

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per la variante di POC con effetto di PUA dell'ambito AR.B.1 – P.1 Capoluogo -Via Speranza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2013, avente oggetto "Indirizzi riguardanti nuove proposte di inserimento nel POC" si prevedeva espressamente di valutare positivamente una proposta di variante al POC con effetto di PUA che prevede:

- l'ampliamento e l'integrazione del perimetro dell'ambito di riqualificazione AR.B.1 – P.1, con la proposta di cessione al Comune di aree per circa 4000 mq. dove localizzare parte delle potenzialità edificatorie di spettanza del Comune di San Lazzaro, funzionali ad attivare il primo stralcio del Polo Culturale di Via Speranza originariamente localizzate nell'ambito di riqualificazione AR B.1 - P1, contribuendo a facilitarne l'attuabilità;
- l'applicazione di un indice perequativo che consente l'insediamento di circa 370 mq di SU, compensati da una analoga riduzione della potenzialità edificatoria del Comparto attualmente inserito nel POC, derivante dal riconteggio delle SU esistenti sulla base dei titoli edilizi, quindi senza aumento della capacità edificatoria e senza modificare la quantità di alloggi programmabile con il POC.
- la legittimazione, nei limiti della Su sopradetta, due fabbricati accessori, adibiti a deposito attrezzi e ricovero mezzi, costruiti senza titolo.

Evidenziato che con la citata deliberazione consiliare si dava mandato ad avviare un'attività di concertazione relativa alla formazione e sottoscrizione dei necessari accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e alla formazione delle varianti al POC con effetto di Pua in coerenza con i contenuti sopra espressi;

Dato atto che l'attività concertativa relativa alla variante in oggetto si è conclusa positivamente;

Vista l'allegata bozza di accordo procedimentale tra il Comune di San Lazzaro e il Sig. Luca Boschi per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito AR.B.1 – P.1 Capoluogo -Via Speranza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che in conformità all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il presente accordo :

- costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Dato atto altresì:

- che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito web del Comune all'indirizzo <http://www.comune.sanlazzaro.bo.it> preliminarmente alla sua approvazione;
- che trattandosi di mero accordo procedimentale il presente provvedimento non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente e non necessita quindi del parere di regolarità contabile;

Visto l'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

DELIBERA

Per le motivazioni di cui i premessa di approvare l'allegato schema di accordo procedimentale tra il Comune di San Lazzaro ed il Sig. Luca Boschi per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito AR.B.1 – P.1 Capoluogo -Via Speranza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Di incaricare il Dirigente della V Area ad intervenire nella sottoscrizione del presente atto conferendogli mandato ad inserire, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili;

Dato atto che in conformità all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il presente accordo:

1. costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
2. è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Indi, stante l'urgenza, la presente deliberazione con votazione unanime e palese viene dichiarata immediatamente eseguibile.

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DELLA V AREA
Arch. Andrea Mari

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

Accordo procedimentale Ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.
per la variante al POC dell'ambito AR.B. – P.1, e la variante di perimetro al PSC
per la individuazione del comparto AR.B.1 – P.1a
località Via Speranza – San Lazzaro Capoluogo

L'anno 2014, il giorno _____ del mese di _____
tra

il COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA, con sede in Piazza Bracci n. 1, per il quale
interviene in virtù della deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva ai
sensi di legge, l'Arch. Andrea Mari, Dirigente della V area Programmazione del territorio,
di seguito definito "il Comune"

e

il Sig. Luca Boschi nato a Bologna il 01/12/1957, residente in via della Fornace, 16/A –
40068 S. Lazzaro di Savena (BO), Tel. 051/463636, Cell. 349/5444108, codice fiscale
BSCLCU57T01A944X,
di seguito definito " Attuatore"

