



**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**  
Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte  
San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa  
Provincia di Bologna



# PSC

**PIANO STRUTTURALE DEI COMUNI  
DELL'AREA BAZZANESE**

**VARIANTI MINORI AI P.R.G.**

(ART. 15 L.R. 47/78 E ART. 41 2<sup>A</sup> COMMA L.R. 20/2000)

**SCHEDE ESPLICATIVE  
E  
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

(REV. 28/07/2011)

*Elaborazione a cura dell'Ufficio di Piano*



## ELENCO DELLE SCHEDE

### COMUNE DI BAZZANO:

BZ01 BAZZANO CENTRO

BZ02 MAGAZZINO

### COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE

CS01 S. APOLLINARE

CS02 CAMPONUOVO

### COMUNE DI CRESPELLANO

CRO1 PRAGATTO

CR02 CAPOLUOGO

CR03 MUFFA

### COMUNE DI MONTE SAN PIETRO

MSP01 CALDERINO PONTE – VECCHIO

MSP02 MONTE SAN GIOVANNI – OSPEDALE

MSP04 SAN MARTINO – CHIESA

MSP05 MONTEPASTORE OVEST

MSP06 BADIA NUOVA

MSP10 MONTEPASTORE NORD

MSP11 PONTERIVABELLA e GORIZIA

### COMUNE DI SAVIGNO

SV01 CAPOLUOGO – PIANELLA

SV02 MADONNA DI RODIANO

SV03 CAPOLUOGO ZONA INDUSTRIALE

SV04 MADONNA DI RODIANO

SV05 MERLANO

SV06 RODIANO

SV07 CROCE DELLE PRADOLE

### COMUNE DI ZOLA PREDOSA

ZP01 CAPOLUOGO – COMPARTO C4

ZP02 CAPOLUOGO – VIA RAIBOLINI

ZP03 RIALE NORD

ZP04 ZONA INDUSTRIALE



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>BZ01</b>
COMUNE	BAZZANO
DESCRIZIONE SINTETICA	Assegnazione di diritti edificatori residenziali per una quantità massima di circa 1200 mq di SU, in una o più aree indicate come idonee nello schema di assetto preliminare del PSC, con individuazione delle stesse mediante bando pubblico di manifestazione di interesse
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	loc. Capoluogo – ubicazione ancora non precisamente indicata
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento quale Zona di Espansione (Zona C) di cui agli artt. 34 e 35 delle NTA del vigente PRG
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 - 7.1 - 10.8) – Una delle possibili aree di utilizzazione è in parte identificata come “Fascia di pertinenza fluviale” (Art. 4.4) – E' inoltre inclusa all'interno delle aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento sarà previsto in uno degli ambiti che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica come areali per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo o in ambito di completamento.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	BAZZANO SUD (AREALE 1) – BAZZANO EST (AREALE 2) – BAZZANO (AREALE 10)
VINCOLI E/O TUTELE	<p>AREALE 1 – L'ambito è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda”. Rientra in parte nelle “aree tutelate per legge” (<i>art.142 DLgs. 42/2004</i>). E' adiacente ad una strada di interesse storico-culturale. È inoltre presente un edificio di valore storico-culturale (<i>fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C</i>)</p> <p>AREALE 2 – L'areale è inserito nelle “Aree di ricarica diretta della falda” e nelle “fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale”. Rientra anche nella fascia di pertinenza fluviale. Rientra nel “sistema collinare (<i>artt.3.2, 7.1, 10.8 PTCP – art 9 PTRP</i>)” (<i>fonte: Tutele naturalistiche e paesaggistiche, da Q.C</i>) L'ambito è adiacente a due strade di carattere storico-culturale. Sono inoltre presenti alcuni edifici di valore storico. (<i>fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C</i>)</p> <p>AREALE 10 – L'ambito è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda”.</p>
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>smaltimento dei reflui</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici previsti (ciò per l'intero Capoluogo di Bazzano), mentre quella di <u>alimentazione idrica</u> non pone particolari problemi. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas, con la sostituzione di tratti anche consistenti di tubazione in acciaio, nonché interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione, anche con interventi volti alla separazione delle reti esistenti.
DIMENSIONAMENTO	16 alloggi

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

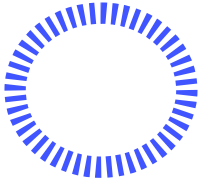
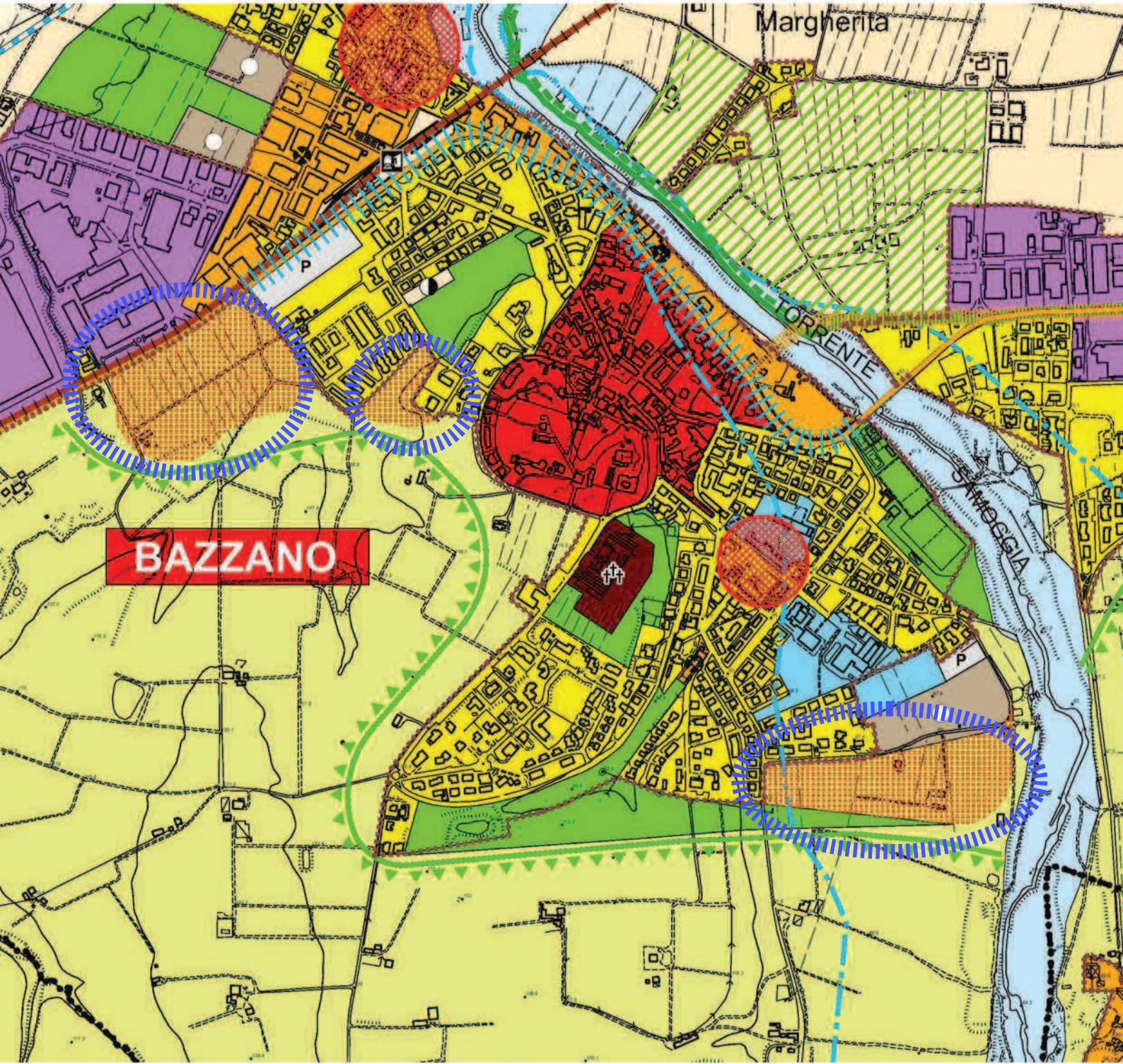
NOTE	Non essendo definito quale degli ambiti sarà interessato dall'intervento non è possibile l'esatta definizione delle criticità e dei vincoli da considerare. Per l'Areale 2 – Bazzano Est sono stati acquisiti ulteriori elementi conoscitivi che hanno portato ad attivare la procedura di variante al PTCP (ex art, 22 LR 20/2000) in relazione alla modifica della perimetrazione delle zone di protezione delle acque sotterranee. L'utilizzo dell'ambito è pertanto subordinato alla conclusione di tale procedura. Inoltre, qualsiasi sia l'ambito di intervento, la variante dovrà preliminarmente prevedere anche i necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas e rete fognaria) per garantire in necessario livello di qualità dei servizi.
TEMPI	Non è possibile definire, in considerazione delle conclusioni di cui in precedenza, i tempi di attuazione, che saranno comunque posteriori alla chiusura della conferenza.

ALLEGATI :

Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC  
Schede VALSAT



Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE IPOTESI ALTERNATIVE DELLA VARIANTE BZ01



## BAZZANO - BAZZANO SUD ("AREALE 1")

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato a sud dell'area urbana di Bazzano, lungo la Via Provinciale Ovest.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	Si trova intercluso tra la Via Provinciale Ovest, l'ambito collinare a sud e l'area urbanizzata a nord. Si estende per una superficie territoriale pari a circa 7 ettari. Sono presenti alcuni edifici di carattere rurale.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	Secondo il PRG l'areale rientra nella "Zona agricola normale (EN)" e in parte anche nella "Zona agricola di tutela (ET). (fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	-Idrografia superficiale L'areale è adiacente a nord e a sud a due corsi d'acqua; quello a nord fa parte del reticolo idrografico minore, quello a sud invece, oltre ad essere un corso d'acqua sottoposto a tutela da parte art.142 DLgs. 42/2004, rientra a far parte del reticolo idrografico secondario. (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	-Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Art.5.3 punto 3 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard". (fonte: Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo C (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): media (fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>

	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Rientra in parte nelle "aree tutelate per legge" (art.142 DLgs. 42/2004).
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- E' adiacente ad una strada di interesse storico-culturale. È inoltre presente un edificio di valore storico- culturale (fonte: <i>Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )
<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. - E' attraversato dalla rete dell'acquedotto (fonte: <i>Tavola delle Reti, da Q.C</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - è accessibile dalla Via Provinciale Ovest e da via della Resistenza. Si appoggia ad una arteria stradale che presenta consistenti volumi di traffico; in base allo scenario programmatico si prevede comunque una diminuzione dei flussi attesi. Il rapporto volume/capacità è attualmente e rimarrà favorevole (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonalni sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi (fino a 20 minuti). <u>Rete ferroviaria:</u> - dista circa 450 m dalla stazione ferroviaria.

<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
	<u>Criticità:</u> -L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ). -L'areale si appoggia ad una arteria stradale che presenta consistenti volumi di traffico. <u>Idoneità:</u> Favorevole localizzazione in merito all'accessibilità veicolare e in parte al sistema dei servizi.

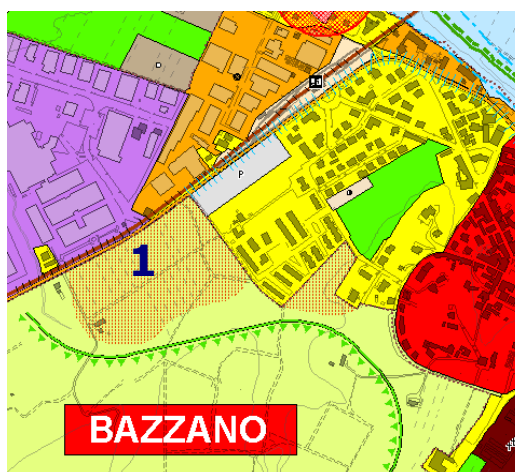
<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
	L'areale può essere considerato idoneo per la programmazione di quote di sviluppo insediativo per funzioni urbane miste, come espansione dei tessuti residenziali esistenti, salvaguardando il centro di Bazzano da ipotesi di crescita insediativa a nord del Samoggia, che il PSC considera risorsa territoriale e paesaggistica strategica da preservare. La dimensione consistente dell'areale rende credibili ipotesi di intervento pubblico (previa acquisizione gratuita di quote significative di aree) per politiche di trasferimento di diritti edificatori (nell'ambito di progetti di riqualificazione/rigenerazione) e per interventi di ERS.

<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità/esigenza di mitigazione</b>
----------	---

L'areale presenta alcune limitazioni.

Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (fonte: *Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque*), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda.

Un'ulteriore riflessione dovrà essere posta al tema dell'acustica. Infatti nel caso in cui non venisse attuato lo scenario programmatico che prevede una sensibile diminuzione dei flussi veicolari, sarà necessaria una preventiva verifica del clima acustico dell'area, al fine di mitigare eventuali impatti negativi derivanti dalla vicinanza ad un'arteria stradale che attualmente presenta consistenti livelli di traffico.



## BAZZANO - BAZZANO EST ( "AREALE 2")

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato a sud est dell'area urbana di Bazzano, in adiacenza ai tessuti urbanizzati, e confina ad est con il torrente Samoggia.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	L'areale ha una superficie territoriale di circa 5,6 ettari. Si trova intercluso tra l'area urbanizzata a nord, l'ambito del Torrente Samoggia ad est e l'ambito collinare a sud. Sono presenti alcuni edifici di carattere rurale.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	Secondo il PRG l'areale rientra nella "Zona agricola normale (EN)". (fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	-Idrografia superficiale: l'areale è limitrofo all'ambito del Torrente Samoggia (reticolo idrografico principale) (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/ rischio idraulico</b>
	-Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica Secondo il PTA Regionale l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" e rientra parzialmente nelle "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale (tipo D)". Art.45 PTA "[...] L'insediamento di nuove attività industriali non va consentito nei settori di ricarica di tipo D". Il PTCP adottato include tale ambito solamente nei settori di ricarica di tipo D. Art. 5.3 punto 5 PTCP adottato "non sono ammessi ambiti per i nuovi insediamenti". (fonte: Piano regionale di Tutela delle Acque e Variante di recepimento del PTCP).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo C (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): elevata (fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" e nelle "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale". Rientra anche nella fascia di pertinenza fluviale. Rientra nel "sistema collinare (artt.3.2, 7.1, 10.8 PTCP – art 9 PTRP)" (fonte: Tutele naturalistiche e paesaggistiche, da Q.C)

<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- L'ambito è adiacente a due strade di carattere storico-culturale. Sono inoltre presenti alcuni edifici di valore storico.(fonte: <i>Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )

## **6 Infrastrutturazione del territorio**

<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato L'areale è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. -L'areale è adiacente alla rete dell'acquedotto (fonte: <i>Tavola delle Reti, da Q.C</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - L'areale è accessibile da via Monteveglio ad ovest e da via San Vincenzo a nord. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi.  <u>Rete ferroviaria:</u> -L'areale dista c.a 1460 m dalla stazione ferroviaria.

## **7 Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

### Criticità:

L'areale è inserito nelle "aree di ricarica di tipo D" (art.5.2 variante PTCP di recepimento del PTA): "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea".

Sulla base degli approfondimenti eseguiti in sede di Quadro conoscitivo, si ritiene più idonea la classificazione dell'area come "area di ricarica di tipo A" , per la quale è ipotizzabile per il PSC – secondo modalità condizionate dall'obiettivo di garantire la ricarica attraverso consistenti quote di terreno permeabile – definire un ambito per nuovi insediamenti.

L'areale rientra inoltre nella fascia di pertinenza fluviale, che mostra una elevata propensione alla liquefazione (rischio sismico).

### Idoneità:

Da un punto di vista urbanistico la favorevole accessibilità al sistema dei servizi da un lato e la continuità con il territorio urbanizzato dall'altro rendono l'areale particolarmente idoneo a soddisfare una quota parte delle esigenze insediative previste.

## **8 Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare**

Integrazione del territorio urbanizzato in modo organico rispetto ai tessuti esistenti e agli interventi in corso di attuazione, ottimizzando il ruolo del sistema delle dotazioni esistenti e programmate, e completando il disegno urbano lungo una linea di forza che potrà connettere il sistema delle aree centrali del capoluogo.

## **9 Limiti e condizioni di sostenibilità/esigenza di mitigazioni**

L'areale presenta particolari limitazioni.

Secondo la Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque al PTCP adottato, l'areale, in quanto parte delle "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale", non ammette la possibilità di insediare nuovi ambiti. Gli studi di approfondimento svolti nel Quadro Conoscitivo del PSC ritengono però più idonea la classificazione di una parte dell'area come "area di ricarica di tipo A", per la quale è ipotizzabile per il PSC definire un ambito per nuovi insediamenti.



## BAZZANO - ("AREALE 10")

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato a sud dell'area urbana del capoluogo, in un'area in gran parte interclusa dall'edificato.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	Si trova intercluso tra l'area urbanizzata d est ed a ovest e l'ambito agricolo a sud. Si estende per una superficie territoriale pari a circa 1,15 ettari ed è privo di edifici.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	Secondo il PRG l'areale rientra nella "Zona agricola di tutela (ET). (fonte: <i>Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C</i> )
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	-Idrografia superficiale L'areale è in piccolissima parte adiacente sud ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore. (fonte: <i>Tavola Sistema idrografico, da Q.C</i> )
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	-Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Art.5.3 punto 3 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard". (fonte: <i> Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ). L'areale rientra nelle "U.I.E idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici".
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo C (fonte: <i>Rete ecologica, da Q.C</i> )
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: <i>Tavola Sistema idrografico, da Q.C</i> )
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): media (fonte: <i>pericolosità sismica e preliminare, da Q.C</i> )
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda".

<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- Non presenti (fonte: <i>Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )

## 6 Infrastrutturazione del territorio

<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. - La rete acquedottistica è presente al contorno con l'edificato (fonte: <i>Tavola delle Reti, da Q.C</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - è accessibile a nord da via Minelli <u>Rete ferroviaria:</u> - dista circa 380 m dalla stazione ferroviaria.

## 7 Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

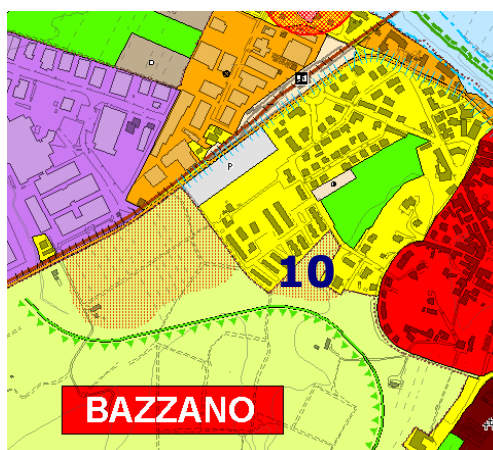
	<u>Criticità:</u> -L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ). <u>Idoneità:</u> Favorevole localizzazione in merito all'accessibilità veicolare e in parte al sistema dei servizi.
--	--

## 8 Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare

	Possibilità alternativa per l'integrazione dell'offerta abitativa – completamento insediativo e concorso alle dotazioni territoriali del capoluogo.
--	---

## 9 Limiti e condizioni di sostenibilità/esigenza di mitigazione

	L'areale presenta alcune limitazioni. Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda.
--	---





## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>BZ02</b>
COMUNE	BAZZANO
DESCRIZIONE SINTETICA	Variante al PRG per attività produttive ai sensi art. A-14 bis LR 20/2000 Comparto D2 – Zona D1 Magazzino (ILPA): La Variante recepisce l'accordo ex art. 11 L. 241/1990 e art. 18 LR 20/2000 che prevede la realizzazione di un magazzino verticale con altezza pari a 30 mt. La conversione di una zona agricola in zona D senza attribuzione di capacità edificatoria, la deviazione del Canal Torbido che interessa parte dell'area, la procedura di declassificazione di un edificio vincolato dallo strumento urbanistico e l'intervento nell'area tramite un progetto unitario che interessi tutto il comparto compreso tra via Castelfranco, via Canaletta ed il limite della proprietà a sud
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. A-14 Bis LR 20/2000
UBICAZIONE	loc. Magazzino
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'intera area di intervento quale Zona Produttiva (Zona D) di cui agli Artt. 36 e 37 delle NTA del Vigente PRG.
AMBITO P.T.C.P.	L'area è inclusa all'interno delle aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema di assetto identifica l'ambito oggetto di intervento come ambito del sistema produttivo comunale esistente nel quale sono prevedibili azioni locali di qualificazione nonché, in parte, in areale per la localizzazione di quote contenute di completamento/integrazione funzionali allo sviluppo delle attività già insediate o di trasferimento di attività produttive
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	MAGAZZINO (AREALE 2)
VINCOLI E/O TUTELE	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". L'areale è inoltre attraversato da un canale di carattere storico ( <i>fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>smaltimento dei reflui</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici previsti, mentre quella di <u>alimentazione idrica</u> non pone particolari problemi. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas, con la sostituzione di tratti anche consistenti di tubazione in acciaio, nonché interventi volti al potenziamento idraulico dei sistemi fognari esistenti (n. 2 sollevamenti fognari ed impianto di depurazione di Savignano sul Panaro). In alternativa al potenziamento del sistema di smaltimento dei reflui potrà prevedersi il trattamento degli stessi direttamente dai soggetti attuatori mediante appositi impianti di depurazione privati.
DIMENSIONAMENTO	
NOTE	Integrazione territoriale dell'area industriale, finalizzata all'ampliamento di attività produttive insediate e al riordino urbanistico e ambientale. La variante dovrà prevedere il preliminare potenziamento/adequamento delle reti infrastrutturali oggi carenti o, per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei reflui, il trattamento degli stessi mediante un apposito impianto di depurazione di pertinenza privata.

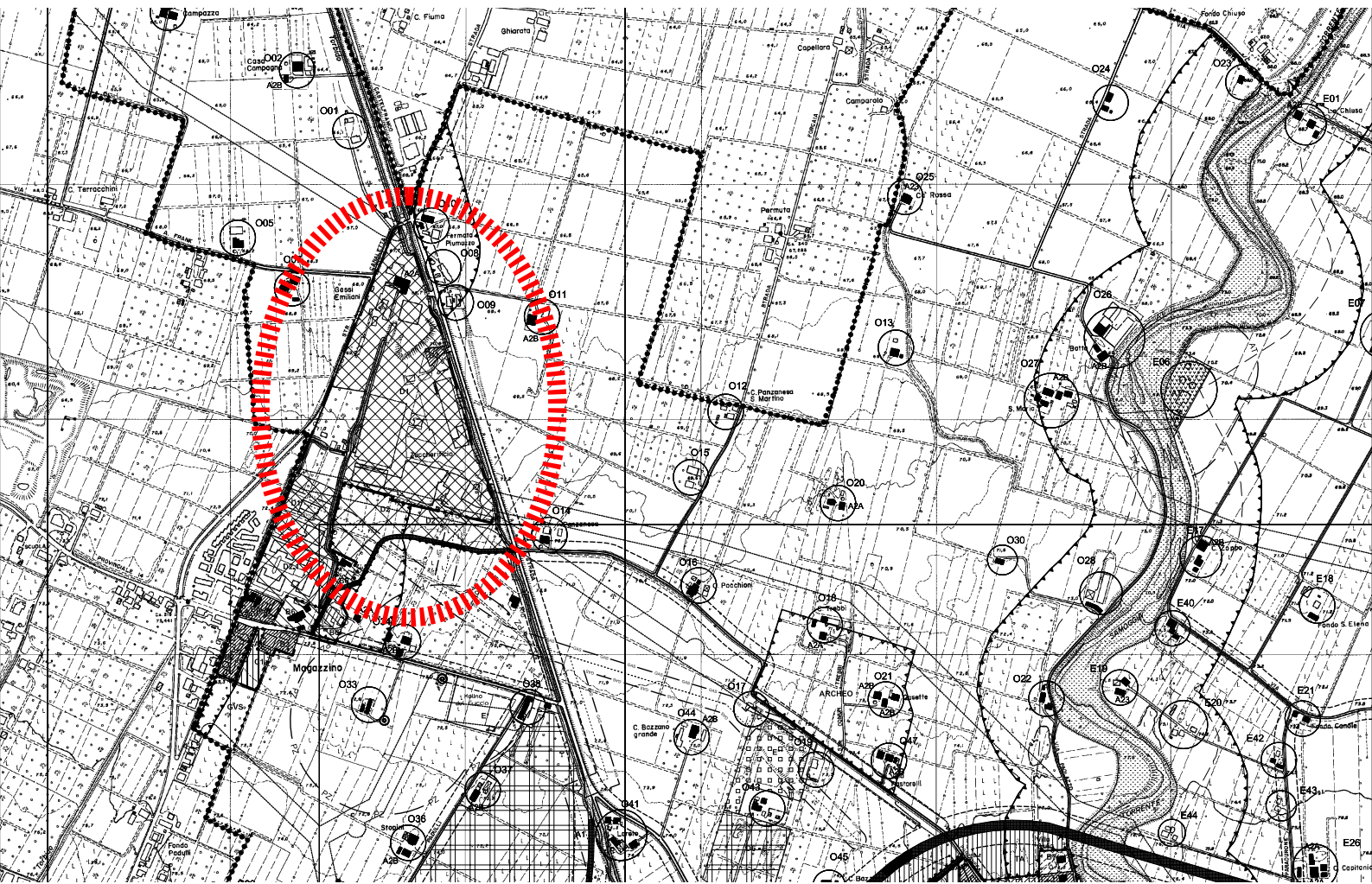
## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

TEMPI	La procedura è in corso mediante il percorso previsto dall'art. A-14 bis LR 20/2000
-------	---

ALLEGATI :

