



ACCORDO TERRITORIALE
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
NEL POLO FUNZIONALE DENOMINATO
"CAAB" – AREA EX ASAM

**Accordo tra Provincia di Bologna
e Comune di Bologna
ai sensi dell' Art. 9.5 del PTCP e
Art. 15, L.R. 20/2000**

**ACCORDO TERRITORIALE PER L'ATTUAZIONE
DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
NEL POLO FUNZIONALE DENOMINATO "CAAB" – AREA EX ASAM**

tra

PROVINCIA DI BOLOGNA

e

COMUNE DI BOLOGNA

- La **PROVINCIA DI BOLOGNA**, rappresentata dal **Vice Presidente Giacomo Venturi**, nato a Bologna, il 31.12.1968, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Provinciale, Via Zamboni n. 13 - 40126 Bologna, che agisce per dare esecuzione alla *deliberazione del Consiglio Provinciale n xx del x.xx.2009*;
- Il **COMUNE DI BOLOGNA**, rappresentata dall'**Assessore all'Urbanistica Virginio Merola**, nato a S. Maria Capua Vetere (Ce), il 14.02.1955, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza Maggiore 6 - 40122 Bologna, che agisce per dare esecuzione alla *deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx.xx.2009*;

INDICE

PREMESSA

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1** Contenuti in premessa
- Articolo 2** Oggetto dell'Accordo
- Articolo 3** Obiettivi e finalità dell'Accordo

PARTE II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO TERRITORIALE

- Articolo 4** Assetto urbanistico e territoriale dell'ambito in termini di direttrici di sviluppo e funzioni insediabili
- Articolo 5** Sistema della viabilità e dei trasporti pubblici-

PARTE III – PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E ASPETTI ATTUATIVI

- Articolo 6** Dimensioni commerciali
- Articolo 7** Attuazione delle previsioni commerciali e range di variazione
- Articolo 8** Qualificazione energetico ambientale delle strutture commerciali

- Articolo 9** Attuazione dell'Accordo Territoriale
- Articolo 10** Collegio di vigilanza

VISTI

VISTA la Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 “ Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio” e successive modifiche apportate dalle L.R. 16 novembre 2000, n. 34, L.R. 21 Dicembre 2001, n.47, L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e L.R. 19 dicembre 2002, n. 37;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30 Marzo 2004 (in seguito denominato PTCP);

VISTA la [Legge Regionale n. 14 del 5/7/1999 - Norme per la disciplina del Commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114;](#)

VISTA la [Delibera del Consiglio Regionale del 10/02/2005 n° 653 - Integrazione della deliberazione del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 in materia di urbanistica commerciale \(proposta della Giunta regionale in data 24 gennaio 2005, n. 84\)](#) e s.m.

VISTA la variante all PTCP in materia di insediamenti commerciali denominata “Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) (adottata con delibera C.P n.41 del 15.07.2008,) che costituisce riferimento vincolante per la definizione degli Accordi Territoriali;

VISTO l’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 27 della L. n. 142/1990 per il coordinamento delle azioni degli enti pubblici coinvolti nella realizzazione dell’opera pubblica di interesse comune denominata “Asse Lungosavena” ed il suo successivo aggiornamento (Delibera n. 29 del 13.04.2004);

VISTO l’ulteriore aggiornamento del suddetto Accordo di Programma in corso di approvazione.

