

N. 2244
(registro scritte private)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna

ACCORDO CON IL PRIVATO

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge, TRA

1. il **Comune di Calderara di Reno (BO)**, con sede in Piazza Marconi n. 7 – CF 00543810378 - di seguito denominato “*Comune*”, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19 aprile 1960, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con decreto sindacale n. 49/2009, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Calderara di Reno. E

2. il Sig Zanini Achille, nato a Calderara di Reno (BO) il giorno 11 giugno 1957, residente a Calderara di Reno in Via Stelloni Levante 17, quale legale rappresentante delle **Società Bazzane s.n.c.** con sede a Calderara di Reno, Via Bazzane 11 - CF 03576840379 e **Calderara Costruzioni S.p.a.**, con sede a Calderara di Reno, Via Bazzane 11 - C.F. 02778661203, d'ora in avanti denominate Società,

proprietarie di una quota ricompresa all'interno dell'ambito da assoggettare ad intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica denominato “Area Paradisi” individuato dal PSC, a cui è attribuito un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, realizzabile per la quota pari al 60% all'interno dell'ambito esistente,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

e per la quota aggiuntiva del 40% in un abito ARS del territorio comunale; il tutto

riferito anche alla quota di proprietà comunale interna all'ambito pari a 3830 mq di

ST/Su.

La Società è proprietaria, nell'ambito Paradisi come definito dagli strumenti

urbanistici vigenti, di superficie territoriale pari a mq. 3.025,25, Fg. 36 Mp. 59, 61,

162, 209, 62 parte, censita in catasto al Fg. 36 mappali 59, 61, 162, 209, 62, ed

individuata nel strumento urbanistico comunale vigente (PSC) come Ambito AC 1*.

Premesso che:

- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 47 del 07.04.2011, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11.05.2011), ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n.20/2000;

- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il Comune di Calderara di Reno ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha attuato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di

riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo coerente di ristrutturazione del sistema urbano e del paesaggio. Tale processo dovrà condurre ad un quadro complessivo di rilevante miglioramento delle prestazioni dei manufatti e degli spazi in ordine al risparmio di energia e alla qualificazione ecologica, contestuali al rafforzamento degli elementi identificativi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale. La connotazione degli insediamenti urbani esistenti, rafforzati dal disegno di previsione del PSC, consente infatti di realizzare un positivo temperamento delle esigenze suddette, grazie anche ad un rigoroso rispetto del Sistema delle Tutele e all'applicazione delle politiche di tutela e valorizzazione agricola del Territorio Rurale.

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto ai "Criteri e linee guida per la formazione del POC" approvati con Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 20/03/2012.

- che in data 31/01/2012, prot. 2770 le Società hanno inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;

- che l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con i sig.ri Privati Proprietari al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC sulla base degli

elaborati e delle proposte presentati al pg. 2770 del 31/01/2012 e sulla base dei criteri approvati con la citata delibera G.C. n.44 del 20/03/2012, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi che costituirà parte integrante del POC da adottare;

evidenziato che relativamente all'Ambito di intervento in questione, denominato "Area Paradisi", l'Amministrazione comunale detiene una quota di edificato e di diritti edificatori attribuiti dal RUE e in fase di attribuzione con il POC secondo quanto previsto dal PSC, il tutto per un massimo di 3.830 di Su;

richiamata la procedura ad evidenza pubblica attivata dal Comune nel mese di Giugno 2012 al fine di individuare il soggetto privato che proponendo le migliori condizioni tecnico-economiche avrebbe potuto vedersi attribuire le capacità edificatorie in capo all'Amministrazione, a fronte di una restituzione minima di 1250 mq di Su di riedificazione;

richiamato l'esito negativo della procedura suddetta determinato dalla mancanza di un'offerta atta a raggiungere o superare la quota di edificazione minima prefissata dall'Amministrazione, di cui specifica Determinazione dirigenziale N° 393 del 27 Agosto 2012;

preso comunque atto delle offerte pervenute e della riconduzione della trattativa di alienazione della capacità edificatoria all'interno del percorso concertativo del POC, assumendo quale riferimento quantitativo minimo della capacità edificatoria da vedersi restituita in forma edificata da parte dei soggetti privati quella massima raggiunta nella gara suddetta pari a 984 mq di Su.