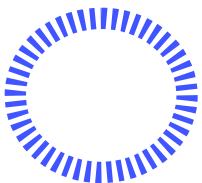
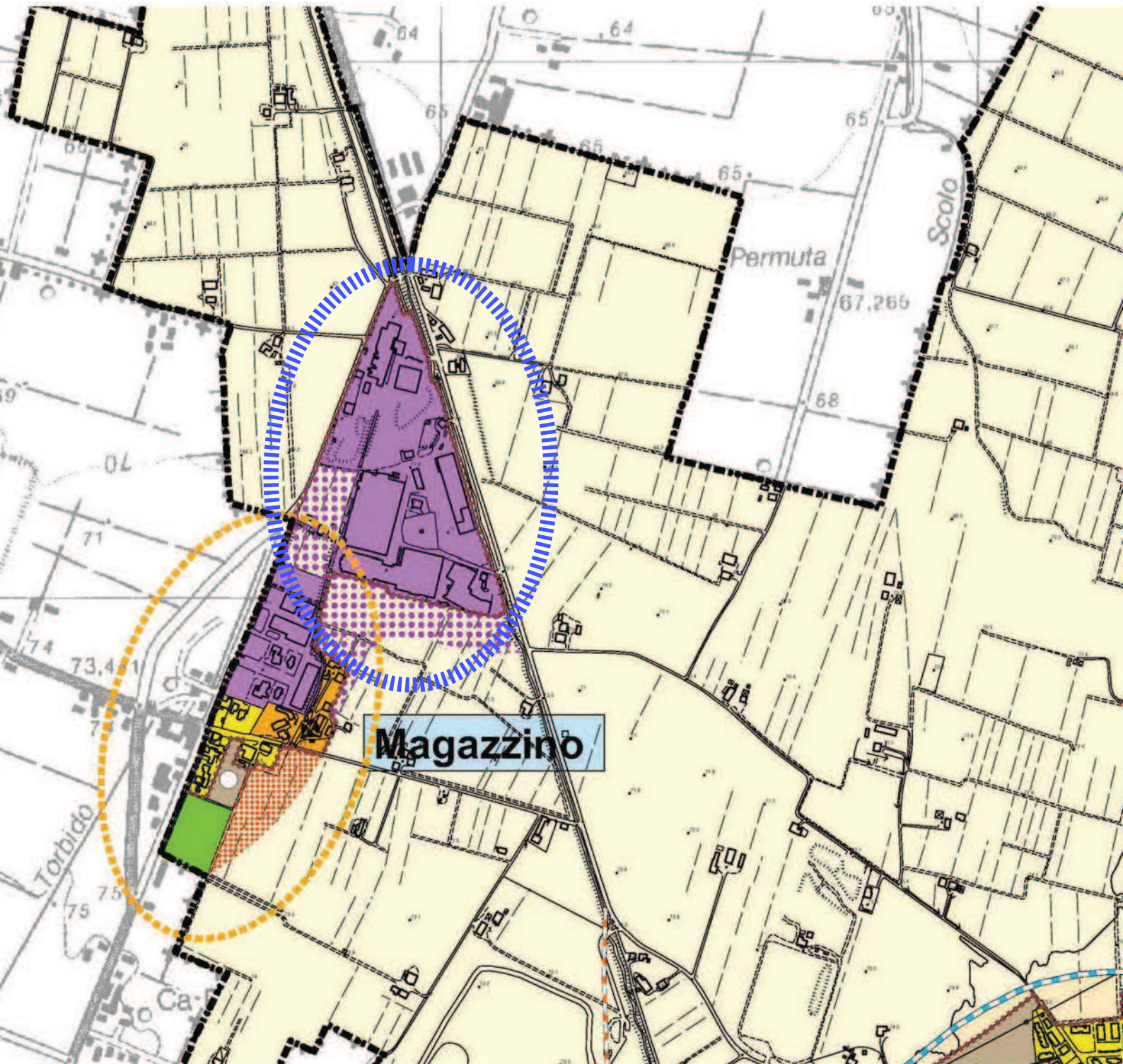
Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema Assetto PSC  
Scheda VALSAT  
Accordo Art. 18 approvato

STRALCIO PRG COMUNE DI BAZZANO



LOCALIZZAZIONE VARIANTE BZ02

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE BZ02

**BAZZANO - MAGAZZINO("AREALE 2")**

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>	L'areale è localizzato sul confine ovest del territorio comunale di Bazzano, nella frazione di Magazzino.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>	L'areale, compreso tra i due ambiti produttivi esistenti e il territorio agricolo, ha una superficie territoriale di circa 5,4 ettari. Sono presenti alcuni edifici.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>	Secondo il PRG l'areale rientra nelle: - "Zone industriali artigianali (DB)"; - "Zona agricola normale (EN)"; <i>(fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)</i>
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>	
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>	-Idrografia superficiale: l'areale è attraversato da un canale di bonifica ed è adiacente ad un canale che fa parte del reticolo idrografico secondario <i>(fonte: tavola del Sistema idrografico, da Q,C)</i>
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>	-Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Art.5.3 punto 3 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard. <i>(fonte: Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque).</i>
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>	
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>	Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo C <i>(fonte: Rete ecologica, da Q.C)</i>
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>	Rientra nel Sottosistema A4 – Della Pianura Bazzanese
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>	Non presenti <i>(fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)</i>
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (falda depressa) <i>(fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)</i>
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda"

<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	-l'areale è attraversato da un canale di carattere storico ( <i>fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )

<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>
----------	---

<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato L'areale è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. -L'areale è attraversato dalla rete del gas ( <i>fonte: Tavola delle Reti, da Q.C del PSC</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> -L'areale è accessibile da via Castelfranco ad est e da via Canaletta ed ovest.  <u>Rete ferroviaria:</u> -L'areale dista c.a 1900 m dalla stazione ferroviaria.

<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
----------	--

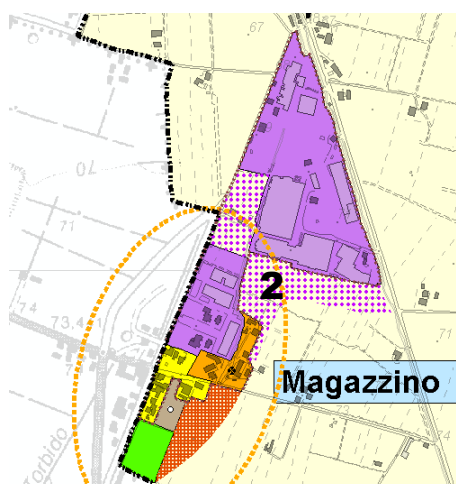
	<u>Criticità:</u> - Risulta inserito nelle "aree di ricarica indiretta della falda"
--	--

<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
----------	--

	Integrazione territoriale dell'area industriale, finalizzata all'ampliamento di attività produttive insediate e al riordino urbanistico e ambientale
--	--

<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>
----------	---

	L'areale presenta alcune limitazioni. Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda ( <i>fonte: Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda.
--	---





## COMUNE DI BAZZANO

Città d'arte

Provincia di BOLOGNA

COPIA

---

Adunanza Ordinaria in prima convocazione. Seduta pubblica

### **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 105 DEL 29/11/2010**

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI PROGRAMMAZIONE  
NEGOZIATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO VERTICALE AD ALTA  
MECCANIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990**

L'anno DUEMILADIECI, il giorno VENTINOVE del mese di NOVEMBRE alle ore 20:30 in Bazzano, presso la Sala Consiliare del Municipio, convocato con le modalità prescritte dalla Legge e dal Regolamento Comunale, è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

<b>RIGILLO ELIO</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>CORTI FLAVIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>RUGGERI SIMONE</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>PARONI CORRADO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>MASINI MONIA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BOSI MARCO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>PEDRETTI MORENO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BASSETTO FABRIZIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>RICCI MIRELLA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>VANDELLI PAOLA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>VENTURI GIOVANNA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BIAGINI FABIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>RIMONDI SIMONE</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BRUNETTI BRUNO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>GIROTTI ENZO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BARBIERI ROBERTA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>PREDIERI EZIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>

E' presente l'assessore esterno: Finelli Andrea

Partecipa il Segretario Comunale Dr.ssa MANCO MARIA ASSUNTA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. RIGILLO ELIO - Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: Bosi Marco, Girotti Enzo, Brunetti Bruno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

... omissis ...

**Visto** e richiamato l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 Marzo 2001 n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

**Visto** e richiamato l'art. 42, comma 2, lett. b) del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede la competenza del Consiglio Comunale rispetto all'atto in oggetto;

### **Premesso che:**

- Il Gruppo ILPA è un'azienda leader di mercato nella produzione di materie plastiche, che opera tramite due divisioni, MP3 e ILIP, entrambe con sede nel territorio del Comune (precisamente nelle aree artigianali industriali poste a nord del Capoluogo), rispettivamente in località Magazzino e sulla via di Castelfranco;
- L'attività della Società ha subito un notevole incremento nel corso degli anni, soprattutto nell'ultimo decennio, registrando una crescita dell'occupazione da 250 a 480 dipendenti circa, i quali risiedono prevalentemente nel comprensorio di Bazzano, Vignola, Spilamberto, Castelfranco, Crespellano;
- In virtù di tale sviluppo, lo stabilimento presso cui opera la divisione ILIP si è rivelato oramai inidoneo per carenza di spazi, nonché più in generale sotto il profilo funzionale, in particolare per quanto concerne gli aspetti della logistica e dell'immagazzinamento di materie prime e di prodotti finiti;
- Conseguentemente, l'azienda è attualmente costretta a utilizzare cinque diversi magazzini collocati nel comprensorio, in un raggio di circa dieci chilometri dal punto di produzione, con gravi ripercussioni a carico del sistema della mobilità per il transito quotidiano e ripetuto di numerosi bilici e altri mezzi pesanti, oltreché con insostenibili aggravii della gestione aziendale.

### **Premesso inoltre che:**

- Al fine di potenziare e razionalizzare la propria attività, l'azienda ha previsto di procedere a un intervento che consenta un idoneo ampliamento dello stabilimento principale, tramite la realizzazione di un unico magazzino automatizzato capace di gestire in maniera appropriata il carico logistico dell'azienda stessa, eliminando quindi l'intero insieme di magazzini "satellite" oggi utilizzati;
- In tale prospettiva la Società ha dunque acquistato terreni edificabili limitrofi a quelli oggi occupati;

### **Considerato che:**

- la proprietà delle aree interessate agli interventi edilizi di cui trattasi ha presentato una proposta tale da accomunare le proprie necessità imprenditoriali con le esigenze e finalità pubbliche di interesse comunale;
- l'attuazione del progetto del magazzino automatizzato e più in generale degli spazi funzionali, degli edifici e dei piazzali, elaborato dalla Società e ritenuto idoneo a soddisfarne le attuali esigenze e le prospettive di ulteriore sviluppo presuppone una variazione dell'attuale disciplina urbanistica delle aree interessate;
- L'intervento cui la Società intende procedere presenta molteplici aspetti di interesse pubblico, in quanto:



Deliberazione n. 105 del 29/11/2010

- il programma di sviluppo dell'azienda è strategico per il territorio del Comune, rappresentando l'occasione per riqualificare l'area già di proprietà della Società Gessi Emiliani, fortemente degradata ed occupata da edifici e manufatti fortemente impattanti, nonché per regolamentare l'assetto futuro delle aree produttive presenti in loco (di proprietà della Società o confinanti) e per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad esso collegato, in primo luogo riducendo sensibilmente il carico oggi in essere sul sistema della mobilità dell'intero comprensorio;
- gli investimenti intrapresi dalla Società sul territorio garantiscono il mantenimento degli attuali livelli di occupazione e il loro possibile incremento;
- l'intervento si caratterizzerà per l'elevata qualità progettuale, sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che della sostenibilità territoriale, che degli aspetti energetici.
- In particolare, nella prospettiva di assicurarne la compatibilità ambientale e territoriale, la Società ha manifestato la disponibilità a realizzare nell'area e nell'intorno opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale nonché a corrispondere un apposito contributo di sostenibilità;
- la progettazione consentirà di delineare un masterplan dell'area vasta, che l'Amministrazione potrà utilizzare per indirizzare la progettazione delle aree circostanti;
- nell'ambito del programma verrà realizzato un impianto di produzione di energia (ad esempio fotovoltaico), di cui parte verrà messa a disposizione dell'Amministrazione;
- nell'elaborazione del progetto si verificherà inoltre l'opportunità di inserire servizi privati utili all'azienda ma che possano assorbire un bacino più largo di utenti.

**Avuto riguardo** a quanto sopra esposto, è stato predisposto tra il Comune di Bazzano ed i proprietari delle aree comprese nell'ambito d'intervento sopra citato uno schema di atto di accordo di programmazione negoziata ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

**Dato atto che:**

- la formalizzazione del menzionato accordo costituisce presupposto per l'attuazione degli interventi edificatori così come proposti nell'area in oggetto;
- l'istituto dell'accordo è regolato dall'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 nel testo vigente;

**Vista** la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

**Visto** l'art. 18 e l'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000, recante "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive".

**Acquisito** il parere favorevole del Responsabile del Settore interessato in ordine alla regolarità tecnica della proposta, ai sensi dell'art.49 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs.267/2000;

**Con voti** favorevoli 12, contrari 4 (**Barbieri** – Gruppo della Libertà di Bazzano; **Predieri** – Nuova Bazzano; **Rimondi e Brunetti** – Civicamente Bazzano), astenuti 1 (**Girotti** – Alleanza per Bazzano-PDL-Lega), resi in forma palese per alzata di mano

Presenti n. 17 Consiglieri comunali

Votanti n. 16

**DELIBERA**

1. Di approvare lo schema dell'allegato documento di programmazione negoziata relativo alla realizzazione di un magazzino verticale ad alta meccanizzazione, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. n.20/2000,

2. Di dare atto che gli eventuali impegni di spesa relativi agli adempimenti inerenti e conseguenti il presente atto formeranno oggetto di successivi e separati provvedimenti da parte del competente Responsabile del V Settore Urbanistica e Ambiente,
3. Di demandare al Responsabile del V Settore Urbanistica e Ambiente il compito di sottoscrivere per conto del Comune di Bazzano l'atto di programmazione negoziata di cui trattasi, conferendogli mandato per quanto concerne la definizione delle clausole tecniche o di predisposizione della disciplina del rapporto definito dagli atti del procedimento, fermi restando i contenuti essenziali.

Con successiva votazione palese dal seguente esito:

voti favorevoli 12

contrari 4 (**Barbieri** – Gruppo della Libertà di Bazzano; **Predieri** – Nuova Bazzano; **Rimondi e Brunetti** – Civicamente Bazzano)

astenuiti 1 (**Girotti** – Alleanza per Bazzano-PDL-Lega)

presenti n. 17 Consiglieri comunali

votanti n. 16

si dichiara la presente deliberazione urgente e pertanto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Alle ore 24.00 escono i Consiglieri Predieri e Girotti. I presenti sono 15.

**ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA L.R. 20/2000 E**

**DELL'ARTICOLO 11 DELLA L. N. 241/1990**

Il \_\_\_\_\_ duemiladieci in Bazzano (BO), presso \_\_\_\_\_:

**COMUNE DI BAZZANO** con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_, rappresentato dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la residenza Municipale, agente nel presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale \_\_\_\_\_

(di seguito per brevità denominato "il Comune");

e

**I.L.P.A. S.r.l.** con sede in Modena, via Galileo Galilei 168, iscritta al Registro Imprese di Modena al n° 233341, codice fiscale 00522970359, rappresentata dal sig. Pianesani Augusto Giuseppe nato a Vignola il 21/07/1939, che agisce nel presente atto in qualità di amministratore unico.

(di seguito: "la Società")

stipulano e convengono quanto segue.

\* \* \*

**PREMESSO CHE:**

- 1.** Il Gruppo ILPA è un'azienda leader di mercato nella produzione di materie plastiche che opera tramite due divisioni, MP3 e ILIP, entrambe con sede nel territorio del Comune (precisamente nelle aree artigianali industriali poste a nord del Capoluogo), rispettivamente in località Magazzino e sulla via di Castelfranco;
- 2.** L'attività della Società ha subito un notevole incremento nel corso degli anni, e soprattutto nell'ultimo decennio, registrando una crescita dell'occupazione da 250 a 480 dipendenti circa, i quali risiedono prevalentemente nel comprensorio di Bazzano, Vignola, Spilamberto, Castelfranco, Crespellano;
- 3.** In virtù di tale sviluppo, lo stabilimento presso cui opera la divisione ILIP si è rivelato oramai inidoneo per carenza di spazi nonché più in generale sotto il profilo funzionale, in particolare per quanto concerne gli aspetti della logistica e dell'immagazzinamento di materie prime e di prodotti finiti;
- 4.** Conseguentemente, l'azienda è attualmente costretta a utilizzare cinque diversi magazzini collocati nel comprensorio, in un raggio di circa dieci chilometri dal punto di produzione, con gravi ripercussioni a carico del sistema della mobilità per il transito quotidiano e ripetuto di numerosi bilici e altri mezzi pesanti, oltreché con insostenibili aggravii della gestione aziendale;

**PREMESSO ALTRESÌ CHE:**

**5.** Al fine di potenziare e razionalizzare la propria attività, l'azienda ha previsto di procedere a un intervento che consenta un idoneo ampliamento dello stabilimento principale, tramite la realizzazione di un unico magazzino automatizzato capace di gestire in maniera appropriata il carico logistico dell'azienda stessa, eliminando quindi l'intero insieme di magazzini "satellite" oggi utilizzati;

**6.** In tale prospettiva la Società ha dunque acquistato terreni edificabili limitrofi a quelli oggi occupati, e precisamente:

a) un'area posta a Nord dello stabilimento esistente, un tempo occupata dalla Società "GESSI EMILIANI", fortemente degradata a causa di decenni di attività di lavorazione dei gessi. Tale area ha destinazione artigianale industriale di tipo D1, ad intervento edilizio diretto, una superficie fondiaria pari a mq. 45.000 circa, con indice edificatorio pari a 0,5 mq./mq. Essa contiene tra l'altro un edificio di vecchia costruzione, oggi classificato dal PRG vigente secondo la tipologia di intervento 2a. Entro tale area l'altezza massima prevista per gli edifici di progetto è pari a 10 metri;

b) un'area posta a Sud dello stabilimento, oggi ineditata, di superficie fondiaria pari a mq. 25.000 circa, classificata D2 dal PRG, con destinazione industriale ed attuabile a mezzo di strumento urbanistico preventivo;

c) un'area posta ad Ovest dello stabilimento, di dimensione pari a mq. 6.000 circa, oggi agricola. Le aree sono lambite od attraversate da due corsi d'acqua minori, quali il Muzza ed il Torbido, quest'ultimo soggetto alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica Burana e del Servizio Tecnico Bacino Reno. Le trasformazioni edilizie che avvengono entro 150 metri dagli stessi devono quindi essere assoggettate a parere da parte della Soprintendenza;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- l'attuazione del progetto del magazzino automatizzato e più in generale degli spazi funzionali, degli edifici e dei piazzali, elaborato dalla Società e ritenuto idoneo a soddisfarne le attuali esigenze e le prospettive di ulteriore sviluppo presuppone una variazione dell'attuale disciplina urbanistica delle aree interessate nei seguenti termini:

a) innalzamento del limite di altezza previsto sulle aree descritte, da 10 a 30 metri;

b) demolizione dell'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;

c) deviazione del corso del canale Torbido, posto su area demaniale, oggi tombato, portandolo in fregio alle aree di intervento e contestuale mutamento della destinazione dell'area lasciata libera dal canale da tutela fluviale a industriale, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;

d) mutamento dell'attuale destinazione (da agricola a industriale) della zona posta ad Ovest, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;

e) attuazione degli interventi a mezzo di un unico iter amministrativo che consenta di attuare l'intero insieme delle previsioni in tempi certi.

f) redazione di apposito masterplan relativo all'area più vasta condiviso da tutti i proprietari attuatori della stessa

### **CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:**

- L'intervento cui la Società intende procedere presenta molteplici aspetti di interesse pubblico, in quanto:

I) il programma di sviluppo dell'azienda è strategico per il territorio del Comune, rappresentando l'occasione per riqualificare l'area già di proprietà di GESSI EMILIANI, fortemente degradata ed occupata da edifici e manufatti fortemente impattanti, nonché per regolamentare l'assetto futuro delle aree produttive presenti in loco (di proprietà della Società o confinanti) e per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad esso collegato, in primo luogo riducendo sensibilmente il carico oggi in essere sul sistema della mobilità dell'intero comprensorio;

II) gli investimenti intrapresi dalla Società sul territorio garantiscono il mantenimento degli attuali livelli di occupazione e il loro possibile incremento;

III) l'intervento si caratterizzerà inoltre per l'elevata qualità progettuale, sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che della sostenibilità territoriale, che degli aspetti energetici.

In particolare, nella prospettiva di assicurarne la compatibilità ambientale e territoriale, la Società ha manifestato la disponibilità a realizzare nell'area e nell'intorno opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale nonché a corrispondere un apposito contributo di sostenibilità per un importo complessivo di € 1.500.000,00

IV) la progettazione consentirà di delineare un masterplan dell'area vasta, che l'Amministrazione potrà utilizzare per indirizzare la progettazione delle aree circostanti,

V) nell'ambito del programma verrà realizzato un impianto di produzione di energia ( ad esempio fotovoltaico), di cui parte verrà messa a disposizione dell'Amministrazione. La quota parte di energia che verrà messa a disposizione o monetizzata all'Amministrazione concorrerà alla somma totale di contributi ed opere di cui all'art. 2 comma 2 sino alla somma di euro 250.000. L'energia prodotta dalla quota parte dell'impianto a disposizione dell'Amministrazione, i cui costi di gestione e manutenzione saranno interamente a carico dell'Attuatore, verrà annualmente monetizzata sulla base del costo medio attuale di acquisto della ILPA e versato al Comune di Bazzano per un congruo periodo a decorrere dalla messa in funzione.

La definizione delle modalità e dei tempi di messa a disposizione della quota energetica spettante al Comune, verrà comunque dettagliata da successivo accordo, una volta definiti gli esatti parametri dell'intervento.

VI) nell'elaborazione del progetto potranno essere inseriti servizi privati utili all'azienda ma che possano assorbire un bacino più largo di utenti.

#### **CONSIDERATO INFINE CHE:**

- Stante la rilevanza dell'intervento proposto dalla Società, e allo scopo di identificare un percorso istituzionale ed amministrativo condiviso, il Comune ha avviato un confronto preliminare con gli Enti sovraordinati, in particolare effettuando incontri con l'Assessorato Regionale alle attività produttive e con l'Assessorato Provinciale alla programmazione territoriale;

- In esito a detti incontri è stata condivisa l'importanza strategica dell'operazione e si è individuata come procedura possibile quella prevista dall'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000, recante "*Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive*", che delinea la seguente procedura:

*"1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.*

*2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni.*

*3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.*

*4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto."*

- Al fine di giungere ad più celere conclusione dell'iter di tale procedura si è inoltre ritenuto opportuno acquisire preliminarmente dagli Enti competenti (Soprintendenza, Servizio tecnico Bacino Reno e Agenzia del Demanio) la pronuncia di conformità del progetto preliminare agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti e alle tutele parimenti vigenti, ai sensi dell'art. 3, c. 3, del D.P.R. 20.10.1998 n. 447, in tema di Sportello Unico per le Attività Produttive, il quale dispone che: "*La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni."*

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

### **Articolo 1 – Oggetto dell'accordo.**

1. Oggetto del presente accordo è la definizione ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 delle modalità procedurali e della tempistica tramite cui la Società potrà procedere ad attuare il progetto di ampliamento degli edifici e delle aree di sua proprietà siti in via di Castelfranco, nella prospettiva del consolidamento, potenziamento e razionalizzazione dell'attività all'interno nel territorio di Bazzano, con conseguente riqualificazione ambientale, alleggerimento del sistema della mobilità ed incremento degli attuali livelli di occupazione.

2. Le Parti convengono che l'intervento avrà ad oggetto - previa unificazione della destinazione dell'insieme delle aree citate in premessa, deviazione del canale Torbido e, conclusa la procedura di declassificazione, demolizione dell'edificio classificato 2a oggi presente sull'area già di proprietà di GESSI EMILIANI - la realizzazione di nuovi impianti produttivi, servizi, e del magazzino meccanizzato di altezza pari a ml 30. Resta inteso che il volume edificato in virtù dell'innalzamento dell'altezza massima da ml 10 a ml 30, resterà legato ad attività di stoccaggio e magazzinaggio merci. Nel caso di non utilizzo del magazzino automatico, il suo volume non sarà riconoscibile come diritto acquisito e pertanto la volumetria dovrà essere riportata entro i parametri antecedenti la stipula del presente accordo.

3. La procedura all'uopo opportuna per l'intervento di cui al comma 2 è costituita dalla conferenza di servizi e successiva variante agli strumenti urbanistici di cui all'art. A14bis della L.R. n. 20/2000. Resta inteso che il programma potrà comunque essere concluso anche tramite altra procedura.

4. Il presente accordo è destinato altresì ad accedere a detta variante ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, indicando le ragioni di interesse pubblico dell'intervento e individuando le modifiche agli strumenti urbanistici necessarie.

5. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990 e dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Articolo 2 - Impegni della Società.**

1. La Società si impegna a realizzare all'interno del territorio comunale un intervento di elevata qualità progettuale, sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che della sostenibilità territoriale, che degli aspetti energetici, finalizzato al potenziamento dell'attività (e dunque al mantenimento/potenziamento dei livelli di occupazione) e al contempo in grado di soddisfare l'interesse pubblico alla riqualificazione dell'area, alla regolamentazione dell'assetto futuro delle aree produttive ivi presenti e all'ottimizzazione del sistema di infrastrutture collegato, nei termini indicati in premessa.

