verde urbano, centralità pubbliche, parcheggi);

che il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007, comprende parte del quartiere Navile e in particolare il distretto della Bolognina, e quindi anche l'area "ex Officine Cevolani", nella figura della ristrutturazione della Città della Ferrovia, classificando l'area all'interno del Territorio urbano strutturato, e più nello specifico comprendendola all'interno degli Ambiti da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio) come un Ambito misto, identificato al n.120 Bolognina est, per cui si legge: “*Le operazioni di riqualificazione*

dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado).";

che, come si evince dagli stessi elaborati di PSC (tra gli altri dalla Relazione Illustrativa e dal citato Quadro Normativo), l'area in questione svolge un ruolo determinante e strategico nella trasformazione complessiva del quadrante est dell'intera Bolognina, già distretto produttivo e ora quartiere urbano d'impronta storica, nel quale si sono succeduti secondo periodi e scansioni diversi fenomeni di immigrazione, integrazione e/o sostituzione del tessuto sociale e produttivo;

che l'evidenza del quadro urbano di riferimento rispetto al programma complessivo delle trasformazioni appare anche dall'illustrazione della scheda relativa alla Situazione Bolognina (art. 38, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio), da cui si evincono le priorità (azioni) da mettere in atto per ottenere gli obiettivi di qualità ambientale e urbana;

che il comparto in oggetto è destinato dal PRG vigente a "zona industriale-artigianale di completamento (P1, P2) - zona omogenea D";

che il vigente PRG del Comune di Bologna, all'art. 60 delle N.d.A, consente nel caso delle zone industriali-artigianali di completamento (P1, P2) la realizzazione di interventi per usi produttivi e terziari di varia natura, con possibilità di un incremento "una tantum" della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della Su esistente, alle condizioni specificate dalla detta norma di attuazione;

Considerato:

che la proprietà ha manifestato la volontà di pervenire ad un accordo per la programmazione e l'attuazione delle opere di trasformazione e riqualificazione del complesso "ex Officine Cevolani";

che la finalità principale dell' accordo, posto in atti, tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale è quella di elaborare un programma condiviso volto ad attuare l'auspicata riqualificazione dell'area, che tenga in considerazione l'urgenza di operare la trasformazione per sanare una situazione ambientale e urbana incongrua rispetto al contesto, coerentemente con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dai nuovi strumenti di pianificazione in fase di approvazione e definizione (PSC e altri strumenti che ne conseguiranno Piano Operativo Comunale POC e Regolamento Urbano Edilizio RUE);

che, a questo scopo, si definiscono due fasi operative aventi tempi e modalità di attuazione distinte;

che gli interventi previsti nella prima fase di intervento, risultanti conformi alle norme del vigente PRG e nello stesso tempo non in contrasto con i contenuti del Piano Strutturale Comunale adottato, consistono in:

demolizione degli edifici esistenti, limitatamente al subcomparto oggetto del primo intervento nelle porzioni tra le vie Creti, Mascherino e Liberazione., con immediata predisposizione del piano di rimozione e smaltimento, in conformità alle normative per la rimozione e lo smaltimento delle strutture in fibrocemento, contenenti fibre di amianto - ed in particolare con le norme di applicazione previste dall'art. 6 comma 3 e dall'art. 12 comma 2 della Legge 257 del 27 marzo 1992 relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto;

verifica del rispetto dei valori di concentrazione soglia di contaminazione delle sostanze inquinanti rilevate per matrici ambientali, al fine di determinare il potenziale inquinamento del sito, ai sensi del d.lgs. n.152/2006; il piano di indagine sarà esteso all'intera area del comparto "Ex Cevolani" - in conseguenza dell'attività storica pregressa ivi svolta, degli impianti, del ciclo produttivo - e concordato con i competenti uffici comunali;

adempimenti di cui al d.lgs. n.152/2006 in tema di bonifica di siti inquinati, nel caso di accertamento della contaminazione, relativi alle aree oggetto di interventi di I fase, fatte salve altre eventuali prescrizioni delle Autorità competenti nell'ambito del procedimento di cui al richiamato d.lgs n.152/2006;

per gli immobili non oggetto di attuale demolizione corrispondente alla fase 1, immediata valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto, in conformità alle norme specifiche (Decreto Legislativo 15 agosto 1991, n. 277 e s.m.i) ed eventuale rimozione o inertizzazione degli stessi;

verifiche di compatibilità ambientale rispetto alla componente rumore, con produzione del Documento previsionale di clima acustico;

utilizzazione di parte della capacità edificatoria del comparto prevista dal vigente PRG per la realizzazione di Su pari a circa 2634 mq secondo le attuali destinazioni di PRG: U2 (limitatamente a uffici e studi professionali, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, sedi di associazioni e organismi partecipativi), U3, U4, U6, U10, U11 (usi consentiti dal PRG vigente per le zone P1) e gli indirizzi di PSC;

presentazione di un progetto architettonico, a seguito della firma dell'accordo, per richiedere parere preventivo agli uffici tecnici competenti e con un programma di attuazione che dovrà essere completato entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire. Il progetto dovrà rispondere a tutte le normative vigenti e in particolare adottare le migliori tecnologie (costruttive e impiantistiche) in termini di benefici ambientali ed energetici per garantire la migliore qualità dell'insediamento e il massimo risparmio/riciclo delle risorse primarie;

recinzione e guardiania dell'intera area di proprietà delle parti private;

che l'esecuzione degli ulteriori interventi di demolizione, trasformazione, nuova costruzione nonché la realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali rispondenti alla disciplina d'Ambito - oggetto della seconda fase - saranno soggetti alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) ed avverrà in epoca successiva all'approvazione del PSC del Comune di Bologna e con le modalità attuative stabilite dal POC, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai nuovi strumenti urbanistici, previa sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00, con l'impegno della parte privata ad avviare congiuntamente al Comune, anche attraverso un sostegno economico, un percorso partecipato di consultazione e progettazione concordato con il Quartiere interessato e con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni;

