



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



DOCUMENTO DI INDIRIZZO
per la selezione degli interventi
previsti dal PSC da attuare in forza
dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre
2017 n. 24

ACCORDI E ATTI D'OBBLIGO SOTTOSCRITTI

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Stefano FIORINI

Assessore Urbanistica
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto

Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Servizio di Pianificazione Associata)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - UFFICIO DI PIANO
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

Servizio di Pianificazione Associata - Ufficio di Piano

Marco LENZI - Responsabile di progetto	Vittorio Emanuele BIANCHI (Comune Casalecchio di Reno)
Elisa NOCETTI - Elaborazione dati e ricerche	Federica BALDI (Comune Valsamoggia)
	Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)
Gianluca GENTILINI (Comune Valsamoggia) -	Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
SIT - elaborazioni cartografiche	Andrea NEGRONI (Comune Sasso Marconi)

OIKOS Ricerche Srl

Roberto FARINA (Co-progettazione e redazione valutazione preliminare VAS-VaISAT)
Alessandra CARINI (Co-progettazione e redazione valutazione preliminare VAS-VaISAT)

Elenco proposte per le quali è stata acquisita la condivisione degli interventi mediante la presentazione di Schema di accordo o di atto d'obbligo sostitutivo dell'accordo sottoscritti dai proponenti gli interventi

Proposta n. 7	AR.s5 - Nuova Bazzanese - Via J. F. Kennedy
Proposta n. 12	AUC - IUC.ZP.11 - Riale Sud - Via Berlinguer
Proposta n. 17	APS.i2 - Riale Galvano Nord - Via Benini, Via Gagliani
Proposta n. 21	AR.s6 - Via del Greto - Via del Greto, Via Tasso
Proposta n. 27	APS.i2 - Riale Galvano Nord - Via Benini
Proposta n. 34-39	AR.s12 - Portoni Rossi - Via Roma
Proposta n. 48	AN.e - Rivabella - Strada Provinciale 26

ACCORDO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE**DELLA REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20 E ART. 11 LEGGE N. 241/90****E S.M.I.**

L'anno 2017 il giorno ... del mese in Zola Predosa (BO), presso la
residenza municipale;

TRA

BOGGERO GIORGIO, nato a Torino (BO) il 25/01/1969 e residente a Milano (MI),
viale Vasto 4, C.F. BGGGRG69A25L219P, in qualità di legale rappresentante della
società CLOETTA ITALIA s.r.l. con sede a Cremona (CR) via Milano 16, C.F./P.IVA
01350470199 proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del
Comune di Zola Predosa al Fg. 18 mapp.li 111, 536 e 537, nonché degli edifici su
essi esistenti;

PAVIRANI MARCO, nato a Bologna (BO) il 06/10/1964 e residente a Bologna (BO),
viale Del Risorgimento 8, C.F. PVRMRC64R06A944A, in qualità di legale
rappresentante della società LOVERS s.r.l. con sede a Casalecchio di Reno (BO) via
Gaspari 5/2, C.F./P.IVA 0264905204 operatore interessato all'esecuzione degli
interventi;

SIRVENI ANGELICA, nata a Bologna (BO) il 15/01/1966 e residente a Valsamoggia
(BO), via Fornace n. 9 - Monteveglio, C.F. SRVNLC66A55A944C, in qualità di
comproprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di
Zola Predosa al Fg. 18 mapp.li 90, 96, 746;

SIRVENI GIANPAOLO, nato a Bologna (BO) il 24/04/1946 e residente a Bologna
(BO), via A. Costa n. 61, C.F. SRVGPL46D24A944W, in qualità di comproprietario
dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al
Fg. 18 mapp.li 90, 96, 746;

SIRVENI GIANLUCA, nato a Bologna (BO) il 19/04/1969 e residente a Valsamoggia (BO), via Circonvallazione Nord n. 103 - Bazzano, C.F. SRVGLC69D19A944I, in qualità di comproprietario dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 18 mapp.li 90, 96, 746;

E

il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Direttore Area Pianificazione, Gestione e controllo del Territorio Ing. Mauro Lorrai, si conviene e si stipula il seguente ACCORDO preliminare ai sensi dell'art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, dopo avere

PREMESSO CHE

- la Soc. CLOETTA ITALIA s.r.l. è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via Gandhi 7 identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 18 con il mapp.li 111, 536 e 537 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 1.44.00;
- la Soc. LOVERS s.r.l. è operatore interessato all'esecuzione degli interventi nell'area sopra citata posta in Comune di Zola Predosa, in forza di accordo con la Proprietà.
- I Sigg.ri SIRVENI ANGELICA, SIRVENI GIANPAOLO, SIRVENI GIANLUCA sono comproprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via Gandhi 7 identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 18 con il mapp.li 90, 96, 746, avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 1.51.09.;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie

del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- Gli interessati in data 29 Febbraio 2016 al prot. 1824/2016 hanno presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stato assegnato il n. 7;
- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- con DGC n. 21 del 22/02/2017 è stato approvato il documento delle prime valutazioni delle proposte di inserimento pervenute ed integrati alcuni criteri non già definiti nelle precedenti deliberazioni sopra richiamate;
- l'art. 18 della L.R. 20/2000 consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi; in tal caso l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente accordo;
- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari, alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive, del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte della cessione di un'area da destinare a parco pubblico interposta fra l'ambito di riconversione ed il Torrente Lavino e dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato; le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione ai fini dello scomputo dal "Contributo di Sostenibilità" in quanto concorrono alla assegnazione dei diritti edificatori;
- che i Sigg. BOGGERO GIORGIO in nome e per conto della Soc. CLOETTA ITALIA s.r.l. , e PAVIRANI MARCO in nome e per conto della Soc. LOVERS s.r.l. , SIRVENI ANGELICA, SIRVENI GIANPAOLO, SIRVENI GIANLUCA , tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed

accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente accordo

Il presente accordo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente accordo sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 18 con i mapp.li 90, 96, 746, 111, 536 e 537, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Soc. CLOETTA ITALIA s.r.l. in qualità di proprietaria dell'Immobile e la Soc.

LOVERS s.r.l. quale operatore interessato all'esecuzione degli interventi, i Sigg.

SIRVENI ANGELICA, SIRVENI GIANPAOLO, SIRVENI GIANLUCA, ciascuno per

quanto di propria spettanza, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI

OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle

condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente accordo come parte integrante e sostanziale;

2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

sottoscrizione del presente accordo;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli

studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di

salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC, il PUA per la Su

assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori

decadono di diritto;

6) a dare avvio, entro 12 mesi dall'approvazione del POC, alla demolizione degli

edifici di cui si prevede la demolizione previa presentazione del relativo titolo

abilitativo;

7) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui

oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento,

verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da

realizzare;

8) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente

accordo e scheda tecnico/economica allegata, nonché nella conseguente

convenzione attuativa, a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di

primario istituto bancario o compagnia assicurativa, di adeguato importo da

prodursi al momento della sottoscrizione della stessa convenzione.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice

Civile in materia di contratti;

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di

segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente accordo e ad ogni

atto inerente o conseguente;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti

l'attuazione del presente accordo ;

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al

Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.

- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni

assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via

amministrativa, potrà:

- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

risarcimento del danno;

– oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo

Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed

eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita

variante.

Il presente accordo sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua

eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

a) scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati

relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Sig.

Sig.

Sig.

sig. in qualità di

sig. in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica

Denominazione e sigla	7	NUOVA BAZZANESE	AR.s5
Localizzazione	via J. F. Kennedy, Zola Predosa		

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici dell'ambito	ST = mq 29.509 di cui: AR.S5 = mq. 14.400 (edificio esistente mq. 5.715) COL-C.c = mq 15.109 (mq. 12.000 vincolati in fascia di pertinenza fluviale e in fascia di rispetto stradale e mq. 3.109 non vincolati)
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	La riqualificazione dell'ambito risolve il tema della dismissione dell'attività produttiva, creando le condizioni per un complessivo riequilibrio dell'area, già a prevalente destinazione residenziale e contribuisce alla realizzazione del parco lungo il torrente Lavino.
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili.
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree di cessione Gli indici Ip sono ridotti del 50% nelle aree soggette a vincolo
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra quasi interamente nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" e, in piccolissima parte, anche nelle "aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per le aree di tipo B, il PTCP (art. 5.3 punto 3) prescrive: "gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al (...) 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Per quelle di tipo A, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive "gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al (...) 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP). Rischio sismico: media propensione alla liquefazione (pianura): aree ove il contesto paleogeografico generale presuppone la possibilità di intervalli granulari saturi nei primi 6 metri; gli strati sabbiosi di potenza >1 metro sono verificati da prove geognostiche di repertorio solo a profondità >6 metri e/o la soggiacenza minima della falda è >6 metri.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Mobilità: L'ambito è accessibile da via Roma e da via Gandhi. Il rapporto volume/capacità è attualmente compreso tra il 70% e 80%; i tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino ai 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito dista circa 500 m dalla stazione ferroviaria e circa 220 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B) richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda: ciò comporta che almeno il 35% della ST dell'insediamento sia mantenuta superficie permeabile

	La vicinanza della viabilità di carattere provinciale richiede particolare attenzione al clima acustico dell'ambito. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Zonizzazione acustica comunale	La parte a ridosso della Nuova Bazzanese rientra nella fascia di pertinenza acustica stradale (classe IV) mentre il resto dell'ambito è in classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	LOVERS SRL – CLOETTA SRL Foglio 18, mappali 536, 537, 111 SIRVENI Angelica, SIRVENI Giampaolo e SIRVENI Gianluca Foglio 18, Mappali 90, 96, 746
Superficie territoriale interessata	ST intero ambito =29.509 mq (comprensiva di area COL)

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella sostituzione di un edificio produttivo da tempo dismesso con un insediamento ad uso residenziale, nonché nella cessione all'Amministrazione comunale di un'area per la realizzazione di un Parco urbano (area posta ad ovest di quella attualmente insediata).
Prescrizioni urbanistiche	Nella definizione dell'assetto dell'ambito l'edificazione deve essere concentrata nella parte est, in coerenza con le parti esterne già insediate, allontanando le nuove costruzioni dalla viabilità di livello provinciale.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, afferente al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo urbanistico Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono immettersi, previo parere degli enti competenti, in un corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie miste o bianche esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	L'ambito è inserito nell'area 2013: Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Necessità di prevedere barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica III. L'appartenenza dell'ambito ad un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B richiede che sia posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP e del PSC, un'adeguata ricarica della falda, al fine del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Le valutazioni idrauliche effettuate hanno individuato l'esigenza di prevedere una vasca di laminazione in testa allo scolo Canocchia Superiore per la presenza di uno scolmatore della fognatura. Limitare gli apporti meteorici con una laminazione anche se si tratta di area già impermeabilizzata.

Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	<p>L'intervento oltre alla dismissione e riqualificazione dell'intero Ambito AR.s5, concorre pienamente alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino).</p> <p>Pertanto in base ai criteri del POC è possibile assegnare alle proprietà diritti edificatori fino ai valori massimi degli indici perequativi Ip previsti dal PSC, vale a dire:</p> <p>Area insediata da riqualificare: ST = 14.400,00 mq. Ip max = 0,12 mq./mq. SU max = 1.728,00 mq. Sue = 5.715,00 mq. Ip max = 0,50 mq./mq. SU max = 2.867,50 mq. TOTALE area insediata SU max = 4.595,50 mq.</p> <p>Area classificata COL-C.c da cedere per la realizzazione del parco pubblico Aree vincolate ST = 12.000 mq. p max = Ip max 0,02 mq./mq. SU max = 240,00 mq. Aree non vincolate ST = 3.109 mq. Ip max = 0,04mq./mq. SU max = 124,36 mq. TOTALE area COL-C.c SU max = 364,36 mq.</p> <p>TOTALE MASSIMA SU assegnabile in base ai criteri perequativi del PSC SU max = 4.959,86 mq.</p> <p>Il POC applica la norma di PSC in base alla quale l'indice di utilizzazione territoriale massimo negli ambiti da riqualificare è pari a Ut = 0,30 mq./mq., calcolato sulle parti insediabili dell'ambito.</p> <p>Pertanto in questo caso nell'area insediabile di ST = 14.400,00 il POC può assegnare diritti edificatori fino ad un massimo di SU = 0,30 x 14.400,00 = 4.320,00 mq.</p> <p>Su assegnata all'ambito: mq. 4.320,00, comprensiva della SU dell'edificio esistente [ex portineria] se conservato e della quota di SU assegnata alle proprietà dell'area Col-C.c a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili</p>
Dotazioni territoriali	<p>P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 864,00 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq 3.888,00</p> <p>Le dotazioni devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili dall'esterno dell'ambito.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>NO</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione a titolo gratuito delle aree COL-C.c poste in fregio al Torrente Lavino, facenti parte della previsione di parco fluviale; - Realizzazione del Parco pubblico sulle aree di cessione; - Demolizione degli edifici di cui si prescrive la rimozione entro 12 mesi dall'approvazione del POC.
Modalità di attuazione	<p>Piano Urbanistico Attuativo unitario attuabile eventualmente per singoli stralci funzionali (sub comparti). Il recupero e la trasformazione d'uso del fabbricato che si intende conservare potrà avvenire per intervento diretto convenzionato in coerenza con lo schema di assetto previsto dal PUA.</p> <p>Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio produttivo di cui si prevede la rimozione da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del POC.</p> <p>Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di PUA, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	<p>vedi cartografia ferma restando la capacità edificatoria originariamente stabilita.</p>