2. Nell'ambito dell'intervento in questione, la Società si impegna a realizzare, nei tempi e nei modi di Legge, le necessarie opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale, nonché a corrispondere al Comune apposito contributo di sostenibilità, fino all'importo complessivo di € 1.500.000,00.

La Società si impegna inoltre ad attivare i processi e le attività necessari per sviluppare un progetto partecipato, che preveda il coinvolgimento dei cittadini sui temi che verranno individuati di concerto tra le parti.

3. A garanzia della serietà degli impegni assunti e dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui al comma precedente, la Società si obbliga a versare al Comune la cifra di € 600.000,00 entro trenta giorni dalla firma del presente accordo.

Nel caso in cui il progetto non ottenga i necessari atti di assenso e approvazione da parte di tutti gli Enti competenti (ivi compresa l'ipotesi di mancata approvazione della necessaria variante urbanistica), e in ogni caso qualora l'approvazione del progetto definitivo non intervenga entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo o comunque non sia in essere un procedimento amministrativo dal prevedibile esito favorevole, le parti concordano di demandare ad un successivo accordo pattizio l'individuazione di modalità alternative di realizzazione degli interventi concordati. Il comune garantirà con fidejussione bancaria dell'importo di € 600.000,00 in favore della società a garanzia dell'adempimento degli impegni sottoscritti con il presente accordo.

L'importo a garanzia sarà oggetto di rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

E' da considerarsi a tal fine essenziale per l'Attuatore la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, nonché la possibilità di demolire l'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;

Nel caso di buon esito della procedura di variante, detto importo verrà invece trattenuto dal Comune quale anticipo di parte del suddetto contributo per la sostenibilità degli interventi.

4. L'adempimento degli obblighi assunti dalla Società avverrà secondo la seguente tempistica:

a) entro trenta giorni dalla firma del presente accordo: al fine di ottenere la pronuncia prevista ai sensi del comma 3 dell'art. 3, D.P.R. n. 447/1998 sulla conformità del progetto preliminare agli strumenti urbanistici e territoriali, presentazione allo Sportello Unico per le attività produttive di un progetto preliminare da inoltrare alla competente Soprintendenza affinché si pronunci con particolare riferimento alle volumetrie da realizzare entro i 150 metri dai corsi d'acqua oggetto di tutela;

- progetto tecnico delle opere idrauliche relative alla deviazione del canale Torbido, al fine di ottenere la relativa pronuncia da parte del Consorzio della bonifica Burana, del Servizio Tecnico Bacino Reno e dell'Agenzia del Demanio;



b) entro il 15 dicembre 2010: corresponsione al Comune dell'importo di € 600.000,00 a titolo di garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo.

c) entro novanta giorni dall'espressione delle pronunce di cui ai punti precedenti: presentazione al Comune del masterplan relativo all'area allargata e del progetto definitivo dell'intero intervento e delle opere correlate, completo di tutti gli elaborati necessari per l'attivazione e la conclusione della procedura di cui al citato art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000. Il progetto dovrà recepire quanto indicato ai punti III, IV, V VI del precedente 'considerato che';

d) entro il 30 novembre 2011 versamento della quota parte di contributo di sostenibilità rimanente a valere sul contributo complessivo pari a € 1.500.000, detratti gli anticipi, le opere previste in via preliminare in 400.000 euro e la quota di impianto fotovoltaico descritta al punto V del "considerato".

5) La Società si impegna infine ad assumere, entro un anno dalla fine dei lavori, 20 nuovi lavoratori.

### **Articolo 3 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli obblighi assunti dalla Società, il Comune assume i seguenti impegni:

a) entro dieci giorni dalla presentazione al SUAP del progetto preliminare: relativo inoltro alla Soprintendenza, al Consorzio della Bonifica Burana, al Servizio Tecnico Bacino Reno e all'Agenzia del Demanio per l'espressione delle relative pronunce a norma dell'art. 3, c. 3, D.P.R. n. 447/1998.

Il Comune si attiverà per ottenere dette pronunce nel prescritto termine di 90 giorni.

b) entro dieci giorni dalla presentazione del progetto definitivo: convocazione della conferenza di servizi di cui all'art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000, finalizzata all'acquisizione dei necessari atti di assenso e alla variazione degli strumenti urbanistici.

Il Comune si adopererà affinché i lavori della conferenza si concludano entro il termine perentorio prescritto di sessanta giorni;

c) entro novanta giorni dalla conclusione dei lavori della conferenza: approvazione della variante urbanistica recante i seguenti contenuti:

- innalzamento del limite di altezza previsto sull'area di intervento da 10 a 30 metri;
- demolizione dell'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;
- deviazione del corso del canale Torbido, posto su area demaniale, oggi tombato, portandolo in fregio alle aree di intervento e contestuale mutamento della destinazione dell'area lasciata libera dal canale da tutela fluviale a industriale, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;
- mutamento dell'attuale destinazione (da agricola a industriale) della zona posta ad Ovest senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria.

- l'insieme delle aree costituisce un unico comparto il cui indice totale sarà dato dalla sommatoria degli indici parziali previsti dal PRG vigente e che potrà essere collocato all'interno del perimetro complessivo conformemente alle esigenze dell'attuatore;

d) entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta dei titoli abilitativi: relativo rilascio.

2. Il Comune dà atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, della realizzazione dell'impianto fotovoltaico, e del contributo di sostenibilità che potrà essere richiesto alla Società non potrà superare l'importo complessivo di € 1.500.000,00

3. Relativamente all'importo di € 600.000 versato dalla Società a titolo di garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti prima dell'approvazione della variante urbanistica di cui al comma precedente, il Comune si impegna a valutare la sua compensazione, secondo modalità da stabilire, nel caso in cui l'intervento non ottenga, entro un anno dalla firma del presente accordo, il titolo abilitativo che dia la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, fatti salvi slittamenti dei tempi per cause non dipendenti dall'Amministrazione Comunale.

E' da considerarsi a tal fine essenziale per l'Attuatore la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, nonché la possibilità di demolire l'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;

Nel caso di buon esito della procedura di cui all'art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000 e di approvazione della variante, l'importo verrà invece trattenuto dal Comune quale anticipo del contributo di sostenibilità richiesto per l'esecuzione dell'intervento stesso.

Deliberazione n. 105 del 29/11/2010

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Rigillo Elio

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.ssa Manco Maria Assunta

---

**2° SETTORE**  
**AFFARI GENERALI E SERVIZI DEMOGRAFICI**

Copia della presente viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Copia conforme all'originale

Lì,

IL RESPONSABILE DEL 2^ SETTORE  
Dr.ssa Minghelli Adriana

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29.11.2010

☐ essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art.134, comma 3, T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs.n.267/2000

☐ essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs.n.267/2000



**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

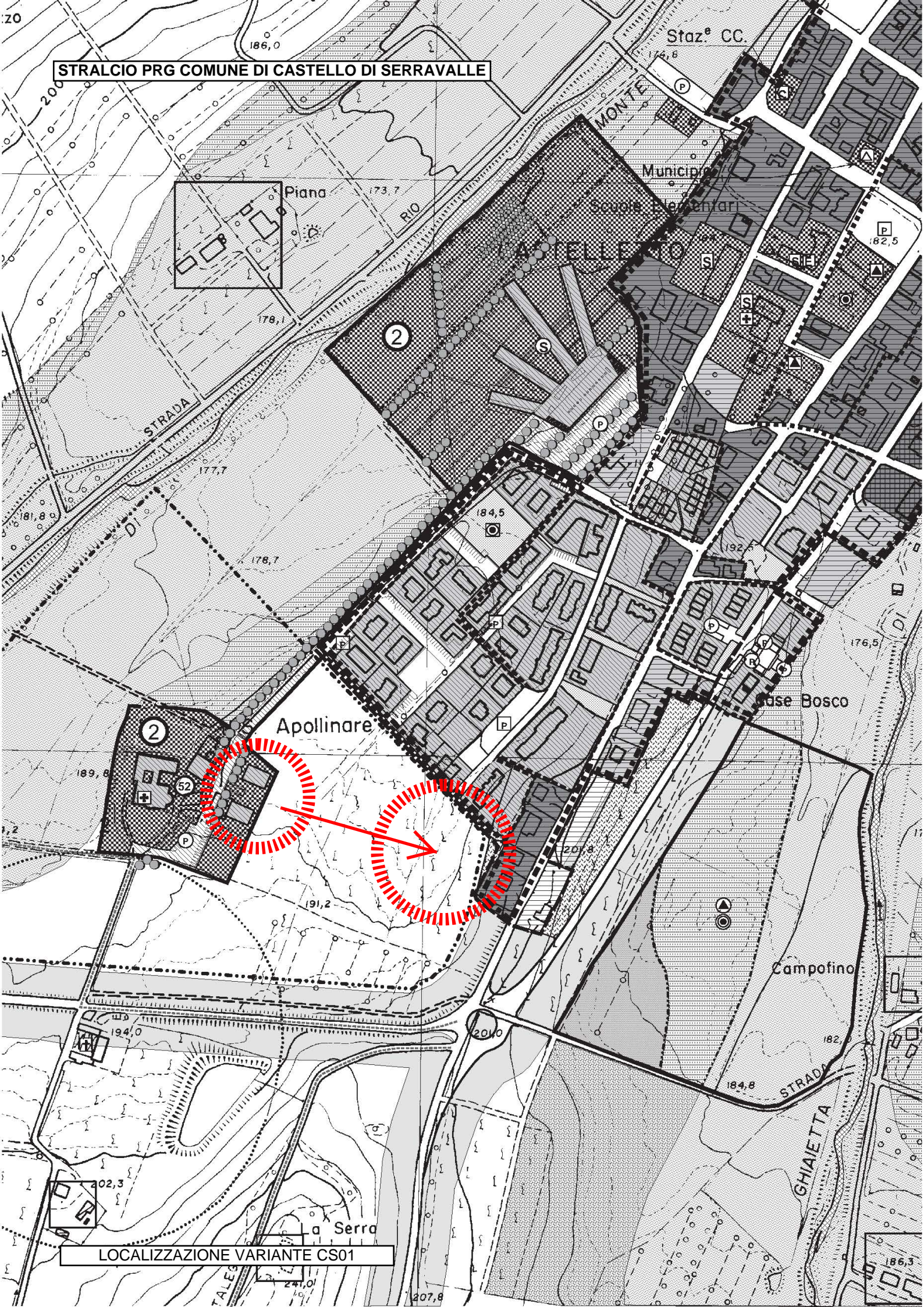
CODICE	<b>CS01</b>
COMUNE	CASTELLO DI SERRAVALLE
DESCRIZIONE SINTETICA	Variante al PdR dell'area di S. Apollinare, con spostamento delle superfici previste dal PRG, ancora da attuare. L'obiettivo di interesse pubblico è quello di evitare la ricostruzione dei fabbricati in parte esistenti ed oggetto di recupero in prossimità del complesso monumentale di S. Apollinare, al fine di evitare l'interferenza con i valori paesaggistici tipici del luogo.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO – Loc. S. Apollinare
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento come Ampliamento del perimetro dell'area soggetta al Piano Attuativo (Comparto C3.2) di cui all'art. 13 delle NTA del PRG vigente
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento sarà previsto in ambito che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica come areale per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	CASTELLETTO (AREALE 9)
VINCOLI E/O TUTELE	Nei pressi dell'area di intervento e già incluso nel perimetro attuale del Piano di recupero è presente il complesso monumentale della Chiesa di S. Apollinare, tutelato ai sensi della Parte Seconda "Beni Culturali" del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> , quella di <u>alimentazione idrica</u> e quella di <u>smaltimento dei reflui</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici previsti. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas e di alimentazione e distribuzione idrica, con la sostituzione di tratti anche consistenti di tubazione in acciaio, nonché nonché interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione, anche con interventi volti alla separazione delle reti esistenti.
DIMENSIONAMENTO	10 Alloggi

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

NOTE	Piccolo areale in continuità con il tessuto edificato; può concorrere a risolvere un problema urbanistico locale, ospitando il trasferimento di diritti edificatori assegnati dal PRG vigente ad una zona limitrofa in prossimità della Pieve di S.Apollinare. La variante dovrà preliminarmente prevedere anche i necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas, acquedotto e sistema di smaltimento dei reflui) per garantire in necessario livello di qualità dei servizi, qualora ciò sia necessario in considerazione della relativa esiguità dell'intervento proposto e del fatto che il carico aggiuntivo sulle reti era già stato valutato al momento dell'esame dell'originario strumento attuativo, relativamente al quale non si prevedono incrementi.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante.

ALLEGATI :                      Localizzazione PRG  
   Localizzazione Schema assetto PSC  
   Scheda VALSAT

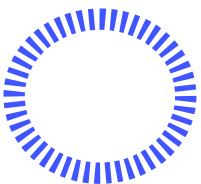
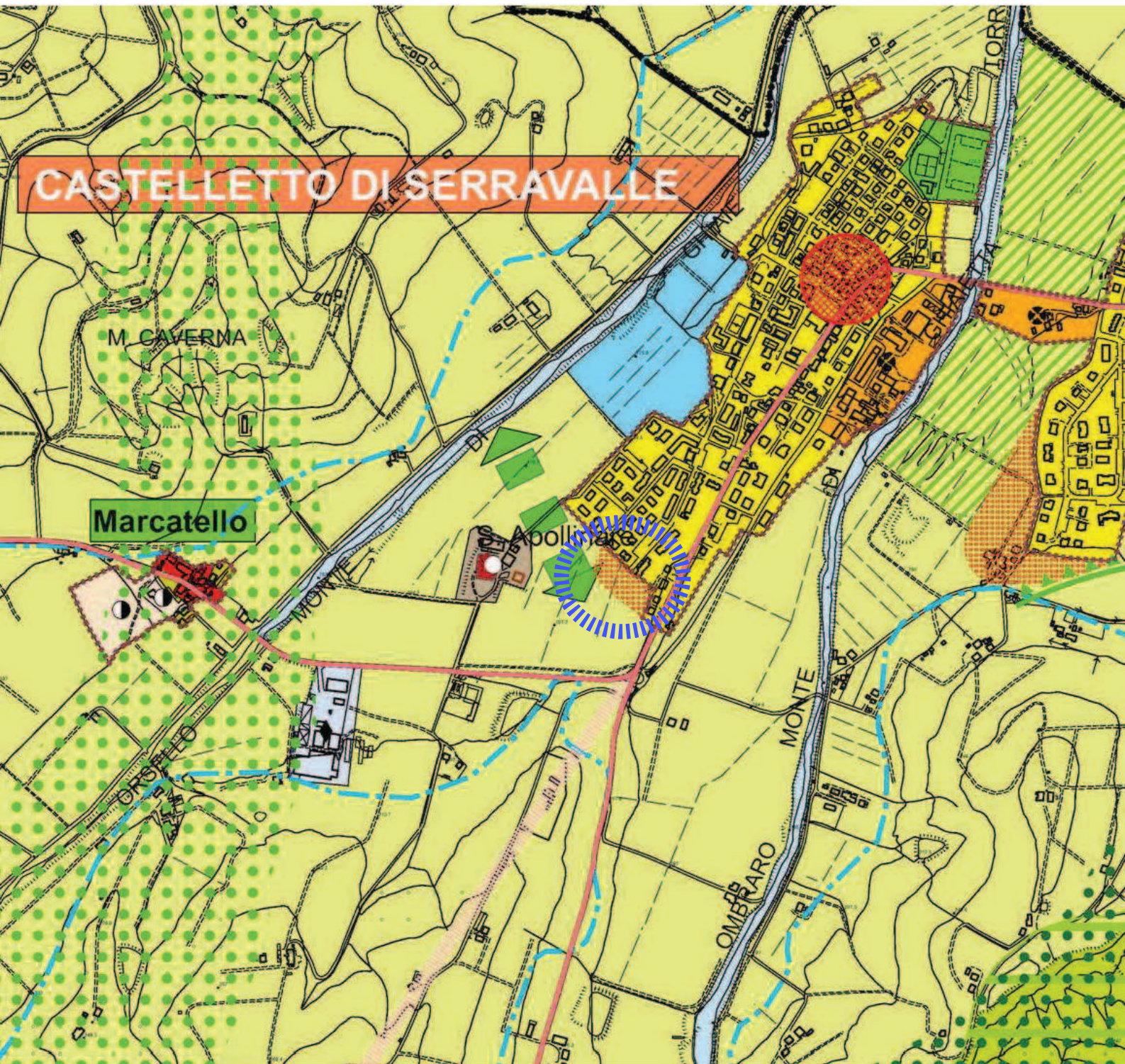
STRALCIO PRG COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE



Apollinare

LOCALIZZAZIONE VARIANTE CS01

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE CS01



**CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO (“AREALE 9”)**

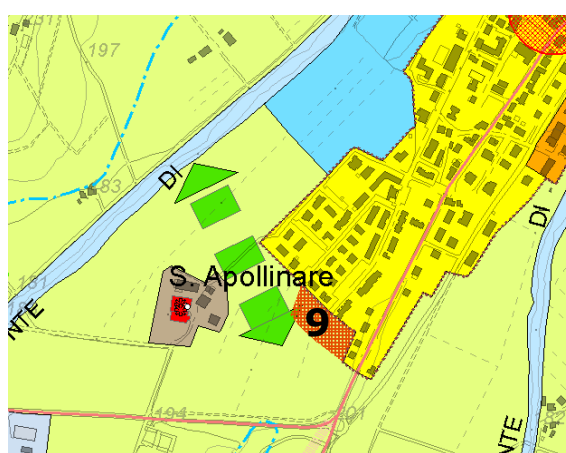
<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>	L'areale è localizzato a sud del centro urbano di Castelletto.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>	L'areale, compreso tra l'area urbanizzata a nord e il territorio agricolo, ha una superficie territoriale di circa 7.200 mq. È privo di edifici.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>	Secondo il PRG l'areale rientra nella “Zona agricola normale (EN)”. (fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>	
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>	-Idrografia superficiale: non presente (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>	-Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: non presente (fonte: Piano di Tutela delle Acque, 2005).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>	-Zonizzazione acustica: l'areale rientra nella classe III (fonte: Zonizzazione acustica del comune di Castello di Serravalle, 2007)
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>	Rientra nel “connettivo ecologico diffuso, tipo C (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio C3 - S. intervallivo trasversale Castelletto-Ziribega-Bersagliera
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>	Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.6</b>	<b>Sicurezza sismica</b>	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (falda depressa) (fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>	Non presenti
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>	Non presente (fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C)
<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>	
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore Intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06.

<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - L'areale è accessibile da via Sant'Apollinare e da via Giuseppe Verdi <u>Rete ferroviaria:</u> - L'areale non è accessibile alla stazione ferroviaria.

<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
	<u>Criticità:</u> - non presenta particolari criticità

<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
	Piccolo areale in continuità con il tessuto edificato; può concorrere a risolvere un problema urbanistico locale, ospitando il trasferimento di diritti edificatori assegnati dal PRG vigente ad una zona limitrofa in prossimità della Pieve di S.Apollinare.

<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>CS02</b>
COMUNE	CASTELLO DI SERRAVALLE
DESCRIZIONE SINTETICA	Variante normativa relativa alla loc. Camponuovo, oggetto di accordo ex art. 18 LR 20/2000 e prevede l'individuazione di una "zona agricola speciale con funzioni turistico ricettive" nella quale insediare, fra l'altro, una struttura coperta da destinarsi a "Piscina". Obiettivo di interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale è l'acquisizione alla proprietà pubblica di spazi edificati entro il centro abitato del Capoluogo ed in prossimità della Piazza della Pace, avente superficie di circa 380 mq., da destinare a funzioni pubbliche e/o di pubblica utilità quali ambulatori e centro prelievi e/o centro giovani o altro.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO – Loc. Camponuovo
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è al momento individuata come territorio rurale (zona E di cui all'art. 15 delle NTA del PRG vigente) e tale rimane anche a seguito della Variante prevedendosi solamente modifiche normative alla disciplina della zona.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 - 7.1 - 10.8) nonché identificato in parte come "Fascia di pertinenza fluviale" (Art. 4.4) – E' incluso all'interno del perimetro dei Bacini montani (Art. 6.10) e parzialmente in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4). E' inoltre in parte individuato come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento è incluso nel sistema pedecollinare del territorio rurale. L'ambito è inoltre identificato come "Corridoio ecologico".
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non sono presenti schede di dettaglio relative all'area oggetto di intervento.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923 nonché in parte in fascia di pertinenza fluviale ed in parte in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (PTCP). E' inoltre in parte individuato come U.I.E. a rischio da frana molto elevato R4
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> , in considerazione delle caratteristiche delle variazioni proposte risultano sostanzialmente idonei alle necessità. La zona non è dotata di sistemi centralizzati di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> per cui è onere del soggetto attuatore dell'intervento la realizzazione di un proprio impianto privato di depurazione.
DIMENSIONAMENTO	NN
NOTE	Trattasi di Variante Normativa in ambito rurale. Dovrà essere acquisito il parere dell'Autorità di Bacino in merito alla coerenza degli interventi con la pianificazione di bacino trattandosi di ambito compreso in parte in fascia di pertinenza fluviale.

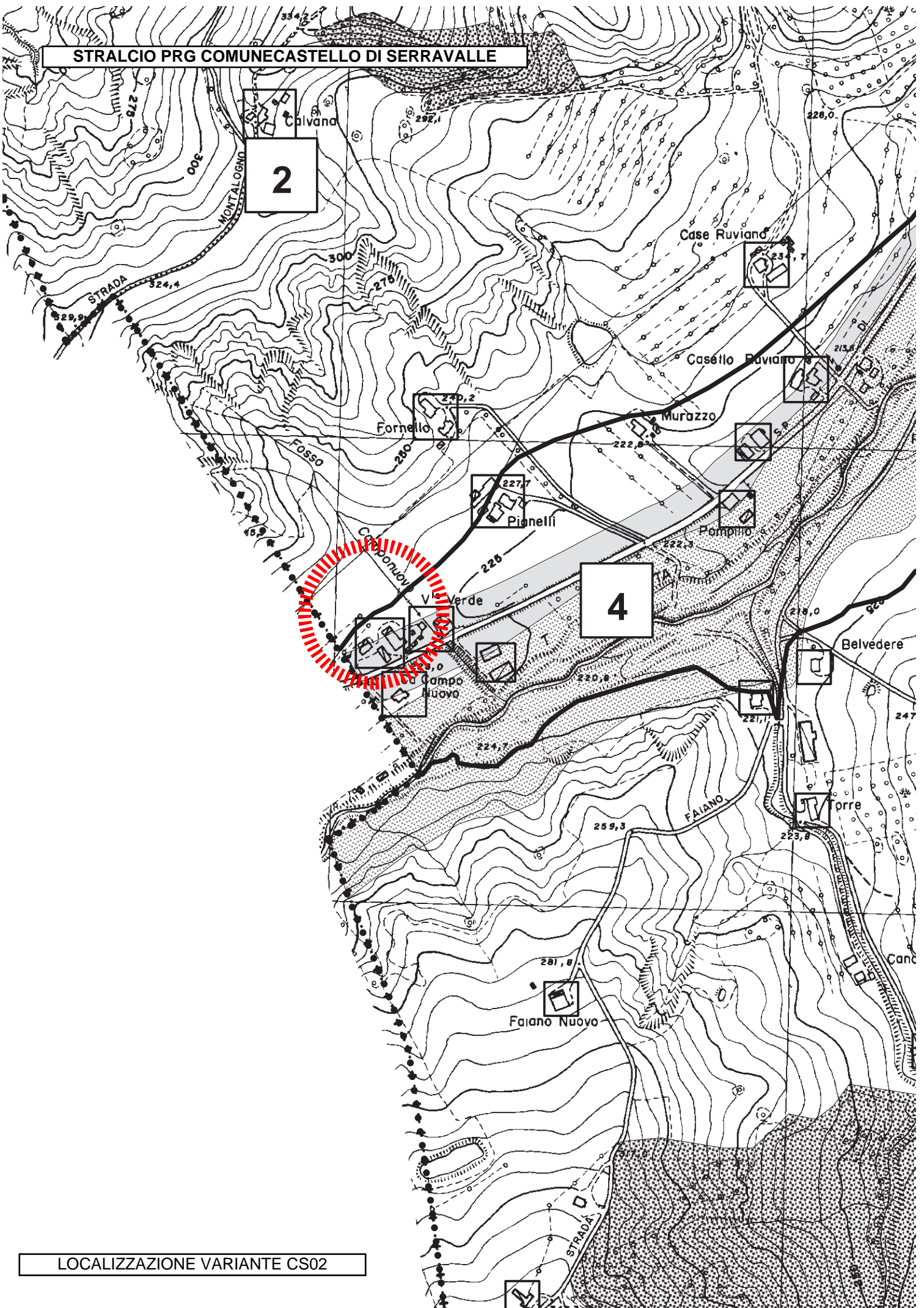
## SCHEDA VARIANTI ART. 15

TEMPI	La Variante è in corso di predisposizione. A seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'accordo preliminare ex art. 18 L.R. 20/2000 ne è prevista l'adozione nel prossimo mese di Settembre 2011.
-------	--

ALLEGATI :

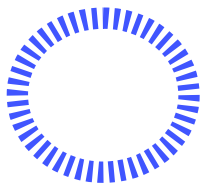
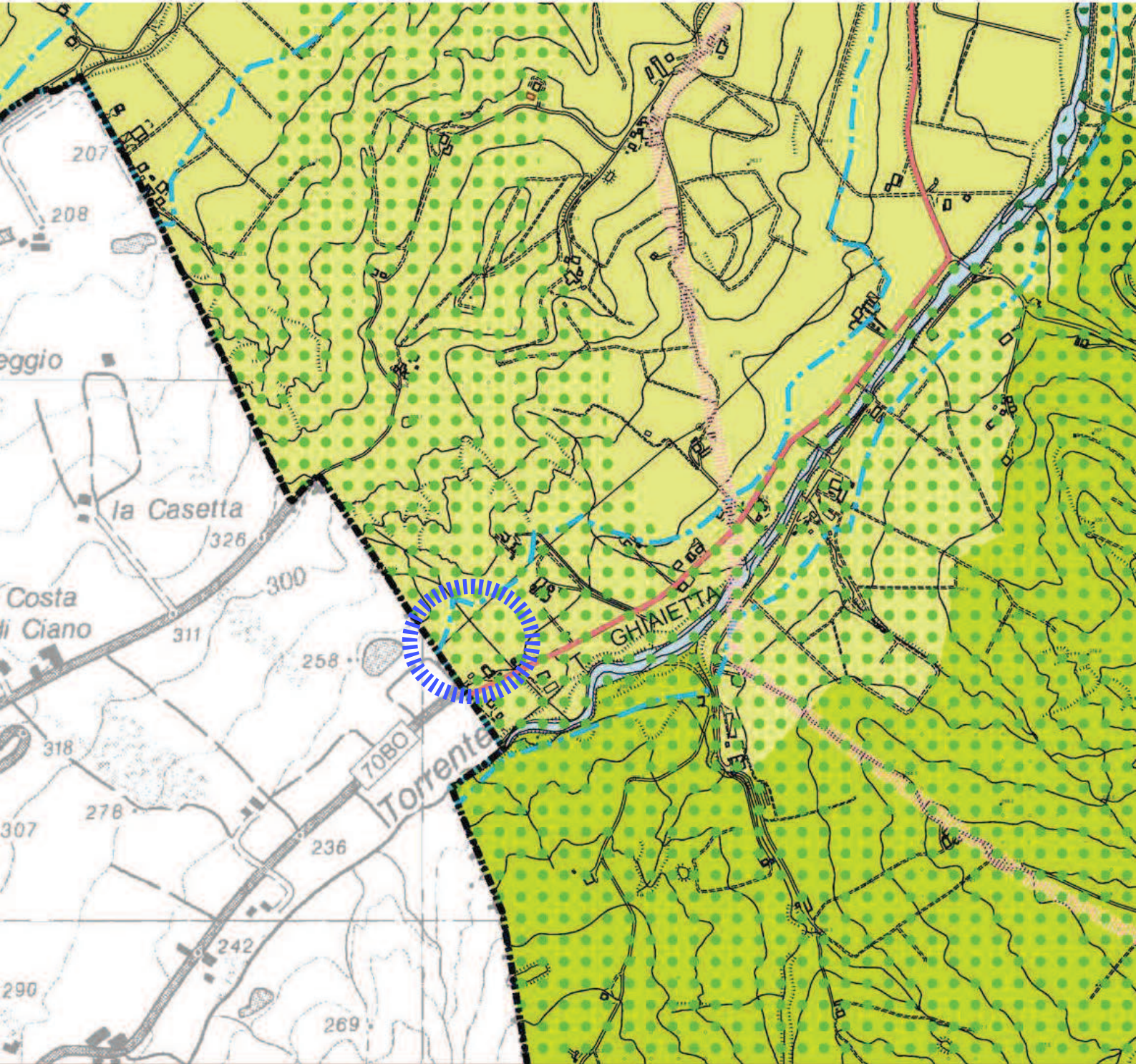
Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC  
Bozza modifica NTA del PRG  
Accordo art. 18 approvato

STRALCIO PRG COMUNE CASTELLO DI SERRAVALLE



LOCALIZZAZIONE VARIANTE CS02

# Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE CS02

## **Art. 15 – Zone Territoriali omogenee “E” – Agricole**

... omissis ...