ricordato che l'intervento è attribuito al Territorio Urbanizzato ed attua una previsione già inserita dal punto di vista quantitativo dal PSC, non inserendo rispetto alle quote previste dal medesimo strumento alcuna capacità edificatoria aggiuntiva.

non è soggetto alla individuazione e riconoscimento al Comune di specifico contributo di sostenibilità, consente di operare una necessaria ed urgente riqualificazione dell'ambito prevedendo la riorganizzazione complessiva dell'edificato ed egli spazi aperti sia pubblici che privati.

evidenziato che l'Amministrazione comunale ha reperito all'interno del percorso concertativo del POC un'area nell'ambito ARS.CA_VI destinata ad ospitare le quote di atterraggio delle capacità edificatorie da estromettere dall'ambito Paradisi al fine di alleggerire il carico urbanistico della medesima.

Preso atto della proposta avanzata in data odierna di impegnarsi a restituire al Comune una quota pari a 1.000 mq di Su di nuova riedificazione a fronte di 2.830 mq di Su attribuita al privato, articolata come segue:

- 600 mq di Su all'interno dell'ambito di intervento "Area Paradisi", di cui 480 mq di Su destinata alla residenza da localizzarsi a scelta dell'Amministrazione comunale o nell'area di intervento ora di proprietà pubblica posta ad est della Via Roma -Sub ambito A (e più esattamente sul lato est) o all'interno delle aree poste ad ovest del medesimo asse urbano oggi sede di fabbricati privati - Sub Ambito D (lato ovest), e 120 mq di Su destinata a funzioni di interesse pubblico, pubblici esercizi e commercio, questi ultimi posti all'interno del sub ambito della Via Roma, sul fronte est ora di proprietà pubblica;

- 400 mq di Su collocati nell'ambito ARS.CA VI su aree di proprietà comunale destinata ad ospitare le quote di atterraggio delle capacità edificatorie da estromettere dall'ambito Paradisi al fine di alleggerire il carico urbanistico della medesima;

- che pertanto le Società nella richiamata qualità, potranno risultare titolari alle condizioni definite dal POC dell'assegnazione di diritti edificatori suddetti, nelle



forme e con le modalità che saranno definite da specifico atto da predisporre ed approvare prima della approvazione definitiva del POC; tale atto dovrà contenere tutte le clausole atte a garantire il pieno possesso dei diritti edificatori ceduti dal Comune alle Società fino alla consegna dei fabbricati.

- che i Sig.ri Privati Proprietari in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto:

Considerato che:

l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione del POC, accettando di coinvolgere anche le aree relative al comparto N° 107 di PRG di proprietà della Società Bazzane S.n.c., in corso di attuazione, al fine di rendere possibile l'atterraggio nel medesimo delle quote di competenza delle Società pari al 40% da dover obbligatoriamente attuare in altra localizzazione; il tutto attivando anche specifica variante normativa al PSC finalizzata a correggere le prescrizioni di cui all'Art.30;

Sottolineato che

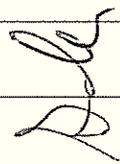
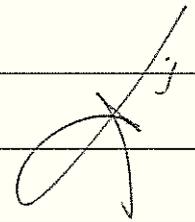
sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di porre in attuazione la previsione di riqualificazione dell'Ambito Paradisi, comparto di rilevanza strategica per il miglioramento dell'assetto urbano.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che *"gli enti locali possono 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 del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990":

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."



e) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone *"1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati"*.

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Calderara di Reno, rappresentato dal Arch. Angelo Premi, e le Società Bazzane S.n.c. e Calderara Costruzioni S.p.a. qui rappresentate dal Sig. Zanini Achille si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà

1. Le Società si impegnano ad accettare le condizioni previste per l'inserimento della quota di proprietà inserita nell'Ambito Paradisi riferite alle aree individuate nella planimetria allegata (Allegato A), oltre ad impegnarsi ad attuare le quote di spettanza del Comune di Calderara di Reno cedute alle medesime (2.830 mq di Su);

2. Le Società si impegnano inoltre a realizzare le quote che permangono di proprietà del Comune di Calderara di Reno da attuarsi nell'Ambito Paradisi (600 mq di Su) e nell'Ambito ARS.CA VI (400 mq di Su) nella formulazione già indicata in premessa;

3. Le Società si impegnano a corrispondere al Comune il valore di eventuali ulteriori quote di edificabilità pubblica che dovessero risultare dalle rilevazioni

effettuate in sede di progettazione attuativa, parametrata secondo il criterio di cessione ed ai valori di cui alla deliberazione della Giunta comunale N° 44 del 20/03/2012, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione.