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

A) CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

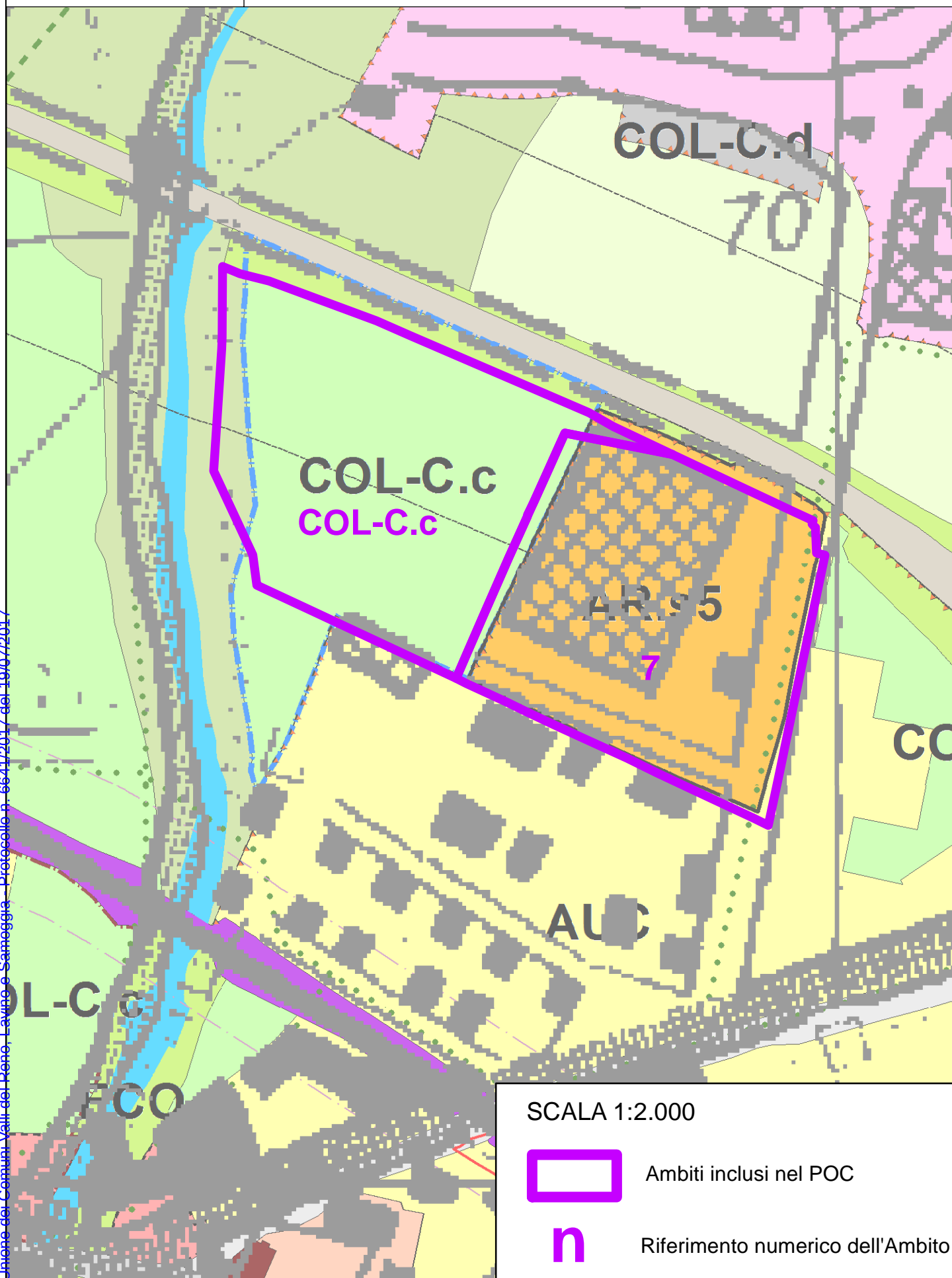
Residenza di progetto (4.320,00 mq)	300,00 €/mq	€ 1.296.000,00
Valorizzazione produttivo esistente (valutato al 50% - K=0,50 – del nuovo produttivo; Sue mq 5.715)	82,50 €/mq	€ 471.487,50
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 824.512,50
Contributo di sostenibilità minimo	40%	€ 329.805,00

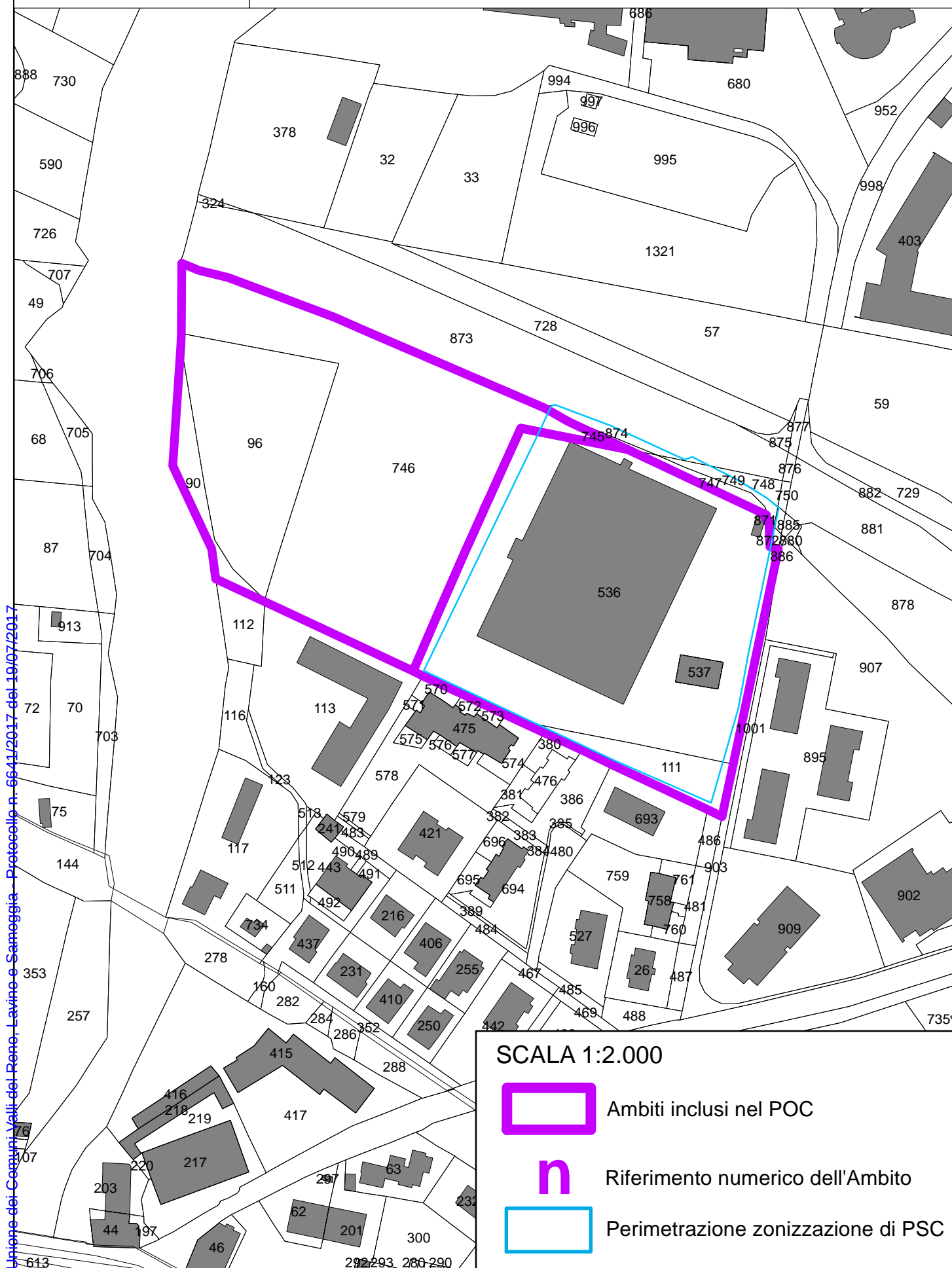
OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione sull'area COL-C.c oggetto di cessione (15.109 mq.) del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino ¹ fino alla concorrenza di	€ 329.805,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 329.805,00

¹ In sede di convenzione urbanistica, in base al progetto e ai costi stimati di sistemazione del parco, l'Amministrazione potrà destinare parte del contributo ad altri interventi/finalità.

SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE
Via J.F.Kennedy - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE







2017 - 2022

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE Via J.F.Kennedy - Zola Predosa VISTA IMMAGINI SATELLITARI



COL-C.c

7

SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

n

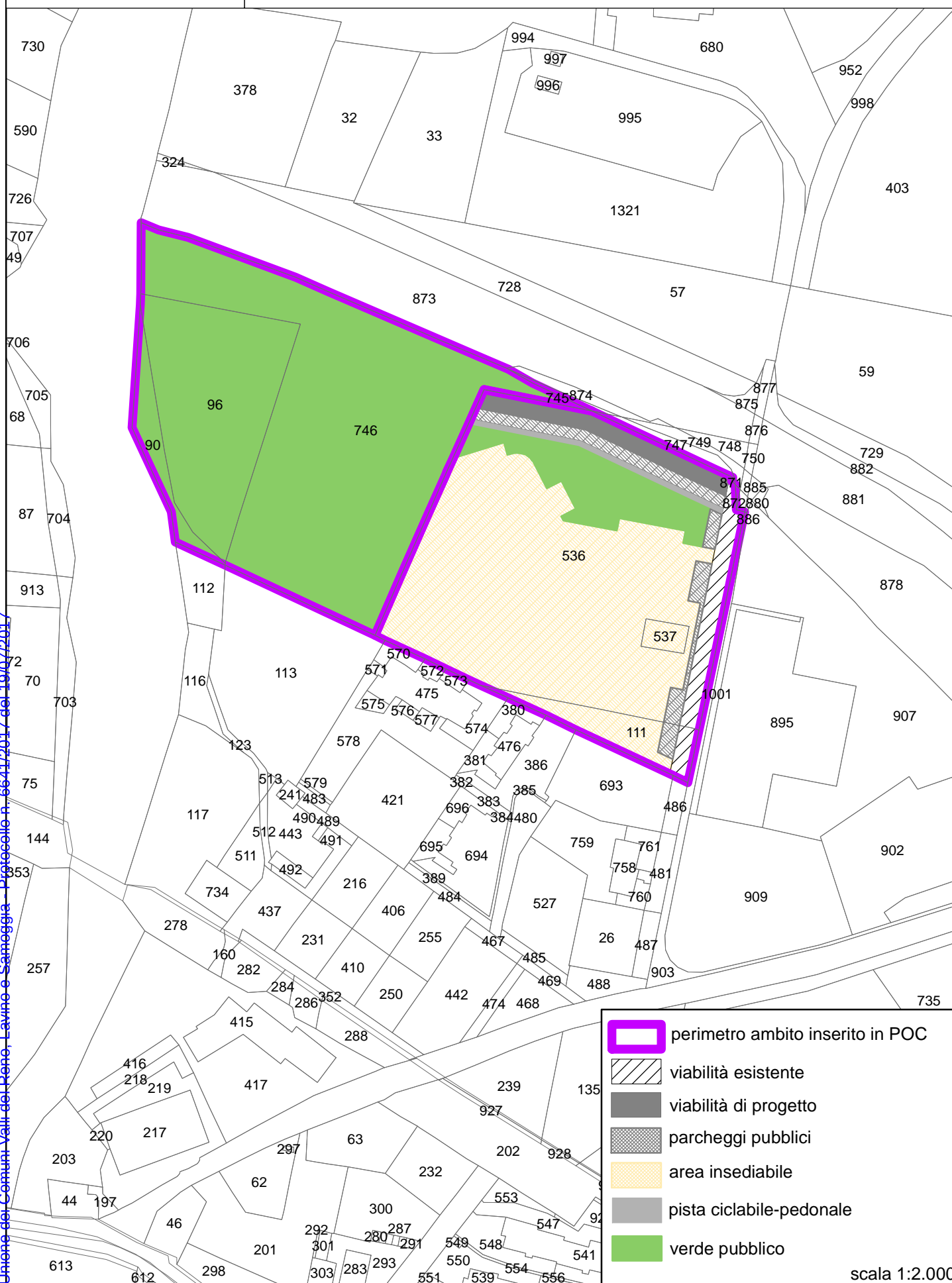
Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE

Via J.F.Kennedy - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO

Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia - Protocollo n. 6641/2017 del 19/07/2017



**OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO PRELIMINARE AI SENSI
DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N.
20 E ART. 11 LEGGE N. 241/90 E S.M.I.**

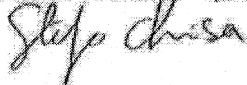
A seguito della presa visione degli atti, elaborati dal Comune di Zola Predosa, di cui all'oggetto e più precisamente:

- Bozza accordo di proposta;
- Schede normative;
- Assetto;
- Catastale;
- Ortofoto;
- Scheda P.S.C.

I diretti interessati all'inserimento dell'area nel P.O.C., di cui sopra, dichiarano congiuntamente di approvare l'accordo preliminare e gli elaborati ed atti allegati.

In fede

Stefano Chiesa - Cloetta s.r.l.



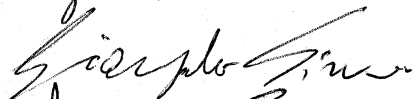
Pavirani Marco - Loyers s.r.l.



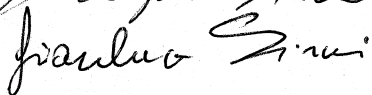
Sirveni Angelica



Sirveni Giampaolo



Sirveni Gianluca



Bologna li 26/05/2017

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

I sottoscritti:

Gabriele Riguzzi, nato a Bologna il 12/11/1953 e residente a Bologna (BO), via
D'Azeglio 66, C.F. RGZ GRL 53S12 A944A, in rappresentanza degli eredi Plessi-
Riguzzi (Laura Plessi C.F. PLSLRA26A64A944C, Gabriele Riguzzi C.F. RGZ GRL
53S12 A944A ,Gregorio Riguzzi C.F. RGZGGR57T12A944T, Luca Riguzzi C.F.

RGZLCU50P24A944, Nicolò Riguzzi C.F. RGZNCL59R17A944S, Patrizia Riguzzi

C.F. RGZPRZ44M56M185N) proprietari degli immobili contraddistinti presso il

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 29 mapp.li 1006, 1008, 577;

Mirella Zanasi, nata a Bazzano (BO) il 13/09/1945 e residente a Zola Predosa (BO),

via Berlinguer 10/1, C.F.ZNS MLL 45P53 A726I, in qualità di proprietaria degli

immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg.

29 mapp.li 754, 755, 954;

Valerio Tabaroni, nato a Zola Predosa (BO) il 06/03/1949 e residente a Zola Predosa

(BO), via Predosa, C.F.TBR VLR 49C06 M185G, in qualità di promittente l'acquisto

degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al

Fg. 29 mapp.li 754, 755;

PREMESSO CHE

- i sig.ri Gabriele Riguzzi, Laura Plessi, Gregorio Riguzzi, Luca Riguzzi, Nicolò

Riguzzi, Patrizia Riguzzi sono proprietari degli immobili posti in Comune di Zola

identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 29 con i mapp.li

1006, 1008, 577 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 4.08.44;

- la signora Mirella Zanasi è proprietaria degli immobili posti in Comune di Zola

identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 29 con i mapp.li

754, 755, 954 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 3.63.59¹;

- il sig. Valerio Tabaroni è di promittente l'acquisto degli immobili posti in Comune di

Zola identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 29 con i

mapp.li 754, 755 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 0.53.98;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha

pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli

operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie

del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- la Proprietà in data 1 Marzo 2016 al prot. 1933/2016 ha presentato all'Ufficio di

Piano Area Bazzanese c/to Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino, Samoggia

Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnata il n.

12;

- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è

stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del

POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato

approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la

definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi

allegati;

- con Del. G.C. n. 21 del 22/02/2017 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato

approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area

Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PERVENUTE" anch'esso corredato dai relativi allegati;

¹ Il mappale 954 è interessato solamente dall'intervento di sistemazione idraulica

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti in precedenza citati, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che i Sig.ri Gabriele Riguzzi, in nome e per conto degli eredi Plessi-Riguzzi sopra citati, Mirella Zanasi e Valerio Tabaroni, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di

trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del

Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di

seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per tutti i soggetti individuati

dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto

condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio

Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di

approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto

unilaterale, ovvero, dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà

dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi

o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi

positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso

nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 29 con i

mapp.li 1008, 577, 754, 755, 1006/parte, ricompresi all'interno del perimetro

dell'IUC-ZP11 nei quali sono identificati gli interventi definiti nella scheda

tecnico/economica allegata.