### **13. Edifici ed aree non destinate all'agricoltura**

Per edifici ed aree non destinate all'agricoltura si intendono quelli insistenti in zone agricole alla data di adozione delle presenti norme e tuttavia utilizzate con usi diversi da quelli elencati dal precedente punto 2. All'interno di tale classificazione risultano inseriti anche gli edifici residenziali abbandonati.

Per tali edifici é ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, a turistico-residenziale, a turistico-ricreativo, a pubblici esercizi e a tutte le destinazioni pubbliche.

L'eventuale cambio d'uso potrà riguardare esclusivamente l'edificio e l'area cortiliva ad esso asservita. Il richiedente dovrà dimostrare di aver ceduto in affitto i terreni non interessati dal cambio di destinazione ad altra azienda agricola, ovvero dimostrare che essi vengono coltivati part-time dal proprietario medesimo o da altro o altri componenti il suo nucleo familiare, ovvero che i terreni governati in maniera ecocompatibile secondo le disposizioni di cui ai Regolamenti dell'Unione Europea n. 2078/95 e 2080/95.

Il cambio d'uso dei i fienili e delle stalle tipiche è ammesso solamente nel rispetto della tipologia originaria. Tutti gli interventi pertanto potranno essere concessi solamente se non alterano l'aspetto tipologico costitutivo del fabbricato e dovranno essere realizzati senza ampliamenti esterni al corpo di fabbrica.

Nelle aree contigue agli edifici sono assolutamente vietate tutte le recinzioni di qualsiasi tipo; al solo scopo di separare gli edifici dai terreni coltivati é invece ammessa la messa a dimora di arbusti e/o alberature per costituire siepi di qualsiasi dimensione, purché di specie idonea alle caratteristiche paesistiche dei luoghi in cui sono inserite.

Non è comunque possibile recuperare ad altri usi qualunque manufatto di tipo precario, tettoie, e proservizi di altezza inferiore a 2,50 ml.

In tutti i casi di recupero con cambio d'uso vale la disposizione di cui commi 14 e 15 dell'articolo 40 della legge regionale 47/78.

In ogni caso il recupero non dovrà consentire più di 5 unità immobiliari per fabbricato, con una superficie minima di 90 mq per alloggio e con l'obbligo di ricavare almeno un posto auto per alloggio ed una superficie di servizio (Ss) minima, comprensiva del posto auto, pari al 30% della Sr complessiva. E' comunque sempre ammesso il recupero di fabbricati esistenti usati con funzioni residenziali, già alla data del presente piano, all'interno dei quali vi siano alloggi anche di dimensione inferiore.

#### **14. Cambio di destinazione di edifici rurali**

Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione della presente VG al PRG e facenti parte di aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme, localizzate in tutte le Unità di Paesaggio è ammesso il cambio d'uso da agricolo a residenziale permanente o stagionale o turistico-ricreativo, mentre nelle Unità di Paesaggio 1, 2, 3, 4 e 6, il cambio d'uso é ammesso anche per pubblici esercizi.

Il cambio d'uso riguarda esclusivamente l'edificio o gli edifici e l'area cortiliva ad essi asservita alla data di adozione delle presenti norme. Il richiedente dovrà dimostrare di avere ceduto in affitto con regolare contratto i terreni non interessati dal cambio d'uso ad altra azienda agricola, ovvero dimostrare che essi vengono coltivati part-time dal proprietario medesimo o da altro o altri componenti il suo nucleo familiare, ovvero che i terreni governati in maniera ecocompatibile secondo le disposizioni di cui ai Regolamenti dell'Unione Europea n. 2078/95 e 2080/95. Nelle aree contigue agli edifici sono assolutamente vietate tutte le recinzioni di qualsiasi tipo; al solo scopo di separare gli edifici dai terreni coltivati é invece ammessa la messa a dimora di arbusti e/o alberature per costituire siepi di qualsiasi dimensione, purché di specie idonea alle caratteristiche paesistiche dei luoghi in cui sono inserite.

Nel caso di demolizione del fabbricato (solo se non appartenente ad uno dei casi di cui al precedente articolo 11) le quantità concedibili sono quelle esistenti al momento della demolizione.

Non è comunque possibile recuperare ad altri usi qualunque manufatto di tipo precario, tetterie, e proservizi di altezza inferiore a 2,50 ml.

In tutti i casi di recupero con cambio d'uso vale la disposizione di cui commi 14 e 15 dell'articolo 40 della legge urbanistica regionale.

#### **15. Limiti al superamento degli indici e dei parametri**

Il piano di sviluppo aziendale o interaziendale (P.S.A.) stabilisce la qualità e quantità di interventi infrastrutturali ed edilizi corrispondenti alle reali necessità produttive delle aziende.

Il PSA fermo restante le limitazioni di cui al precedente punto 7 può consentire il superamento dei seguenti indici e parametri:

- 1) Superficie minima di intervento in presenza di colture specializzate;
- 2) L'indice di Utilizzazione fondiaria.

In quest'ultimo caso il PSA dovrà essere integrato da uno Studio di impatto Ambientale corredato di tutti gli elementi conoscitivi atti a permettere una seria valutazione di compatibilità ambientale degli interventi, anche con la verifica di eventuali alternative di progetto, compresa quella di non eseguire gli interventi edilizi.



## **16. Zona Agricola Speciale con funzioni turistico-ricettive**

Nell'area individuata con apposita simbologia come "**Zona Agricola Speciale con funzioni turistico-ricettive – Scheda n. 13**" è consentito, in alternativa al recupero delle esistenti superfici in conformità e con le modalità stabilite dal precedente punto 13, l'insediamento di attività turistico-ricettive nei limiti delle seguenti destinazioni d'uso:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Funzioni Residenziali                            | mq. 380,00   |
| - Attività Ricettive e pubblici esercizi           | mq. 880,00   |
| - Porticati di servizio all'attività ricettiva     | mq. 260,00   |
| - Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...)   | mq. 1.020,00 |
| - Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) | mq. 1.990,00 |

e quindi per complessivi lordi mq. 4.530 (Sp).

In tale zona l'intervento è subordinato, oltre che al reperimento (od alla loro monetizzazione qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 4 dell'art. 4 delle presenti norme) degli standard di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e sue successive modifiche ed integrazioni, alla cessione all'Amministrazione Comunale all'interno del perimetro del Centro edificato di Castelletto - Capoluogo del Comune, a titolo di contributo di sostenibilità, di una superficie edificata lorda Sp pari all'8% di quella consentita nell'ambito individuato da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità.

L'utilizzazione del suolo a scopo edificatorio può avvenire solo previa approvazione di un Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Programma integrato, ecc...) ed in conformità a quanto definito nell'apposita Scheda di Progetto n. 13 allegata alle presenti Norme.

Il Piano attuativo dovrà essere formato conformemente a quanto disposto dal punto 4 dell'art. 13 delle presenti Norme, dalle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché corredato di tutta la necessaria documentazione finalizzata, fra l'altro, alla verifica della compatibilità ambientale degli interventi previsti.

... omissis ...



C O P I A DELL'ORIGINALE

## COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE

Provincia di Bologna

*Atto N. 32  
del 02/03/2011*

**OGGETTO : MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 131 DEL 18/11/2010 AD OGGETTO "ESAME IPOTESI DI ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20 DEL 24 MARZO 2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90, CON LA SOC. CAMPONUOVO S.R.L. AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO DI PROPOSTA PROGETTUALE DI RILEVANTE INTERESSE PER LA COMUNITA' LOCALE E LA CONSEGUENTE PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE SPECIFICA EX ART. 15 AL P.R.G."**

L'anno DUEMILAUNDICI il giorno DUE del mese di MARZO alle ore 09:15 nella Sede Comunale si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

convocata nelle forme di legge.

Sono rispettivamente presenti i sigg:

ZANNA MILENA	P	GIOVANARDI CESARE	P
RINFRANTI ISAIA	P	DARDI FABIO	P
DEGLI ESPOSTI ISABELLA	A	BINI SIMONE	P

Presiede ZANNA MILENA - Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale dr.ssa BRIZZI CLEMENTINA con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

- Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Parere favorevole sulla proposta per la regolarità tecnica (art. 49 D.Lgs 267/2000)  Il Responsabile del Servizio F.to LENZI MARCO	Parere favorevole sulla proposta per la regolarità contabile (art. 49 D.Lgs 267/2000)  Il Responsabile del Servizio Finanziario F.to LEONELLI ELISA	L'Assessore p.p.v. F.to GIOVANARDI CESARE
---	--	--

**OGGETTO:**

**MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 131 DEL 18/11/2010 AD OGGETTO "ESAME IPOTESI DI ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20 DEL 24 MARZO 2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90, CON LA SOC. CAMPONUOVO S.R.L. AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO DI PROPOSTA PROGETTUALE DI RILEVANTE INTERESSE PER LA COMUNITA' LOCALE E LA CONSEGUENTE PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE SPECIFICA EX ART. 15 AL P.R.G."**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso:**

- che il Comune di Castello di Serravalle è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi delle disposizioni della Legge Regionale 28 Dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione di Giunta Provinciale 14 Dicembre 1998 n. 833, esecutiva ai sensi di Legge;
- che la Soc. CAMPONUOVO S.r.l. come sopra identificata è proprietaria di un complesso immobiliare posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 di Ha. 3.02.35 sul quale è in corso di esecuzione, in forza del rilascio in data 19 Luglio 2005 del permesso di costruire n. 26/2005 e successive varianti, di cui l'ultima ancora in corso di istruttoria, un intervento di recupero di preesistenti superfici edificate per complessivi lordi mq. 1.280,67 aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:
  - Spazi per funzioni ricettive e pubblici esercizi mq. 541,49 lordi;
  - Spazi per funzioni Residenziali mq. 372,78 lordi;
  - Spazi per funzioni di servizio (magazzini, depositi) mq. 366,40 lordi;
- che dette aree sono classificate dal PRG vigente di Castello di Serravalle con destinazione agricola, Zona Omogenea di tipo E, assoggettate ad intervento diretto, come previsto dall'art. 15 delle vigenti NTA del PRG che prevede anche, fra l'altro, il recupero di preesistenti fabbricati per funzioni diverse da quelle agricole ivi comprese, fra le altre, quelle turistico-ricreative nonché i pubblici esercizi;
- che l'intero ambito, pur ora classificato come "zona agricola", possiede idonee potenzialità per l'insediamento delle attività sopra descritte oltre che di attività sportive private, come definite dal citato art. 14 delle N.T.d'A. del P.R.G. in funzione della relativa vicinanza al Capoluogo (circa 1,5 Km. di distanza), dell'ubicazione in fregio alla S.P. n. 70 Valle Torrente Ghiaia (Via S. Apollinare) che costituisce un valido ed idoneo elemento di connessione fra il territorio della montagna modenese (Comuni di Zocca e di Guiglia) e la pianura di Bologna, della presenza dell'attività turistico-ricettiva di prossima attivazione sopra descritta nonché dell'esistenza nell'area di proprietà, pur se ubicato nel limitrofo territorio del Comune di Zocca, di un bacino per la raccolta di acque sorgive e piovane, recentemente oggetto di interventi di sistemazione e rifunzionalizzazione;
- che la stessa Soc. CAMPONUOVO S.r.l. sta procedendo all'acquisizione del Piano Terreno e del Piano interrato di un edificio urbano posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n. 1242, identificato catastalmente al Fg. 14 Mapp.le 207, avente le seguenti destinazioni d'uso:
  - Spazi adibiti a Funzioni residenziali (Piani 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup>) mq. 563,61 lordi;
  - Spazi già adibiti a Funzioni ricettive (P.T e Interrato) mq. 378,66 lordi;
- che nell'ambito del P.d.S. (Piano dei Servizi), approvato con deliberazione di C. C. n. 78 del 22/10/2007, viene individuata la necessità di provvedere a reperire spazi nei quali insediare servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali, a puro titolo esemplificativo, spazi per attività

civiche e/o di carattere sociale (poliambulatorio e centro prelievi, centro giovani, ecc...), la cui necessità emerge quale fabbisogno per l'intera comunità insediata nel comune (Capo III – Attuazione del piano dei servizi all'interno degli insediamenti urbani esistenti e d'espansione - art. 16, punto 5, comma b);

- che il suindicato edificio, per la propria ubicazione strategica, in quanto posto nella porzione centrale del capoluogo nelle immediate vicinanze della Piazza Principale e ben accessibile dall'intera popolazione, nonché per le proprie caratteristiche edilizie e dimensionali intrinseche si presta in modo ottimale all'insediamento dei succitati servizi pubblici e/o di pubblica utilità;
- che 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;
- che a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000 la Soc. CAMPONUOVO S.r.l., come sopra rappresentata, ha formulato in data 29 Luglio 2010 prot. n. 8467/10-11 una proposta per una modifica e variante del vigente P.R.G. unitamente alla realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;
- che la proposta di variante di cui al superiore punto prevede quanto segue:
  - la cessione a titolo gratuito al Comune di Castello di Serravalle del Piano Terreno e del Piano Interrato del fabbricato posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n. 1242, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, aventi superficie complessiva lorda di mq. 378,66, già di proprietà dei Sigg.ri BAVIERI EGIDIO e POLUZZI FRANCA ed ora in corso di acquisizione da parte della Soc. CAMPONUOVO S.r.l., da destinare a servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali poliambulatorio e centro prelievi e/o centro giovani od altro;
  - l'impegno da parte della stessa società a sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale una convenzione relativa all'accesso ed all'utilizzo a titolo gratuito dei servizi di cui al successivo punto per l'esecuzione di attività formative in collaborazione con le istituzioni scolastiche o culturali presenti sul territorio;
  - l'impegno per il Comune a consentire, nell'ambito posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 avente superficie territoriale di mq. 30.235, ad integrazione delle funzioni già identificate, l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private. A tal fine prevedere l'identificazione dell'ambito come "Zona Agricola con funzioni turistico-ricreative" nella quale sia consentito l'insediamento delle seguenti attività:

• Residenza (superfici lorde già ora previste)	mq.	380,00
• Attività Ricettive e pubblici esercizi	mq.	880,00
• Porticati di servizio all'attività ricettiva	mq.	260,00
• Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...)	mq.	1.020,00
• Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi)	mq.	1.990,00

e quindi per complessivi lordi mq. 4.530
- che con propria deliberazione 18 Novembre 2010 n. 131, esecutiva ai sensi di Legge, si provvedeva ad approvare la proposta formulata dalla Soc. Camponuovo S.r.l. finalizzata alla predisposizione di una Variante specifica al P.R.G. che preveda, anche, la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

**Dato atto** che la stessa deliberazione subordinava la sottoscrizione dell'accordo all'avvenuta conclusione della procedura di acquisizione, da parte della Società proponente, dei beni come in precedenza individuati oggetto di successivo trasferimento all'Amministrazione Comunale;

**Ritenuto** che tale vincolo possa essere pregiudizievole per l'Amministrazione Comunale sottoponendo la stessa ad eventuali azioni di risarcimento dei danni in caso di mancata approvazione della citata variante urbanistica;

**Ritenuto** pertanto opportuno provvedere alla sottoscrizione dell'accordo subordinando la stessa alla presentazione di un atto preliminare stipulato fra le parti, debitamente registrato e trascritto ai competenti Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale ci si impegni, una volta approvata la variante urbanistica succitata, alla reale cessione dei beni interessati dall'accordo;

**Visto** lo schema di accordo, disciplinante patti e condizioni del rapporto in argomento, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, e ritenuto meritevole di approvazione nella sua interezza;

**Visti** i pareri espressi sulla proposta di provvedimento di cui all'oggetto, che qui di seguito si riportano "Favorevoli" ai sensi dell'art. 49 "Pareri dei Responsabili dei servizi" del D.Lgs. 267/2000:

- del Responsabile del settore, geom. Marco Lenzi, che ne attesta la regolarità tecnica;
- del Responsabile del Servizio Finanziario, Elisa Leonelli, che ne attesta la regolarità contabile;

## **D E L I B E R A**

- 0) la narrativa che precede è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/1990;
- 1) di confermare l'approvazione della proposta formulata della Società CAMPONUOVO S.R.L., presentata in data 29 Luglio 2010 prot. n. 8467/10-11, per la predisposizione di una Variante specifica al P.R.G. che preveda, anche, la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;
- 2) di approvare e fare proprio lo schema di accordo preliminare ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e art. 11 della L. 241/90 da sottoscrivere con la stessa Società CAMPONUOVO S.R.L. nel testo allegato al presente atto che ne diviene parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che la sottoscrizione dell'accordo, per le su-riportate motivazioni, **potrà avvenire solamente a seguito dell'avvenuta sottoscrizione fra le parti di regolare atto preliminare di cessione**, debitamente registrato e trascritto ai competenti Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, **con il quale i Sigg.ri Bavieri Egidio e Poluzzi Franca si impegnano a cedere alla Soc. Camponuovo S.r.l. l'immobile oggetto di successiva cessione all'Amministrazione Comunale;**
- 4) di confermare la volontà di proporre al Consiglio comunale, una volta presentato il progetto di Variante al P.R.G., da predisporre a cura e spese della società, l'adozione della stessa ai sensi dell'art. 15, comma 4, come integrato dal comma 5, della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in conformità dell'art. 41, comma 2, lettera b) della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

- 5) di autorizzare il Responsabile del 3° settore a sottoscrivere il citato accordo, allegato alla citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 18 Novembre 2010, esecutiva ai sensi di Legge, e ai conseguenti adempimenti, di sua competenza;
- 6) di dichiarare la presente deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, con separata votazione ed a voti unanimi espressi per alzata di mano.

\*\*\*\*\*

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.08.2000 N° 267

**Parere di regolarità tecnica**

Il Responsabile del Settore LENZI MARCO esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica del presente atto.

01/03/2011 F.to LENZI MARCO

**Parere di regolarità contabile**

Il Responsabile del Servizio Finanziario LEONELLI ELISA esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto.

02/03/2011 F.to LEONELLI ELISA

COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE

- Provincia di Bologna -

Repertorio n. ....

REPUBBLICA ITALIANA

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..

L'anno 2010 il giorno ... del mese ..... in ....., presso la residenza municipale di ..... - ..... (BO);

TRA

- il Sig. BAVIERI EGIDIO nato ad Anzola dell'Emilia (BO) il 3 Agosto 1936, C.F. BVRGDE46M03A324A residente a Castello di Serravalle (BO) in Via Canova n. 57, quale Amministratore Unico della Soc. CAMONUOVO S.r.l., C.F. 02346171206, con sede in Castello di Serravalle (BO) Via S. Apollinare s.n., proprietaria e/o promittente l'acquisto degli immobili di seguito descritti;

E

- il Comune di Castello di Castello di Serravalle, con sede in via S. Apollinare n. 1346 Cod. Fisc. e Part. IVA 80007030374, qui rappresentato dal Responsabile del Settore "Lavori Pubblici, Territorio, Ambiente, Attività Produttive" Geom. Marco Lenzi, per dare attuazione, in particolare, alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi di Legge (art. 134, comma 4, del citato D. lgs. n. 267/2000), con cui è stata data manifestazione di interesse relativamente ad una ipotesi di accordo ex art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 avente ad oggetto una Variante Specifica ex art. 15 L.R. 7 Dicembre 1978 n. 47 al P.R.G., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

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 il Comune di Castello di Serravalle è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi delle disposizioni della Legge Regionale 28 Dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione di Giunta Provinciale 14 Dicembre 1998 n. 833, esecutiva ai sensi di Legge;

- che il citato Strumento Urbanistico prevede, in loc. Capoluogo, un ambito avente superficie approssimativa pari a circa Ha. 3.00.00 destinato all'insediamento, fra l'altro, di attrezzature sportive private ai sensi dell'art. 14, punto 2.2, delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.R.G.;

- che dalla data di approvazione del succitato strumento urbanistico ad oggi non è stato manifestato alcun reale interesse finalizzato all'insediamento nell'ambito individuato delle funzioni ivi previste;

- che la Soc. CAMPONUOVO S.r.l. come sopra identificata è proprietaria di un complesso immobiliare posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 di Ha. 3.02.35 sul quale è in corso di esecuzione, in forza del rilascio in data 19 Luglio 2005 del permesso di costruire n. 26/2005 e successive varianti, di cui l'ultima ancora in corso di istruttoria, un intervento di recupero di preesistenti superfici edificate per complessivi lordi mq. 1.280,67 aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Spazi per funzioni ricettive e pubblici esercizi                      mq. 541,49 lordi;
- Spazi per funzioni Residenziali    mq. 372,78 lordi;
- Spazi per funzioni di servizio (magazzini, depositi)                      mq. 366,40 lordi;



- che dette aree sono classificate dal PRG vigente di Castello di Serravalle con destinazione agricola, Zona Omogenea di tipo E, assoggettate ad intervento diretto, come previsto dall'art. 15 delle vigenti NTA del PRG che prevede anche, fra l'altro, il recupero di preesistenti fabbricati per funzioni diverse da quelle agricole ivi comprese, fra le altre, quelle turistico-ricreative nonché i pubblici esercizi;

- che l'intero ambito, pur ora classificato come "zona agricola", possiede idonee potenzialità per l'insediamento delle attività sopra descritte oltre che di attività sportive private, come definite dal citato art. 14 delle N.T.d'A. del P.R.G. in funzione della relativa vicinanza al Capoluogo (circa 1,5 Km. di distanza), dell'ubicazione in fregio alla S.P. n. 70 Valle Torrente Ghiaia (Via S. Apollinare) che costituisce un valido ed idoneo elemento di connessione fra il territorio della montagna modenese (Comuni di Zocca e di Guiglia) e la pianura di Bologna, della presenza dell'attività turistico-ricettiva di prossima attivazione sopra descritta nonché dell'esistenza nell'area di proprietà, pur se ubicato nel limitrofo territorio del Comune di Zocca, di un bacino per la raccolta di acque sorgive e piovane, recentemente oggetto di interventi di sistemazione e rifunzionalizzazione;

- che la stessa Soc. CAMPONUOVO S.r.l. sta procedendo all'acquisizione del Piano Terreno e del Piano interrato di un edificio urbano posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n. 1242, identificato catastalmente al Fg. 14 Mapp.le 207, avente le seguenti destinazioni d'uso:

- Spazi adibiti a Funzioni residenziali (Piani 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup>) mq. 563,61 lordi;
- Spazi già adibiti a Funzioni ricettive (P.T e Interrato) mq. 378,66 lordi;

- che nell'ambito del P.d.S. (Piano dei Servizi), approvato con deliberazione di C.