4. Le Società si impegnano a concorrere, per quanto di competenza della SU da realizzarsi, alla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto obbligatoriamente previsto per gli interventi di riqualificazione urbana e di nuova costruzione, sia per quanto previsto all'interno dell'Area Paradisi oltre a quelle riferite alle quote di Su da realizzarsi nell'Ambito ARS.CA VI, il tutto secondo le prescrizioni contenute nella schede attuative del POC e coordinando la progettazione delle quote attribuite nell'ARS.CA VI con i soggetti attuatori dell'Ambito;

5. In considerazione del coinvolgimento attuativo del Comparto 107 di PRG finalizzato ad ospitare le quote di edificabilità di spettanza delle Società da estromettere dall'Area Paradisi, le medesime si impegnano:

a) a sospendere tutte le previsioni attuative del Piano Particolareggiato relativo al Comparto 107 non ancora oggetto di presentazione di titoli edilizi, fino alla approvazione da parte della Giunta Comunale di uno Schema Progettuale del Comparto 107 nella nuova consistenza, atta ad individuare con precisione i lotti nei quali ospitare le capacità edificatorie di atterraggio, lotti da sottoporre a "congelamento" attuativo fino alla avvenuta approvazione del POC, della variante normativa al PSC e della Variante al progetto di Piano Particolareggiato del comparto 107;

b) a consegnare alla Amministrazione comunale il suddetto Schema Progettuale entro 30 giorni dalla adozione del POC;

c) a riprogettare il suddetto Comparto 107 tenendo conto della nuova capacità



edificatoria da ivi collocare, come articolate nello Schema di Assetto nominato,

sottoponendo il progetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo successivamente

all'approvazione della necessaria variante normativa al PSC. La variante al Piano

Particolareggiato del comparto 107 di PRG in questione, sarà redatta nel rispetto

delle NTA del medesimo già in vigore e mantenendo come riferimento per i

parametri edilizi ed urbanistici quanto indicato all'Art. 12 comma 2 del PSC:

6. per quanto attiene alla attuazione delle quote edificatorie del comparto Area

Paradisi, le Società si impegnano a progettare il nuovo Piano Urbanistico Attuativo

indicativamente secondo i criteri generali pervenuti dal Laboratorio di Progettazione

Partecipata per la Riqualificazione dell'Area, organizzato e condotto

dall'Amministrazione dal 19/05/2011 al 14/07/2011, e a consegnare il medesimo

articolato su tutto l'ambito, all'Amministrazione comunale entro la validità del POC,

sviluppando il medesimo con le altre proprietà interne all'ambito che accedono alla

attuazione;

7. le Società si impegnano a procedere, previa autorizzazione del Comune, alla

demolizione delle parti pubbliche dell'ambito Paradisi in via preventiva alla

attuazione delle previsioni del POC, e del PUA , entro 90 giorni dalla consegna delle

medesime, libere da persone e cose, per attivare le demolizioni; il tutto comunque

successivamente alla approvazione del POC;

8. Il Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente

Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e

rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC in corso di formazione la

previsione urbanistica della trasformazione del Comparto dell'Area Paradisi,

secondo i contenuti ed i parametri già descritti in precedenza.

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, ed a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento acustico, sismico e di ogni altra natura da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

3 Il Comune si impegna ad attivare specifica variante normativa al PSC finalizzata a correggere le prescrizioni di cui all'Art.30, al fine di consentire l'atterraggio delle quote di edificabilità di competenza delle società da trasporre all'esterno dell'ambito Paradisi, nel Comparto 107.