Dato atto che:

l'accordo intende definire gli interventi di riqualificazione che la parte privata si impegna a realizzare nell'area in questione anche qualora non risulti possibile raggiungere un consenso unanime sull'ipotesi di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 entro il termine stabilito; in particolare:

- bonifica ambientale;
- completamento del sistema di percorsi a verde che produca una ricucitura sia in senso nord-sud, sia in senso est-ovest;

Valutato:

che nell'ambito in questione permangono le criticità di un ambiente urbano inutilizzato, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano gli immobili dismessi, le quali suggeriscono l'opportunità di avviare urgentemente alla riqualificazione dell'area, al fine di soddisfare nella maniera più celere possibile le istanze di sicurezza manifestate dalla cittadinanza;

che le rilevanti dimensioni e il ruolo strategico dell'intervento di riqualificazione avente ad oggetto il comparto produttivo "Ex Officine Cevolani", rendono opportuno il raggiungimento fra le Parti di un accordo, volto a disciplinare i complessi profili di programmazione e di attuazione dell'intervento stesso, al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico nella maniera più efficace ed efficiente possibile, nel rispetto dei criteri e degli obiettivi indicati dal PSC adottato, garantendo nello stesso tempo una prospettiva programmatica e attuativa dell'Ambito in oggetto;

che proprio in ragione di ciò il presente accordo appare di rilevante interesse per la collettività, dato che consente l'immediato avvio di alcuni degli interventi di riqualificazione, anche ambientale, dell'area dismessa, che potrà così venire sottratta a fenomeni di degrado fisico e ambientale;

che il ricorso allo strumento dell'accordo è in grado di garantire che la progettazione dell'ambito in questione si integri coerentemente con il PSC adottato, permettendo al contempo di intraprendere la realizzazione dell'intervento (nella misura in cui esso risulta compatibile con il vigente PRG) anche nella fase di transizione dai precedenti ai nuovi strumenti urbanistici, operando quindi attraverso due successive fasi di intervento tra loro ben coordinate;

che i contenuti previsti dall'art. 6, commi, 5 e ss. dell'accordo, che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata, è valutata rispondente agli obiettivi di riqualificazione dell'area produttiva dismessa, in particolare agli obiettivi prioritari di qualità ambientale e tutela della salute nonché di dotazioni territoriali ed è pertanto ritenuta rispondente ai contenuti di interesse della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative;

che, peraltro, il citato art.18 della L.R. 20/00 ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione, attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto, stabilendo che gli stessi non possano comportare una determinazione vincolante dei contenuti definitivi del piano (approvato), bensì l'impegno dell'amministrazione locale ad adoperarsi perché si realizzi quel risultato finale;

Visti:

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

l'art. 18 della L.R. n. 20/00;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Territorio e Urbanistica;

Su proposta del Settore Territorio e Urbanistica;

a voti unanimi e palesi;

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni ed alle condizioni di cui in premessa e qui integralmente richiamate, i contenuti dell'Accordo posto in atti al presente provvedimento, da stipularsi - ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i. - tra Comune di Bologna e le parti private in esso indicate, per la programmazione e l'attuazione, in due distinte fasi, degli interventi di riqualificazione del comparto "Ex Officine Cevolani", classificato dal PSC adottato quale Ambito da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio), identificato al n.120 Bolognina est, cui è richiesto di contribuire a realizzare compiutamente gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Bolognina, come indicati nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo;

di dare atto che l'accordo in atti - relativamente ai contenuti dell'art. 6, commi 5 e ss., che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata - è ritenuto, per le motivazioni di cui in premessa, rispondente ai contenuti di interesse della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative e si colloca in una fase preliminare alla definitiva approvazione del PSC e alla elaborazione ed approvazione del POC;

di dare pertanto atto che, in relazione al punto 2, la Giunta Comunale, cui competono le funzioni di impulso dell'attività di pianificazione, si impegna ad assicurare con sollecitudine per garantire il recepimento dei contenuti dell'accordo -

previsti in via subordinata relativamente alla II fase di interventi - negli strumenti di pianificazione, ferma restando la piena autonomia dell'organo consiliare nel valutare l'interesse pubblico, ad esito del processo pianificatorio;

di dare mandato al Sindaco o Suo delegato alla formale sottoscrizione dell'Accordo oggetto del presente provvedimento, autorizzando il sottoscrittore ad apportare quelle modifiche ed integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie per una migliore definizione dei rapporti tra le parti.

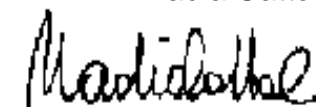
Il Direttore del Settore
Giacomo Capuzzimati



Il Dirigente
Mauro Bertocchi



IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
Nadia Cattoli



Documenti allegati (parte integrante):



accordo art. 18 lr 20-00 ex officine cevolani.doc