Premesso

- che l'attuatore è proprietario dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 7 - Mappali 1131, 1133, 1120, 1124 ed inseriti nel PSC come COL.C.par;
- che il medesimo è interessato a realizzare un intervento edilizio con finalità abitativa di complessivi 390 mq di Su e relativi accessori nella quota del 70% della Su, ovvero 273 mq di Sa di cui mq 130 riferita agli edifici esistenti ottenendo pertanto $mq\ 273 - 130 = mq\ 143$ di superficie accessoria Sa residua a servizio del nuovo insediamento residenziale;
- che l'area è per il 76,5% circa del totale inclusa nella fascia di tutela perfluviale con vincolo paesaggistico e che l'applicazione di indici perequativi differenziati, ovvero $IP=0,04\ mq/mq$ per l'area tutelata e $IP=0,14\ mq/mq$ per la rimanente parte, genera una superficie edificabile di 540,70 mq di Su e rispettivi 378,49 mq di Sa ($Sa = 70\% Su$);
- che la proprietà Boschi è disponibile a cedere senza spese per il Comune di San Lazzaro di Savena in una parte delle aree di sua proprietà, 1.000 mq di Su di spettanza del Comune di San Lazzaro di Savena, derivanti dall' AR.B.1- P1;
- che il Comune di San Lazzaro di Savena ha intenzione di procedere, con la realizzazione di un primo stralcio del più ampio intervento di riqualificazione dell'area Magazzini Comunali che riguarda la parziale ristrutturazione dell'edificio adiacente alla proprietà Boschi allo scopo di migliorare la situazione dell'archivio comunale, realizzare una nuova sede all'archivio storico comunale e realizzare una sede per associazioni;
- che il Comune di San Lazzaro di Savena è interessato a localizzare su terreni di proprietà Boschi, una superficie utile di 1.000 mq derivanti da potenzialità edificatorie di sua spettanza del comparto AR.B.1-P1 oltre che ad acquisire aree per rendere meglio accessibile il parco fluviale del Savena con la via Speranza;
- che il summenzionato intervento per il primo stralcio di riqualificazione dell'area Magazzini Comunali ha l'obiettivo generale futuro di connotare tale area quale nodo

di servizi sportivi, culturali e di servizio alla persona (associazionismo, teatro, palestre, campi sportivi) nonché di collegamento dell'area urbana di via Speranza con il limitrofo parco fluviale, contemplando il completamento della viabilità pedonale e ciclabile lungofiume;

- che è stato redatto il progetto preliminare di ristrutturazione e trasformazione dei nuovi archivi comunali definito dagli elaborati progettuali previsti dall'art. 17 del D.P.R. 207/2010 e dal Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del vigente Elenco Prezzi Unitari del Comune di Bologna, scontato del 20%;
- che il suddetto computo metrico estimativo valuta complessivamente i lavori previsti per la ristrutturazione in €

considerato

- che i dati relativi al nuovo comparto sono i seguenti:
 - comparto: AR.B.1 – P.1a
 - ubicazione: via Speranza
 - descrizione sintetica dell'intervento: realizzazione di due palazzine (390mq Su) e relativi accessori in un lotto adiacente a via Speranza
 - dati catastali (Foglio e Mappali): Foglio 7 - Mappali 1131, 1133, 1120, 1124
- che l'area e l'edificato oggetto della proposta di variante al POC, che potrà avere effetto di PUA, se ricorreranno le condizioni, è assoggettata al seguente vincolo comunale e sovra-comunale:
fascia perifluviale con vincolo paesaggistico.

Tutto ciò premesso e considerato, le sottoscritte parti

convengono

Art 1- Contenuti della premessa

1. La premessa e quanto in essa richiamato e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono espressamente richiamati.

Art 2 – Oggetto dell'accordo

Oggetto del presente accordo sono la variante al POC che potrà avere effetto di PUA se ricorreranno le condizioni e la variante di perimetro del PSC dell'ambito AR.B.1 – P.1 per consentire l'attuazione degli interventi proposti in quanto coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e programmazione del Comune ed in particolare nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2013 che dà come indirizzo quello di considerare proposte di varianti al POC che attengono la riqualificazione, la densificazione di aree già spese urbanisticamente, l'acquisizione di significative aree per dotazioni ponendo come condizione prioritaria la verifica di compatibilità rispetto a tutti gli indicatori ambientali previsti dalla VALSAT del primo POC.

Articolo 3 – Obiettivi dell'accordo

Costituiscono obiettivi di interesse pubblico del presente Accordo:

- la cessione a titolo gratuito al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree per mq ... di ST per localizzare 1.000 mq di Su di spettanza comunale generati dalla proprietà di aree e immobili nel comparto AR.B.1 – P.1;
 - la cessione a titolo gratuito al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree per mq ... di ST. per migliorare l'accessibilità ciclo pedonale tra il Parco fluviale del Savena e la Via Speranza;
 - la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori per la ristrutturazione della porzione dell'edificio ex magazzini comunali adiacente la proprietà Boschi, che costituisce il primo stralcio dell'intervento di riqualificazione dell'area ex magazzini comunali, allo scopo di migliorare la situazione dell'archivio comunale, realizzare una nuova sede per l'archivio storico comunale e realizzare una sede per associazioni così come definito dal progetto preliminare.
 - La esecuzione di tutti i lavori previsti dal progetto definitivo ed esecutivo validato dal Comune per la realizzazione del primo stralcio dell'intervento di riqualificazione degli ex magazzini comunali.
 - La localizzazione di 1.000 mq di Su residenziale libera generati dalle aree e dagli immobili di proprietà comunale nell'ambito AR.B.1 – P.1. nel nuovo comparto AR.B.1 – P1a.
 - Realizzare sistemazioni del parco fluviale lungo fiume Savena per le parti corrispondenti agli standard di verde pubblico previsti.
- L'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo avverrà tramite PUA da approvarsi, se ci saranno le condizioni, contestualmente alla approvazione della variante al POC che recepirà i contenuti del presente accordo.