4 Il Comune si impegna ad autorizzare la presentazione di successiva variante al Piano Particolareggiato del comparto 107 attualmente in attuazione, al fine di riprogettare il suddetto Comparto, tenendo conto della nuova capacità edificatoria da ivi collocare, nel rispetto delle NTA del medesimo già in vigore e mantenendo come riferimento per i parametri edilizi ed urbanistici quanto indicato all'Art. 12 comma 2 del PSC;

5 nell'ambito della variante al piano particolareggiato suddetta, il Comune si impegna altresì a riequilibrare il quadro delle opere poste in carico al soggetto attuatore, quali la scuola materna e il centro diurno con l'obiettivo di alleggerire i suddetti impegni di convenzione, andando ad eliminare una delle due opere. Si impegna altresì a prorogare la durata di validità del piano ai fini dell'attuazione;

6. ad esprimersi sullo schema progettuale del comparto 107 nella nuova consistenza atta ad individuare i lotti nei quali ospitare le capacità edificatorie di atterraggio, presentato dal soggetto privato secondo quanto previsto all'art. 2 comma 2 del

presente accordo, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione;

7 Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il *Comune*

precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'Amministrazione comunale.

3 Laddove i Privati Proprietari, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte a seguito dell'approvazione del POC e dell'approvazione nella convenzione urbanistica attuativa del PUA , il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria 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 POC la previsione

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

4. 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 privato proprietario.

Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Allegati:

1 - Scheda di Comparto ARS-CA.VI,

2 - Planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto di accordo;

Letto, confermato e sottoscritto

Calderara di Reno, li 19 LUG 2013

p. il Comune di Calderara di Reno i privati proprietari

il Dirigente Sett. Governo e Sviluppo del Territorio p. BAZZANE S.N.C..

Arch. Angelo Premi

il legale rappresentante

Sig. Achille Zanini

p. Calderara Costruzioni S.p.A.

il legale rappresentante

Sig. Achille Zanini





Denominazione e sigla <i>Area Paradisi</i>	COMPARTO N. 149	AC_1*
Localizzazione	Via Roma - Capoluogo	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 7521,00 mq
Obiettivi del PSC	Attuazione di previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'ambito inserito nel centro urbano del Capoluogo.
Funzioni ammesse	U.1 Residenza, U.2 Attività ricettive, U.3 Residenza collettiva, U.4 Esercizi commerciali di vicinato, U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC), U.7 Pubblici esercizi, U.10 Locali per lo spettacolo, U.11 Piccoli uffici e studi professionali, U.12 Attività terziarie e direzionali, U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone, U.13.b Piccole officine e laboratori artigianali, U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune, U.21 Attrezzature sportive, U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore, U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, U.28 Attrezzature socio-sanitarie, U.29 Attrezzature culturali.
Carichi insediativi massimi ammessi	UF max nell'ambito AC_1 pari a 0,60 mq/mq UF min. fuori dall'ambito AC_1 pari a 0,40 mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	- Dossi e paleo dossi (art. 58) - Area di concentrazione di materiali archeologici CA26 (art. 21)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Nel rispetto delle prescrizioni del PSC

2 - DATI CATASTALI E REALI

Mappali	Foglio 36 mappali 59, 61, 162, 209, 62, 116, 206, 257, 229, 756 (parte) Foglio 37 mappali 62, 60, 61
Superficie territoriale interessata	ST = 7521,00 mq

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

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	Ambito del centro urbano di Calderara, già oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 26.11.2008 "Individuazione dell'ambito 'Area Paradisi' da assoggettare a Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 LR 19/98", da assoggettare ad intervento di riqualificazione complessiva (ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e contestuale nuova costruzione). L'attuazione, potrà avvenire anche per stralci funzionali, come individuati in cartografia e comunque rimodulabili in fase di PUA.
---	---

Zanni S.