Inoltre sono ricompresi nell'areale oggetto di intervento anche il mapp.le 954 e la

restante parte del mapp.le 1006 sui quali sono previste opere di regimazione

idraulica e di sistemazione dei versanti così come definiti, oltre che dalla scheda

tecnico/economica suindicata, dalla relazione idraulica pervenuta al competente

servizio dell'Unione di Comuni Reno, Lavino, Samoggia in data 23/08/2017 al

prot.n. 7548/2017.

Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato potrà

essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R.

15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il Sig.ri Gabriele Riguzzi, in nome e per conto degli eredi Plessi-Riguzzi, Mirella

Zanasi e Valerio Tabaroni, per loro, successori e aventi causa, DICHIARANO DI

OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;

2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa dell'intervento edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di

suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell' idoneità della rete stradale in

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli

studi di cui al punto a), e l'eventuale indicazione di specifiche misure di

salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna

secondo le condizioni indicate nella scheda tecnico economica integrante e

sostanziale del presente Accordo ed il progetto di assetto condiviso con gli

Enti competenti ed allegato alla scheda stessa;

d) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche e gli interventi di regimazione

idraulica del bacino denominato "Villa Lorenza", funzionali al miglioramento

della sicurezza idraulica dell'abitato di Riale, così come individuate quale

contributo di sostenibilità nella scheda tecnico/economica e nella relazione

idraulica PG 7548/2017 del 23/08/2017 in precedenza richiamata facenti

parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi ivi previsti dalla

convenzione attuativa (e comunque preliminarmente o contestualmente alle

trasformazioni edilizie);

5) a presentare, entro 12 mesi dall'approvazione del POC, il progetto degli interventi

di regimazione idraulica del bacino denominato "Villa Lorenza" , funzionali al miglioramento della sicurezza idraulica dell'abitato di Riale, corredato da un piano di gestione e di corretta manutenzione delle sistemazioni idrauliche e dei presidi /manufatti tecnici ad esso funzionali, a totale carico dei soggetti privati sottoscriventi l'Accordo, e la richiesta di titolo abilitativo per una Su come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:

- a) opere e impianti da realizzare;
- b) ubicazione degli stessi;
- c) tempi e modi della loro realizzazione;
- d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
- e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente accordo e nella conseguente convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia assicurativa, di adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione della stessa convenzione.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di

segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto

inerente o conseguente;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti

l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al

Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.

- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni

assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via

amministrativa, potrà:

- adire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo

Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed

eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita

variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua

eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei

sottoscrittori;

- scheda tecnico/economica tecnica con stralcio cartografico e sintesi dei dati

relativi all'intervento e progetto di assetto futuro della viabilità;

Letto, approvato e sottoscritto

Bologna..... 11.10/9/2017

sig.

Stefano Ruffi

sig.

Luigi Mirelli

sig.

Luigi Mirelli

sig.

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	12	RIALE SUD	IUC.11
Localizzazione	Via Berlinguer, Riale		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 14.048 mq.
Obiettivi specifici del PSC/RUE per l'ambito	La SU realizzabile sarà assegnata e localizzata dal POC, secondo il principio di prossimità, conformemente agli indirizzi perequativi stabiliti dal PSC, in relazione alle aree cedute e alle opere realizzate ed in coerenza con gli indici assegnati ai tessuti AUC della zona pedecollinare nonché coi caratteri del contesto ambientale ospitante.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	UT compreso tra 0,03 e 0,04 mq/mq sull'intera area (pari a 0,26 mq/mq sulla parte insediabile)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Tutele e Vincoli relativi al sistema idrogeologico: - rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda, di tipo B - rientra in gran parte nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina - zona A" e marginalmente nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP) Tutele e Vincoli relativi al sistema delle risorse storico-culturali, naturali e paesaggistiche – rispetti: - rientra nelle aree di particolare interesse paesaggistico e ambientale e marginalmente nel sistema collinare
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; ciò comporta un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento. Poiché l'ambito è inserito in un contesto di interesse naturalistico (connettivo ecologico) e paesaggistico l'intervento deve utilizzare adeguate essenze arboree autoctone. La progettazione degli spazi, sia interni che esterni deve, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità.
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Gabriele RIGUZZI, Mirella ZANASI, Valerio TABARONI Foglio 29 mappali 1006, 1008, 577, 754, 755, 954
Superficie territoriale interessata	ST = 14.497 mq (100% dell'ambito di nuovo insediamento IUC) Superficie complessiva interessata dagli interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante connessi all'intervento = 62.706 mq.

3- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da	L'intervento è finalizzato alla sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante prossimo all'edificato di Riale mediante la
--	--

Handwritten signatures:

Federico

Tabaroni

Berlinguer

realizzare	realizzazione/sistemazione delle necessarie opere infrastrutturali, nonché alla cessione all'Amministrazione Comunale di Aree per dotazioni collettive a Parco. L'edificato dovrà essere a bassa densità, in coerenza con le caratteristiche dell'intorno.
Prescrizioni urbanistiche	La potenzialità edificatoria assegnata dovrà essere concentrata in prossimità dell'AUC esistente ad est, così come indicato nello schema di assetto allegato alla presente scheda.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Dovrà essere verificata l'ufficiosità idraulica del collettore fognario di valle e la necessità di integrare/sostituire i manufatti e gli impianti esistenti sulla base del progetto esecutivo di messa in sicurezza idraulica del versante che sarà allegato alla convenzione attuativa dell'intervento edilizio. Dovrà inoltre essere garantito il corretto collegamento con la viabilità pubblica esistente.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Necessità di realizzazione di interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud. Microzonazione: L'ambito è inserito nell'area 8 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose (AES8; AES7) sovrastanti bedrock non rigido (FAA; ADO2). Morfologia: sub-piana (< 15°). H>40 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=350 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] E' sufficiente un approfondimento di livello 2.
Prescrizioni della ValSAT - VAS	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Su = 562 mq. (corrispondente ad Ut = 0,04 mq/mq sull'intera area) SF = 2.162 mq (per UF = 0,26 mq/mq come ambiti AUC limitrofi) Usi ammessi: Residenza
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 113,00 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 506,00 La quota di verde pubblico potrà essere realizzata all'interno dell'area COL.C.c oggetto di cessione.
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di: - Cessione dell'area identificata come COL-C.c e URB.f nella scheda di assetto allegata, avente superficie complessiva di circa mq. 12.335. L'effettiva superficie di cessione verrà individuata a seguito della predisposizione dei necessari frazionamenti. - Realizzazione degli interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti (Prot. Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino, Samoggia n.7548 del 23/08/2017), sulla base del progetto esecutivo, che sarà allegato alla convenzione attuativa ed approvato contestualmente all'intervento di trasformazione edilizia.
Modalità di attuazione	Intervento diretto con PdC convenzionato. Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di presentazione della richiesta di ottenimento del titolo abilitativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Residenza (mq. 562)	€ 540,00 / mq di SU	€ 303.480,00
Valore attuale area insediabile (mq. 2.162)	€ 12,80	€ 27.673,58
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 275.806,42
Contributo minimo di sostenibilità ¹	25%	€ 68.951,60

1)	Realizzazione degli interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti (Prot. Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino, Samoggia n.7548 del 23/08/2017)	€ 70.000,00
2)	Cessione delle aree individuate come COL-C.c e URB.f	
3)		
4)		
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO² (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 70.000,00

2 Le opere di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante Sud risultanti dal progetto esecutivo da redigere preliminarmente all'avvio dell'iniziativa edilizia, sono considerate nella loro totalità opere atte a garantire la sostenibilità dell'intervento edilizio. In sede di convenzione attuativa, qualora il progetto esecutivo quantifichi costi di realizzazione di tali opere inferiori al contributo di sostenibilità, l'Amministrazione potrà destinare la quota residua di tale contributo ad altre opere/finalità.

Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia - Protocollo n. 8382/2017 del 21/09/2017

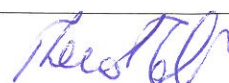
SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

MONELLI MAURO, nato a Mirandola (MO) il 04/07/1971 C.F. MNLMRA71D07F240I,
in qualità di legale rappresentante della società MAGADOC s.r.l. con sede a Rimini
(RN) viale 23 Settembre 1845 n. 109, C.F./P.IVA 02203331208 proprietaria
dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al
Fg. 20 mapp.li 638, 644, 645, 646, 647;

PREMESSO CHE

- la Soc. MAGADOC s.r.l. è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via Benini e via Gagliani, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 20 con il mapp.li 638, 644, 645, 646, 647 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 02.40.61;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 1 Marzo 2016 al prot. 1974/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 17;
- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la



definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi

allegati;

- con DGC n. 21 del 22/02/2017 è stato approvato il documento "Piano Operativo

Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE", corredato dai relativi allegati,

contenente anche alcuni criteri non già definiti nelle precedenti deliberazioni sopra

richiamate;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in

esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano

Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate,

fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che

fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il Soggetto in precedenza citato, nelle richiamate qualità, è titolare alle

condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC

di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva e terziaria sulla superficie

territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte

dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai

sensi dell'art. 4,7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo e/o

le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a

concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia

Residenziale Sociale (ERS), nonché l'importo derivante dalla valorizzazione dei

diritti edificatori integrativi assegnati di cui alla stessa scheda tecnico/economica,

oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo

rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le

trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che il Sig. MONELLI MAURO in nome e per conto della Soc. MAGADOC s.r.l. ,
ambedue come in precedenza identificati, in questa sede dichiara di aver preso
conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per
l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di
trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del
Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di
seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario
dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto
condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio
Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di
approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto
unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà
dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi
o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi
positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso
nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 20 con i
mapp.li 638, 644, 645, 646, 647, secondo i parametri riportati nella scheda
tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è sospensivamente

condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione
attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

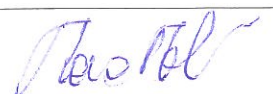
Il Sig. MONELLI MAURO in nome e per conto della Soc. MAGADOC s.r.l. , s.r.l. in
qualità di proprietaria dell'Immobile, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI
OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle
condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al
presente atto come parte integrante e sostanziale; a progettare e a realizzare, a
propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa, le
infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le
relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione
attuativa;

2) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i
abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di
costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, la quota parte del
contributo di sostenibilità; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di
urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il
costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche
e dell'IVA di legge;

3) a effettuare , a propria cura e spese:

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità
ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico;
indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in
materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti



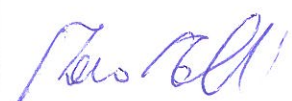
tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

d) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche individuate quale contributo di sostenibilità nella più volte richiamata scheda tecnico/economica facente parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi previsti;

4) a destinare l'area oggetto di trasformazione all'insediamento di Aziende aventi le caratteristiche previste dall'Art.9.1 c.5 del PTCP e dell' Accordo Territoriale per le Aree Produttive, prot. 106379/2012 del 29/06/2012, sottoscritto fra i Comuni dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna, garantendone al Comune la formale identificazione entro la data di approvazione del POC, oltre che il trasferimento dei presenti impegni (mediante sottoscrizione degli stessi da parte dell'Azienda/e medesima/e) laddove non assolti direttamente dalla proprietà sottoscrivente il presente Accordo.



5) Ad accettare, senza riserva o controversia alcuna, la revoca o lo stralcio

dell'inserimento dal POC in sede di sua approvazione, qualora non siano

verificate le condizioni del precedente punto 4

6) a presentare, entro 24 mesi dall'approvazione del POC, il PUA per la Su

assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori

decadono di diritto;

7) a stipulare la convenzione attuativa del PUA con l'Amministrazione Comunale in

cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento,

verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da

realizzare;

8) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente

accordo e nella conseguente convenzione attuativa a mezzo di fidejussione

bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia

assicurativa, di adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione

della stessa convenzione.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le

norme del Codice Civile in materia di contratti;

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di

segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto

inerente o conseguente;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti

l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al

Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.

- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni

assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via

amministrativa, potrà:

- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo

Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed

eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita

variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua

eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei

sottoscrittori;

- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati

relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Sig. Leo RDi'

Sig.

sig. in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	17	RIALE GALVANO NORD - 1	APS.i2
Localizzazione	Via Benini, via Gagliani		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 24.061 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'ambito è destinato ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate. Ulteriori espansioni insediative sono da motivare in sede di POC in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo e/o ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. Nel rispetto di queste condizioni è inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
Funzioni ammesse	Usi produttivi e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	Ip = 0,12 – 0,15 mq/mq (Indice perequativo) Ut = 0,30 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi assegnati o trasferiti)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". L'ambito rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Deve essere posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3), un'adeguata ricarica della falda. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	MONELLI MAURO – Legale Rappresentante Soc. MAGADOC Srl Foglio 20 mappali 638, 644, 645, 646, 647
Superficie territoriale interessata	ST = 24.061 mq (16% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo dell'Azienda produttiva che si insedierà nell'area e che dovrà confermare gli impegni assunti dal proponente ¹ . In mancanza di ciò i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC. L'intervento comporta la realizzazione delle seguenti opere <ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica di adeguata

¹ Si rammenta il dettato dell'Art. 9.1 c.5 del PTCP e del conseguente Accordo Territoriale prot. 106379/2012 del 29/6/12 sottoscritto fra i Comuni dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna in relazione alle caratteristiche che dovrà possedere l'Azienda produttiva che si insedierà nell'areale oggetto delle presente scheda.

	profondità (minimo m. 10) in fregio alla Via Balzani ed alla proprietà poste lungo la stessa via. Tale fascia potrà comprendere anche la quota di verde pubblico, la cui manutenzione dovrà comunque essere posta a carico dei soggetti attuatori.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna prescrizione
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	L'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente l'approfondimento di secondo livello già effettuato
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Devono essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità previste dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	La Su deriva dall'applicazione di $UT = 0,30$ mq/mq sull'intera area SU = 7.218,30 mq, così composta: $SU1 = 2.887,30$ mq con applicazione di $Ip = 0,12$ mq/mq afferente alla proprietà Su aggiuntiva, fino alla concorrenza di $Ut = 0,30$ mq/mq di ST $SU2 = 4.331,00$ mq Tale quota di SU viene assegnata in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dall'insediamento dell'azienda nel territorio comunale. Usi ammessi: produttivi e terziari (non commerciali)
Dotazioni territoriali	$P1 = 3\%$ ST = mq 721,83 $U = 12\%$ ST = mq 2.887,32
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali prescritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo. Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di PUA, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Produttivo (mq 2.887,32)	€ 165,00 mq/SU	€ 476.407,80
Valore attuale area (da dedurre)	€ 5,30 mq/ST	- € 127.523,30
TOTALE valorizzazione		€ 348.884,50
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 139.553,80

Ter Belli

VALORIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST, Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo	SU mq	4.330,98
	80% di € 165,00	€ 571.689,36