C. n. 78 del 22/10/2007, viene individuata la necessità di provvedere a reperire spazi nei quali insediare servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali, a puro titolo esemplificativo, spazi per attività civiche e/o di carattere sociale (poliambulatorio e centro prelievi, centro giovani, ecc...), la cui necessità emerge quale fabbisogno per l'intera comunità insediata nel comune (Capo III – Attuazione del piano dei servizi all'interno degli insediamenti urbani esistenti e d'espansione - art. 16, punto 5, comma b);

- che il suindicato edificio, per la propria ubicazione strategica, in quanto posto nella porzione centrale del capoluogo nelle immediate vicinanze della Piazza Principale e ben accessibile dall'intera popolazione, nonché per le proprie caratteristiche edilizie e dimensionali intrinseche si presta in modo ottimale all'insediamento dei succitati servizi pubblici e/o di pubblica utilità;

- che 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;

- che a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000 la Soc. CAMPONUOVO S.r.l., come sopra rappresentata, unitamente ai Sigg.ri BAVIERI EGIDIO e POLUZZI FRANCA in quanto attuali proprietari del suindicato edificio posto il loc.

Capoluogo, ha formulato in data 29 Luglio 2010 prot. n. 8467/10-11 una proposta

per una modifica e variante del vigente P.R.G. (o delle previsioni nel nuovo Piano

Strutturale Comunale), nonché alla realizzazione di interventi ed iniziative di

rilevante interesse per la comunità locale come nei successivi articoli specificato;

- che l'accettazione della proposta, da perfezionare con successiva documentazione

progettuale da presentare a cura e spese della succitata Soc. CAMPONUOVO

S.r.l., comporta da parte del Comune l'impegno a sottoporre al Consiglio

Comunale l'adozione di variante urbanistica, ex art. 15 della Legge Regionale

47/1978, in conformità dell'art. 41, comma 4bis, della L.R. 20/2000, con

l'obiettivo per il Comune di Castello di Serravalle di acquisire spazi da adibire a

funzioni d'interesse generale e da destinare a attività pubbliche e/o d'interesse

pubblico quali quelle sopra precisate;

- che la variante di cui al superiore punto dovrebbe prevedere quanto segue:

- la cessione a titolo gratuito al Comune di Castello di Serravalle, nell'ottica

dell'obbligo per i Soggetti Attuatori di partecipare alla dotazione di standard

per servizi pubblici **quale contributo di sostenibilità**, del Piano Terreno e del

Piano Interrato del fabbricato posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n.

1242, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di

Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, aventi superficie

complessiva lorda di mq. 378,66, già di proprietà dei Sigg.ri BAVIERI

EGIDIO e POLUZZI FRANCA ed ora in corso di acquisizione da parte della

Soc. CAMPONUOVO S.r.l., da destinare a servizi pubblici e/o di pubblica

utilità quali poliambulatorio e centro prelievi e/o centro giovani od altro;

- l'impegno da parte della stessa società a sottoscrivere con l'Amministrazione

Comunale una convenzione relativa all'accesso ed all'utilizzo a titolo gratuito

dei servizi di cui al successivo punto per l'esecuzione di attività formative in collaborazione con le istituzioni scolastiche o culturali presenti sul territorio;

- l'impegno per il Comune a consentire, nell'ambito posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al **Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479** avente superficie territoriale di mq. 30.235, ad integrazione delle funzioni già identificate, l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private. A tal fine prevedere l'identificazione dell'ambito come "**Zona Agricola con funzioni turistico-ricreative**" nella quale sia consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- Residenza (superfici lorde già ora previste) mq. 380,00
- Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00
- Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00
- Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...) mq. 1.020,00
- Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00

e quindi per complessivi lordi mq. 4.530.

- che la Giunta Comunale con delibera n. ... del ..... ha valutato la succitata proposta ritenendola meritevole di accoglimento in quanto l'intervento persegue gli obiettivi di dotazione a servizi dell'intero territorio comunale, senza compromettere l'assetto urbanistico generale e le caratteristiche territoriali dell'area; inoltre il Comune avrà la possibilità di vedere realizzate opere di rilevante interesse pubblico a servizio del territorio e della popolazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

#### **1- OGGETTO DELL'ACCORDO**

Le parti si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza, ad attuare un

nuovo assetto urbanistico nell'ambito posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 avente superficie territoriale di mq. 30.235, nonché ad adibire, previa acquisizione al pubblico demanio, a funzioni pubbliche e/o di pubblica utilità il Piano Terreno e quello Interrato del fabbricato posto in Via S. Apollinare n. 1.242, immobili dei quali la società CAMPONUOVO S.r.l. possiede o sta acquisendo la proprietà, con l'obiettivo di dotare il territorio comunale di funzioni d'interesse generale da destinare, fra gli altri, a poliambulatorio e centro prelievi e/o a Centro Giovani, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di vedere realizzate opere di rilevante interesse pubblico a servizio del territorio e della popolazione;

La società presenterà al Comune, a sua cura e spese, entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo (eventualmente prorogabili prima della scadenza di comune accordo) una proposta progettuale di variante urbanistica ex art. 15 della Legge Regionale 47/1978 corredata dei necessari elaborati tecnici e relazionali come da disposizioni vigenti in materia, finalizzata a modificare la cartografia e le norme tecniche del PRG come di seguito indicato:

- a consentire, nell'ambito posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 avente superficie territoriale di mq. 30.235, ad integrazione delle funzioni già identificate, l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private, prevedendo l'identificazione dell'ambito come **“Zona Agricola con funzioni turistico-ricreative”** nella quale consentire l'insediamento delle seguenti attività:

- Residenza (superfici lorde già ora previste) mq. 380,00
- Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00

○ Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00

○ Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...) mq. 1.020,00

○ Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00

e quindi per complessivi lordi mq. 4.530.

- a cedere a titolo gratuito al Comune di Castello di Serravalle, il Piano Terreno

ed il Piano Interrato del fabbricato posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare

n. 1242, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di

Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, aventi superficie

complessiva di lordi mq. 378,66, già di proprietà dei Sigg.ri BAVIERI EGIDIO

e POLUZZI FRANCA ed ora in corso di acquisizione da parte della Soc.

CAMONUOVO S.r.l., da destinare a servizi pubblici e/o di pubblica utilità

quali poliambulatorio e centro prelievi e/o centro giovani od altro;

Il Comune si impegna, entro **sessanta giorni** dalla presentazione della progettazione

di cui al secondo capoverso del presente articolo, **a sottoporre al Consiglio**

**Comunale** la proposta di adozione di variante urbanistica tendente al risultato di cui

ai precedenti punti, da redigersi ai sensi ex art. 15 della legge regionale 47/1978 ed

in conformità dell'art. 41, comma 4bis, della L.R. 20/2000, e ad avviare l'iter

approvazione della stessa variante , nel testo vigente con i contenuti di cui sopra, con

l'obiettivo per il Comune di Castello di Serravalle di acquisire spazi da adibire a

funzioni d'interesse generale e da destinare a attività pubbliche e/o d'interesse

pubblico quali quelle sopra precisate;

A corredo e quali impegno accessivo alla variante urbanistica di cui al precedente

capoverso la società si obbliga, una volta completata la struttura destinata a Piscina,

a sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale una convenzione relativa

all'accesso ed all'utilizzo a titolo gratuito delle Attrezzature sportive di cui ai

precedenti punti per l'esecuzione di attività formative da parte degli alunni delle scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado del Comune di Castello di Serravalle, il tutto nei limiti dei periodi giornalieri e stagionali di apertura dell'impianto, a condizione che ciò non interferisca con la normale attività dello stesso impianto, e comunque per due giornate alla settimana. La medesima Società di rende comunque disponibile a valutare nuove e diverse esigenze che l'Amministrazione Comunale dovesse eventualmente prospettare in futuro;

## **2- TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E LORO APPROVAZIONE**

Entro 120 gg. naturali consecutivi dalla data di approvazione della Variante ex art. 15 della legge regionale 47/1978 sopra richiamata, dovranno essere presentate dalla Società interessata gli elaborati concernenti l'avvio dell'iter di approvazione del Piano Attuativo preliminare alla realizzazione degli interventi edilizi per l'effettiva esecuzione delle opere oggetto del presente accordo.

I conseguenti procedimenti di approvazione da parte del Comune dovranno essere completati nei tempi previsti dalla disciplina vigente, fatto salvo l'ottenimento di tutti pareri necessari.

## **3- TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GARANZIE DI REALIZZAZIONE –**

La Società interessata dovrà provvedere alla cessione degli spazi previsti dal presente accordo **entro e non oltre 60 gg. dalla data di approvazione** della più volte citata variante al P.R.G. In attesa di tale adempimento è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la possibilità di utilizzo degli spazi per gli usi succitati ed obbligo della proprietà di consentire, a titolo gratuito ed in attesa dell'atto di trasferimento della proprietà, di adempiere a tale richiesta.

#### **4- CONDIZIONI RISOLUTIVA E SOSPENSIVA –**

Le parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 Legge Reg.le 20/2000 che il presente accordo si intenderà risolto laddove la variante qui prevista non venga adottata dal Consiglio Comunale entro i termini previsti, eventualmente prorogabili di comune accordo prima della scadenza, ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

In caso di adozione, il presente accordo sarà condizionato sospensivamente sino alla definitiva approvazione della variante in esame come qui concordata.

Le parti si danno concordemente atto:

- che l'Amministrazione si riserva di apportare al/ai progetto/i inerente/i la realizzazione delle opere di rilevante interesse pubblico di cui all'art. 1 del presente atto, tutte le modifiche che riterrà opportune al fine di rendere l'opera perfettamente funzionale allo scopo e in ordine al rispetto delle normative vigenti;
- che nessun corrispettivo economico, a nessun titolo, sarà concesso alla società dal Comune;
- che ogni verifica e conseguente **accordo** in merito alle questioni di cui ai due superiori punti andrà necessariamente compiuta prima della delibera consiliare di adozione della variante, onde evitare inutili dispendi di energie e di costi da ambo le parti e l'insorgenza di una potenziale lite tra le stesse parti.

#### **5- DICHIARAZIONI FISCALI -**

Per l'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso, a tassa fissa.

#### **6- SPESE -**

Tutte le spese relative alla redazione, formazione e stipulazione ed esecuzione del



presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico delle Società.

La Società

Per il Comune

Il Sindaco

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to **ZANNA MILENA**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **BRIZZI CLEMENTINA**

---

La presente deliberazione:

- ai sensi dell'art. 32, 1° comma, della legge 18 giugno 2009, n. 69 e ss.mm.ii. viene oggi pubblicata nel sito informatico - sezione Albo Pretorio - di questo Comune ove rimarrà per quindici giorni consecutivi;
- è stata comunicata in elenco, con lettera n. 2366 in data odierna, ai Sigg. Capigruppo Consiliari, così come prescritto dall'art. 125 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

02/03/2011

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **BRIZZI CLEMENTINA**

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata per quindici giorni consecutivi dal 02/03/2011 al 17/03/2011 nel sito informatico - sezione Albo Pretorio - di questo Comune ai sensi dell'art. 32, 1° comma, della Legge 18 giugno 2009, n. 69 e ss.mm.ii.;
  - è divenuta esecutiva il giorno : 02/03/2011
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4°);  
 perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3°).

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **BRIZZI CLEMENTINA**

---

**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

CODICE	<b>CR01</b>
COMUNE	CRESPELLANO
DESCRIZIONE SINTETICA	Completamento assegnazione potenzialità edificatoria individuata con l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 con l'azienda Agricola Garagnani Penzo SS di Pio Penzo & C. per SU pari a mq. 2456 residenziali. L'assegnazione completa l'intervento di cui al primo stralcio di mq. 2100 già inserito con precedente Variante ex art. 15 LR 47/78. L'accordo comporta l'impegno per l'attuatore di concorrere per un importo di €. 850.000 alla realizzazione del nuovo plesso dell'asilo nido di Crespellano (3 sezioni) ed il recupero del plesso esistente di via Gramsci delle aule da mettere a disposizione della scuola materna.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO - PRAGATTO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento quale Zona di Espansione (Zona C – Art. 10.7 e seguenti delle NTA del PRG vigente)
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 - 7.1 - 10.8) – E' inoltre incluso all'interno delle aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4) – In prossimità è identificata la presenza di “connettivo ecologico diffuso” (Art. 3.5)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento è previsto in ambito che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica come areale per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	CRESPELLANO PRAGATTO (AREALE 13)
VINCOLI E/O TUTELE	nn.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici, mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas nonché una nuova condotta adduttrice di alimentazione idrica “Casalecchio-Ponte Ronca” ed il potenziamento di quella adduttrice sulla Via Emilia a Lavino (questi ultimi due interventi sono già previsti all'interno del Piano d'Ambito). Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	33 Alloggi
NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari. L'intervento si pone in aderenza ad un comparto già in attuazione e completa il disegno del piano. E' comunque limite e condizione per l'attuazione della variante l'esecuzione dei necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas e rete di alimentazione idrica) per potere garantire il necessario livello di qualità dei servizi.
TEMPI	In considerazione delle conclusioni di cui in precedenza l'avvio della procedura di variante (o dell'attuazione degli interventi da essa previsti) dovrà essere subordinata all'effettuazione degli interventi sulle reti infrastrutturali carenti.

## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

### ALLEGATI:

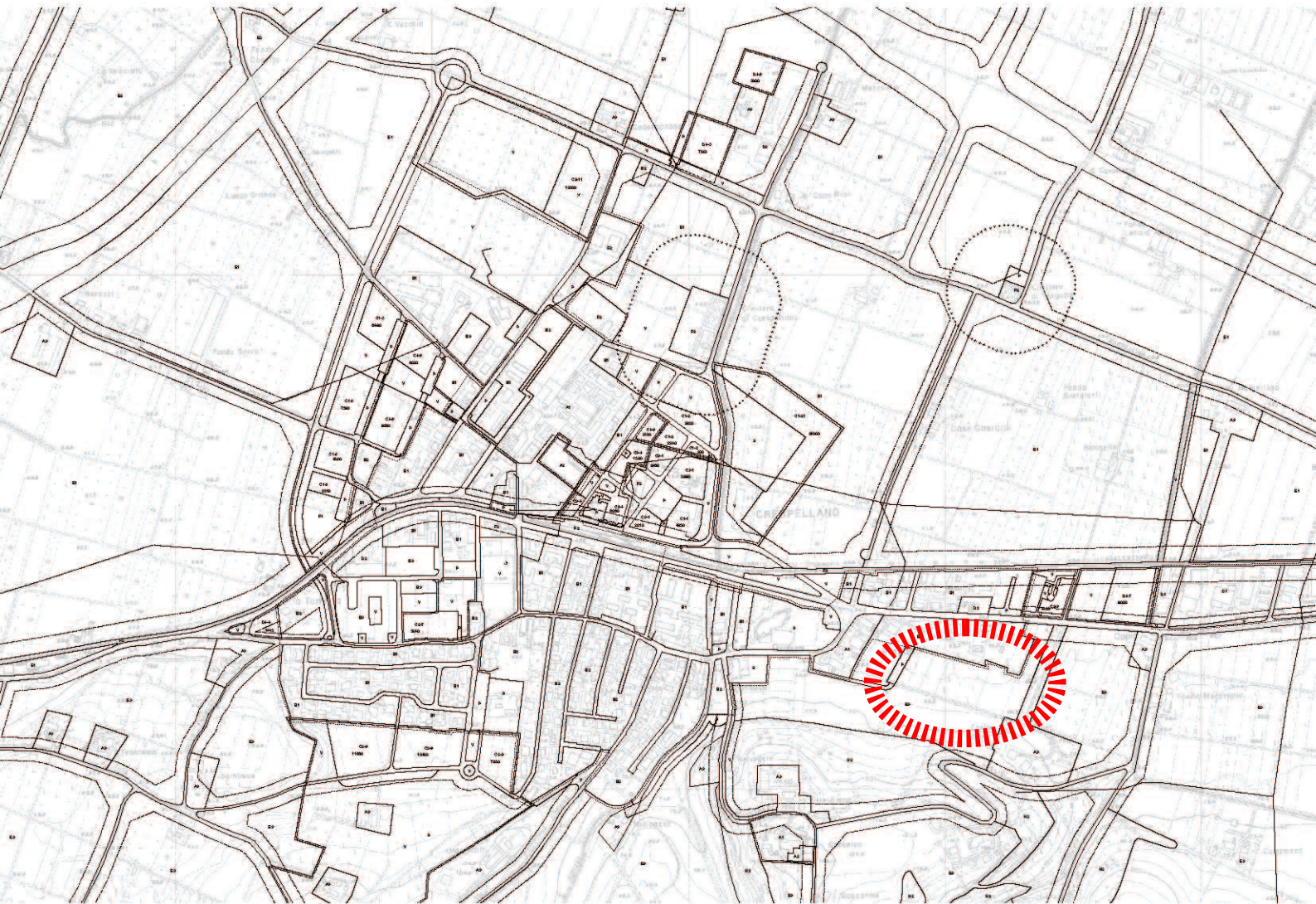
Localizzazione PRG

Localizzazione Schema assetto PSC

Scheda VALSAT (Integrazione)

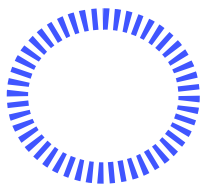
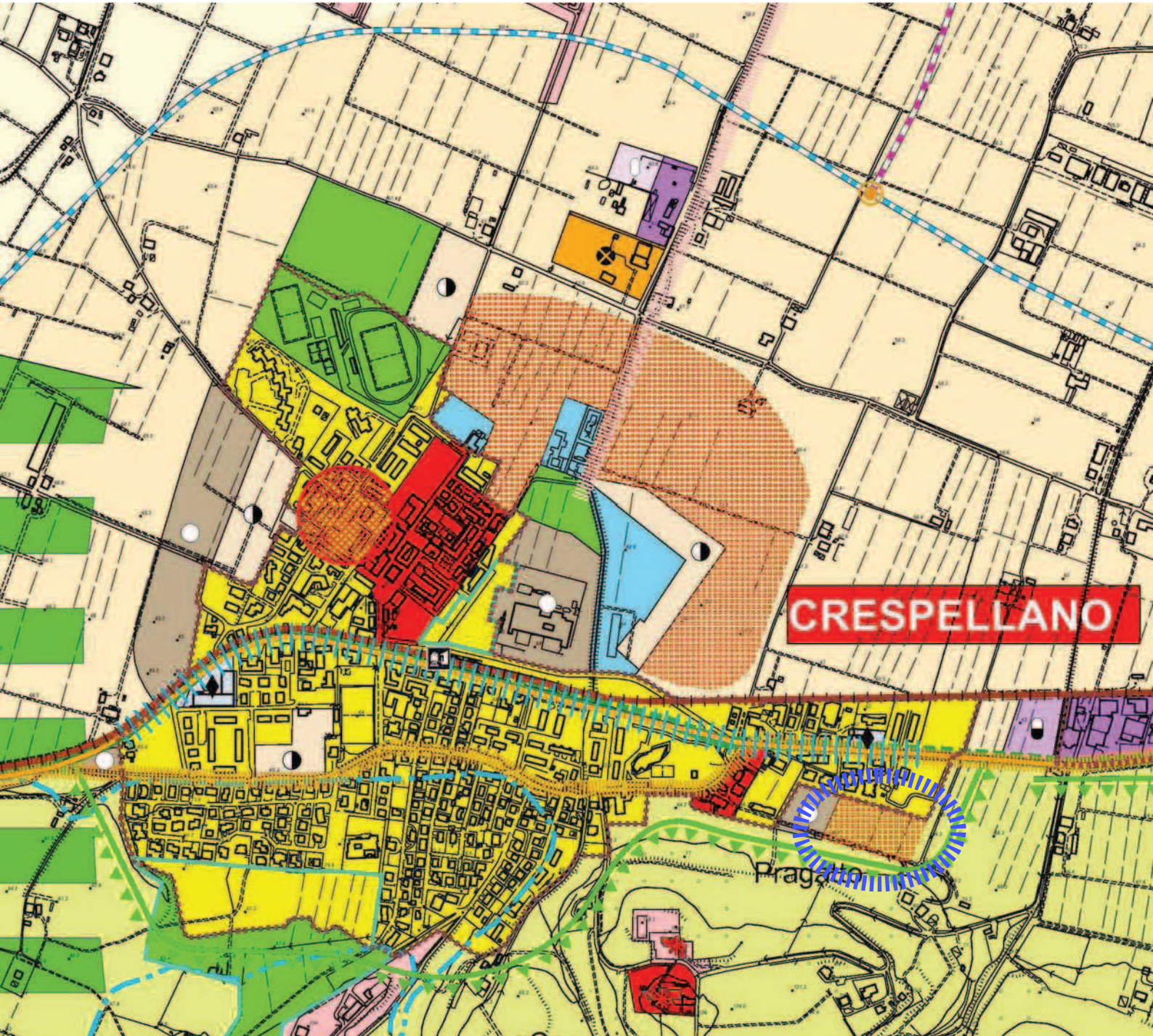
Accordo Art. 18 LR 20/2000 approvato

**STRALCIO PRG COMUNE DI CREPELLANO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR01**

Stralcio schema assetto PSC

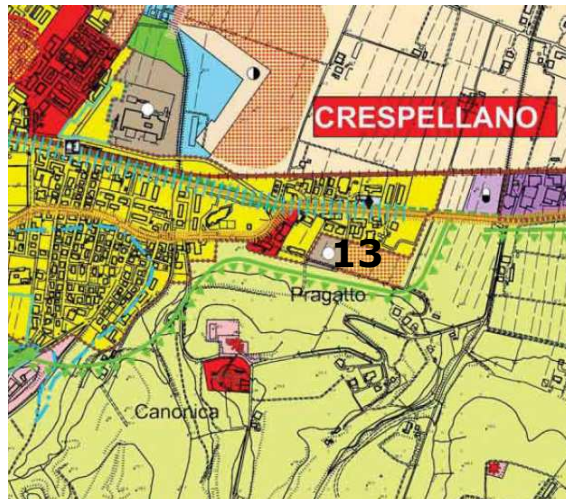


LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR01

## CREPELLANO - PRAGATTO ("AREALE 13")

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato al margine sud-est del centro abitato di Pragatto.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	L'areale, compreso tra l'area urbanizzata (a nord e ad ovest) e il territorio rurale pedecollinare a sud, ha una superficie territoriale di circa 14.500 mq., e non è edificato.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	In base al PRG l'areale rientra nella "Zona agricola di tutela (ET)"
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	<i>Idrografia superficiale</i> : non presente (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	<i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (aree di ricarica di tipo B). Art.5.3 punto 3 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard". (fonte: Variante al PTCP di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque)
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
	<i>Inquinamento acustico</i> : per la classificazione dello stato di fatto, è consigliabile inserire gran parte dell'areale in classe acustica III. Per lo stato di progetto, la parte insediabile esclusivamente residenziale dovrebbe essere classificata in classe acustica II (stato di progetto).
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo B" (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pedecollina)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.6</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	<i>Rischio sismico</i> : propensione alla liquefazione (pianura): elevata – In base alla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica") obbligo di approfondimento delle analisi di 2° ed eventualmente di 3° livello attraverso microzonazione sismica (fonte: pericolosità sismica preliminare, da Q.C.)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	Non presenti
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	Non presenti (fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C.)

<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	<p><i>Rete fognaria:</i> La rete fognaria è presente. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore di Crespellano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06.</p>
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<p><i>Rete stradale:</i> - L'areale è accessibile da via Puglie</p> <p><i>Rete ferroviaria:</i> -L'areale dista circa 830 m dalla stazione ferroviaria di Crespellano.</p>
<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/ideoneità/esigenze di trasformazione</b>
	<p><i>Criticità:</i> - l'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". - rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): elevata</p>
<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
	Integrazione del territorio urbanizzato di Pragatto in modo organico rispetto ai tessuti esistenti e agli interventi in corso di attuazione, ottimizzando il ruolo del sistema delle dotazioni esistenti e programmate, e completando il disegno urbano del capoluogo.
<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>
	Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'areale entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno porre particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, applicando le disposizioni del PTCP (art.5.3 c.3) un'adeguata ricarica della falda: ciò comporta che almeno il 40% della ST dell'insediamento sia mantenuta superficie permeabile.







# Comune di Crespellano

Provincia di Bologna

Copia dell' ORIGINALE

Adunanza Straordinaria in prima convocazione. Seduta pubblica.