PREMESSA

- La Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla L.R. 20/2000 al proprio Piano Territoriale (PTCP), ha individuato, d'intesa con i Comuni interessati, i "poli funzionali", ossia gli ambiti specializzati che ospitano grandi funzioni metropolitane, connotate in particolare da elevata attrattività, alta specializzazione economica, culturale, sportiva ricreativa, della mobilità e della logistica, e costituenti punti di eccellenza e di qualità del sistema insediativo metropolitano.
- La rilevanza sovracomunale dei Poli Funzionali, la loro influenza sulla mobilità e sul contesto ambientale, fa attribuire dalla L.R. 20/2000, attraverso l'elaborazione di un "Accordo Territoriale" tra Provincia e Enti Locali, il compito di definire e concertare gli assetti territoriali conseguenti alle politiche di sviluppo e la minimizzazione/mitigazione degli impatti ambientali ad essi riferiti.
- L'Accordo Territoriale per il Polo funzionale "CAAB", sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia, è stato approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione 24 del 03.06.2008 e dal Comune di Bologna con deliberazione consiliare OdG n. 97 del 26 maggio 2008.
- La Provincia ha adottato il 15 luglio 2009 con Delibera di Consiglio Provinciale n. 41 la variante al PTCP in materia di Insediamenti Commerciali denominata "Piano del Commercio Provinciale" (POIC), che riconosce la possibilità di insediare nell'area EX Asam strutture di vendita alimentari e non, nei limiti delle grandi strutture di livello inferiore e/o aggregazioni di più esercizi commerciali nei limiti delle Aree Commerciali Integrate di livello inferiore alimentare e non alimentare.
- Il Comune di Bologna nel proprio strumento urbanistico comunale (PSC) vigente ha compreso l'area ex ASAM nell'ambito in trasformazione specializzato n. 134 "ex ASAM", disciplinato dall'art. 20 del Quadro normativo, i cui *strumenti attuativi della trasformazione* sono il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) ex art. 27 della L. 865/1971, avente valore di piano particolareggiato, approvato con O.d.G. n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative (O.d.G. n. 123 del 20 maggio 2002 e O.d.G. n. 190 del 17 ottobre 2005), la cui attuabilità è stata confermata per 10 anni (data di scadenza 19 giugno 2016) con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247 del 12 dicembre 2005.
- RUE e POC adottati confermano l'attuabilità delle previsioni per l'area in esame, già oggetto di specifico planivolumetrico, predisposto ai sensi degli artt. 1 e 5 delle NTA del PIP, approvato dalla Giunta con Progr. n. 253/2008 del 2 settembre 2008, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 17 settembre 2008, a ministero del notaio Dottor Carlo Vico, Rep.n.110049;
- Che detta convenzione, stipulata successivamente all'adozione del POIC, condizionava l'efficacia delle previsioni commerciali alla sua definitiva approvazione;
-

- Preliminarmente all'approvazione da parte della Giunta di planivolumetrico attuativo del PIP e convenzione urbanistica il Comune di Bologna - Settore Ambiente e Verde urbano, U.I. Qualità ambientale - ha concluso con esito favorevole specifica procedura di verifica (screening) relativa al progetto per il nuovo insediamento commerciale-logistico-direzionale localizzato in via Santa Caterina di Quarto (Bologna).
- Preso atto dei contenuti dell'Accordo Transattivo sottoscritto da Comune di Bologna e COGEI costruzioni s.p.a. (approvato con deliberazione di Giunta Progr. n. 6/2007 del 16 gennaio 2007) e dei rispettivi impegni assunti dalle parti, considerata inoltre l'avanzata fase di implementazione del progetto dell'area commerciale oggetto del presente Accordo (presentazione richiesta autorizzazione commerciale), si considerano assolti gli adempimenti in ordine alla Perequazione Territoriale di cui al p.to 14 dell'art. 9.5 del PTCP. Il Comune di Bologna Settore ambiente e verde urbano, U.I. Qualità ambientale ha rilasciato parere favorevole a seguito della procedura di verifica (screening) relativa all'area Ex Asam – progetto per il nuovo insediamento commerciale-logistico-direzionale localizzato in via Santa Caterina di Quarto (Bologna)
-

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti sottoscrittenti individuano le seguenti linee di indirizzo e convengono sui seguenti obiettivi di coordinamento delle previsioni.