OGGETTO DEL CONTRIBUTO

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

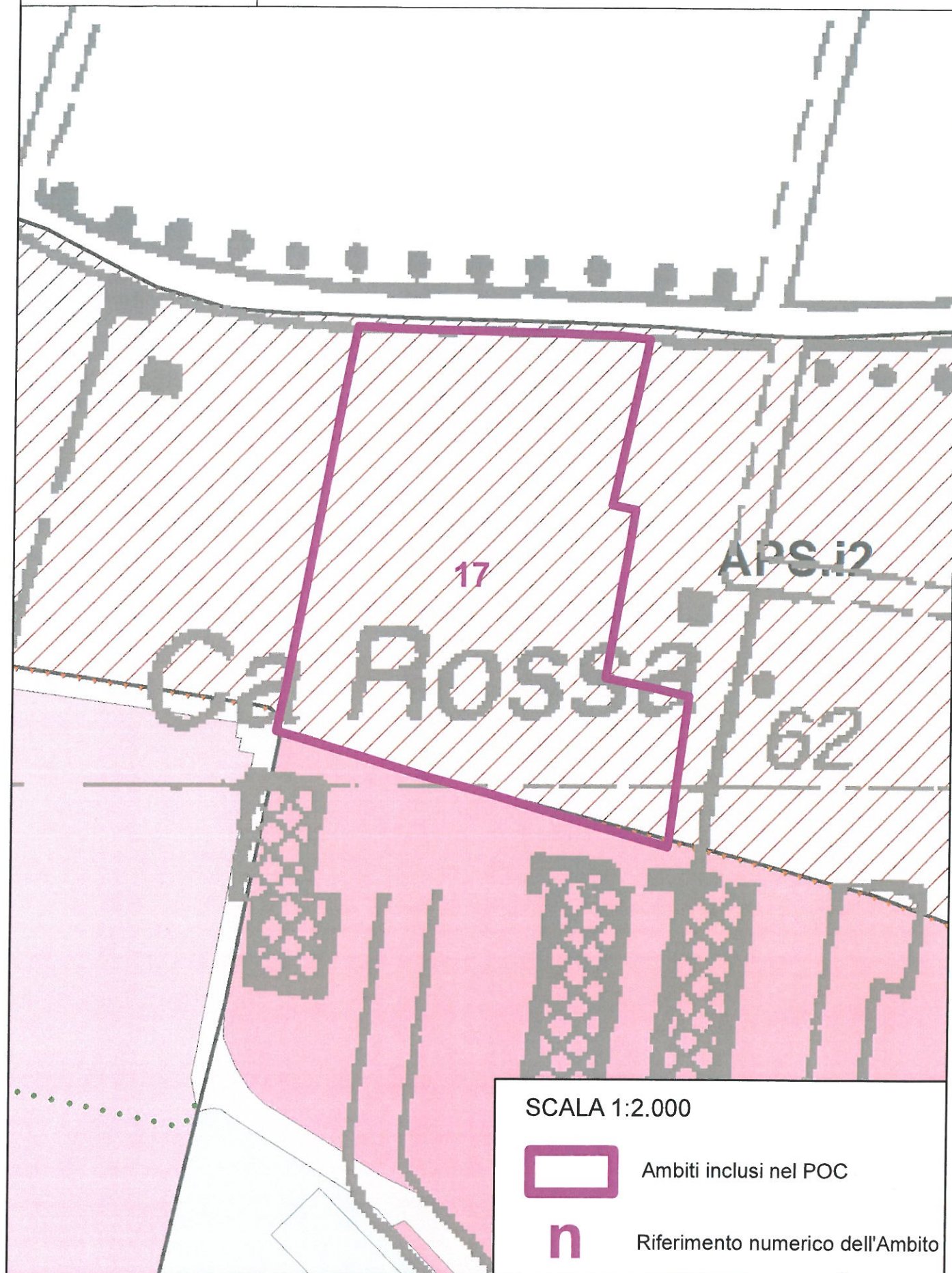
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con particolare riferimento all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dagli interventi ed alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intero ambito, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana unitamente ai Comuni di Monte San Pietro e Valsamoggia.



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



17/02/2017



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD Via Balzani - Zola Predosa VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Handwritten signature



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD Via Balzani - Zola Predosa VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

n

Riferimento numerico dell'Ambito

17a 16/11/17



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD Via Balzani - Zola Predosa SCHEMA ASSETTO INTERNO



Handwritten signature

DELLA REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20 E ART. 11 LEGGE N. 241/90

E S.M.I.

L'anno 2017 il giorno ... del mese in Zola Predosa (BO), presso la
residenza municipale;

TRA

MONTAGNINI GIULIANO, nato a Castello D'Argile (BO) il 18/02/1959 e residente a
Castello D'Argile (BO), via Croce 19, C.F. MNTGLN59B18C185D, in qualità di legale
rappresentante della società FORTUNE 2 s.r.l. con sede a Bologna (BO) via Degli
Agresti n. 6, C.F./P.IVA 02599681208 quale proprietaria dell'immobile contraddistinto
presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 mapp.li 135 , 184, 39,
634;

FRANCHI GIANFRANCO, nato a Bentivoglio (BO) il 15/07/1952 e residente a Bentivoglio (BO), via Ho Ci Minh 1/6, C.F. FRNGFR52L15A785B, in qualità di legale rappresentante della società COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI Soc. Cooperativa con sede a Bologna (BO) via Cividali 13, C.F./P.IVA 00323620377 quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 mapp.le 654;

VERONESI VANES, nato a Bologna (BO) il 5/01/1954 e residente a Zola Predosa
(BO), via Indipendenza 35, C.F. VRNVNS54A05A944P, in qualità di proprietario per
1/2 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola
Predosa al Fg. 27 mapp.li 42, 43, 45,138;

VERONESI VIRNA, nata a Bologna (BO) il 25/02/1967 e residente a Valsamoggia (BO), via Della Costituzione 7 – Località Crespellano, C.F. VRNVRN67B65A944I, in qualità di proprietaria per 1/2 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni

~~Coop. Edif.ce ANSAZONI!
IL PRESIDENTE
(Ing. Gianfranco Franchi)~~

del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 mapp.li 42, 43, 138;

E

il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Direttore Area Pianificazione, Gestione e controllo del Territorio Sig. Mauro Lorrai, si conviene e si stipula il seguente ACCORDO preliminare ai sensi dell'art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, dopo avere;

PREMESSO CHE

– la Soc. FORTUNE 2 s.r.l. è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via del Greto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 con i mapp.li 135, 184, 39, 634 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 2.32.08; la Soc. COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI Soc. Cooperativa è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via del Greto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 con il mapp.le 654 avente superficie catastale complessiva pari a Ha.0.84.17;

– I Sigg.ri VERONESI VANES e VERONESI VIRNA sono proprietari rispettivamente per 1/2 dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in Via del Greto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 con i mapp.li 42, 43, 138 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 0.91.33;

– il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

– le Società FORTUNE 2 s.r.l. e COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI Soc.

Cooperativa in data 2 Marzo 2016 al prot. 1993/2016 hanno presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 21;

- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati; con Del. G.C. n. 21 del 22/02/2017 dello stesso Comune di Zola Predosa è

stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE" anch'esso corredato dai relativi allegati;

- l'art. 18 della L.R. 20/2000 consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi; in tal caso l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

CONSIDERATO CHE

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
FORTUNE 2 SRL
 Via degli Agresti, 6 - BOLOGNA

[Handwritten signature]
Coop. Ed. e Agric. ANTONI
 IL PRESIDENTE
 (Ing. Gianfranco Franchi)

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente accordo;

- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte della cessione di un'area da destinare a parco pubblico e dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), le opere identificate nella scheda tecnico/economica allegata, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato; le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione ai fini dello scomputo dal "Contributo di Sostenibilità" in quanto concorrono alla assegnazione dei diritti edificatori;

- che i Sigg. MONTAGNINI GIULIANO in nome e per conto della Soc. FORTUNE 2 s.r.l., e FRANCHI GIANFRANCO in nome e per conto della COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI Soc. Cooperativa, VERONESI VANES e VERONESI VIRNA, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente accordo

Il presente accordo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente accordo sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 27 con i mapp.li 184, 135, 39, 634, 654, 138 e, in parte, 42 e 43, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa, fatto salvo per l'intervento di demolizione dei fabbricati produttivi da eseguirsi nei termini e con le modalità di seguito descritte.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le Soc. FORTUNE 2 s.r.l. e COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI Soc. Cooperativa, i Sigg. VERONESI VANES e VERONESI VIRNA, in qualità di proprietari degli immobili, ciascuno per quanto di propria spettanza, per loro, successori ed

Veronesi Virna

FORTUNE 2 SRL
Via degli Agresti, 6 - BOLOGNA

Coop. Edificatrice ANSALONI
Il Presidente
(Ing. Gianfranco Franchi)

aventi causa (nel caso specifico i Sigg. VERONESI VANES e VERONESI VIRNA

stanno definendo un preliminare di compravendita con la Società FORTUNE 2 s.r.l.),

DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in

premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al

presente accordo come parte integrante e sostanziale;

2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato

alla sostenibilità insediativa, le infrastrutture per l'urbanizzazione

dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come

saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i

abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno

eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della

differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di

urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità

ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico;

indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in

materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti

tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di

suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

sottoscrizione del presente accordo;

Coop. Edil.co. ANSAIONI
PRESIDENTE
(Ing. Gianfranco Franchi)

FORTUNE 2 SRL
Via dell'Industria 10 - BOLOGNA

Veronesi Virna

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e l'adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

d) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche individuate quale contributo di sostenibilità nella scheda tecnico/economica facente parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi previsti;

5) a presentare, entro 24 mesi dall'approvazione del POC, il PUA unitario per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

6) a dare avvio, entro 12 mesi dall'approvazione del POC PUA, alla demolizione degli edifici di cui si prevede la demolizione previa presentazione del relativo titolo abilitativo;

7) a stipulare la convenzione attuativa del PUA con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

[Handwritten signature]
Vincenzo Vigna

FORTUNE 2 SRL
Via degli Agrestini, 6 - BOLOGNA

Coop. Edif. e AMISALONI
PRESIDENTE
(ingegner Franco Franchi)

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

8) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente

accordo e nella conseguente convenzione attuativa a mezzo di fidejussione

bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia

assicurativa, di adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione

della stessa convenzione.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice

- Civile in materia di contratti;

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di

segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente accordo e ad ogni

atto inerente o conseguente;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti

l'attuazione del presente accordo;

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al

Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.

- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni

assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via

amministrativa, potrà:

- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

Coop. Edilizia
IL PRESIDENTE
Ing. Gianfranco Franchi

FORTUNE 2 SRL
Via degli Agrest. 5 - FORTUNA

Unives. Unives

risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo

Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

- Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi articoli;
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente accordo, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:
 - scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Sig.

Sig.

sig. in qualità di

sig. in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica

[Handwritten signature]

FORNITORE 2 SRL
Via degli Agnesi 6 - BOLOGNA

[Handwritten signature]
COOP. ED. CA. ANSALONI
IL PRESIDENTE
(Ing. Gianfranco Franchi)

Denominazione e sigla	21	VIA DEL GRETO	AR.s6 - COL-c.c
Localizzazione	Via del Greto- via Torquato Tasso, Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 40.303, di cui - mq 15.984 insediabili - mq 24.319 area COL, di cui mq 18.652 in area di tutela/pertinenza fluviale
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione di un'area a diretto contatto con la zona perfluviale e in stretto rapporto con l'ambito di tutela di una villa storica.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree destinate a parco fluviale
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per queste aree, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive che gli ambiti per i nuovi insediamenti presentino indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Una piccolissima porzione di territorio a sud rientra nelle "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni" (art. 4.11 PTCP, art. 24 PSAI). Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 9. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Una modesta porzione di territorio rientra nelle aree tutelate ex art. 142, D.Lgs 42/2004. L'ambito è inoltre prossimo all'insediamento storico di Villa Zanchini.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'ambito dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile al trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: è attraversato da un elettrodotto MT Qualità dell'aria: All'interno dell'ambito è presente una industria insalubre di classe 2. Sono inoltre presenti tre industrie insalubri a nord ad una distanza inferiore ai 100 m. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, al fine di ottenere un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. L'intervento dovrà essere l'occasione di recuperare un corretto rapporto con il bene storico posto nelle immediate vicinanze. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito è in classe acustica III.

2 - INTSTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FORTUNE 2 SRL- COOP ANSALONI – F.LLI VERONESI Foglio 27 mappali 184, 135, 39, 634, 654, 138 e, in parte, 42 e 43
Superficie territoriale interessata	ST = 40.303 mq (62% dell'ambito AR.s6 - COLL) ST = 20.073 mq (area per l'insediamento privato indicata nella proposta)

Coop. Edif. co. ANSALONI
PRESIDENTE
(Ing. Gianfranco Franchi)

FORTUNE 2 SRL
Via degli Agresti, 6 - BOLOGNA

Veronesi Vinuo

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno.
Prescrizioni urbanistiche	La parte edificata deve essere concentrata ad est, come da schema di assetto allegato, in quanto la parte ovest è destinata da PSC a parco pubblico perifluviale. Il fabbricato posto in prossimità del perimetro sud dell'ambito COL.C.c (mappale 45, di proprietà Veronesi) potrà essere soggetto ad interventi : PREVISTI NEL RUE (ART. 3.12 comma 15) per usi compatibili e/o pertinenziali alla presenza e gestione del Parco (VEDI ART. 3.12 comma 15 DEL RUE)
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Viabilità: da valutare la necessità di allargamento di via del Greto in corrispondenza dell'insediamento in rapporto al traffico generato dall'insediamento e alla sezione ridotta della strada o, in alternativa l'opportunità della regolamentazione dei sensi di marcia; e alle caratteristiche dell'immissione sulla via Garibaldi, intersezione per la quale deve essere prevista una soluzione di immissione in sicurezza. Scarichi: l'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, connessa al depuratore intercomunale di Bologna – Corticella, in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo insediativo. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono essere immessi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Rischio sismico: è sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Dovrà essere prestata attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero ed al rapporto del nuovo edificato con le aree libere perifluviali. Da valutare l'opportunità di fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	L'intervento oltre alla dismissione e riqualificazione di una rilevante parte dell'AR.s, concorre in maniera rilevante alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino). Pertanto, in ragione della rilevanza strategica, della consistenza degli interventi (demolizione e infrastrutturazione) e dell'elevato grado di raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito, possono essere applicati valori di "Ip" massimi (Ip1: 0,12; Ip2: 0,50; Ip3: 0,04); nelle aree insediate va garantito il rispetto della SU massima corrispondente ad Ut = 0,30 mq/mq. $SU1 = (15.333,45 \times 0,12) + (650,17 \times 0,06) = 1.879,02 \text{ mq}$ $SU2 = 3.152 \times 0,50 = 1.576 \text{ mq}$ $SU1 (COL) = (5.667,70 \times 0,04) + (18.651,68 \times 0,02) = 599,74 \text{ mq}$ $SU \text{ tot} = 4.054,76 \text{ mq}$ SU assegnata: SU = 4.054,76 mq Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili
Diritti edificatori da trasferimento o da trasferire	Non è previsto il trasferimento di diritti edificatori provenienti da altro ambito.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	$P1 = 20 \text{ mq} / 100 \text{ mq. di Su} = \text{mq. } 810,95$ $U = 90 \text{ mq.} / 100 \text{ mq. di Su} = \text{mq. } 3.649,28$ Le dotazioni P1 devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili anche dall'esterno dell'ambito. Le dotazioni V1 sono in parte reperibili nella parte di ambito destinata a COL.

Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> - Cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c necessarie alla realizzazione del Parco Fluviale del Lavino; - Realizzazione di un primo stralcio dello stesso Parco Fluviale all'interno del quale saranno previste anche parte delle dotazioni a verde generate dal comparto in attuazione, ed alla sistemazione del percorso fluviale esistente, eventualmente necessaria;
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo unitario, attuabile per stralci attuativi autonomamente funzionali (sub comparti). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di PUA, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune. Intervento diretto convenzionato per l'edificio privato esistente all'esterno dell'ambito (mappale 45 in prossimità del perimetro sud dell'ambito), che mantiene classificazione COL.C.c, per interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

Coop. Edil. CA' ANSALONI
IL PRESIDENTE
(Ing. Gianfranco Franchi)

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Residenza (mq. 4.054,76)	300 €/mq	€ 1.216.428,00
Valorizzazione edificio esistente (K = 0,50 del parametro di valorizzazione dell'uso produttivo)	€ 82,50 / mq	€ 260.040,00
Valore attuale area insediabile, al netto della ST di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 11.588)	€ 12,80 / mq	€ 148.326,40
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 808.061,60
Contributo di sostenibilità	40%	€ 323.224,64

- Le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione in quanto generano diritti edificatori in base all'indice perequativo Ip3
- La Su produttiva esistente è valorizzata al 50% del valore previsto per il produttivo ($€ 165 \times 0,50 = € 82,50 / \text{mq}$ di SU)
- L'area insediabile valorizzata al valore attuale ($€ 12,80 / \text{mq}$) è al netto dell'area di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 4.396), identificata dal PSC come insediabile.

OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione (24.319 mq.), del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente ¹ , fino alla concorrenza minima di	€ 340.200,00 ²
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 340.200,00

¹ Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL-C.c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.

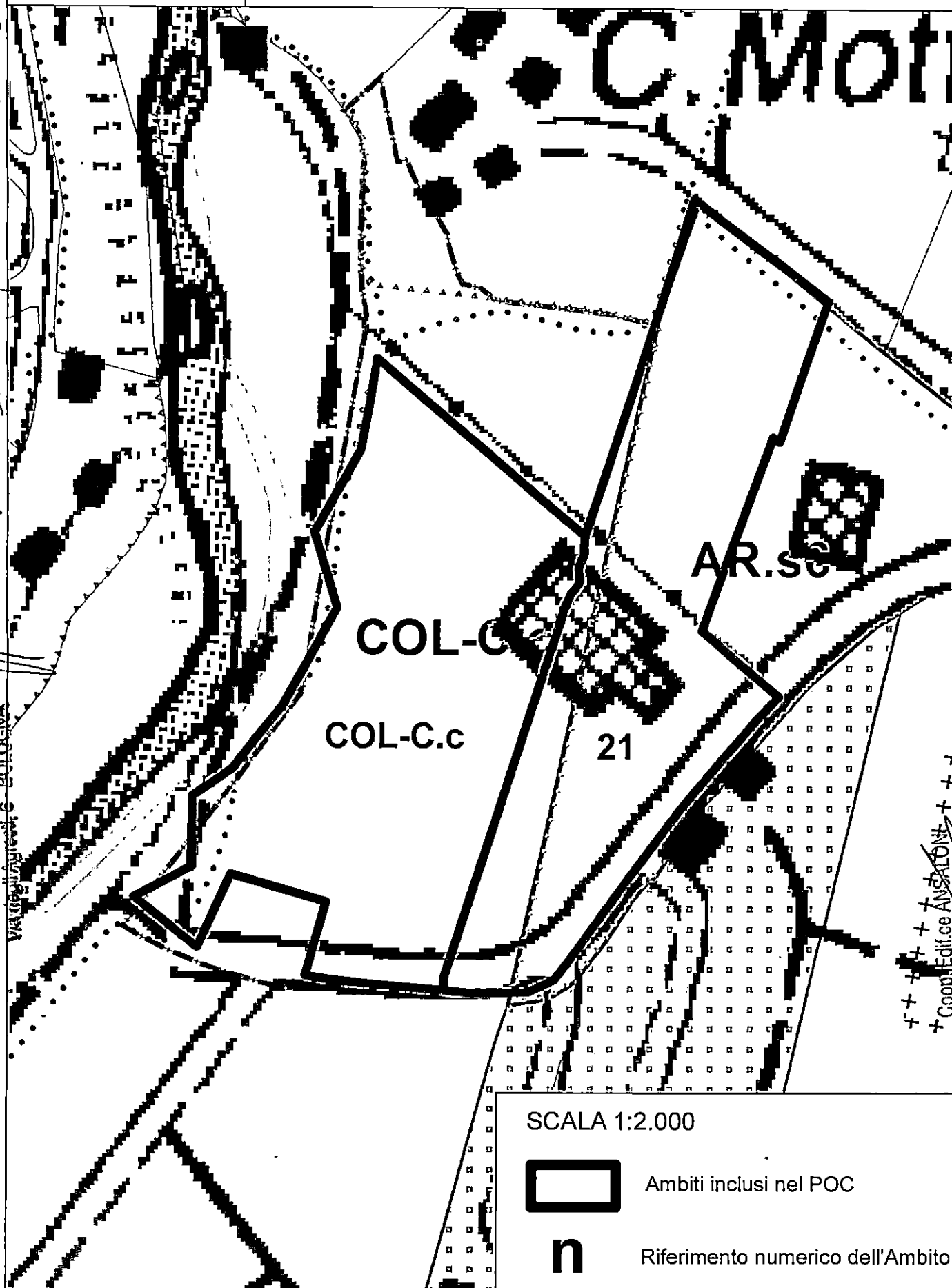
² Oltre ad oneri fiscali

Valore Uniq



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO
Via del Greto - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



FORTUNE 2 SRL
Via dell'Industria 6 - BOLOGNA

+ + + + +
Coop. Edif. ce ANSAIONE
IL PRESIDENTE

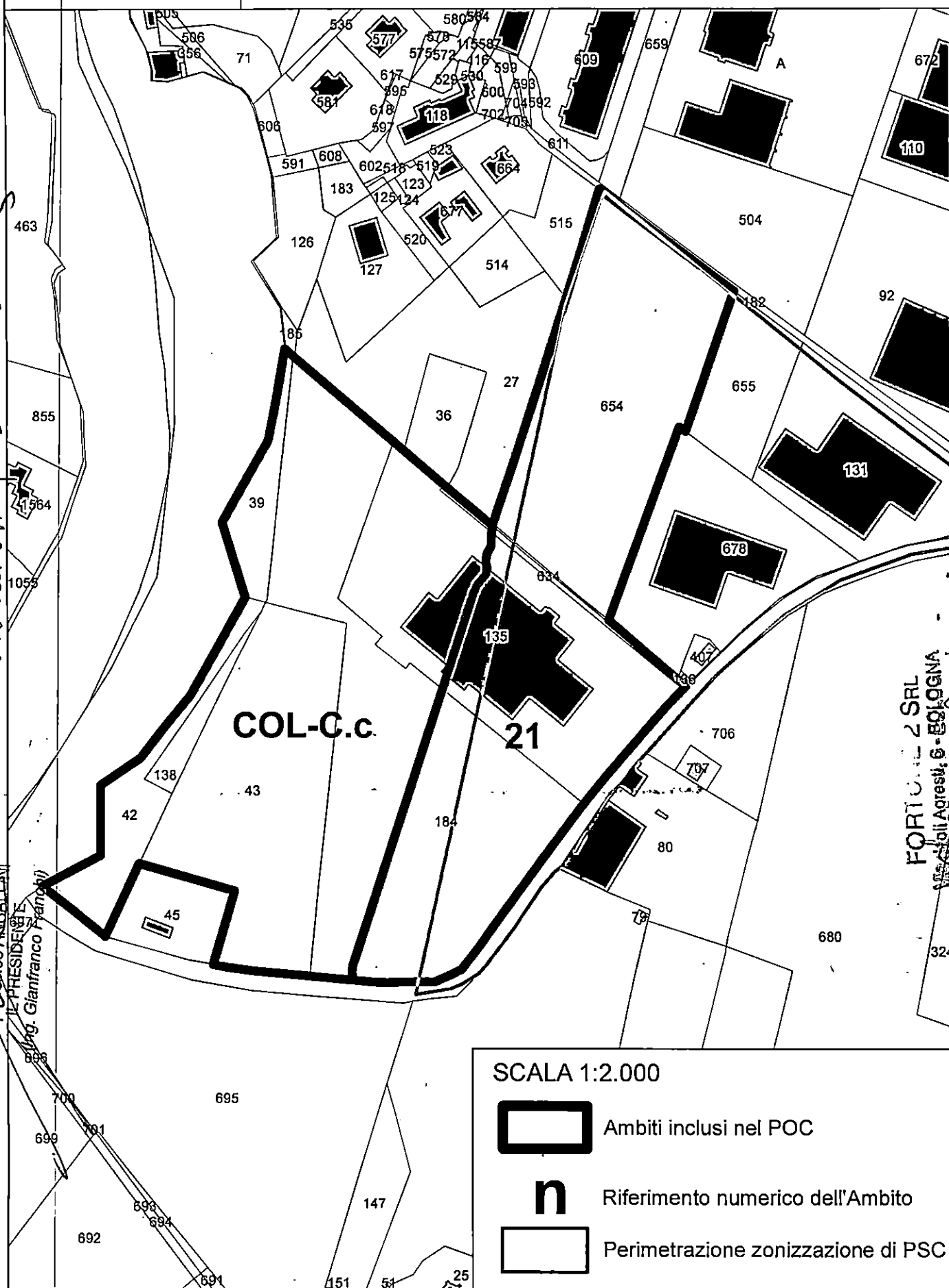
(Ing. Gianfranco Franchi)



2017 - 2022

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO Via del Greto - Zola Predosa VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



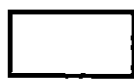
SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

n

Riferimento numerico dell'Ambito



Perimetrazione zonizzazione di PSC



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO Via del Greto - Zola Predosa VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

n

Riferimento numerico dell'Ambito

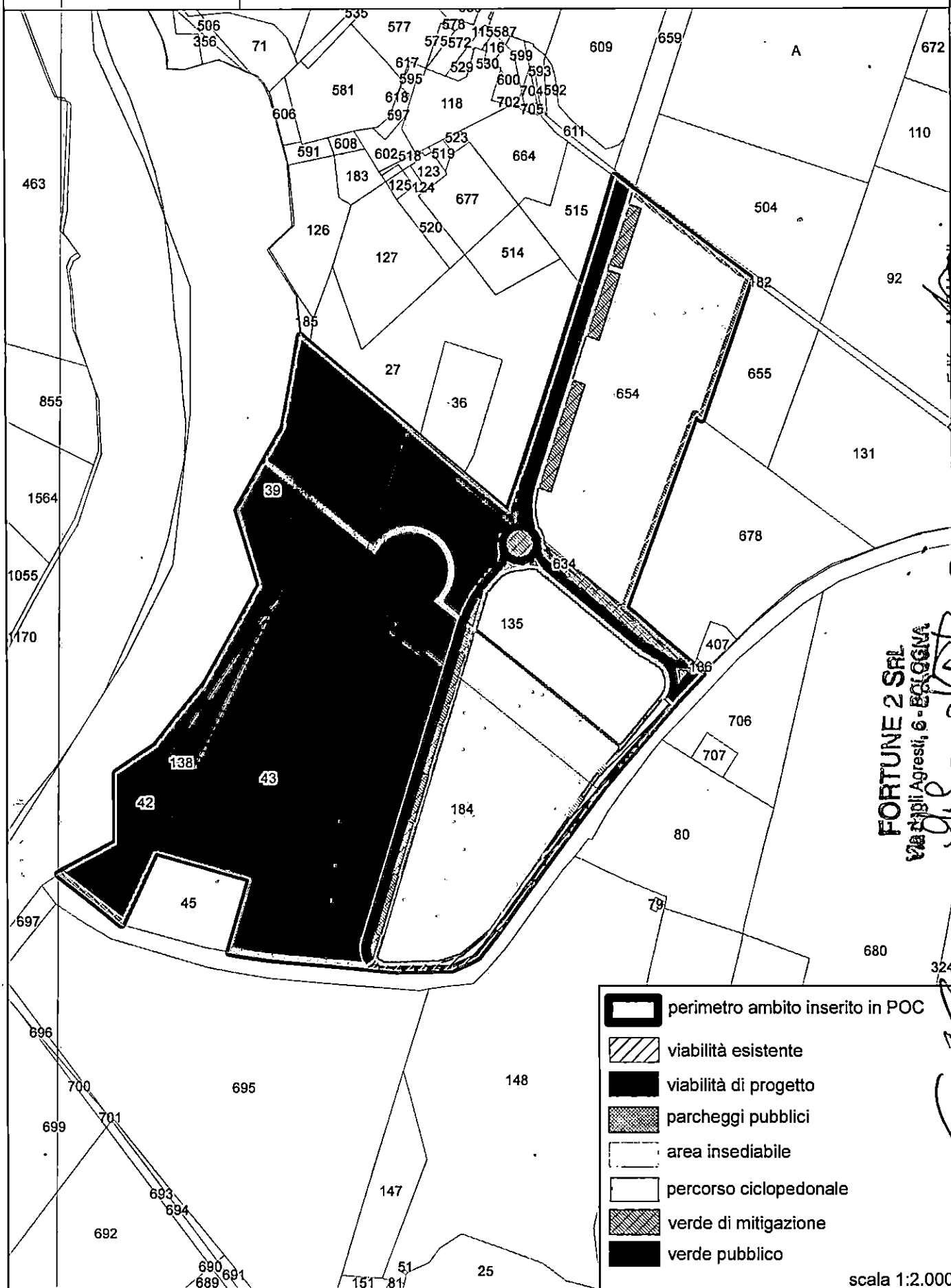
Veronica Vignati
FORTUNE 2 SRL
Via degli Agresti, 6 - BOLOGNA

Coop. LULLEAVO
IL PRESIDENTE
(della Gianfranco Franchi)



PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO
Via del Greto - Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO INTERNO



scala 1:2.000

~~Coop. Edif. ce. SALONI~~
~~11 PRESIDENTE~~
~~(ing. Gianfranco Franchi)~~

FORTUNE 2 SRL
Via degli Agresti, 6 - BELLUNO

Veronesi, Virne

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La sottoscritta:

RODA ANNA ROSA, nata a Bologna il 03/10/1956 e residente a Zola Predosa (BO),
via Serena 19, C.F. RDONRS56R43A944D, in qualità di legale rappresentante della
società GINI S.r.l. con sede a Casalecchio di Reno (BO) via Porrettana, 277,
C.F./P.IVA 01825281205 proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto
Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 20 mapp.li 1, 4, 570;