Articolo 4 – Impegni del soggetto attuatore

Gli attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a:

- I. presentare gli elaborati relativi alla variante di POC e di PSC (VALSAT, relazione geologica e sismica) entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
- II. presentare tutti gli elaborati di PUA entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, che dovranno prevedere:
 1. l'individuazione e la realizzazione nell'ambito del parco lungo fiume Savena degli standard di verde pubblico di spettanza dell'intervento.
 2. L'individuazione e la realizzazione degli standard di parcheggio pubblico previsti per l'intervento lungo la via Speranza.
 3. La realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il parco lungo fiume Savena e la via Speranza.
 4. La cessione al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree del collegamento ciclopedonale tra il parco lungo fiume Savena e la via Speranza senza spese per il Comune di San Lazzaro di Savena.
 5. La cessione al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree per la localizzazione di 1.000 mq di Su di spettanza comunale generati dalla proprietà di aree e immobili nel comparto AR.B.1 – P.1.
- III. Presentare il progetto definitivo relativo al primo stralcio degli interventi di ristrutturazione degli ex magazzini comunali corrispondenti alla riqualificazione dell'archivio comunale, alla realizzazione di una nuova sede dell'archivio storico comunale ed alla realizzazione di una sede per associazioni così come definito dal progetto preliminare entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.
- IV. Presentare il progetto esecutivo del primo stralcio degli interventi di ristrutturazione degli ex magazzini comunali corrispondenti alla riqualificazione dell'archivio comunale, alla realizzazione di una nuova sede dell'archivio storico

comunale ed alla realizzazione di una sede per associazioni così come definito dal progetto preliminare entro 60 giorni dalla delibera di adozione del PUA.

- V. Corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota afferente il costo di costruzione, secondo quanto stabilito nei titoli abilitativi delle costruzioni.

Le Parti espressamente convengono, come previsto ex art. 18 LR n. 20/2000 e smi, che gli impegni assunti dagli Attuatori con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionati al loro esatto recepimento nella variante di POC e di PUA, relativa all' AR. B.1 – P.1 che verrà approvato dal Comune di San Lazzaro di Savena entro la data del 31/12/2016. Pertanto, nel caso di mancato esatto recepimento dei contenuti del presente Accordo, il medesimo si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza che tutte le obbligazioni da esso derivanti verranno meno per entrambe le Parti.

Articolo 5 - Impegni del Comune

L'Amministrazione Comunale, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna a:

1. Inserire gli interventi previsti all'interno della variante al POC e della variante di perimetro al PSC, predisponendo un'apposita scheda che riassume quanto già concordato tra le Parti, ed in particolare preveda una capacità edificatoria ad uso residenziale complessiva di mq 1.390 di Su di cui 278 di ERS per la vendita, pari al 20% del totale e 1.112 mq di edilizia residenziale libera.
2. Adeguare la scheda di POC relativa al comparto AR.B.1 – P.1 in relazione ai contenuti del presente accordo:
 - non modificare la capacità insediativa complessiva per la somma dei comparti AR.B.1 – P.1 e AR. B. 1 – P.1a.
 - Localizzare nel comparto AR.B.1 – P.1a 1.000 mq di SU generati da aree e immobili di proprietà comunale nel comparto AR.B.1 – P.1 e conseguentemente ridurre la capacità insediativa dello stesso comparto AR.B.1 – P.1 di 1.000 mq di Su.
 - Adeguare le previsioni insediative del comparto AR.B.1 – P.1 ai risultati dell'istruttoria sulle superfici utili esistenti, riducendole complessivamente di 390 mq di SU.
3. Approvare il PUA entro il 31/12/2016.

Articolo 6 - Spese derivanti dal presente accordo

Saranno a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico della stessa tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 7- Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo ai privati di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

Articolo 8 - Norme Finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

Articolo 9 - Controversie - Foro competente

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Il Comune di San Lazzaro di Savena,

Si allega alla presente:

- *la Tavola 5 di progetto "Planimetria generale architettonica"*

FIRME

Dott. Luca Boschi

Arch. Andrea Mari

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per la variante di POC con effetto di PUA dell'ambito AR.B.1 – P.1 Capoluogo -Via Speranza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DELLA V AREA
Arch. Andrea Mari