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 64 DEL 29/09/2008.**

**OGGETTO: ACCORDO PER LA PIANIFICAZIONE CON PRIVATI EX ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000, N. 20 FRA IL COMUNE DI CREPELLANO E L'AZIENDA AGRICOLA GARAGNNI/PENZO S.S. DI PENZO PIO & C:**

L'anno DUEMILAOTTO, il giorno VENTINOVE del mese di SETTEMBRE alle ore 19:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 consegnata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno consegnato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato; la proposta di deliberazione con i documenti necessari è stata depositata in Segreteria conformemente al vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

<b>GAMBERINI GIANNI</b>	<b>P</b>	<b>SIGNORINI MIRKA</b>	<b>P</b>
<b>BONORA NADIA</b>	<b>P</b>	<b>SOATTINI DAVIDE</b>	<b>A</b>
<b>CAVALLIERI FEDERICO</b>	<b>P</b>	<b>VIVI CARMEN</b>	<b>P</b>
<b>DE FRANCESCHI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>PASSUTI LUCIANO</b>	<b>A</b>
<b>FEDERICI FABIO</b>	<b>P</b>	<b>PASCUCCI DANIELA</b>	<b>A</b>
<b>PARINI ALFREDO</b>	<b>P</b>	<b>TIENGO TIZIANA</b>	<b>P</b>
<b>MESSINI ROBERTO</b>	<b>P</b>	<b>BRUNI MAURIZIO</b>	<b>P</b>
<b>RUBINI SILVIA</b>	<b>P</b>	<b>SORBI MAURO</b>	<b>A</b>
<b>RUGGERI LUIGI</b>	<b>P</b>		

Tot. Presenti 13      Tot. Assenti 4

E' assente Giustificato il Consigliere : Pascucci Daniela

E' assente Ingiustificato il Consigliere Sorbi Mauro

È presente, l'assessore - non consiglieri: Grimandi Gianni

Partecipa il Segretario Generale SCAGLIARINI LUIGI

Il Presidente GAMBERINI GIANNI - Sindaco - dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità della adunanza ai sensi del vigente del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: Vivi Carmen, Tiengo Tiziana, De Franceschi Paolo.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29/09/2008

*È entrato il Consigliere Soattini Davide.*

*È presente il Consigliere Passuti Luciano.*

... omissis ...

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- Con l'adozione dell'attuale Variante Generale al P.R.G., avvenuta in data 04/09/1996 con Deliberazione Consiliare n° 77, fu inserito dal Comune di Crespellano, nell'ambito di una nuova area urbanistica di espansione residenziale posta immediatamente a ridosso di preesistenti insediamenti abitativi, un compendio insediativo di nuova previsione era in parte ricompreso nell'ambito di un nuovo Comparto di espansione "Residenziale estensivo – C2", della Superficie Fondiaria di mq. 9.370 e per una Superficie Utile attribuita di mq. 2.811, ed in parte ricompreso nell'ambito di un nuovo Comparto di espansione "Residenziale estensivo nel P.E.E.P. – C5", della Superficie Fondiaria di mq. 5.820 e per una Superficie Utile attribuita di mq. 1.746, così per una complessiva Superficie Fondiaria di mq. 15.190 e per una Superficie Utile complessiva attribuita di mq. 4.557;
- La Provincia di Bologna, con Delibera della Giunta del 21 aprile 1997, richiedeva al Comune lo stralcio della predetta area edificabile e conseguentemente il Comune, con Delibera consiliare n° 113 del 03/12/1997, dava esecuzione alla richiesta della Provincia, per cui la Variante generale succitata veniva approvata definitivamente con Delibera della Giunta Provinciale n° 501 del 03/08/1998;
- L'Azienda Agricola Garagnani / Penzo S.S. di Penzo Pio & C, proprietaria dei terreni sopra citati, proponeva ricorso giurisdizionale avverso la modifica del testo adottato della Variante generale su menzionata, con riserva di azione di danno; il giudizio attualmente pende in sede di appello avanti il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sez. IV, con il R.G. 1921/2003;

### Dato atto che:

- L'Azienda Agricola, ove venga sostanzialmente ripristinato nell'entità edificatoria a suo tempo deliberato in sede di adozione della Variante Generale sopra indicata, di corrispondere al Comune, si è offerta di realizzare, anche tramite monetizzazione, opere pubbliche di importo notevolmente superiore a quanto dovuto dalla normativa vigente;
- L'Azienda si è inoltre offerta di rinunciare all'azione giudiziaria in corso e ad ogni richiesta di danni e quant'altro in dipendenza del giudizio di cui sopra;
- Più in particolare e nella logica di continuità con le linee guida tracciate dal P.R.G. approvato, tale ipotesi di fattibilità urbanistica ricalca in buona parte la perimetrazione dei comparti originariamente inseriti in fase di adozione del P.R.G., proponendo nel contempo indicativamente similari Superfici Fondiarie (mq. 20.135 circa) e conseguentemente identiche Superfici Utili residenziali così come già ammesse in origine (**mq. 4.557**), indipendentemente dall'indice edificatorio attribuito dalle N.T.A. del P.R.G. alla specifica zona omogenea di riferimento, in un unico disegno urbanistico che preveda l'attuazione di una prima fase di completamento ad intervento diretto, assoggettata alla sottoscrizione di una convenzione che ne disciplini le specifiche modalità di attuazione, nonché di una successiva seconda fase di espansione da attuarsi mediante la definizione di un comparto assoggettato a strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), che contempli la realizzazione e completa cessione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici nella misura e quantità definita dalle disposizioni normative oggi vigenti per le zone "C/2", funzionali al complessivo disegno ed assetto coordinato ed omogeneo dell'intera area;
- L'Azienda Agricola, ha proposto di inserire un **primo stralcio di completamento** della consistenza in termini di S.U. pari a **mq. 2.100**, nelle previsioni del P.R.G. vigente, nonché un **secondo stralcio** di espansione pari alla edificabilità residua (**mq. 2.457**), nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica (P.S.C.) di prossima attuazione, anticipando la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla dotazione di servizi della collettività;

## Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29/09/2008

- L'Azienda Agricola si impegna a realizzare, a titolo di Urbanizzazione Generale, il nuovo plesso dell'asilo nido di Crespellano (3 sezioni) e il recupero presso il plesso esistente di via Gramsci delle aule da mettere a disposizione della scuola materna. In proposito tuttavia, l'Azienda Agricola, viste le esigenze di dimensionamento dell'edificio, da meglio delinearci in sede di progetto esecutivo, corredato di computo metrico estimativo, capitolato e quant'altro occorrente, per una migliore e più rigorosa determinazione ne attribuisce tale realizzazione diretta al Comune di Crespellano, anche mediante società dallo stesso controllata ed a mezzo di gara ad evidenza pubblica per la ricerca di un contraente affidabile avente capacità economica e specialistica idonee, per il corrispettivo determinato in €. 850.000,00 (Euro Ottocentocinquantamila/00);
- Per il recupero delle aule presso l'edificio esistente in via Gramsci, valutate le medesime esigenze, l'Azienda Agricola ne attribuisce la realizzazione al Comune di Crespellano, anche mediante società dallo stesso controllata ed a mezzo di gara ad evidenza pubblica per la ricerca di un contraente affidabile avente capacità economica e specialistica idonee, per il corrispettivo determinato in €. 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00).
- Detti interventi saranno finanziati mediante introito da parte del Comune di Crespellano dell'importo complessivo valutato in €. 1.100.000,00 (Euro Unmilionecentomila/00):
  - 850.000,00 (Euro Ottocentocinquantamila/00)), sarà versata dall'Azienda Agricola, a richiesta del Comune e salva prestazione di garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria- inerente l'attuazione del primo stralcio di edificabilità ad intervento diretto- con versamenti da effettuarsi per stati di avanzamento lavori.
  - Il saldo di €. 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00), sarà versato dall'Azienda Agricola, a richiesta del Comune e salva prestazione di garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria, successivamente. Tale somma sarà concretamente corrisposta, nei modi e tempi di legge, mediante l'inserimento dell'obbligazione nel testo della convenzione relativa al P.U.A. da approvarsi in attuazione degli strumenti urbanistici dell'area di cui sopra.

### **Constato che:**

- nell'obiettivo dell'ottenimento di rilevanti e significativi interessi economici e territoriali per la comunità locale, anche al fine di determinare e coordinare l'attuazione delle previsioni del piano urbanistico vigente, così come definito dall'art. 18 della L.R. n° 20/2000, il Comune dovrebbe impegnarsi ad accogliere integralmente la proposta planivolumetrica avanzata dall'Azienda Agricola provvedendo ad inserire nel P.R.G. vigente medesimo, mediante adozione di variante allo stesso ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 47/78 e ss.mm.ii., il primo stralcio ad intervento diretto comportante una Superficie Utile di mq. 2.100, e successivamente, nella propria pianificazione comunale (P.S.C.), l'ulteriore stralcio comportante una Superficie Utile di mq. 2.457, a completamento del nuovo Comparto edilizio a destinazione residenziale privata libera così come proposto, sostenendone ogni e ciascuna delle proprie indicazioni dinanzi ad ogni organismo ed Ente di riferimento competente, nonché alla Provincia di Bologna in sede di approvazione degli strumenti urbanistici di pianificazione sopraindicati;
- risulta sussistente il particolare interesse pubblico, di cui all'art. 18 della L.R. Emilia – Romagna n° 20/2000, della proposta dell'Azienda Agricola per la collettività locale, interesse già valutato come sussistente oltre dieci anni fa ed oggi ancor più rilevante, nonché per l'offerta monetizzata e quindi flessibile di opere di consistenza maggiore a quanto dovuto, ed infine per l'effetto transattivo del presente accordo con la rinuncia dell'Azienda Agricola alle azioni proposte contro il Comune e ai diritti sopra menzionati;
- è interesse sia del soggetto pubblico, che delle parti private definire livelli perequativi e compensativi, a mezzo della sottoscrizione del presente contratto urbanistico, ai sensi della legge regionale E.R. n. 20/2000 e succ. modif;

### **Considerato inoltre che:**

- è stata predisposta una bozza di convenzione tra il comune di Crespellano e la proprietà Azienda Agricola Garagnani / Penzo S.S. di Penzo Pio & C al fine di inserire un primo stralcio di completamento della consistenza in termini di S.U. pari a mq. 2.100, nelle previsioni del P.R.G. vigente, nonché un secondo stralcio di espansione pari alla edificabilità residua (mq. 2.457), nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica (P.S.C.) a fronte della corresponsione, quali extra-oneri, dell'importo complessivo di € 1.100.000 (unmilionecentomila/00 euro), a richiesta del comune, che potrà essere versato interamente dall'Azienda, salva prestazione di garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria all'atto di sottoscrizione dell'accordo di pari importo ai due interventi e con versamenti da

## Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29/09/2008

effettuarsi per stati di avanzamento lavori ed inoltre si impegna a rinunciare a proprie spese e cura al ricorso pendente avanti al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale sez. IV R.G. 1921/2003, sopra indicato nelle premesse, rinunciando contestualmente a tutte le pretese di eventuale compensazione delle spese;

**Dato atto** che è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnica;

**Udita** la presentazione del Sindaco Presidente e la relazione del Responsabile dell'Area Qualità Manutenzione e Pianificazione territoriale, Dr. Andrea Diolaiti e preso atto dell'ampio dibattito scaturitone

**Preso atto** che la trattazione integrale del presente argomento trovasi registrata su supporto magnetico conservato agli atti della segreteria comunale;

Con voti favorevoli unanimi n. 13 su n. 13 consiglieri presenti e votanti.

### **DELIBERA**

- 1) approvare, per le motivazioni e considerazioni tutte espresse precedentemente, lo schema di accordo negoziale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.3.2000, n. 20, nel testo allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A), quale sua parte integrante, formale e sostanziale, da concludersi tra il comune di Crespellano e i titolari dell'Azienda Agricola Garagnani / Penzo S.S. di Penzo Pio & C;
- 2) di dare mandato al Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale alla sottoscrizione dell'accordo, nel rispetto dello schema allegato alla presente deliberazione, autorizzando lo stesso ad inserire nell'atto le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili al fine di definire in tutti i suoi aspetti la convenzione medesima, fatta salva la sostanza dell'atto;
- 3) di incaricare inoltre il Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale, di provvedere alla pubblicazione ed al deposito dell'accordo suapprovato, in conformità a quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 24.3.2000, n. 20;
- 4) di dichiarare, con separata votazione, con voti favorevoli unanimi n. 13 su n. 13 consiglieri presenti e votanti la presente deliberazione urgente e, quindi, immediatamente eseguibile, a mente dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

## **ACCORDO PER LA PIANIFICAZIONE CON PRIVATI**

**EX ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000, N° 20**

**TRA**

Il **Comune di Crespellano**, con sede in Crespellano (BO), C.F. 01042180370, in persona del Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale, Dott. Andrea Diolaiti, in riferimento al mandato della delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (il "Comune"),

**E**

L' **Azienda Agricola Garagnani / Penzo S.S. di Penzo Pio & C.**, C.F. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, iscritta al R.E.A. di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, in persona dell'Amministratore Unico \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_; (l' "Azienda Agricola")

**PREMESSO CHE**

- a) L'Azienda Agricola è proprietaria in Crespellano, di vasti terreni censiti al N.C.T. al Foglio 44, mappali 361,360,366,373,265,34 e 36, salvo altri, della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_, inseriti nel P.R.G. vigente parte in "Zona per viabilità e parcheggi pubblici – P", e parte in "Zona agricola del territorio collinare – E/3",
- b) Che parte di dette aree, nella originaria fase di Adozione dell'attuale Variante Generale al P.R.G., avvenuta in data 04/09/1996 con Deliberazione Consiliare n°77, furono inserite dal Comune di Crespellano, in Loc.Pragatto ed in prossimità della Via Provinciale, in zona retrostante ad una fascia già completamente edificata di tipo residenziale classificata "B/1", nell'ambito di una nuova area urbanistica di espansione abitativa posta immediatamente a ridosso degli insediamenti già preesistenti, della complessiva Superficie Territoriale di circa mq. 49.200;
- c) Tale compendio insediativo di nuova previsione era in parte ricompreso nell'ambito di un nuovo Comparto di espansione "Residenziale estensivo – C2", della Superficie Fondiaria di mq. 9.370

e per una Superficie Utile attribuita di mq. 2.811, ed in parte ricompreso nell'ambito di un nuovo Comparto di espansione "Residenziale estensivo nel P.E.E.P. – C5", della Superficie Fondiaria di mq. 5.820 e per una Superficie Utile attribuita di mq. 1.746, così per una complessiva Superficie Fondiaria di mq. 15.190 e per una Superficie Utile complessiva attribuita di mq. 4.557;

- d) La fase delle successive controdeduzioni alle osservazioni pervenute, avvenuta da parte dell'Amministrazione Comunale in data 03/12/1997 con Deliberazione Consiliare n°113, vide poi il completo stralcio dell'area e dei comparti di espansione succitati, con la conseguente rimozione di ogni effetto urbanistico precedentemente adottato dal Comune di Crespellano medesimo, definitivamente sancito dall'approvazione della Variante Generale al P.R.G. avvenuta poi da parte della Giunta Provinciale di Bologna in data 03/08/1998 con propria Deliberazione n°501;
- e) Con Delibera Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, recentemente approvata, il Comune di Crespellano ha approvato una Convenzione Urbanistica con privati al fine di soddisfare le esigenze di un soggetto attuatore di intervenire sui terreni di sua proprietà per la realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari, posti immediatamente a ridosso delle aree di proprietà dell'Azienda Agricola e censiti nell'ambito del P.R.G. in "zona residenziale di completamento – B/1", da attuarsi per intervento edilizio diretto;
- f) Con detta Convenzione, determinando le richieste edilizie del soggetto attuatore la realizzazione di n°24 ulteriori alloggi oltre ai n°12 già concessionati, il Comune ha ritenuto prioritario definire sia l'assetto della viabilità interna alla zona B/1 che quella di accesso al nuovo insediamento delineato con il completamento della potenzialità edificatoria;
- g) A tal fine, non potendosi prevedere quale unico accesso all'insediamento quello preesistente poiché posizionato in prossimità dell'incrocio semaforizzato che non consente la realizzazione

di una eventuale corsia di accumulo sulla strada provinciale per consentire una facile immissione nella stessa, si è reso opportuno dare attuazione alle previsioni del P.R.G. che prevede a servizio della zona residenziale la realizzazione di una nuova viabilità a sud della zona, confluendo la medesima sulla via IV novembre;

- h) La realizzazione di tale viabilità prevista dal P.R.G., consentirà di prevedere oltre all'accesso in sicurezza dell'insediamento già sviluppatosi sul fronte della provinciale, anche il completamento dell'urbanizzazione dell'area, di proprietà dell'Azienda Agricola, retrostante ai fabbricati esistenti, senza aumentare il carico sulla strada provinciale, costituendo altresì il presupposto per la chiusura dell'assetto urbanistico del quadrante residenziale a sud, come già precedentemente evidenziato già di fatto originariamente inserito nelle proposte del P.R.G. del Comune di Crespellano.
- i) Il soggetto attuatore, in forza della convenzione stipulata con il Comune, dovrà eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione inerenti la nuova viabilità di collegamento con la via IV Novembre, cedendo nel contempo gratuitamente al Comune le aree stesse risultanti dal progetto relativo;
- j) è intenzione dell'Azienda Agricola non opporsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e specificatamente della viabilità di collegamento con la via IV novembre, di cui sopra citata, progettata e realizzata ad integrale cura ed oneri da parte del soggetto attuatore.

#### **PREMESSO ALTRESI' CHE**

Pende avanti il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sez. IV, col R.G. 1921/2003, ricorso in appello in impugnazione del piano regolatore generale del Comune di Crespellano, della quale pendenza e di diritti conseguenti anche per eventuale risarcimento danni l'adempimento del presente accordo

costituisce transazione con totale rinuncia delle pretese di ogni diritto e pretesa dell'Azienda agricola per capitale e spese

### **CONSIDERATO CHE**

- a) nello spirito collaborativo con l'Amministrazione Pubblica e nell'attesa di vedere soddisfatte le proprie esigenze inizialmente accolte e successivamente rigettate, l'Azienda Agricola ha riproposto in data 07 Luglio 2005 una possibile soluzione tecnica-progettuale di fattibilità, tale da accomunare le proprie necessità imprenditoriali con le maturate esigenze e finalità pubbliche di interesse comunale;
- b) più in particolare e nella logica di continuità con le linee guida tracciate dal P.R.G. approvato, tale ipotesi di fattibilità urbanistica ricalca in buona parte le perimetrazioni dei comparti originariamente inseriti in fase di adozione del P.R.G., proponendo nel contempo indicativamente analoghe Superfici Fondiarie (mq.13.655 circa) e conseguentemente identiche Superfici Utili residenziali così come già ammesse in origine (mq. 4.557), indipendentemente dall'indice edificatorio attribuito dalle N.T.A. del P.R.G. alla specifica zona omogenea di riferimento, in un unico disegno urbanistico che prevede l'attuazione con una prima fase ad intervento diretto con l'obbligo della sottoscrizione di una convenzione che disciplina i rapporti e le modalità di attuazione e una seconda fase con la definizione di un comparto che contempra la cessione e la realizzazione dell'area a verde a sud della viabilità e delle restanti opere di urbanizzazione per un disegno ed assetto coordinato ed omogeneo dell'area;
- c) il Comune di Crespellano, ad accoglimento della precedente e già citata ipotesi di fattibilità formulata dall'Azienda Agricola, ha dichiarato la propria disponibilità ad inserire parte della edificabilità (2.100 mq) nelle previsioni del P.R.G. vigente e la rimanente parte inserita nella nuova pianificazione urbanistica (P.S.C.) di prossima attuazione, nel tentativo di risolvere la questione



della viabilità di collegamento con la via IV novembre, già citata, ed inoltre di anticipare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla dotazione di servizi della collettività;

- d) l'insieme delle modifiche ed approvazione dei patti e delle obbligazioni assunte sia dal soggetto attuatore che dal Comune e dall'Azienda Agricola, risulta essere unico, inscindibile ed indissolubile;
- e) le parti intendono quindi altresì accettare integralmente i patti e le obbligazioni che loro riguardano direttamente ed altresì quelle che le vede qualificate come possibili interessate o controinteressate;
- f) risulta, come richiesto dall'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sussistente il rilevante interesse per la comunità locale ravvisato in:
  - a. la realizzabilità concreta delle predette soluzioni, in dipendenza del concorso dell'Azienda di cui appresso;
  - b. la cessione dell'area necessaria per la costruzione della strada citata, in aggiunta a quanto previsto dalla futura urbanizzazioni;
  - c. il concorso dell'Azienda agricola mediante anticipazione della contribuzione di cui al successivo art. 3.2 per la realizzazione dell'asilo nido di Crespellano e per il il recupero delle aule presso l'edificio esistente in via Gramsci;
  - d. la rinuncia alle azioni e alle pretese e ai diritti dell'Azienda agricola nei confronti del Comune di cui al contenzioso in atto avanti al Consiglio di Stato;

#### **DATO ATTO CHE**

la soluzione progettuale avanzata dall'Azienda Agricola ed accolta dal Comune prevede un primo stralcio di urbanizzazione in fregio alle dotazioni esistenti ed un successivo al completamento della proposta in cui è definita l'acquisizione dell'area a sud della viabilità in progetto quale area da destinarsi a verde pubblico unendosi a quello già di proprietà comunale prospiciente la via Belvedere, il tutto per una superficie utile edificatoria a destinazione residenziale pari ad almeno mq. 4.457;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

considerato e dato atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

**Art. 1. – Premesse ed allegati.**

1. Le sopraindicate premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo (di seguito l'Accordo") e costituiscono patto.

**Art. 2. – Interventi ed obbligazioni a carico del Comune**

1. Nell'obiettivo dell'ottenimento di rilevanti e significativi interessi economici e territoriali per la comunità locale, anche al fine di determinare e coordinare l'attuazione delle previsioni del piano urbanistico vigente, così come definito dall'art. 18 della L.R. 20/2000, il Comune s'impegna ad accogliere integralmente la proposta planivolumetrica secondo lo schema di fattibilità urbanistica avanzata dall'azienda Agricola, e dinanzi descritta nelle premesse provvedendo ad inserire nel P.R.G. vigente mediante adozione di variante allo stesso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 ss.mm.ii. il primo stralcio e successivamente nella propria pianificazione comunale (P.S.C.) il nuovo Comparto edilizio a destinazione residenziale così come proposto, sostenendone ogni e ciascuna delle proprie indicazioni dinanzi ad ogni organismo ed Ente di riferimento competente, nonché alla Provincia di Bologna in sede di approvazione degli strumenti urbanistici sopraindicati;
2. Il Comune si impegna altresì ad accoglierne ed a sancirne l'efficacia temporale del Comparto relativo al secondo stralcio edificatorio, fin dal primo P.O.C. di riferimento conseguente alla nuova stesura del P.S.C. precedentemente citato;

**Art. 3. – Obbligazioni a carico dell'Azienda Agricola**

1. Oltre gli adempimenti ed oneri di norme conseguenti al futuro comparto edificabile di cui all'art 2, l'Azienda agricola si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Crespellano una superficie di

terreno nell'ambito del mappale n. .. del foglio n. .... di sua proprietà necessaria alla realizzazione, ad integrale cura e spese del soggetto attuatore, della strada pubblica di collegamento con la via IV Novembre, che dovrà in ogni caso progettualmente e tecnicamente risultare adeguata alle esigenze insediative derivanti dall'inserimento del nuovo comparto urbanistico in proprietà dell'Azienda Agricola. In proposito, l'Azienda Agricola si riserva la facoltà di esprimere il proprio formale assenso sul progetto avanzato dal soggetto attuatore, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie al servizio dei comparti edilizi, prima della cessione delle aree di sua proprietà interessate dal progetto medesimo.

2. l'Azienda Agricola si impegna a realizzare il nuovo plesso dell'asilo nido di Crespellano ( 3 sezioni) e il recupero presso il plesso esistente di via Gramsci delle aule da mettere a disposizione della scuola materna. L'azienda Agricola, viste le esigenze di dimensionamento dell'edificio, meglio da delinearsi in sede di progetto esecutivo, corredato di computo metrico estimativo, capitolato e quant'altro occorrente, per la migliore e più rigorosa determinazione ne attribuisce l'esecuzione al Comune di Crespellano, anche mediante società dallo stesso controllata, a mezzo di gara ad evidenza pubblica, per la ricerca di un contraente affidabile avente capacità economica e specialistica idonee, per il corrispettivo determinato in € 850.000 (ottocentocinquantamila/00 euro); per il recupero delle aule presso l'edificio esistente in via Gramsci valutate le medesime esigenze l'azienda agricola attribuisce l'esecuzione al Comune di Crespellano, anche mediante società dallo stesso controllata, a mezzo di gara ad evidenza pubblica, per la ricerca di un contraente affidabile avente capacità economica e specialistica idonee, per il corrispettivo determinato in € 250.000 (duecentocinquantamila/00 euro).
3. Detti interventi saranno finanziati mediante introito da parte del Comune di Crespellano dell'importo complessivo di € 1.100.000 (unmilione centomila/00 euro), a richiesta del comune, potrà essere versato interamente dall'Azienda, salva prestazione di garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria

all'atto di sottoscrizione del presente accordo di pari importo ai due interventi e con versamenti da effettuarsi per stati di avanzamento lavori.

4. L'azienda agricola, condizionatamente ed operativo adempimento degli impegni assunti dal Comune, come pattuito all'art. 5, si impegna a rinunciare a proprie spese e cura al ricorso pendente avanti al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale sez. IV R.G. 1921/2003, sopra indicato nelle premesse, rinunciando contestualmente ad eventuale compensazione delle spese;

**Art. 4. – Obbligazioni a carico di tutte le Parti**

1. Le Parti con il presente Accordo si impegnano per sé e per ogni eventuale avente causa; conseguentemente le Parti si impegnano a trasferire le obbligazioni con il presente Accordo assunte ad ogni avente causa a qualsivoglia titolo di tutte o parte le aree interessate dall'Accordo medesimo.

**Art. 5. – Validità e condizione risolutiva.**

1. Il presente Accordo è condizionato al rispetto degli impegni e obblighi assunti dalle Parti.
2. Nell'eventualità in cui una o entrambe le parti si trovassero nell'oggettiva impossibilità di rispettare gli impegni e obblighi assunti, le parti concordano di demandare ad un successivo accordo pattizio la definizione dei rapporti connessi al presente atto.