PREMESSO CHE

- la Soc. GINI S.r.l. è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, in
Via Benini, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 20
con il mapp.li 1, 4, 570 avente superficie catastale complessiva pari a Ha.
02.72.05;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha
pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli
operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie
del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2012/2016 ha presentato all'Ufficio di
Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n.
27;
- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è
stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del
POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato
approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la

definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi

allegati;

- con DGC n. 21 del 22/02/2017 è stato approvato il documento "Piano Operativo

Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE", corredato dai relativi allegati,

contenente anche alcuni criteri non già definiti nelle precedenti deliberazioni sopra

richiamate;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in

esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano

Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate,

fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che

fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il Soggetto in precedenza citato, nelle richiamate qualità, è titolare alle

condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC

di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva e terziaria sulla superficie

territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte

dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai

sensi dell'art. 4,7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo e/o

le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a

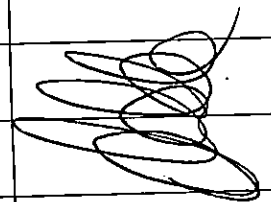
concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia

Residenziale Sociale (ERS), nonché l'importo derivante dalla valorizzazione dei

diritti edificatori integrativi assegnati di cui alla stessa scheda tecnico/economica,

oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo

rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le



trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che la Sig.ra RODA ANNA ROSA in nome e per conto della Soc. GINI S.r.l. ,

ambedue come in precedenza identificati, in questa sede dichiara di aver preso

conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per

l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di

trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del

Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di

seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario

dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto

condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio

Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di

approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto

unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà

dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi

o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi

positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso

nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 20 con i

mapp.li 4 e 570 aventi superficie catastale complessiva di Ha. 02.38.30 (il

mappale 1 del Fg. 20 costituente la corte colonica su cui insistono fabbricati ex

rurali resta esclusa dall'intervento), secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Sig.ra RODA ANNA ROSA in nome e per conto della Soc. GINI S.r.l., in qualità di proprietaria dell'Immobile, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017-2021 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale; a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

2) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

3) a effettuare, a propria cura e spese:

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in

materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti

tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di

suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli

studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di

salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

d) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche individuate quale contributo di

sostenibilità nella più volte richiamata scheda tecnico/economica facente

parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi previsti;

4) a destinare l'area oggetto di trasformazione all'insediamento di Aziende aventi le

caratteristiche previste dall'Art. 9.1 c.5 del PTCP e dell'Accordo Territoriale per le

Aree Produttive prot. 106379/2012 del 29/06/2012 sottoscritto fra i Comuni

dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna, garantendone al Comune la

formale identificazione entro la data di approvazione del POC, oltre che il

trasferimento dei presenti impegni (mediante sottoscrizione degli stessi da parte

dell'Azienda/e medesima/e) laddove non assolti direttamente dalla proprietà

sottoscrivente il presente Atto.

5) Ad accettare, senza riserva o controversia alcuna, la revoca o lo stralcio dell'inserimento dal POC in sede di sua approvazione, qualora non siano verificate le condizioni del precedente punto 4.

6) a presentare, entro 24 mesi dall'approvazione del POC, il PUA per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

7) a stipulare la convenzione attuativa del PUA con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

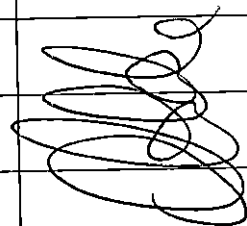
e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

8) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente accordo e nella conseguente convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia assicurativa, di adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione della stessa convenzione.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

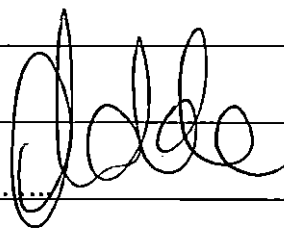
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
 - copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
 - scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei



dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

...ZOLA PREDOSA li ...19.12.17.....



Sig.ANNAROSA RODA . in qualità di ...legale rappresentante di GINI SRL

Allegato A: Scheda tecnico/economica

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	27	RIALE GALVANO NORD - 2	APS.i2
Localizzazione	Via Benini		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 27.025,00 (mq 23.830,00 esclusa corte colonica)
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'ambito è destinato ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate. Ulteriori espansioni insediative sono da motivare in sede di POC in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo e/o ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. Nel rispetto di queste condizioni è inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
Funzioni ammesse	Usi produttivi e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	Ip = 0,12 – 0,15 mq/mq (Indice perequativo) Ut = 0,30 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi assegnati o trasferiti)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". L'ambito rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Deve essere posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3), un'adeguata ricarica della falda. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	GINI SRL (Legale Rappresentante RODA ANNA ROSA) Foglio 20 mappali 1, 4, 570
Superficie territoriale interessata	ST = 23.830 mq (16% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo dell'Azienda produttiva che si insedierà nell'area e che dovrà confermare gli impegni assunti dal proponente ¹ . In mancanza di ciò i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC. L'intervento comporta la realizzazione delle seguenti opere <ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
---	---

¹ Si rammenta il dettato dell'Art. 9.1 c.5 del PTCP e del conseguente Accordo Territoriale prot. 106379/2012 del 29/6/12 sottoscritto fra i Comuni dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna in relazione alle caratteristiche che dovrà possedere l'Azienda produttiva che si insedierà nell'areale oggetto delle presente scheda.

Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica di adeguata profondità (minimo m. 10) in fregio alla Via Balzani ed alla proprietà poste lungo la stessa via. Tale fascia potrà comprendere anche la quota di verde pubblico, la cui manutenzione dovrà comunque essere posta a carico dei soggetti attuatori.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna prescrizione
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	L'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente L'approfondimento di secondo livello già effettuato
Prescrizioni della ValsAT - VAS	Devono essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	La Su deriva dall'applicazione di UT = 0,30 mq/mq sull'intera area SU = 7.149,00 mq, così composta: SU1 = 2.859,60 mq con applicazione di Ip = 0,12 mq/mq afferente alla proprietà Su aggiuntiva, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST SU2 = 4.289,40 mq Tale quota di SU viene assegnata in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dall'insediamento dell'azienda nel territorio comunale. Usi ammessi: produttivi e terziari (non commerciali)
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = 3% ST = mq 714,90 U = 12% ST = mq 2.859,60
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo. Nel caso l'intervento l'insediamento di una unica azienda lo stesso potrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato. Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di PUA/PdC convenzionato, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4- VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n.61 del 25/05/2016)

Produttivo (mq. 2.859,60)	€ 165,00 / mq di SU	€ 471.834,00
Valore attuale area	€ 5,30 / mq	€ 126.299,00
TOTALE valorizzazione		€ 345.535,00
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 138.214,00

VALORIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST, Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo	SU mq	4.289,40
	80% di € 165,00	€ 566.200,80

OGGETTO DEL CONTRIBUTO

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con particolare riferimento all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dagli interventi ed alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intero ambito, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana unitamente ai Comuni di Monte San Pietro e Valsamoggia.

**ACCORDO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE
DELLA REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20 E ART. 11 LEGGE N. 241/90**

E S.M.I.

L'anno 2017 il giorno ... del mese in Zola Predosa (BO), presso la
residenza municipale;

TRA

ZANASI MIRELLA, nato a Bazzano (BO) il 13/09/1945 e residente a Zola Predosa

(BO), via Berlinguer n.10/i, C.F. ZNSMLL45P53A726I, in qualità di legale

rappresentante della società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E

SERGI DANIELE & C. con sede a Casalecchio di Reno (BO) via Bazzanese n.32/4,

C.F./P.IVA 02860101209 quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mapp.le 693;

GAMBARELLI BARBARA, nato a Bologna il 07/05/1967 e residente a Zola Predosa

(BO), via Canossa 3/4, C.F. GMBBBR67E47A944B, in qualità di legale

rappresentante della società I DUE PORTONI snc con sede a Zola Predosa(BO) via

Roma n. 32, C.F./P.IVA 02263340370 quale proprietaria degli immobili contraddistinti

presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mapp.li 704, 1188,

1189, 1203, 1204;

E

il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e

Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Direttore Area Pianificazione, Gestione

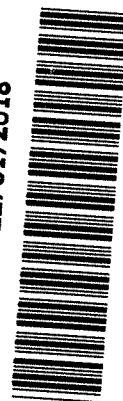
e controllo del Territorio Sig. Mauro Lorrai;

si conviene e si stipula il seguente ACCORDO preliminare ai sensi dell'art. 18 della

legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, dopo avere;

PREMESSO CHE

Comune di Zola Predosa
N. 0001947 22/01/2018



Mirella Zanasi
Daniele Sergi
Barbara Gambarelli

- la Soc. SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C.

è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, Via Roma,

identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 con il

mapp.le 693 avente superficie catastale complessiva pari a Ha.1.87.89;

- la Soc. I DUE PORTONI snc è proprietaria degli immobili posti in Comune di Zola Predosa, Via Roma, contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mapp.li 704, 1188, 1189, 1203, 1204 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 1.85.93;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- la Società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C. in data 2 Marzo 2016 al prot. 2020/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 34;

- la Società I DUE PORTONI snc. in data 2 Marzo 2016 al prot. 2025/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 39;

- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati; con Del. G.C. n. 21 del 22/02/2017 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- l'art. 18 della L.R. 20/2000 consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi; in tal caso l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente accordo;
- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC

Handwritten signatures:
 Serpi, Del, Zola Predosa, Bazzanese

di diritti edificatori (SU) a destinazione terziaria – commerciale - espositiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte degli impegni, definiti nella medesima scheda, a realizzare le opere concertate e a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo identificato, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che le Signore ZANASI MIRELLA in nome e per conto della SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C, e GAMBARELLI BARBARA in nome e per conto della società I DUE PORTONI snc, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente accordo

Il presente accordo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente accordo sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 con i mapp.li 693, 704, 1188, 1189, 1203, 1204 secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è sospensivamente condizionato all'approvazione e alla sottoscrizione della convenzione da allegare al Permesso di costruire.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C, e I DUE PORTONI snc, in qualità di proprietarie degli immobili, ciascuno per quanto di propria spettanza, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente accordo come parte integrante e sostanziale;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come

Sergi Daniele Zanasi Mirella
Due Portoni Barberi

saranno meglio definite in sede di convenzione da allegare al Permesso di

Costruire;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i

abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno

eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della

differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di

urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità

ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico;

indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in

materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti

tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di

suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

sottoscrizione del presente accordo;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli

studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di

salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e l'adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

La società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C,

SI OBBLIGA INOLTRE:

a) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche individuate quale contributo di sostenibilità nella più volte richiamata scheda tecnico/economica facente parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi previsti fino alla concorrenza dell'importo di € 500.000 e aggiuntivamente a quanto indicato dai precedenti punti da a) a c), nel rispetto delle indicazioni riportate nella scheda tecnico/economica, manlevando la Soc. I DUE PORTONI Snc da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione di tali dotazioni restando a carico della stessa Soc. I DUE PORTONI Snc la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le opere dovranno essere eseguite;

b) a partecipare alla redazione, entro 30 giorni dalla adozione del POC, di uno studio unitario relativo al traffico e alla viabilità che faccia sintesi degli studi singoli presentati dai proponenti per le iniziative poste nella stessa area di influenza;

c) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC la richiesta di Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle dotazioni pubbliche di cui al precedente punto 4d) nonché, a seguire, la richiesta di permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione dell'intervento nel su-ambito Est per la Su assegnata dal POC, redatti nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto, mentre la richiesta di permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione degli interventi nel sub-

Mirella Zanasi
Daniele Zanasi

Sergi Daniele Zanasi

ambito Ovest, per la superficie assegnata dal POC e con le modalità previste

nella già più volte citata scheda tecnica/economica, resta a carico della Soc. I

DUE PORTONI Snc.

Le società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C,

e I DUE PORTONI SNC, ciascuna per quanto di propria spettanza, SI OBBLIGANO

INFINE:

5) a stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale, da allegare al/ai

Permesso/i di costruire, in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzie per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti, per quanto

di spettanza di ciascun soggetto attuatore, come risultanti dal presente

accordo e dalla relativa scheda tecnico/economica;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da

realizzare;

6) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente

accordo e scheda tecnico/economica allegata, nonché nella conseguente

convenzione allegata al Permesso di costruire, a mezzo di fidejussione bancaria

o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia assicurativa, di

adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione della stessa

convenzione ovvero a costituire, nel medesimo momento, deposito cauzionale

infruttifero di adeguato importo presso la tesoreria comunale del Comune di Zola

Predosa.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- al presente accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente accordo e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi articoli;
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente accordo, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

*Per Amm. Gian' Andrea
Gandini Barberi*

- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;
- copia fotostatica dei documenti di identità dei soggetti firmatari del presente accordo.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Sig. Paolino Barbera

Sig. Sergio Demicheli

sig. Paolino Barbera in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica

Denominazione e sigla	34- 39	PORTONI ROSSI 1	AR.s12
Localizzazione	Via Roma, Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq. di cui: — mq 8.109 in fascia di rispetto stradale — mq 10.680 in area insediabile</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq. di cui area nord: ST1 = 12.394 mq — mq 2.433 insediabili — mq 9.961 in fascia di rispetto stradale area sud: ST2 = 6.199 mq (non insediabili) Su edifici esistenti = mq. 1.831 di cui — mq 673 edificio in muratura — mq 1.158 serre</p>
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>Il sistema di aree ha valenza strategica, per varie ragioni: - si tratta di fatto della porta di accesso est all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva), che dovrebbe essere connotato da funzioni qualificate, privilegiando opere di valorizzazione ambientale e funzionale concepite in termini unitari; - il miglioramento della qualità e della sicurezza dei percorsi richiede sia la realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), sia la realizzazione di un tratto significativo della rete dei percorsi ciclopedonali per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile. L'obiettivo della zona è la definizione di un assetto unitario dell'ambito, in cui le funzioni da prevedere costituiscano un fattore di attrattività per i servizi offerti ai cittadini, e una qualificazione paesaggistica delle aree.</p>
Funzioni ammesse	<i>Terziarie – commerciali - espositive</i>
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p><i>Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</i> <i>Ip2 = 50% di Ip nelle fasce di rispetto stradale e nelle parti non edificabili</i> <i>Ip3 = 0,30 - 0,50mq/mq (edifici esistenti da demolire)</i> Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq. nella parte insediabile dell'ambito.</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" In tale ambito la disposizione normativa del PTCP (art. 5.3 punto 3) riporta quanto segue: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano[...] i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti. Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8PTCP). Fascia di rispetto della SP Nuova Bazzanese I diritti generati nella porzione sud del Sub-Ambito Ovest devono essere</p>