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti in premessa

1- La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Territoriale (di seguito solo Accordo) e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto dell'Accordo

- 1- Il presente Accordo ha per oggetto lo sviluppo del Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale denominato CAAB-Area Ex Asam, con particolare riferimento a:
- l'assetto funzionale ed urbanistico dell'ambito, assumendo come prioritari obiettivi di qualificazione e di integrazione dei nuovi insediamenti, definendo, tra i vari aspetti, il dimensionamento di riferimento per lo sviluppo dell'ambito e il rango e la gamma delle funzioni commerciali da insediare;
 - l'assunzione di linee di indirizzo per la pianificazione dei nuovi insediamenti;
 - la verifica della sostenibilità territoriale, ambientale ed infrastrutturale delle scelte di sviluppo dell'ambito;
 - la qualificazione dell'offerta commerciale del polo e dell'intero ambito a cui esso appartiene;
 - la definizione degli interventi per il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento commerciale;
- 2- L'Accordo assume come condizione qualificante per lo sviluppo del Polo l'impegno a promuovere un disegno unitario e armonico dell'intero ambito, che migliori l'aggregazione e l'integrazione di tutti gli insediamenti presenti nel quadrante urbano, anche mediante la progettazione degli spazi e dei percorsi pubblici.

Art. 3 - Obiettivi e finalità dell'Accordo

- 1- Gli obiettivi e le finalità generali del presente Accordo sono finalizzati, in coerenza con gli indirizzi previsti dall'art. 9.5 del PTCP:
- nel prevedere uno sviluppo territoriale coerente con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico così come definiti dal PTCP;
 - nella qualificazione delle polarità presenti sul territorio bolognese, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita e le opportunità di acquisto e di servizio alla popolazione;
 - contribuire alla riqualificazione di una parte della città di Bologna a cui viene riconosciuto un ruolo strategico nel più ampio sistema metropolitano;
 - nell'adeguamento dell'accessibilità dell'insediamento, con riferimento al trasporto pubblico, privato e alla mobilità ciclo pedonale secondo quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di insediamenti commerciali;

- Nel contenere e ridurre l'impatto ambientale del Polo funzionale, in particolare il consumo di risorse non rinnovabili.

PARTE II - ASSETTO DEL POLO FUNZIONALE

Art. 4 – Assetto urbanistico dell'ambito in termini di direttrici di sviluppo e rango delle funzioni commerciali insediabili

- 1- Il comparto Ex Asam è situato a nord dello scalo merci San Donato nella zona orientale del comune di Bologna, ed è delimitato da via Santa Caterina di quarto, via Fantoni e via Crocione.
- 2-
- 3- L'Accordo riconosce che il Polo è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare insediamenti e funzioni commerciali di rango provinciale.
- 4- Il dimensionamento massimo delle attività insediabili nel Polo è assunto in conformità alle previsioni contenute nel PTCP in materia di Insediamenti Commerciali. In particolare nell'area ex ASAM, il cui carico insediativo massimo previsto è pari ad una Su di mq 100.391, in specifico nel planivolumetrico già approvato - di cui in premessa - è consentita, in una Su di almeno 22.000 mq, l'insediamento di un centro commerciale d'attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita Sv di 14.500 mq, dei quali 4.499 per una grande struttura alimentare.

Art. 5 – Sistema della mobilità e dei trasporti pubblici

1- Il sistema delle infrastrutture necessarie a garantire un adeguato livello di sostenibilità e funzionalità dei nuovi insediamenti commerciali è individuato, con riferimento all'esito della specifica procedura di verifica (screening) effettuata dal Comune di Bologna quale Autorità competente, ai sensi della LR 9/99 - più sopra citata - nei seguenti elementi:

- potenziamento, a due corsie per senso di marcia, della parte di via Santa Caterina di Quarto compresa tra la fine dello spartitraffico esistente e la rotatoria di progetto, in direzione della nuova rotatoria; tale adeguamento risulta indispensabile per garantire l'adeguato livello di servizio per l'accessibilità al comparto;
- ricucitura del collegamento tra la pista ciclabile esistente situata nella zona sud – ovest (zona Pilastro) e l'area d'intervento – come prescritto nell'esito finale di screening - questo collegamento, oltre ad essere già previsto dal nuovo PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano) approvato, risulta di fondamentale importanza anche in funzione delle previsioni urbanistiche che il nuovo PSC ha introdotto nelle aree adiacenti al comparto Ex ASAM. In tal senso, l'attraversamento ciclabile di via Santa Caterina di Quarto dovrà essere pre-visto sulla base di quanto ipotizzato nel parere del Settore Mobilità Urbana del Comune di Bologna.