Crespellano, li \_\_\_\_\_

**Comune di Crespellano** – Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale

Dott. Andrea Diolaiti \_\_\_\_\_

**Azienda Agricola Garagnani / Penzo S.S. di Penzo Pio & C.** – Amministratore Unico

\_\_\_\_\_

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Gamberini Gianni

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Scagliarini Luigi

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Li, 15/10/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Scagliarini Luigi

—

---

Per copia conforme all'originale

Li \_\_\_\_\_

L'ADDETTO AL SERVIZIO SEGRETERIA

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Li, 27/10/2008



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>CR02</b>
COMUNE	CRESPELLANO
DESCRIZIONE SINTETICA	Assegnazione di parte della potenzialità edificatoria individuata con accordo ex art. 18 LR 20/2000 con la Soc. ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal comune di Savigno. L'area è stata individuata mediante bando pubblico di manifestazione di interesse nel rispetto dei criteri definiti in attuazione dell'accordo territoriale tra Provincia di Bologna, Comune di Crespellano e Comune di Savigno. Interessa mq. 4000 di SU residenziale
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento quale Zona di Espansione (Zona C – Art. 10.7 e seguenti delle NTA del PRG vigente)
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è incluso all'interno delle aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento è previsto in ambito che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica come areale per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	CRESPELLANO CAPOLUOGO (AREALE 4)
VINCOLI E/O TUTELE	L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Risulta inoltre attraversato dal Canale S. Almaso, appartenente al reticolo idrografico minuto, sottoposto a tutela da parte art.142 Dlgs. 42/2004. Parte dell'areale rientra nell'area delle centuriazione di epoca romana ( <i>fonte:Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici, mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas nonché una nuova condotta adduttrice di alimentazione idrica "Casalecchio-Ponte Ronca" ed il potenziamento di quella adduttrice sulla Via Emilia a Lavino (questi ultimi due interventi sono già previsti all'interno del Piano d'Ambito). Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	53 Alloggi

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

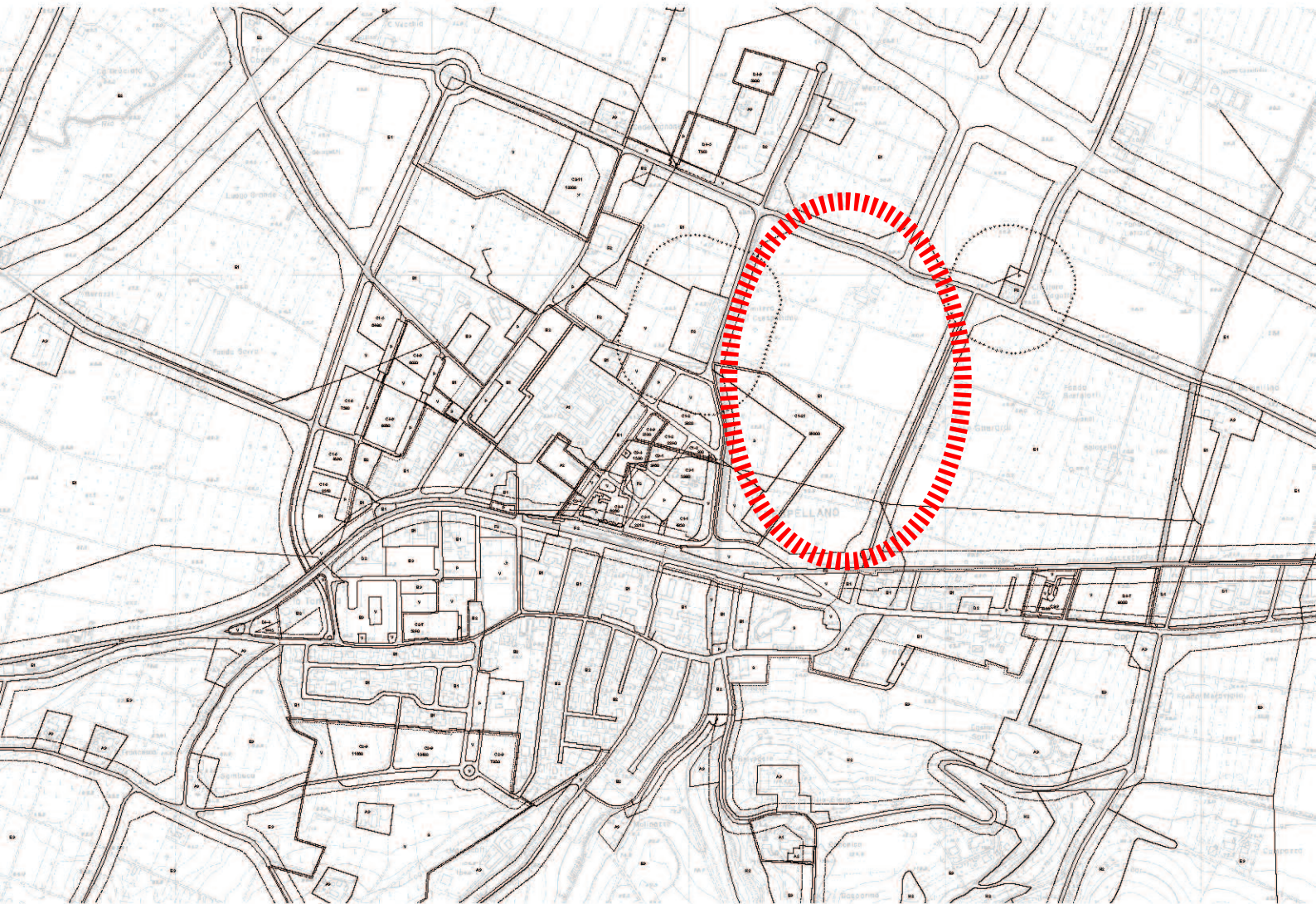
NOTE	L'intervento si pone in aderenza ad un comparto già in attuazione e completa il disegno del piano. L'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale del canale S. Almaso dovranno essere salvaguardate prevedendo, fra l'altro, interventi di riqualificazione (creazione di fasce tampone). La valutazione dell'Amm.ne Prov.le ha evidenziato la necessità, qualora si preveda l'attuazione dell'areale interessato per sub-ambiti (come effettivamente risulta con la previsione della variante in oggetto) di definire uno schema di assetto complessivo dell'intera area che ne dettati in particolare l'infrastrutturazione e la distribuzione di attrezzature e servizi. Inoltre è limite e condizione per l'attuazione della variante l'esecuzione dei necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas e rete di alimentazione idrica) per garantire il necessario livello di qualità dei servizi.
TEMPI	In considerazione delle conclusioni di cui in precedenza l'avvio della procedura di variante (o dell'attuazione degli interventi da essa previsti) dovrà essere subordinata all'effettuazione degli interventi sulle reti infrastrutturali carenti.

### ALLEGATI :

Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC  
Scheda VALSAT  
Accordo art. 18 LR 20/2000 approvato  
Nota relativa alla ripartizione della capacità edificatoria derivante dall'accordo sottoscritto e tempistica attuativa

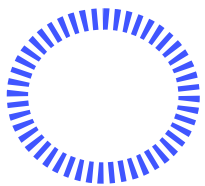
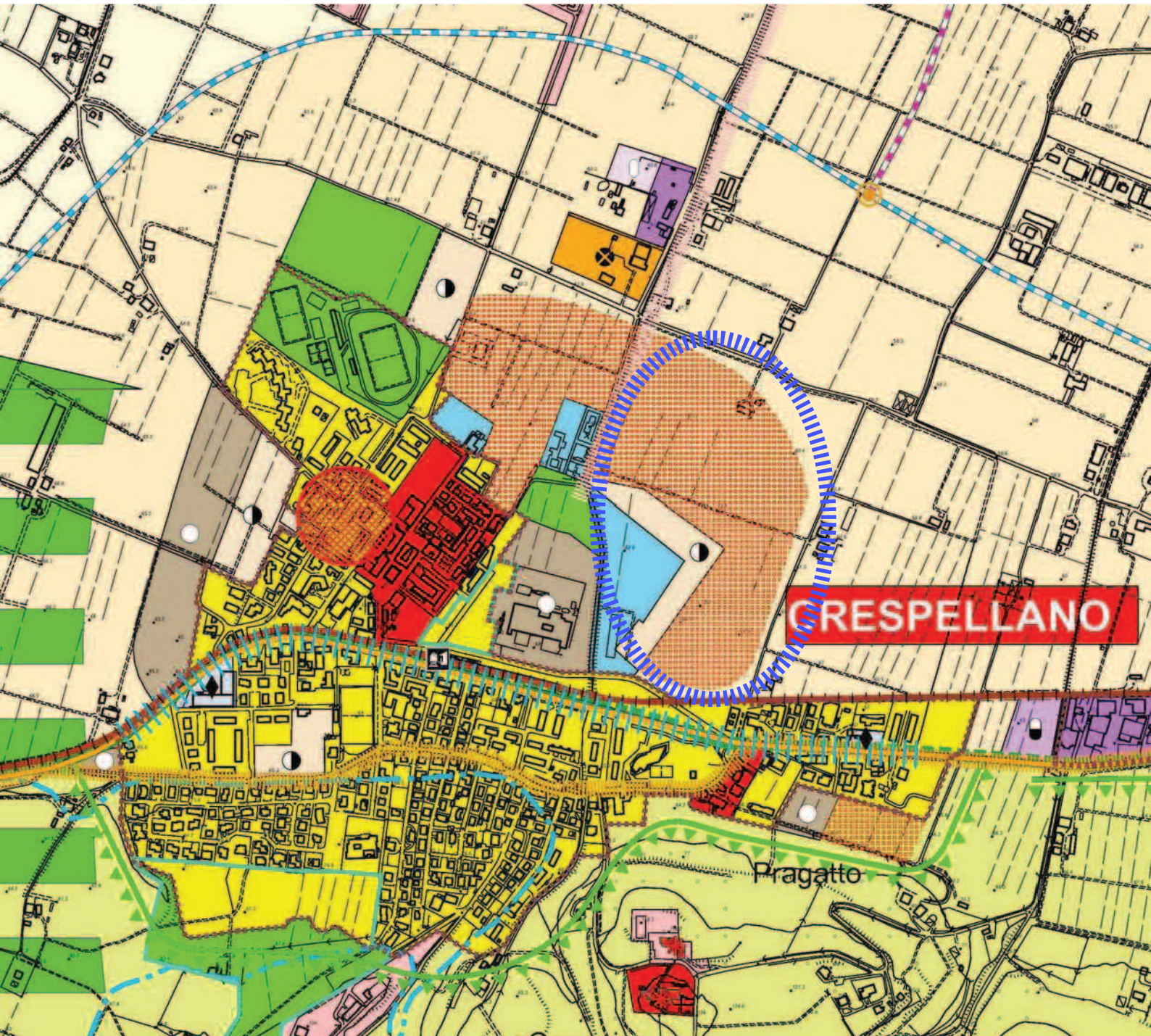


**STRALCIO PRG COMUNE DI CREPELLANO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR02**

## Stralcio schema assetto PSC

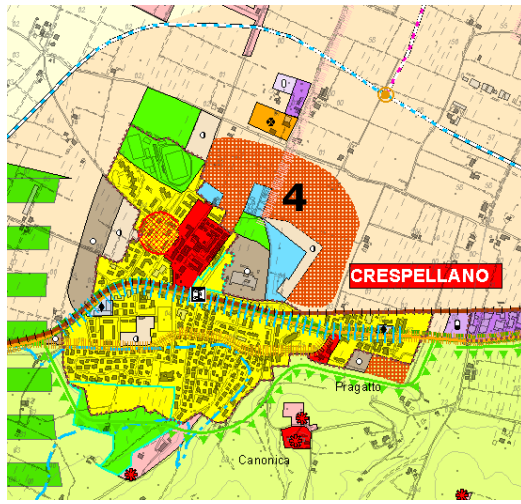


LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR02

**CREPELLANO - CAPOLUOGO ("AREALE 4")**

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>	L'areale è localizzato a nord-est del centro urbano di Crespellano.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>	L'areale ha una superficie territoriale di circa 21,8 ettari. Si trova intercluso tra l'ambito agricolo a nord-est e l'area urbanizzata ad ovest. Sono presenti alcuni edifici di carattere rurale.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>	Secondo il PRG l'areale rientra nella "Zona agricola normale (EN)". (fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>	
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>	
		-Idrografia superficiale: l'areale è attraversato da un canale, sottoposto a tutela da parte art.142 DLgs. 42/2004, che fa parte del reticolo idrografico minore (fonte: Tavola del Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>	
		-Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Art.5.3 punto 3 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard. (fonte: Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>	
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>	
		Rientra nel "connettivo ecologico diffuso, tipo C (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>	
		Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina)
<b>4.5</b>	<b>Presenza di pozzi</b>	
		Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)
<b>4.6</b>	<b>Sicurezza sismica</b>	
		-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): media (fonte: pericolosità sismica e preliminarie, da Q.C)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>	

	<p>L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". Risulta inoltre attraversato da un canale, sottoposto a tutela da parte art.142 DLgs. 42/2004</p>
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- parte dell'areale rientra nell'area delle centuriazione di epoca romana (fonte: <i>Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )
<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	<p>Rete fognaria: La rete fognaria è presente. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore di Crespellano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. L'areale è inoltre attraversato, a sud, dalla rete dell'acquedotto.</p>
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<p><u>Rete stradale:</u> - L'areale è accessibile da via Rio a nord e dalla via Della Stazione-Via Provinciale a sud. La Via Provinciale, in base allo scenario programmatico,vedrà una diminuzione dei flussi di traffico. Il rapporto volume/capacità è attestato tra il 60% e il 70%, con una previsione di miglioramento nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonal sono contenuti (20 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi. <u>Rete ferroviaria:</u> -L'ambito dista c.a 500 m dalla stazione ferroviaria.</p>
<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
	<p><u>Criticità:</u> - Risulta inserito nelle "aree di ricarica indiretta della falda"</p>
<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
	<p>Si tratta dell'areale che consente di ridisegnare il capoluogo nella parte a nord della ferrovia e della bazzanese, concentrando una quota significativa dell'offerta abitativa in un sistema di ambiti territoriali fortemente integrati al capoluogo, ottimamente serviti dal trasporto pubblico, ed in grado di concorrere in misura determinante alle politiche perequative per le dotazioni dell'area bazzanese. Dal completamento dell'acquisizione di Villa Garagnani alla realizzazione del Centro sportivo, alle politiche di offerta insediativa di interesse sovracomunale, fino alla realizzazione di ERS, l'areale può concorrere in modo significativo al perseguimento degli obiettivi del PSC.</p>
<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>
	<p>L'areale presenta alcune limitazioni. Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i>), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda.</p>





# Comune di Crespellano

Provincia di Bologna

Copia dell' ORIGINALE

Adunanza Ordinaria in prima convocazione. Seduta pubblica.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 22/04/2009.

**OGGETTO: ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000 ED ACCORDO TERRITORIALE FRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI CREPELLANO E SAVIGNO AI SENSI DELL'ART.15 L.R. 20/2000 PER IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLA ZONA C1 IN LOCALITA' CROCE DELLE PRADOLE**

L'anno DUEMILANOVE, il giorno VENTIDUE del mese di APRILE alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 consegnata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno consegnato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato; la proposta di deliberazione con i documenti necessari è stata depositata in Segreteria conformemente al vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

GAMBERINI GIANNI	P	SIGNORINI MIRKA	A
BONORA NADIA	P	SOATTINI DAVIDE	A
CAVALLIERI FEDERICO	P	VIVI CARMEN	P
DE FRANCESCHI PAOLO	P	PASSUTI LUCIANO	P
FEDERICI FABIO	P	PASCUCCI DANIELA	P
PARINI ALFREDO	P	TIENGO TIZIANA	P
MESSINI ROBERTO	P	BRUNI MAURIZIO	P
RUBINI SILVIA	P	SORBI MAURO	P
RUGGERI LUIGI	P		

Tot. Presenti 15      Tot. Assenti 2

**Assente** Ingiustificato il Consigliere : Soattini Davide

È presente, l'assessore - non consigliere: Grimandi Gianni

Partecipa il Segretario Generale SCAGLIARINI LUIGI

Il Presidente GAMBERINI GIANNI - Sindaco - dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità della adunanza ai sensi del vigente del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: Vivi Carmen, Tiengo Tiziana, Pascucci Daniela.

*È presente il Consigliere Signorini Mirka*

*Esce il Consigliere Sorbi Mauro.*

... omissis ...

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Visti:**

- la Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” così come modificata dalla Legge Regionale 16 novembre 2000, n. 34, dalla Legge Regionale 21 dicembre 2001, n. 47, dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, dalla Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37, nonché dalla Legge Regionale 4 giugno 2003, n. 10;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Bologna, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 19 del 30 marzo 2004;
- la Direttiva generale sull’attuazione della L.R. n. 9/1999 “Disciplina della procedura di valutazione dell’impatto ambientale” come modificata dalla L.R. 35/2000;

### **Premesso:**

- che l’art.15 della L.R. 20/2000 individua l’“Accordo territoriale” quale strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito;
- che l’art.18 della L.R. 20/2000, “Accordi con i privati”, 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.”

### **Premesso altresì:**

- che in comune di Savigno a seguito dell’approvazione del P.R.G. (delibera di Giunta Regionale n.1238 del 15/07/1997) è stata individuata un’area edificabile (zona “C1 – Zone per nuovi insediamenti residenziali”) in località Croce delle Pradole di superficie territoriale pari 91.316 mq con un indice di utilizzazione territoriale di 0,25 mq/mq per una capacità edificatoria pari a circa 22.829 mq di superficie utile;
- che con deliberazione 28 settembre 1998 n.67 il Consiglio Comunale di Savigno ha approvato il relativo Piano Particolareggiato, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 28/10/1998, con atto rep.n.41491/7821 a ministero Notaio Piazza Dott.Domenico, e che prevede la realizzazione di una edificazione complessiva di mq. 8.940;
- che il termine per l’attuazione della lottizzazione previsto in Convenzione in “*anni 8 (otto) a decorrere dalla data del rilascio della concessione edilizia*” per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, è stato prorogato da ultimo al 1.12.2013 con la deliberazioni di Consiglio Comunale del Comune di Savigno n.58 del 25.11.2008, e conseguente atto di rettifica della Convenzione urbanistica con rogito prot.n.2070 del 13.1.2009, a ministero del Segretario comunale del Comune di Savigno.
- che il comune di Crespellano con la variante al P.R.G. del 2005, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 136 del 30/04/2007, ha individuato un comparto adiacente al centro sportivo esistente con contestuale cessione all’amministrazione di circa 50.000 mq di area per consentire l’ampliamento dell’area sportiva esistente con la demolizione del campo di via Michele Ferro e recupero della stessa area come verde pubblico attrezzato.

### Constatato che:

- che la finalità dell'amministrazione di Savigno è ridurre la dispersione dell'offerta insediativa concentrando le potenzialità in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale
- le politiche insediative indicate dal P.T.C.P., prevedono la collocazione delle nuove potenzialità in ambiti adeguatamente supportati da servizi e infrastrutture, oltre che da modalità di trasporto pubblico.

### Considerato che:

- il soggetto attuatore del comparto delle Croce delle Pradole nello spirito collaborativo con le Amministrazioni Comunali interessate è disponibile a riconoscere e a concertare con le Amministrazione medesime un adeguato beneficio pubblico a fronte dell'annullamento in loco a mezzo trasferimento della capacità edificatoria con l'individuazione di una nuova zona di espansione residenziale nel capoluogo di Crespellano, costituente area del cosiddetto "atterraggio" della capacità edificatoria medesima, in particolare:
  - ✓ a rinunciare alla capacità edificatoria di sua proprietà in comune di Savigno, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria pari a 11.000 mq. *di Su (superficie utile) come definita dal P.R.G. del Comune di Savigno, adeguatamente convertita nei parametri urbanistici utilizzati dal PRG del Comune di Crespellano;*
  - ✓ presentare il progetto preliminare degli interventi di realizzazione del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, per un costo di 5.000.000 di Euro, entro trenta giorni dalla sottoscrizione di apposito accordo da concludersi con le Amministrazioni interessate ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 20/2000, nonché il progetto definitivo entro 60 giorni dall'approvazione del progetto preliminare, ed il progetto esecutivo entro 60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo, nel pieno rispetto delle norme legislative vigenti;
  - ✓ presentare gli elaborati per l'attivazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.40 L.R. 20/2000 tra il Comune di Crespellano e la Provincia di Bologna con i contenuti di un PUA relativo all'intero ambito individuato, ivi compresi gli approfondimenti urbanistici ed ambientali necessari, quali ad esempio la VAS, entro 90 giorni dall'individuazione da parte del Comune di Crespellano dell'area idonea alla collocazione delle superfici edificabili oggetto di trasferimento;
  - ✓ realizzare il primo stralcio di ampliamento del centro sportivo come sopradescritto; nel rispetto di quanto previsto dall'art.122 comma 8 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n.163 e successive modificazioni ed integrazioni, applicando nell'affidamento dei lavori le procedure previste dall'art. 57 comma 6 del medesimo decreto con l'invito ad almeno cinque soggetti (se sussistono in tale numero aspiranti idonei) e al termine depositandone gli atti relativi. La realizzazione di tale intervento, dal costo di euro 5.000.000,00 dovrà iniziare entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al **PUA** e dovrà avere durata massima di 36 mesi;
  - ✓ a corrispondere al comune di Savigno un contributo definito in €400.000, valutato sulla compensazione delle minori imposte introitate per effetto della trasformazione dell'area in agricola, ed a saldo e stralcio e quindi con rinuncia ad ogni diritto e/o pretesa di cui alla capacità edificatoria di Croce delle Pradole ivi inclusi e quindi a saldo e stralcio altresì di ogni diritto e/o pretesa che già scaturiva dalla Convenzione di urbanizzazione del 1998 in relazione alla lottizzazione;
  - ✓ a cedere gratuitamente al Comune di Savigno una superficie di mq. 50.000 in località Croce delle Pradole con vincolo di destinazione da considerarsi modo, agli effetti dell'art.793 cod.civ., da attuarsi entro due anni, a parco pubblico, previa liberazione dello stesso dai vincoli esistenti, intitolato, denominato e dedicato ai donanti "Commendator Walter Borghi e figli";
- le amministrazioni comunali di Crespellano, di Savigno e la Provincia di Bologna, nell'obiettivo dell'ottenimento di rilevanti e significativi interessi economici e territoriali per la comunità locale, e



nell'obiettivo primario e qualificante di conservare e valorizzare gli elementi paesaggistici ed ambientali di Croce delle Pradole, si impegnano a mettere in atto azioni e provvedimenti amministrativi atti a consentire il trasferimento in Comune di Crespellano della capacità edificatoria oggi insediabile in località Croce delle Pradole, per mezzo del simultaneo annullamento della stessa in località Croce delle Pradole -che conseguentemente resterà zona rurale- e la paritetica trasformazione urbanistica di un'area in comune di Crespellano ove trasferire l'edificazione nella quantità e modalità determinate dal presente accordo, presentando il capoluogo del comune di Crespellano caratteristiche adeguate per esprimere e quindi accogliere le potenzialità edificatorie, nel rispetto dei criteri e dei parametri previsti dal P.T.C.P.;

- l'individuazione dell'area su cui riconoscere la capacità edificatoria "decollata" dal Comune di Savigno e che ivi "atterrerà", deve avvenire nel territorio di Crespellano e in particolare nell'ambito del capoluogo adiacente alle aree già edificate o pianificate e sarà individuata mediante procedura ad evidenza pubblica da parte del Comune di Crespellano.

**Considerato che**, in relazione a quanto sopra, si ritiene opportuno approvare l'Accordo territoriale fra la Provincia di Bologna e i comuni di Crespellano e Savigno ai sensi dell'art.15 L.R. 20/2000 per il trasferimento della capacità edificatoria della zona C1 in località Croce delle Pradole e l'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 per disciplinare le concrete modalità attuative sopra esposte;

**Preso atto che** nei suddetti Accordi vengono individuate le linee di assetto territoriale ed urbanistico per il trasferimento della capacità edificatoria in oggetto;

**Visti** gli Schemi di Accordo ai sensi dell'art. 18 (Accordo con i privati) e di Accordo ai sensi dell'art. 15 (Accordo Territoriale) della Legge Regionale 20 marzo 2000 n.20, per il trasferimento della capacità edificatoria della zona C1 in località Croce delle Pradole, che si allegano al presente atto deliberativo quali sue parti integranti, formali e sostanziali, rispettivamente sotto le lettere B) ed A);

**Attesa** l'urgenza di provvedere, a seguito degli impegni assunti dalle Amministrazioni interessate, per procedere celermente alla sottoscrizione dell'accordo stesso;

**Visto** il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267, dal Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale acquisito ed allegato quale parte integrante e sostanziale della corrispondente proposta;

**Preso atto** che la trattazione integrale del presente argomento trovasi registrata su supporto magnetico conservato agli atti della segreteria comunale;

**con voti favorevoli n. 10 , astenuti n. 1** ( Bonora Nadia – G.C. "Uniti nel Centro Sinistra per Crespellano") e **contrari n. 2** ( Pascucci Daniela, Passuti Luciano G.C. "Forza Italia – Popolo della Libertà") su n. 12 Consiglieri votanti e n. 13 Consiglieri presenti

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni e considerazioni tutte espresse in premessa, l'Accordo territoriale fra la Provincia di Bologna e i comuni di Crespellano e Savigno ai sensi dell'art. 15 L.R. 20/2000 per il trasferimento della capacità edificatoria della zona C1 in località Croce delle Pradole, come da schema allegato al presente atto, quale sua parte integrante, formale e sostanziale (Allegato A);
2. di approvare, per le motivazioni e considerazioni tutte espresse in premessa, l'Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 per il trasferimento della capacità edificatoria della

zona C1 in località Croce delle Pradole, come da schema allegato al presente atto, quale sua parte integrante, formale e sostanziale (Allegato B);

3. di dare mandato al Sindaco pro-tempore alla sottoscrizione dell'Accordo costituente allegato A, ed al Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale dell'Accordo costituente allegato B, nel rispetto degli schemi allegati alla presente deliberazione, autorizzando gli stessi ad inserire in ciascuno degli atti interessati le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili al fine di definire in tutti i loro aspetti detti Accordi, fatta salva la sostanza dei medesimi;
4. di dare sin d'ora mandato al Sindaco di convocare la Conferenza dei servizi per l'avvio della procedura relativa agli Accordi di Programma ex art.40 della L.R.n.20/2000;
5. di dare mandato al Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale di dare corso, successivamente alla sottoscrizione dell'accordo territoriale, alla predisposizione del bando per la procedura di evidenza pubblica per l'individuazione dell'area del cosiddetto "atterraggio" alle condizioni previste in entrambi gli accordi suapprovati;

**ALLEGATO A)**

***ACCORDO TERRITORIALE FRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I COMUNI DI  
CREPELLANO E SAVIGNO AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 20/2000 PER IL  
TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLA ZONA C1 IN  
LOCALITA' CROCE DELLE PRADOLE***

La Provincia di Bologna, nella persona ..... come da delibera del C.P. n. ... del .....