	<p>Il progetto di PUA articolato per le aree ricomprese all'interno della delimitazione dell'ambito "Paradisi" potrà prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla migliore articolazione delle dotazioni sia pubbliche che private, prendendo motivatamente interessare anche aree contigue ma esterne al suddetto perimetro.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</p>	<p>Indice di utilizzazione fondiaria assegnato dal RUE pari a 0,60 mq/mq Indice di utilizzazione fondiaria assegnato dal POC pari a 0,40 mq/mq da attuare fuori dall'ambito AC_1 Indice di utilizzazione fondiaria complessivo pari a 1mq/1mq; di cui minimo 0,40 mq/mq da trasferire in localizzazione esterna all'ambito AC_1 idonee ad ospitare tale capacità secondo quanto prescritto dal PSC (Art.30, comma 5).</p> <p>I diritti edificatori in base alle proprietà sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comune SU pari a 3.830,00 mq (Fg. 36 Mp. 206, 257, 229, 756 parte, strade; Fg. 37 Mp. 60,61, 62); - Zanini SU pari a 3.025,25 mq (Fg. 36 Mp. 59, 61, 162, 209, 62 parte); - Velardita SU pari a 639,75 mq (Fg. 36 Mp. 62 parte); - Enel SU pari a 26,00 mq (Fg. 36 Mp. 116). <p><i>Usi ammessi:</i></p> <p>U.1 Residenza, U.2 Attività ricettive, U.3 Residenza collettiva, U.4 Esercizi commerciali di vicinato, U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, U.7 Pubblici esercizi, U.10 Locali per lo spettacolo, U.11 Piccoli uffici e studi professionali, U.12 Attività terziarie e direzionali, U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone, U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune, U.21 Attrezzature sportive, U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore, U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, U.28 Attrezzature socio-sanitarie, U.29 Attrezzature culturali.</p> <p>La quota esprimibile di usi secondari rispetto alla residenza sarà definita in sede di PUA.</p>
<p>Parametri edilizi e dotazioni territoriali relative all'ambito interno area "Paradisi"</p>	<p>Al fine di attuare la riqualificazione urbana dell'ambito, all'interno dell'area "Paradisi" il POC definisce i seguenti parametri da rispettare:</p> <p>Sa = 60% della SU, oltre un ulteriore 10% da realizzarsi esclusivamente in forma interrata per la realizzazione di parcheggi privati.</p> <p>Parcheggi di urbanizzazione (PU) = 25mq/100mq di SU il PUA definirà la quota da realizzarsi all'interno dell'ambito "Paradisi" – è ammessa la monetizzazione</p> <p>Verde pubblico (VP) requisito non richiesto</p> <p>Altezza dell'intervento (H) = 4 piani con massimo 6 piani su 2 soli lotti</p> <p>Parcheggi pertinenziali (Pp) = 1 posto auto per ogni U.I.</p> <p>Superficie permeabile (SP), verde privato (Vpc): requisiti non obbligatori e comunque condominiali da definirsi in sede di strumento urbanistico attuativo</p> <p>All'interno del comparto le distanze tra edifici, dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dalle strade saranno definiti</p>

	dal PUA
Parametri edilizi e dotazioni territoriali relative agli ambiti di atterraggio	Relativamente alle quote di edificabilità da trasferire i parametri da rispettare sono quelli riferiti alle aree di atterraggio di cui alle specifiche schede e discipline normative di intervento. Le dotazioni territoriali relative alle quote di decollo, dovranno essere reperite complessivamente nelle aree di atterraggio, prevedendo anche compensazioni fra le medesime.
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	È prevista la realizzazione di una quota di spettanza comunale pari a 1.000 mq di Su di nuova riedificazione a fronte di 2.830 mq di Su attribuita al privato, articolata come segue: <ul style="list-style-type: none"> - 600 mq di Su all'interno dell'ambito di intervento "Area Paradisi", di cui 480 mq di Su destinata alla residenza da localizzarsi <u>a scelta dell'Amministrazione comunale o nell'area di intervento ora di proprietà pubblica posta ad est della Via Roma (Sub ambito A – lato est) o all'interno delle aree poste ad ovest del medesimo asse urbano oggi sede di fabbricati privati (Sub ambito D – lato ovest);</u> - 120 mq di Su destinata a funzioni di interesse pubblico, pubblici esercizi e commercio, questi ultimi posti all'interno del <u>sub ambito A</u> della Via Roma, sul fronte est <u>ora di proprietà pubblica;</u> - 400 mq di Su collocati nel <u>Comparto di POC 147 (ARS.CA_VI)</u> destinata ad ospitare le quote di atterraggio delle capacità edificatorie da estromettere dall'ambito Paradisi al fine di alleggerire il carico urbanistico della medesima;
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo unitario o per singoli stralci/sub compartimenti