Comune di Zola Predosa
N. 0001947 22/01/2018



Baroncelli
Baroncelli
Baroncelli

	trasferiti in quella nord.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Il progetto definitivo dell'intervento deve individuare le aree di cessione, che avverrà nei tempi indicati e coordinati dalla P.A., per la realizzazione della rotatoria (comprese le opere ad essa complementari) e alla realizzazione del percorso ciclopedonale alberato (fascia di 4 m. comprensiva di pista ciclabile e marciapiede). La fascia di mitigazione alberata della profondità di circa 2 m. dovrà essere realizzata in fregio al percorso ciclopedonale, e potrà concorrere alla dotazione di verde pubblico (standard urbanistici "U") generato dall'insediamento.</p> <p>L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma (lato nord) a partire dal tratto esistente, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est delle SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Dovrà essere garantita l'accessibilità attraverso servitù di passaggio pubblico (od attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie), nonché la servitù per servizi di rete e sottostrutture, lungo la fascia prospiciente la SP 26 inerente la viabilità comunale (e fasce pertinenziali) a servizio dei lotti-comparti collocati a Sud dell'ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori di servizi, reti, ferrovia e pubblici servizi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (fascia di rispetto della Nuova Bazzanese in classe IV)

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ZANASI MIRELLA LEG. RAP. DITTA SVILUPPO E FUTURO SAS Foglio 28 mappali 693</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> GAMBARELLI BARBARA Legale Rapp. SOC. I DUE PORTONI SNC Foglio 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204</p>
Superficie territoriale interessata	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq (50,2% dell'ambito di nuovo insediamento)</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq (49,8% dell'ambito di nuovo insediamento)</p>

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione di un complesso unitario, il cui accesso da via Roma deve essere unitario e coordinato per ambedue i sub-Ambiti, integrato formalmente e funzionalmente sia nel sistema delle dotazioni collettive, sia nella relazione spaziale e funzionale dei fabbricati.</p> <p>Realizzazione del percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sottopassare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Cessione di aree concorrenti al sistema delle opere di interesse pubblico come più oltre indicato.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Realizzazione di fasce verdi alberate di ambientazione e valorizzazione ecologico-ambientale.</p> <p>Reperimento integrale degli standard di parcheggio pubblico.</p>

	<p>Realizzazione contestuale degli interventi di messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali e connessioni alla viabilità.</p> <p>L'intervento dovrà contribuire alla soluzione delle criticità della viabilità, attraverso la cessione delle aree e l'esecuzione di interventi complementari alla rotatoria prevista all'intersezione della bretella di collegamento con la SP Nuova Bazzanese con la via Roma, secondo i tempi indicati dalla P.A.</p> <p>L'intervento dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione d'ambito attraverso: Riuso ed eventuale integrazione formale e funzionale del fabbricato in muratura esistente, non completato.</p> <p>Riorganizzazione degli spazi ora destinati a serre (di cui si prescrive la demolizione) con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi esterni più prossimi al "due Portoni" e alla loro percezione visiva, nonché al consolidamento/restauro del portale storico posto all'interno dell'ambito AR.s12.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente.</p> <p>La P.A. contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti è impegnata alla realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), nei tempi previsti dal relativo cronoprogramma.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Est è la messa a disposizione delle aree eventualmente necessarie alla rotatoria (svincolo SP 569) o alle rispettive pertinenze, nonché le opere di accessibilità alla stessa del lotto.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è la messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso alla rotonda "Caduti di Nassirya", del tratto di viabilità comunale (della stessa via Rigosa) servente i civici dal 12 al 14.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 13 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti potenti ghiaie alluvionali del Reno/Lavino, con Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS	<p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità delle aree oggetto di intervento.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica IV sull'intero areale in relazione alle funzioni ivi previste.</p> <p>Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (anche se tombato) garantendo l'invarianza idraulica.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	<p>L'intervento prevede la realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione in prossimità dello svincolo della SP Nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" e pertanto in ragione della rilevanza strategica e del pieno raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito possono essere applicati i valori massimi di lp</p> <p><i>Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)</i></p> <p>SU1 = $0,12 \times 10.680 = 1.281,60$ mq</p> <p>SU2 = $0,06 \times 8.109 = 486,54$ mq</p> <p>SU assegnata dal POC mq. 1.768,14</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)</i></p> <p><i>Porzione Nord:</i></p> <p>SU = $0,12 \times 2.433$ mq + $0,06 \times 9.961$ mq + $0,44 \times 1.831$ mq = 1.695,26 mq</p>

Paolo Barbero
Luigi Fucile
Sapienza

	<p><i>Area Sud</i> $0,06 \times 6.199 \text{ mq} = \text{mq } 371,94$ $\text{Su totale} = \text{mq } 2.067,00$ SU esistente non demolita ma recuperata per usi residenziali (75 mq.) e commerciali (598 mq.) = mq 673 SU assegnata dal POC= mq 1.394,00 Di tale superficie una quota pari a 1.100,00 mq. di SU viene realizzata nel Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34), previo atto di cessione tra i privati dei relativi diritti edificatori assegnati dal POC. Di conseguenza le superfici realizzabili nei singoli areali sono così determinate: Sub-Ambito Est: SU mq. 2.868,14 Sub-Ambito Ovest: SU mq. 294,00 a cui devono aggiungersi mq. 673,00 derivanti dal mantenimento degli esistenti edifici. <i>Usi ammessi:</i> b1, Esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq. (A e NA); b2 Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande); b3 Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici; Attività di servizio alle imprese o aziende produttrici di servizi (software e/o marketing e/o promozione, ecc.), b4 Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone; b5 Artigianato di servizio alla persona, alla casa; b7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo b11.1 Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. di SV, anche in forma aggregata (fino a 2.500 mq. di SV complessiva per ogni aggregazione). b12 Attrezzature amministrative e direzionali non connesse funzionalmente ed organicamente alle attività produttive in loco, con superficie utile maggiore di 300 mq, b13 Attrezzature espositive, allestimenti fieristici <i>Nel Sub-Ambito Ovest, oltre a quanto in precedenza indicato:</i> E' ammesso il mantenimento dell'alloggio esistente come funzione complementare/pertinenziale alle attività indicate. <i>Nella porzione Sud del Sub-Ambito Ovest:</i> dotazioni pertinenziali ed ecologiche o standards senza creazione di volumetrie.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = come da prescrizioni vigenti V = come da prescrizioni vigenti P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione degli usi insediati.
Idoneità urbanistica usi commerciali	SI, per Medie strutture di vendita dei settori alimentare e non alimentare alle condizioni di sostenibilità in precedenza indicate..
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di: - Interventi relativi alla sostenibilità viabilistica connessi alla realizzazione dell'intervento; - Realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione posto in prossimità dello svincolo SP nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" (comprensivo del sottopasso). - Consolidamento/restauro portale monumentale presente nell'Ambito. - Concorso, mediante la messa a disposizione delle aree necessarie, alla realizzazione dell'accesso alla rotonda posta sulla Via Rigosa del tratto di viabilità comunale della stessa via Rigosa (servente i civici dal 12 al 14).
Modalità di attuazione	Lo Schema di assetto unitario esteso a tutto l'ambito AR.s12, che fa parte della presente scheda di POC, è attuabile per stralci mediante permessi di

	<p>costruire convenzionati relativi: il primo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche (percorsi ciclo-pedonali, riassetto della viabilità, ecc...) che dovrà contenere anche uno schema di assetto dettagliato esteso all'intero ambito riportante anche l'identificazione delle dotazioni pubbliche da realizzare in funzione degli usi assegnati e gli altri (successivi) agli interventi privati interni ai singoli sub-Ambiti Est ed Ovest.</p> <p>Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio "serre" da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del POC. Nella convenzione che disciplinerà tale intervento potrà prevedersi, comunque per un periodo di tempo non superiore alla validità del POC, il mantenimento di una quota non superiore al 20% di tale edificio, qualora ne vengano effettuati interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito. In tal caso la convenzione dovrà prevedere idonee clausole, tempistiche e garanzie in favore dell'Amministrazione, ivi compreso quella fideiussoria per l'eventuale intervento sostitutivo, al fine di garantire sia il risultato integrale di riqualificazione e sia il corretto sfruttamento delle capacità edificatorie assegnate all'ambito.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (SU = 1.768,14) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 €/mq di SU	€ 610.008,30
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area al netto delle fasce di rispetto (mq. 10.680)	12,80 € / mq	€ 136.704,00
Valore attuale area fasce di rispetto (mq. 8.109)	6,40 € / mq	€ 51.897,60
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 188.601,60
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 421.406,70
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 168.562,68

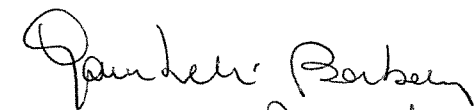
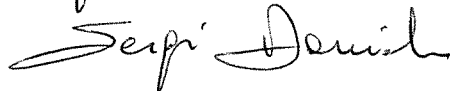
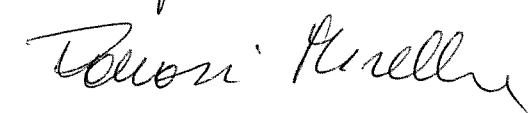
Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (mq. 1.394,00) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 € / mq di SU	€ 480.930,00
Valore edificio residenziale recuperato (SU = 75,00 mq.)	€ 300,00 /mq di SU	€22.500,00
Valore edificio produttivo recuperato per usi commerciali (SU = 598 mq.)	€ 345,00 /mq di SU	€ 206.310,00
TOTALE VALORI FUTURI		€ 709.740,00
<i>Valori attuali:</i>		

Valore attuale area insediabile netta (mq 1.163 ¹)	12,80 €/mq di ST	€ 14.886,40
Valore attuale aree fasce di rispetto e area non insediabile (mq. 7.548 ¹ + mq 6.199 = 13.747 mq.)	6,40 €/mq di ST	€ 87.980,80
Valore attuale edifici esistenti da demolire (SU = 1.158 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 95.535,00
Valore attuale edifici da recuperare (produttivo) (SU = 598 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 49.335,00
Valore attuale edifici da recuperare (residenza) (SU = 75 mq.)	€ 150,00 /mq di SU	€ 11.250,00
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 258.987,20
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 450.752,80
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 180.301,12

Contributo minimo di sostenibilità relativo all'intero ambito AR.s12	€ 348.863,80
---	---------------------

OPERE CONCERTATE ²

1)	Cessione delle aree per l'adeguamento della Viabilità e la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali	€ 12.800,00
2)	Realizzazione del sistema di percorso ciclo-pedonali lungo la via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale a ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi (ca. 500 mt. + sottopasso stradale).	€ 447.200,00
3)	Consolidamento/Restauro portale posto all'interno dell'ambito ³	€ 40.000,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) ^{4 5}		€ 500.000,00

¹ La residua area insediabile o non insediabile non è stata valorizzata in quanto già ricompresa nel valore dei fabbricati esistenti essendo pertinenza degli stessi.

² Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.³ Valore approssimato di larga massima.

³ Valore approssimato di larga massima.

⁴ Fino alla concorrenza massima di €. 500.000. Nella redazione del progetto delle opere dovrà applicarsi il Prezziario dell'Osservatorio Regionale dei LL.PP.

⁵ L'intero contributo di sostenibilità è assunto a carico del soggetto attuatore il Sub-Ambito Est (rif. proposta 34). Di conseguenza il soggetto attuatore del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è esonerato da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione delle relative opere restando esclusivamente a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere dovranno essere eseguite.

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Le sottoscritte: VIGNUDELLI STEFANIA, nata a Bologna (BO) il 27/12/1974 e residente a Zola Predosa (BO), Via Panoramica, 20/1, C.F.VGNSFN74T67A944Q e VIGNUDELLI ELISABETTA, nata a Bologna (BO) il 06/04/1987 e residente a Zola Predosa (BO), Via Panoramica, 20, C.F. VGNLBT87D46A944W, in qualità di proprietarie per ½ degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 mapp.le 523;

La Sottoscritta: VIGNUDELLI ADELE, nata a Monte San Pietro (BO) il 10/12/1957 e residente a Zola Predosa (BO), Via Gesso, 185, C.F. VGNDLA57T50F627S, in qualità di proprietaria degli immobili posti in Comune di Zola contraddistinti presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Zola Predosa al Fg.38 Mappali 569, 574 e al Fg. 34 Mappale 3, vari subalterni, e in qualità di proprietaria degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 mapp.li 572 e 573;

PREMESSO CHE

- la Sig.re VIGNUDELLI STEFANIA e VIGNUDELLI ELISABETTA sono proprietarie per ½ degli Immobili posti in Comune di Zola Predosa, Località Rivabella in Via Gesso, in prossimità dei nn. 185-189 identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 con il mapp.le 523 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.45.00;
- la Sig.ra VIGNUDELLI ADELE è proprietaria degli Immobili posti in Comune di Zola Predosa, Località Rivabella in Via Gesso in prossimità dei nn. 185-189 identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 con i mapp.li 572, 573 e proprietaria degli immobili posti in Comune di Zola Predosa insistenti sulle aree contraddistinte presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al

Fg. 34 mapp.le 3, al Fg. 38 mappali 569 e 574 aventi superficie avente superficie

catastale complessiva pari a Ha. 9144;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2051/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 48;

- in data 17 e 18 settembre 2013 è stato sottoscritto Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 11 L. 241/1990 e ss.mm.ii. tra il Comune di Zola Predosa e i Sigg. Vignudelli Adele, Vignudelli Stefania, Vignudelli Elisabetta, Vignudelli Giuseppe e Forni Rina, in qualità di titolari (proprietari e/o usufruttuari) degli immobili interessati, in conseguenza dell'adozione di Variante al P.R.G. di anticipazione del PSC, approvata con Delibera di Consiglio n. 23/2013 del 10/08/2013, fra i cui argomenti erano previste anche disposizioni in relazione all'ambito in parola;

- detto accordo, registrato a Bologna 1° Ufficio Territoriale il 20/09/2013 al N. 14553, costituisce parte integrante e sostanziale del presente Atto;

- con deliberazione di G.C. n. 120 del 18/11/2015 del Comune di Zola Predosa è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 61 del 25/05/2016 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la

Stefania Vignudelli

Adele Vignudelli

definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi

allegati;

- con Del. G.C. n. 21 del 22/02/2017 dello stesso Comune di Zola Predosa è stato

approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area

Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PERVENUTE" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in

esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano

Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate,

fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che

fa parte integrante del presente atto;

- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle

condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC

di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale e di servizio e terziarie sulla

superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a

fronte della corresponsione del "Contributo di Sostenibilità" (ai sensi dell'art. 4.7

delle Norme di PSC Piano Strutturale Comunale) definito nelle condizioni

sottoscritte nell'accordo Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e

dell'art. 11 L. 241/1990 e ss.mm.ii. sopra citato, come riportato nella scheda

tecnico/economica allegata, oltre che a fronte dell'impegno a corrispondere al

Comune gli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è

aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per

le trasformazioni urbanistico-edilizie;

- che le Sig.re VIGNUDELLI STEFANIA, VIGNUDELLI ELISABETTA e

Stefania Vignudelli

Elisabetta Vignudelli

VIGNUDELLI ADELE, tutte come in precedenza identificate, in questa sede

dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste

dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di

trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del

Comune di Zola Predosa in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di

seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario

dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto

condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio

Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di

approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto

unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà

dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi

o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi

positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso

nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 34 con il

mapp.le 3 e al Fg. 38 con i mapp.li 569, 523, 572, 573, 574, secondo i parametri

riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi è

sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della

convenzione attuativa.