PARTE III – PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E ASPETTI ATTUATIVI

Art. 6 – Dimensioni Commerciali

- 1- La Programmazione delle quote commerciali (Superficie di Vendita) ovvero il dimensionamento massimo delle superfici commerciali ammissibili, all'interno del range di variazione stabilito dal PTCP, costituisce riferimento inderogabile per la definizione dei contenuti progettuali del Polo Funzionale.
- 2- Coerentemente con quanto previsto al p.to 5 dell'art. 9.5 del PTCP per il Polo in oggetto sono ammesse grandi strutture delle tipologie 7 e 8, eventualmente all'interno di Aree commerciali integrate delle tipologie 12, 13 in alternativa potrà essere realizzato un centro commerciale della tipologia 9,10 con esplicita esclusione delle tipologie 1, 2, 3, 4, 5, 6.
- 3- Nello specifico si rende possibile insediare all'interno dell'Area ex ASAM, con riferimento al planivolumetrico oggetto di convenzionamento, fino ad un massimo di 14.499 mq di Superficie di Vendita di cui al massimo 10.000 mq per Grandi Strutture non alimentari e non oltre 4.499 mq per Grandi Strutture alimentari.

Art. 7 – Attuazione delle previsioni commerciali e range di variazione

- 1- L'attuazione della capacità massima per Grandi Strutture, di cui al precedente art. 6, che il Polo potrà ospitare, è comunque subordinata alla disponibilità e ai limiti del Range di variazione, come previsto dalla disciplina regionale, in ordine anche alle prescrizioni previste dallo stesso PTCP.
- 2- L'attuazione dell'insediamento commerciale previsto è correlata alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire la sostenibilità territoriale, infrastrutturale ed ambientale di cui al precedente art. 5 e con specifico riferimento agli interventi previsti dalla D.C.R. n. 1253/1999 e s.m.

Art. 8 – Qualificazione energetico ambientale delle strutture commerciali

- 1- Secondo quanto previsto al p.to 12 dell'Art. 9.5 del PTCP, per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del Polo Funzionale, dovranno essere raggiunte le condizioni urbanistico-architettoniche rispondenti alle Linee Guida ACEA, di cui all'Allegato N dell'art. 9.5 del PTCP.
- 2- Considerata tuttavia la fase di prima applicazione dei dispositivi normativi relativi alle tematiche ambientali contenuti nel POIC, nonché l'avanzata fase di implementazione del progetto dell'area commerciale oggetto del presente Accordo (presentazione richiesta autorizzazione commerciale), i requisiti di cui al precedente comma sono da considerarsi soddisfatti anche se

raggiungono solo in maniera parziale quanto riportato nelle Linee Guida di cui all'Allegato N dell'art. 9.5 del PTCP.

Articolo 9 - Attuazione dell'Accordo Territoriale

1- L'assetto e le previsioni commerciali definite con l'Accordo, in conformità al POIC approvato, rendono efficaci le previsioni degli strumenti attuativi preliminari alla richiesta di autorizzazione commerciale approvati condizionatamente dal Comune di Bologna e citati in premessa.

Articolo 10 - Collegio di vigilanza

1- Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l'attuazione delle previsioni commerciali e degli impegni assunti, al fine di precisare e aggiornare, con riguardo alle specifiche competenze, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.

2- A sensi dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti sottoscrittori del presente Accordo tra cui si individuerà la funzione presidenziale del Collegio stesso.

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

a.vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori. A questo scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti.

b.individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;

c.risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati, - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio – dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;

d.propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittenti le eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;

e.

Letto e sottoscritto in data xx.xx.2009

Per la **Provincia di Bologna**
Il Vice Presidente Giacomo Venturi

Per il **Comune di Bologna**
L'Assessore all'Urbanistica Virginio Merola