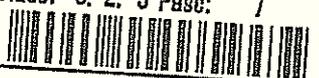
Fanni Scl

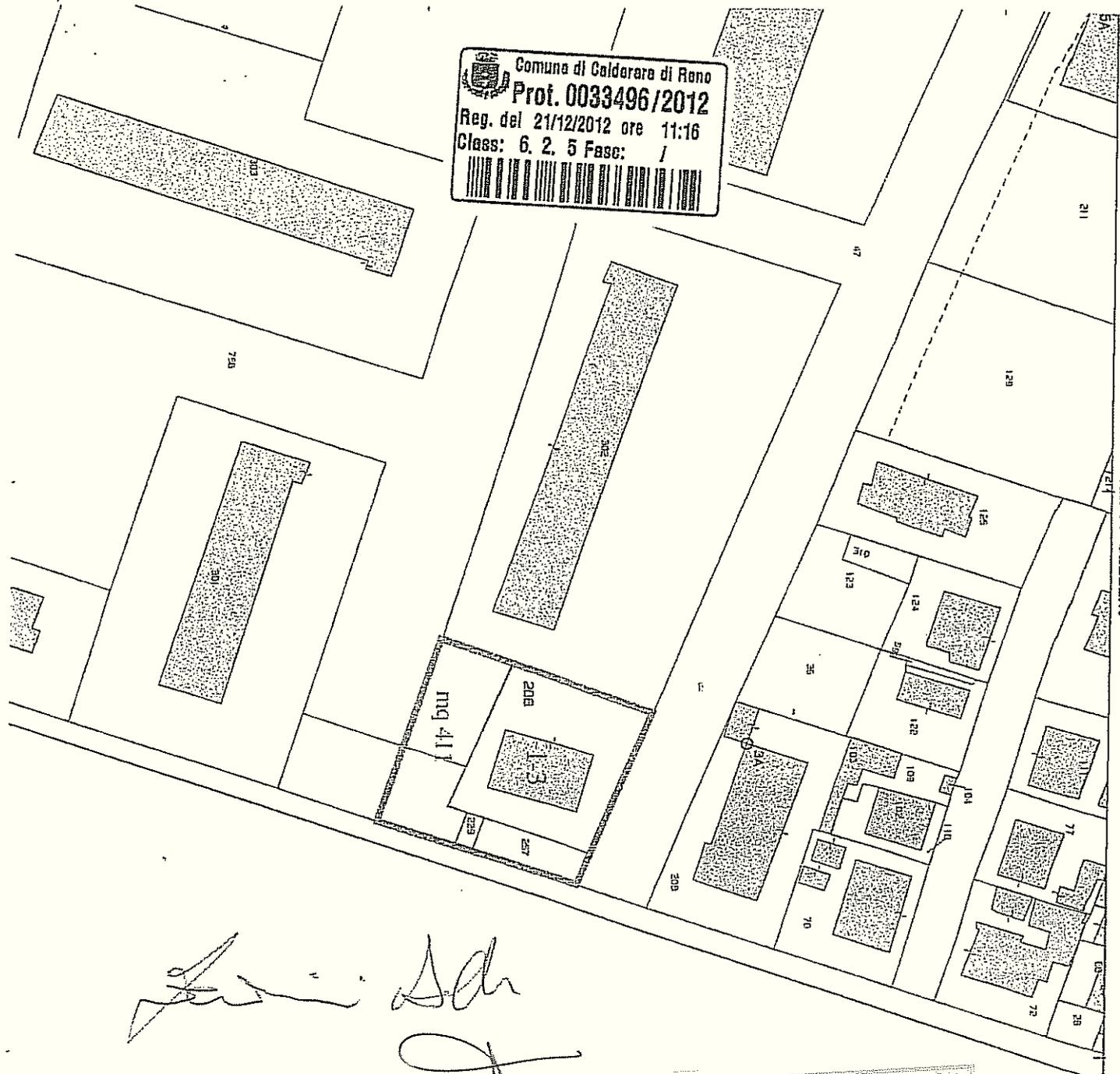
[Signature]



Fanni Scl

Acc. 2)


 Comune di Calderara di Reno
Prof. 0033496/2012
 Reg. del 21/12/2012 ore 11:16
 Class: 6. 2. 5 Fasc: 1




Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: MARCO SELLERI

Marco Selli

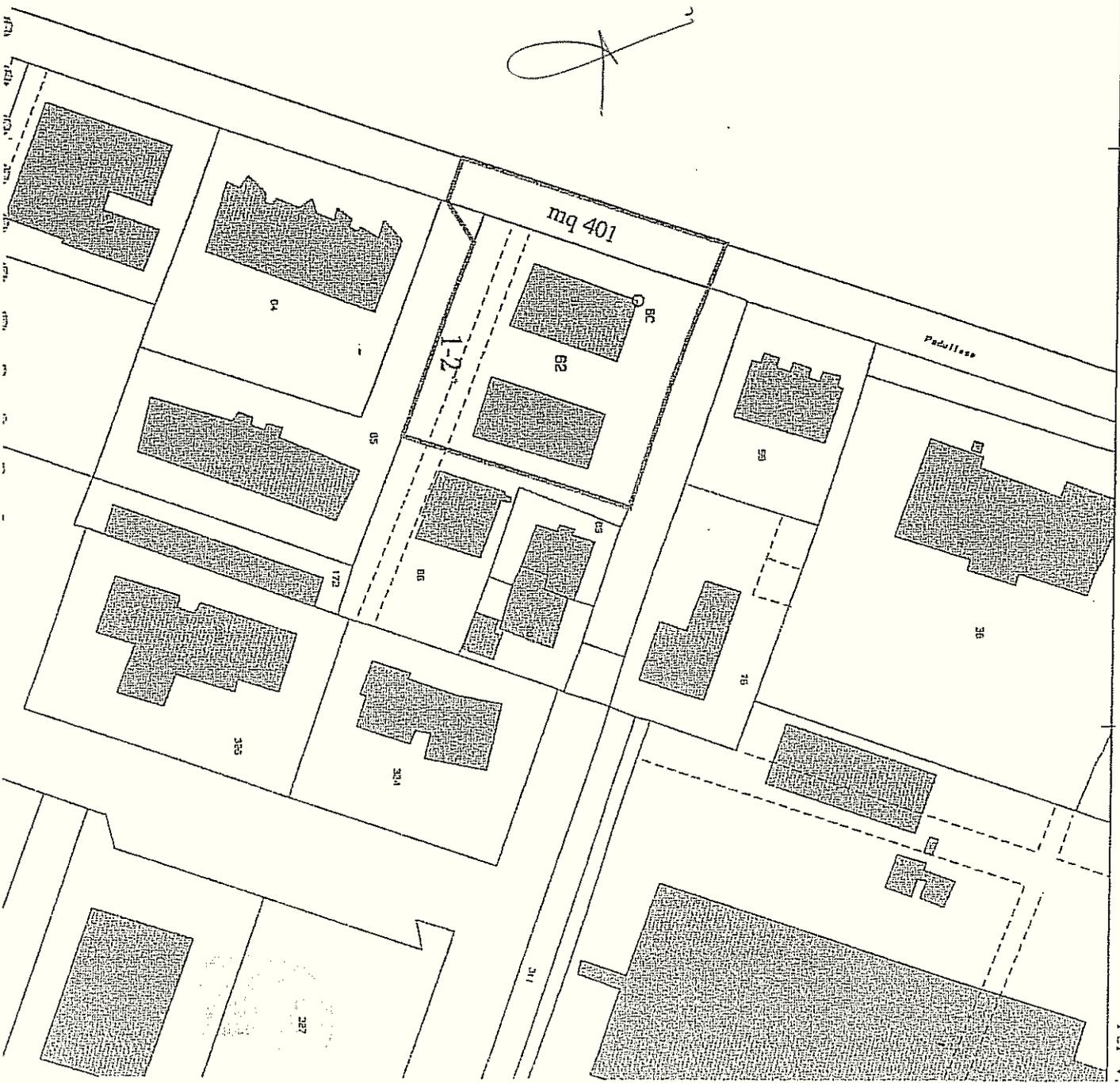
Marco Selli

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
 UNO/00
 00002259 0000764A WD183001
 00165327 19/07/2013 09:02:11
 0001-00010 12A70988867AD1C
 IDENTIFICATIVO : 0112079737257 J




Sani Lek

[Handwritten signature]



Fisco Provinciale di BOLOGNA - Direttore: MARCO SELLERI

Per V:

N=4937000

Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: MARCO SELLERI

D=1680300



Marco Selli

Marco Selli

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARKA DA BOLLO €1,00 UNO/00

Entrate

00002259 0000764A 00183001
 00165329 19/07/2013 09:02:20
 0001-00010 2A0C582197F3A6F6
 IDENTIFICATIVO : 01120797372555

0 1 12 079737 255 5

Per Visura 7.688,5

Particella: 206