Stefano

Stefano

Dobbe Di Fucchi.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

le Sig.re VIGNUDELLI STEFANIA, VIGNUDELLI ELISABETTA e VIGNUDELLI

ADELE, ciascuna per quanto di propria spettanza, per loro, successori ed aventi

causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017

di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, quale intervento preordinato alla sostenibilità insediativa, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla

Elisabetta

Stefania

Adde J. F. 19/06/2017

sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli

studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di

salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

d) a realizzare altresì le dotazioni pubbliche individuate quale contributo di

sostenibilità nella più volte richiamata scheda tecnico/economica facente

parte integrante e sostanziale del presente accordo nei tempi previsti;

5) a presentare, entro 24 mesi dall'approvazione del POC, il PUA per la Su

assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori

decadono di diritto;

6) a dare avvio, entro 12 mesi dall'approvazione del POC, alla demolizione

dell'edificio di cui si prevede la demolizione previa presentazione del relativo titolo

abilitativo;

7) a stipulare la convenzione attuativa del PUA con l'Amministrazione Comunale in

cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento,

verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

Stefano

Stefano

Obbiettivo

Denominazione e sigla	48	RIVABELLA	AN.e
Localizzazione	Strada Provinciale n. 26		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 13.644 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito è inserito nella Variante urbanistica di anticipazione al PSC del Comune di Zola Predosa, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 418/2013.</p> <p>Obiettivi della Variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminare i possibili effetti negativi sotto il profilo urbanistico e ambientale relativi alla completa attuazione del PRG vigente; - Limitare e condizionare le possibilità di attuazione, in relazione alle evidenti contraddizioni con il quadro delle tutele ambientali e paesaggistiche e con le scelte strategiche del PSC; - Realizzare attrezzature pubbliche o di uso pubblico (in particolare parcheggi pubblici) a servizio dei tessuti insediati limitrofi; <p>Nella variante si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riduzione della capacità edificatoria realizzabile nel comparto dall'indice $U_t = 0,35$ mq./mq. all'indice $U_t = 0,20$ mq./mq. - realizzazione di verde e parcheggi di urbanizzazione in prossimità dell'aggregato urbano ad ovest del comparto; di filari di alberi e di un percorso pedo-ciclabile lungo via Gesso.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	$U_t = 0,20$ mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Interessata dalla fascia di rispetto stradale per le parti prospicienti la Strada provinciale SP26, oltre che ricadente in ambito di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Almeno il 40% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde permeabile.</p> <p>Almeno il 45% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.</p> <p>Una quota non superiore al 10% della SP potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Fascia di pertinenza acustica della SP 26: Classe IV Restante parte dell'ambito: Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>VIGNUDELLI STEFANIA, VIGNUDELLI ELISABETTA Fg. 38 mappale 523</p> <p>VIGNUDELLI ADELE Foglio 34 mappale 3 Foglio 38 mappali 569, 572, 573, 574</p>
Superficie territoriale interessata	ST = 13.644 mq (100% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Gli interventi dovranno essere improntati alle seguenti linee-guida e prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrale demolizione del fabbricato esistente (capannone), da eseguirsi, comunque, nel rispetto della disciplina applicabile (compresi
---	---

Stefania e Elisabetta Vignudelli

Adde I. Vignudelli

	<p>eventuali interventi di bonifica e smaltimento, comunque dovuti);</p> <ul style="list-style-type: none"> - massimizzazione delle aree destinate verde e a superficie permeabile del Comparto, anche nelle parti destinate a rimanere di proprietà privata, perseguendo l'obiettivo di naturalizzazione e valorizzazione del paesaggio, secondo progetti da condividersi con gli uffici della P.A.; - realizzazione della/e costruzione/i corrispondente/i all'edificabilità della potenzialità edificatoria assegnata al comparto, comprensiva del fabbricato vincolato da conservare, salvi comunque gli esiti degli studi di sostenibilità) seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto; - dotazioni per percorsi, percorsi e spazi pedonali, standard parcheggio pubblico e verde pubblico generati dall'intervento con fermata TPL, posti in prossimità del limite ovest di comparto; <p>Particolare attenzione dovrà essere riservata alla percezione della quinta collinare, alle relazioni formali fra corti e fabbricati esistenti e di progetto, alla naturalizzazione dell'area e al corretto inserimento ambientale e paesaggistico.</p> <p>In generale, gli interventi dovranno ricercare la massima qualità ambientale, formale, funzionale e prestazionale, secondo gli indirizzi che saranno specificati all'atto del progetto edilizio, nel titolo ad edificare e condivisi dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio,</p> <p>L'intervento comporta, contestualmente alle trasformazioni urbanistiche, l'esecuzione di opere di miglioramento di connessioni e dotazioni collettive attraverso la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto originante (dal civico n. 185 al al civico n. 189 della via Gesso) funzionalmente collegato alle opere per spazi collettivi, nonché la definizione in sede di PUA delle modalità di realizzazione della fermata di trasporto pubblico locale della frazione Rivabella, adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso pedonale e ciclabile, una volta che l'amministrazione abbia ottenuto la necessaria condivisione con gli Enti preposti.</p> <p>In alternativa alla fermata di trasporto pubblico potranno essere realizzate dotazioni integrative al verde e/o ai parcheggi pubblici (aggiuntive agli standard ordinari generati dall'intervento di trasformazione).</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Gli interventi saranno realizzati secondo le indicazioni e le disposizioni dell'Accordo procedimentale art. 11 L. 241/90 e art. 18 LR 20/2000 sottoscritto in data 17 e 18 settembre 2013 e registrato a Bologna - 1° Uff. Territoriale, il 20/09/2013 al n. 14553, conseguente l'adozione della Variante al PRG di anticipazione del PSC, poi approvata con Deliberazione di C.C. n. 23/2013 (con particolare riferimento all'articolo 2), della disciplina urbanistica generale e particolareggiata e della conseguente Convenzione urbanistica, dei titoli abilitativi, oltre che del Regolamento Edilizio e dei Regolamenti di settore applicabili.</p> <p>Il Piano Particolareggiato ed i successivi progetti posti a carico dei soggetti privati, dovranno essere redatti secondo le linee guida indicate dai competenti Servizi tecnici comunali e saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti previsti dalla Legge e dal Regolamento.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Nessuna ferma restando la verifica di officiosità-funzionalità ed eventuale adeguamento delle reti, ove necessario.</p>
Prescrizioni e Indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>L'ambito è compreso nelle zone:</p> <p>Zona 15 - Coperture alluvionali recenti (AES8a) sovrastanti bedrock non rigido (ADO2; FAA). Morfologia: sub-piana (< 15°). H=10 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=250 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto</p>

Adde Si furbell. Steggan' Obbedelle

4. VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Corrisposto attraverso le obbligazioni sottoscritte con l'Accordo procedimentale art. 11 L. 241/90 e art. 18 LR 20/2000 sottoscritto il 17 e 18 settembre 2013 e registrato a Bologna – 1° Uff. Territoriale, il 20/09/2013 al n. 14553 che sono integralmente richiamate nell'Atto d'obbligo.

Odele S. Infante Steguydeen, E. Steguydeen

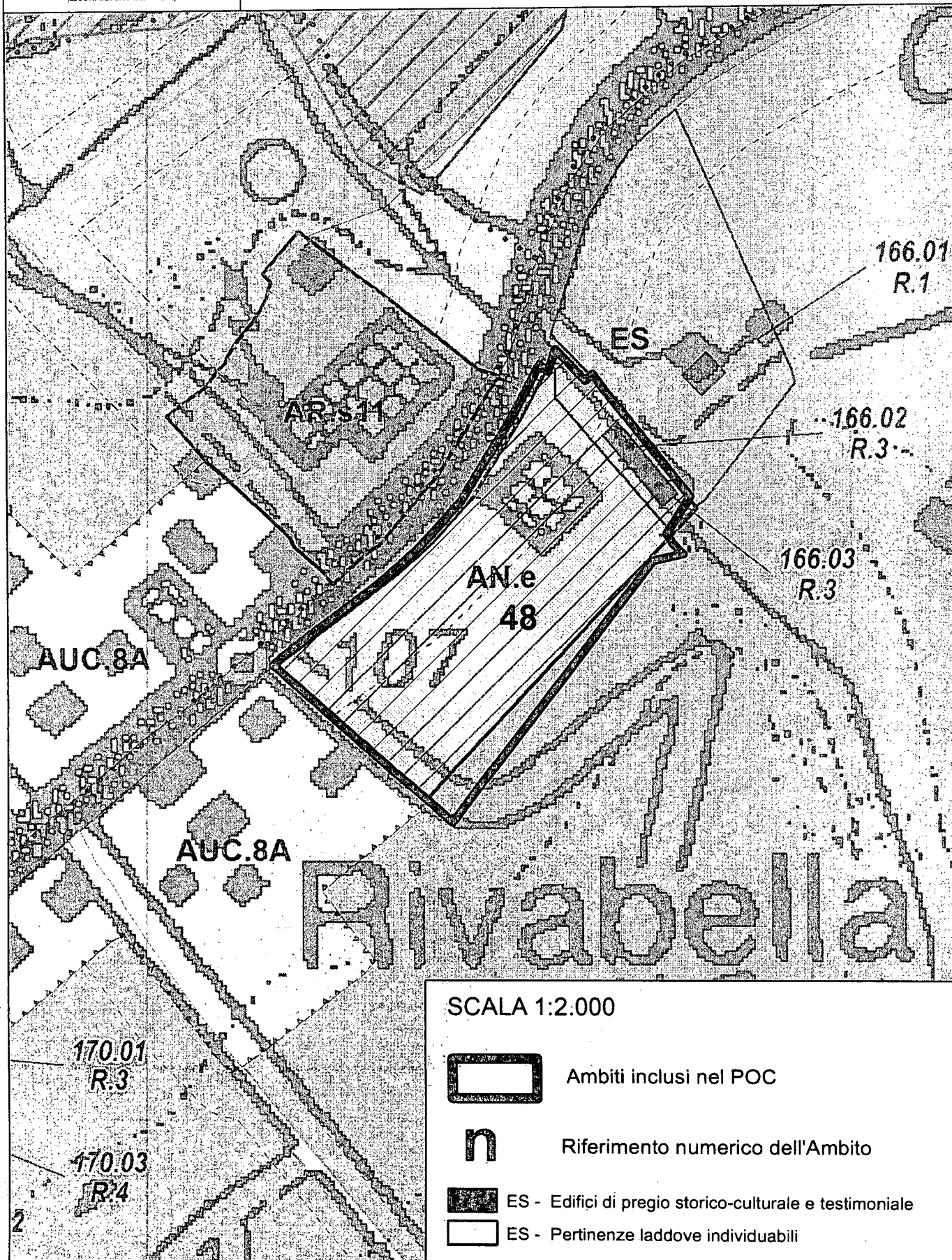


2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.48 RIVABELLA

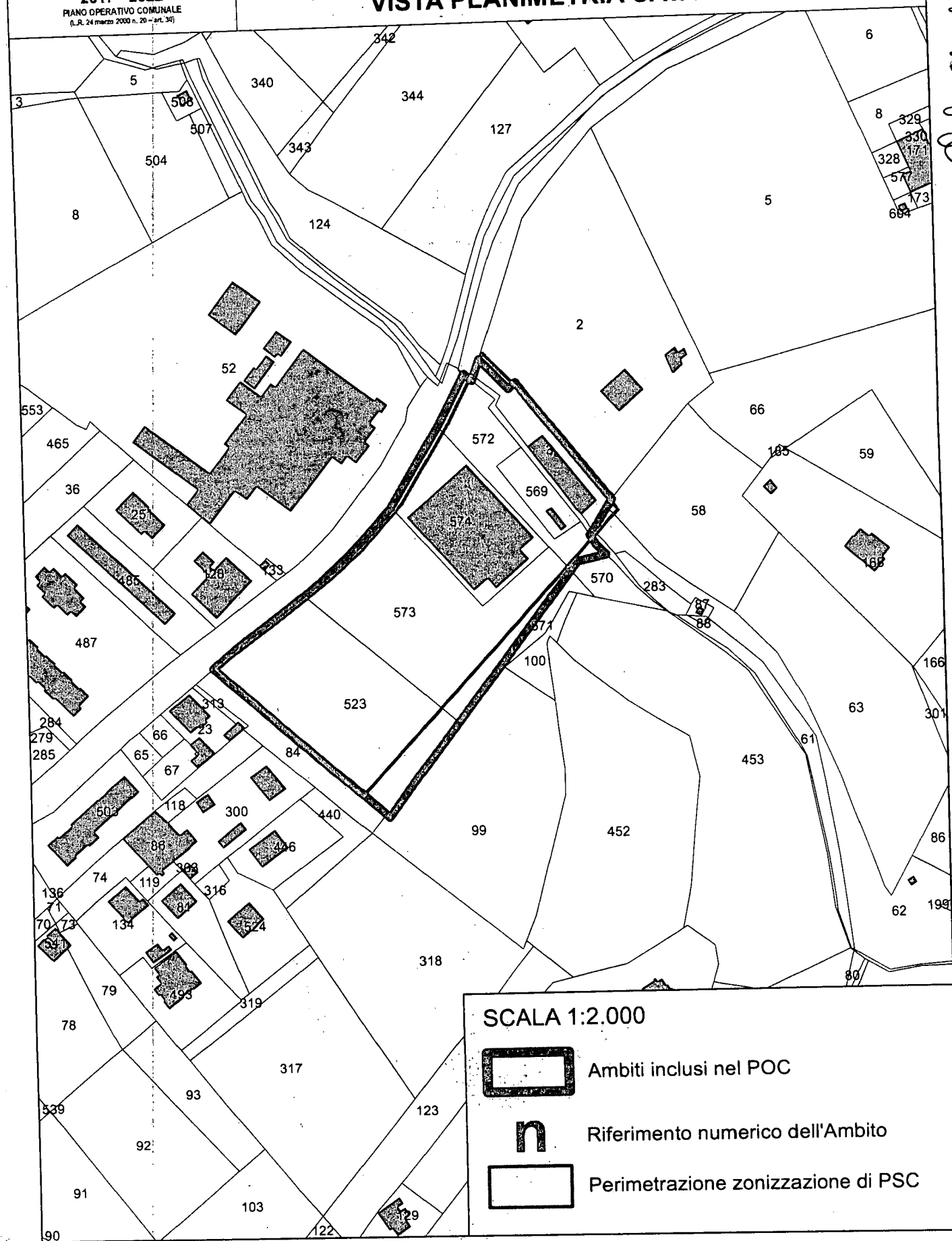
Via Gesso - Zola Predosa

VISTA REGOLAMENTO URBANISTO EDILIZIO



Obbl. di info. Segretario: Obbena

	86	04	66	Nord. Nil-ahel.	Stegano Vagden	Eskelsen
--	----	----	----	-----------------	----------------	----------



SCHEDA N.48 RIVABELLA
Via Gesso - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia - Protocollo n. 5539/2017 del 19/06/2017

Obale Si-f-dalen Stegana bygdalen: Stegaden