Il Comune di Crespellano, nella persona ..... come da delibera del Consiglio Comunale del .....

Il Comune di Savigno, nella persona ..... come da delibera del Consiglio Comunale del .....

#### **VISTI:**

La Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", e successive modifiche apportate dalle L.R. 16 novembre 2000, n. 34, L.R. 21 dicembre 2001, n. 47, L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e L.R. 19 dicembre 2002, n. 37;

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, "*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59*";

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 3 del 11.02.2003 e approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30.03.2004;

Preso atto della valutazione del comitato

#### **PREMESSO:**

che l'art. 15 della L-R. 20/2000 riconosce l'Accordo territoriale come lo strumento negoziale che i comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco di tempo definito.

che in comune di Savigno a seguito dell'approvazione del P.R.G. (delibera di giunta Regionale n.1238 del 15/07/1997) è stata individuata un'area edificabile in località Pradole di superficie territoriale pari a 91.316 mq per una capacità edificatoria pari a circa 22.829 mq di superficie utile in parte residenziale e in parte commerciale;

che, con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 28/09/1998, per tale area è stato approvato un Piano Particolareggiato presentato dalla proprietà, che prevedere la realizzazione di un primo stralcio di 8.940 mq di superficie utile in parte residenziale ed in parte commerciale, cui ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica in data 28/10/1998, con atto rep.n.41491/7821 a ministero Notaio Piazza Dott. Domenico, la cui efficacia è stata prorogata al 1.12.2013 da ultimo con la deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 25.11.2008, e conseguente atto di rettifica della Convenzione urbanistica con rogito prot.n.2070 del 13.1.2009, a ministero del Segretario comunale del Comune di Savigno;

che in Comune di Crespellano, nell'ambito del Capoluogo a nord della via Bazzanese sono presenti porzioni di territorio adiacenti all'edificato esistente vocate allo sviluppo urbano poiché dotate di servizi e poste in prossimità della fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano;

che il comune di Crespellano con la variante al P.R.G. del 2005 approvata nel mese di aprile 2007 ha individuato un comparto adiacente al campo sportivo esistente con contestuale cessione all'amministrazione di circa 50.000 mq di area per consentire l'ampliamento dell'area sportiva esistente con la demolizione del campo di via Michele Ferro e recupero della stessa area come verde pubblico attrezzato;

che le parti hanno sottoscritto un Accordo Territoriale per l'elaborazione del PSC in forma associata;

## **CONSTATATO:**

che la finalità delle parti è ridurre la dispersione dell'offerta insediativa concentrando le potenzialità in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale, prioritariamente eliminando la previsione in località Croce delle Pradole a Savigno;

che in relazione a quanto sopra con gli attuali proprietari della capacità edificatoria del comparto C1 in comune di Savigno, località Croce delle Pradole, si definirà un'accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e che prevederà un equo ristoro economico come indennizzo per la capacità edificatoria in comune di Savigno e l'individuazione dell'area in oggetto come ambito rurale, in parte da cedere al Comune di Savigno che, liberatala dai vincoli esistenti, lo destinerà a parco pubblico; accordo ex art.18 cui consegnerà l'annullamento delle capacità edificatorie in località Croce delle Pradole e la conseguente individuazione di un ambito idoneo per la delocalizzazione della capacità edificatoria in essere in prossimità del capoluogo di Crespellano.

## **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSTATATO**

**Le parti sottoscrittenti stabiliscono i seguenti obiettivi strategici, per consentire il trasferimento della capacità edificatoria dell'area in comune di Savigno in località Croce delle Pradole a Crespellano, compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare azioni atte a garantirne il concreto perseguimento**

### **Art. 1**

#### **Finalità dell'Accordo**

Il presente accordo assume come obiettivo primario e contenuto qualificante quello di conservare e valorizzare gli elementi paesaggistici ed ambientali di Croce delle Pradole, azzerando le potenzialità edificatorie oggi consentite dalla strumentazione urbanistica ed attuativa vigente.

Il trasferimento della suddetta potenzialità edificatoria in Comune di Crespellano risponde pienamente alle politiche insediative indicate dal PTCP, in quanto le nuove potenzialità edificatorie saranno collocate in ambiti adeguatamente supportati da servizi e infrastrutture, oltre che da un efficace sistema di trasporto pubblico. Costituisce altresì obiettivo primario la realizzazione di un polo sportivo di valenza sovracomunale in Comune di Crespellano.

L'Accordo con i privati di cui all'art. 18 della LR 20/2000, che sarà sottoscritto dai Comuni di Savigno, Crespellano e dalla proprietà dei terreni edificabili in località Croce delle Pradole, consentirà l'attuazione del presente Accordo territoriale.

### **Art. 2**

#### **Oggetto dell'Accordo**

Con il presente Accordo le Parti si impegnano a mettere in atto entro due anni azioni e provvedimenti amministrativi atti a consentire l'annullamento della capacità edificatoria in località Croce delle Pradole (e conseguente riconoscimento dell'area come zona rurale, in parte da cedere gratuitamente al Comune di Savigno - con vincolo di destinazione da considerarsi modo, agli effetti dell'art.793 cod.civ., a parco pubblico), trasferendola, con previsione di corrispondenti nuove capacità edificatorie, nel capoluogo di Crespellano, che presenta caratteristiche adeguate per esprimere potenzialità edificatorie aggiuntive, nel rispetto dei criteri e dei parametri previsti dal P.T.C.P.

L'incremento di valore immobiliare dell'area oggetto di variante deve essere suddiviso tra la realizzazione di opere e servizi di rango sovracomunale in comune di Crespellano, il riconoscimento dell'indennizzo alla proprietà della capacità edificatoria delle Pradole e al comune di Savigno.

A tale scopo le Parti concordando i seguenti principi:

- a) eliminazione di una previsione edificatoria in Comune di Savigno impattante l'ambito collinare, con consumo di territorio non collegato ad ambiti urbanizzati e conseguente riconoscimento delle aree come zona rurale, con trasferimento della potenzialità edificatoria medesima in Comune a Crespellano;
- b) ottimizzazione delle previsioni edificatorie a scala intercomunale inserendo nuove capacità edificatorie in Comune di Crespellano, in un ambito adeguatamente dotato di servizi e del Servizio Ferroviario Metropolitano e in adiacenza alle aree già edificate o pianificate, coerentemente agli indirizzi del PTCP, da individuare sulla base di criteri e parametri urbanistici condivisi con i Comuni dell'Area Bazzanese;
- c) realizzazione, previa attivazione di un tavolo di confronto con l'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, a carico dei privati di un centro sportivo di rilevanza sovracomunale in Comune di Crespellano come dotazione territoriale correlata all'intervento urbanistico previsto.

Le parti sottoscriventi il presente accordo prendono atto della necessità di dare impulso a quanto previsto, al fine di garantire il rispetto degli impegni assunti. Se tuttavia, per motivi indipendenti dalla volontà dei soggetti sottoscriventi il presente accordo non fosse possibile individuare un'area idonea alla collocazione delle superfici trasferite entro due anni dalla firma del presente accordo, le stesse parti danno atto e prendono impegno, ognuna per le proprie competenze, che il Comune di Crespellano dovrà riconoscere, a titolo di indennizzo all'attuatore privato, la collocazione nell'ambito del PSC, nel proprio territorio comunale, località Capoluogo, di una superficie fabbricabile pari alla risultante Su come oggi definita dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Crespellano integrata dalla Superficie accessoria, derivante dalla trasposizione del trasferimento di 4.000 mq. di Su del Comune di Savigno, *adeguatamente convertita nei parametri urbanistici utilizzati dal PRG del Comune di Crespellano*. Nel caso in cui tale fabbricabilità dovesse essere collocata in altra parte del territorio o la sua attuabilità dovesse essere ulteriormente dilazionata, la sua quantità definitiva dovrà essere nuovamente concordata tra il Comune di Crespellano e l'attuatore, in funzione dell'effettivo valore e degli oneri finanziari generati.

L'Accordo territoriale comporta il trasferimento tra due Comuni di una capacità edificatoria già prevista dalla vigente pianificazione urbanistica, senza creazione di nuova capacità edificatoria, salvo restando in ogni caso la possibilità di attuare il trasferimento della capacità edificatoria nel quadro di un più ampio progetto con conseguente perseguimento dell'iter di cui all'art.40 della L.R. n.20/2000.

### **Art. 3**

#### **Perequazione territoriale**

Le Parti assumono pienamente il criterio della perequazione territoriale fra i Comuni interessati ai sensi dell'articolo 15 comma 3 della L.R. 20/2000, sia ai fini dell'equità distributiva, sia ai fini di eliminare nella gestione del territorio gli effetti della concorrenza fra i Comuni stessi in materia di offerta insediativa residenziale.

#### **Art. 4**

##### **Attuazione dei contenuti dell'Accordo Territoriale e vigilanza**

Le Parti si impegnano ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati con il presente Accordo Territoriale realizzando gli interventi ed azioni specificatamente previsti negli articoli precedenti.

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

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- a) vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori;
- b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;
- c) risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente accordo.
- d) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.

**ALLEGATO B)**

***ACCORDO CON I PRIVATI ED I COMUNI DI CREPELLANO E SAVIGNO AI SENSI  
DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 PER IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA'  
EDIFICATORIA DALLA ZONA C1 IN COMUNE DI SAVIGNO, LOCALITA' CROCE DELLE  
PRADOLE, AL COMUNE DI CREPELLANO***



Il Comune di Crespellano, nella persona ..... come da delibera del Consiglio Comunale del .....

Il Comune di Savigno, nella persona ..... come da delibera del Consiglio Comunale del .....

-le Parti Pubbliche-

ALUGAS S.r.l., C.F. 03127090375, con sede in Bologna, via Nino Bertocchi n.67, in persona del suo Procuratore Speciale, Borghi Ing. Amos, nato a Bologna (BO) il 26.12.1948, ed ivi residente, in virtù dei poteri conferitigli con procura speciale 10.1.2008, a ministero Notaio Mauro Trogu, rep.n.24452/7112, che in copia si unisce alla presente

-la Parte Privata-

#### **PREMESSO CHE:**

- 1- in comune di Savigno a seguito dell'approvazione del P.R.G. (delibera di giunta Regionale n.1238 del 15/07/1997) è stata individuata un'area edificabile (zona "C1 – Zone per nuovi insediamenti residenziali") in località Croce delle Pradole di superficie territoriale pari 91.316 mq con un indice di utilizzazione territoriale di 0,25 mq/mq per una capacità edificatoria pari a circa 22.829 mq di superficie utile.
- 2- con deliberazione 28 settembre 1998 n.67 il Consiglio Comunale del Comune di Savigno ha approvato il relativo Piano Particolareggiato, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 28/10/1998, con atto rep.n.41491/7821 a ministero Notaio Piazza Dott.Domenico, e che prevede la realizzazione di una edificazione complessiva di mq.8.940.
- 3- il termine per l'attuazione della lottizzazione previsto in Convenzione in "*anni 8 (otto) a decorrere dalla data del rilascio della concessione edilizia*" per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, è stato prorogato da ultimo al 1.12.2013 con la deliberazioni di Consiglio Comunale del Comune di Savigno n.58 del 25.11.2008, e conseguente atto di rettifica della Convenzione urbanistica con rogito prot.n.2070 del 13.1.2009, a ministero del Segretario comunale del Comune di Savigno.
- 4- l'intenzione del Comune di Savigno è tuttavia quella di ridurre la dispersione dell'offerta insediativa, preservando gli ambiti di valore ambientale e favorendo la concentrazione delle potenzialità edificatorie in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale. Al fine di perseguire tale finalità il Comune di Savigno è quindi disponibile a consentire il trasferimento delle capacità edificatorie al Comune di Crespellano, dietro la corresponsione di un indennizzo di Euro 400.000,00 a saldo e compensazione per l'abbandono di ogni diritto e/o pretesa di cui alla capacità edificatoria di Croce delle Pradole e di ogni diritto e/o pretesa che già scaturiva dalla Convenzione di urbanizzazione del 1998 in relazione alla lottizzazione di cui ai precedenti punti 2- e 3-, oltre alla garanzia assunta dall'attuatore della cessione di 50.000 mq. di terreno per la realizzazione di un parco in Croce delle Pradole ai patti e condizioni qui convenuti.

- 5- i comuni di Crespellano, di Savigno e la Provincia di Bologna hanno condiviso il testo di un Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000 che assume come obiettivo primario e contenuto qualificante quello di conservare e valorizzare gli elementi paesaggistici ed ambientali di Croce delle Pradole, azzerando le potenzialità edificatorie oggi consentite dalla strumentazione urbanistica ed attuativa vigente. Il medesimo Accordo riconosce l'opportunità di individuare nuove potenzialità edificatorie in Comune di Crespellano, che rispondono pienamente alle politiche insediative indicate dal PTCP, in quanto saranno collocate in ambiti adeguatamente supportati da servizi e infrastrutture, oltre che da un efficace sistema di trasporto pubblico. Costituisce altresì obiettivo primario la realizzazione di un polo sportivo di valenza sovracomunale in Comune di Crespellano.
- 6- in Comune di Crespellano, nell'ambito del Capoluogo, a Nord della via Bazzanese, sussistono porzioni di territorio adiacenti all'edificato, atte allo sviluppo urbano poiché dotate di servizi e poste in prossimità di direttrici di trasporto integrato, con particolare riferimento alla rete Servizio Ferroviario Metropolitano.
- 7- il comune di Crespellano con la variante al P.R.G. del 2005 approvata nel mese di aprile 2007 ha individuato un comparto adiacente al campo sportivo esistente con contestuale cessione all'amministrazione di circa 50.000 mq di area per consentire l'ampliamento dell'area sportiva esistente con la demolizione del campo di via Michele Ferro e recupero della stessa area come verde pubblico attrezzato.
- 8- l'attuatore, nell'ottica di consolidare ed implementare il livello di servizi e di dotazioni territoriali del Comune di Crespellano, ha delineato un'ipotesi progettuale di massima, gradita al Comune, che prevede la realizzazione del centro sportivo di via Verdi e che si estende su una superficie di circa 100.000 mq che derivano in parte dalla superficie esistente e in parte dall'acquisizione di circa 50.000 mq nell'ambito di quanto descritto al precedente punto 7. Detto intervento potrà avvenire per stralci: il primo stralcio, contenente opere di necessità prioritaria, di costo stimato in 5.000.000,00 di Euro circa, comprensivi dei costi di progettazione, comprendenti il campo da calcio, i campi da tennis, la palestra polifunzionale, la pista per il ciclismo, nonché sistemazioni a verde e parcheggi, e potrà essere realizzata quale dotazione territoriale relativa ad interventi di nuova espansione urbanistica; il secondo stralcio, completamente autonomo, complementare al primo e funzionale al disegno complessivo, di costo stimato in 6.000.000,00 di Euro circa, comprenderà la piscina coperta e scoperta, i campi da calcetto oltre ad altre attrezzature, sistemazioni a verde e parcheggi, e potrà anche essere realizzato mediante una procedura di Project Financing, sulla base dell'ipotesi di redditività della gestione.
- 9- l'attuatore è disponibile a valutare il trasferimento della propria capacità edificatoria dal Comune di Savigno al Comune di Crespellano, versando al primo la cifra di Euro 400.000,00 e cedendogli 50.000 mq. di terreno che il Comune di Savigno, previa liberazione dello stesso dai vincoli esistenti, destinerà a parco pubblico da intestare e dedicare al "Commendator Walter Borghi e figli", come già descritto al precedente punto 4, ed assumendo nei confronti del secondo l'onere della realizzazione di quanto descritto al precedente punto 7 relativamente al primo stralcio di opere dal costo stimato di Euro 5.000.000,00 al fine di contribuire alle dotazioni territoriali, oltre agli standard insediativi previsti dalle normative vigenti, in maniera proporzionale all'incremento di capacità insediativa generato. A fronte di ciò l'attuatore potrà realizzare, in Comune di Crespellano Capoluogo, una capacità edificatoria *pari alla risultante Su come oggi definita dall'art.40 delle NTA del PRG del Comune di Crespellano integrata dalla S.ac., derivante dalla trasposizione del trasferimento di 11.000 mq. di Su come definita dal P.R.G. del Comune di*

*Savigno, adeguatamente convertita nei parametri urbanistici utilizzati dal PRG del Comune di Crespellano.*

- 10- il Comune di Crespellano dovrà individuare un'area idonea alla collocazione delle superfici edificabili oggetto di trasferimento. Per individuare detta area il Comune di Crespellano attiverà una procedura di evidenza pubblica seguendo il principio della perequazione urbanistica assegnando al soggetto individuato una potenzialità edificatoria, a fronte della messa a disposizione di un terreno di almeno 60.000 mq, capace di ospitare la potenzialità edificatoria del soggetto proprietario dell'area, nonché gli 11.000 mq. di cui al precedente punto 9, oltre agli standards ed alle dotazioni territoriale di cui al PRG ed alle Leggi Regionali.
- 11- il soggetto attuatore si è reso disponibile a fornire in tempi rapidi un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo degli interventi descritti al punto 8, relativamente al primo stralcio che provvederà a realizzare a propria cura secondo quanto previsto dalle norme in materia di appalti.
- 12- il soggetto attuatore si è altresì reso disponibile, una volta identificata l'area di cui al precedente punto 10, ad allestire e presentare il materiale per l'attivazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.40 L.R. 20/2000 tra il Comune di Crespellano e la Provincia di Bologna con i contenuti del PUA relativo all'intero ambito individuato, ivi compresi gli approfondimenti urbanistici ed ambientali necessari, quale la Valutazione Ambientale Strategica.
- 13- per quanto sopra descritto il presente accordo riveste rilevante interesse per la collettività, in quanto consente di raggiungere i seguenti obiettivi:
  - a- eliminazione di una previsione edificatoria impattante in ambito collinare con conseguente consumo di territorio scarsamente collegato ad ambiti urbanizzati.
  - b- ottimizzazione delle previsioni edificatorie a scala intercomunale con utilizzo di territorio idoneo in quanto dotato di servizi ed infrastrutture.
  - c- realizzazione a carico dei privati di un impianto sportivo in Comune di Crespellano, di valenza sovra-comunale come dotazione territoriale correlata all'intervento urbanistico previsto.
  - d- cessione di terreno in località Croce delle Pradole al Comune di Savigno che lo destinerà a parco pubblico.
  - e- Riconoscimento di contributi all'Amministrazione comunale di Savigno.
  - f- realizzazione di costruzioni improntate al risparmio energetico ed a criteri bioclimatici.

**Tutto ciò premesso le parti sottoscrittenti si impegnano a perseguire i citati obiettivi di pubblico interesse consentendo il trasferimento della capacità edificatoria dell'area dal Comune di Savigno, località Croce delle Pradole, al Comune di Crespellano, in forza ed in ragione dei seguenti patti**

#### **Art. 1**

##### **Natura delle premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Art. 2**

##### **Finalità dell'Accordo**

Il presente accordo è elaborato in coerenza con l'Accordo territoriale, che richiama come finalità primaria l'annullamento della capacità edificatoria in località Croce delle Pradole - e conseguente riconoscimento della stessa come zona rurale in parte da cedere al Comune di Savigno che, previa liberazione dello stesso dai vincoli esistenti, lo destinerà a parco pubblico da intestare e dedicare al "Commendator Walter Borghi e figli" - trasferendola, nel rispetto dei diritti della proprietà, con previsione di corrispondenti nuove capacità edificatorie nel capoluogo di Crespellano collocate in aree che presentano

caratteristiche adeguate per esprimere potenzialità edificatorie aggiuntive, nel rispetto dei criteri e dei parametri previsti dal P.T.C.P.

L'incremento di valore immobiliare dell'area oggetto di variante deve essere suddiviso tra la realizzazione di servizi di rango sovracomunale in comune di Crespellano, il riconoscimento dell'indennizzo alla proprietà della capacità edificatoria delle Pradole e al comune di Savigno, sulla base dei principi già delineati nell'Accordo Territoriale concluso tra gli Enti pubblici.

### **Art. 3**

#### **Obblighi a carico dell'attuatore**

L'attuatore, al fine di dare esecuzione agli obiettivi di interesse pubblico sopra richiamati si impegna a:

- a- rinunciare alla capacità edificatoria di sua proprietà in comune di Savigno, di cui al punto 2 delle premesse, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria pari a 11.000 mq. *di Su come definita dal P.R.G. del Comune di Savigno, adeguatamente convertita nei parametri urbanistici utilizzati dal PRG del Comune di Crespellano*, ed a fronte degli obblighi ed impegni di cui ai successivi punti ed articoli.
- b- cedere al Comune di Savigno 50.000 mq. di terreno spoglio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in località Croce delle Pradole contestualmente al verificarsi di una previsione urbanistica tale da consentire al soggetto attuatore di conseguire atti abilitativi tali da poter esercitare i propri diritti edificatori trasferiti in altro comune. Tale cessione avverrà gratuitamente con vincolo di destinazione da considerarsi modo, agli effetti dell'art.793 cod.civ., da attuarsi entro due anni, a parco pubblico, intitolato, denominato e dedicato ai donanti "Commendator Walter Borghi e figli", da considerarsi anch'esso modo,
- c- versare al Comune di Savigno la cifra di Euro 400.000,00 contestualmente al verificarsi di una previsione urbanistica tale da consentire al soggetto attuatore di conseguire atti abilitativi tali da poter esercitare i propri diritti edificatori trasferiti.
- d- presentare il progetto preliminare di cui al punto 11 delle premesse, degli interventi di realizzazione del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, per un costo di 5.000.000,00 di Euro (comprensivi di spese tecniche), entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, nonché il progetto definitivo entro 60 giorni dall'approvazione del progetto preliminare, ed il progetto esecutivo entro 60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo, nel pieno rispetto delle norme legislative vigenti.
- e- presentare gli elaborati di cui al punto 13 delle premesse, entro 90 giorni dall'individuazione da parte del Comune di Crespellano dell'area di cui al punto 10 delle premesse.
- f- realizzare il primo stralcio di ampliamento del centro sportivo come sopradescritto nel rispetto di quanto previsto dall'art.122 comma 8 del D.Lgs 12 aprile 2006 n.163 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'affidamento dei lavori, applicando le procedure previste dall'art.57 comma 6 del medesimo decreto con l'invito ad almeno cinque soggetti (se sussistono in tale numero aspiranti idonei) e al termine ne deposita gli atti relativi. La realizzazione di tale intervento, dal costo di euro 5.000.000,00 dovrà iniziare entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA di cui ai punti 10 ed 11 delle premesse e dovrà avere durata massima di 36 mesi.

### **Art. 4**

#### **Obblighi a carico del Comune di Crespellano**

Il Comune di Crespellano, al fine di dare esecuzione agli obiettivi di interesse pubblico sopra richiamati si impegna a:

- a- individuare, entro 120 giorni dalla firma dall'accordo territoriale, l'area con superficie territoriale pari ad almeno mq. 60.000 di cui al punto 10 delle premesse, idonea alla collocazione delle superfici edificabili oggetto dell'accordo, mediante procedura di evidenza pubblica ed assegnando al soggetto individuato una potenzialità edificatoria perequativa.

- b- attivare in tempi rapidi l'iter di approvazione di un Accordo di programma ai sensi dell'art.40 L.R. 20/2000 tra il Comune di Crespellano, il Comune di Savigno e la Provincia di Bologna, attuativo dell'Accordo territoriale di cui in premessa, con i contenuti del PUA relativo all'ambito individuato. Tale PUA potrà riguardare l'intera area individuata, suddivisa in due ambiti attuabili anche separatamente, l'uno relativo alla capacità edificatoria perequativa, di pertinenza esclusiva della proprietà del terreno individuato e l'altro con capacità edificatoria pari a mq. 11.000 di Su, proveniente dal trasferimento descritto, di proprietà esclusiva del soggetto attuatore. I lotti fondiari privati, al netto degli standard dovuti, dovranno avere dimensioni proporzionali alla superficie fabbricabile dei singoli attuatori. La realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione sarà in carico pro-quota ai due ambiti ed ai relativi proprietari, fatta salva la realizzazione del primo stralcio di ampliamento del centro sportivo, che come previsto al comma f- del precedente articolo 3, resta in capo al soggetto attuatore firmatario del presente accordo. La cessione gratuita da parte del proprietario dei terreni individuati, della quota parte degli stessi atti ad ospitare la capacità edificatoria trasferita dal soggetto attuatore ed i relativi standards, avverrà tramite atto di ricomposizione fondiaria, che prenderà atto che lo stesso soggetto, in attuazione del presente accordo avrà già ceduto o comunque cederà gratuitamente al Comune di Savigno i terreni di cui al comma b- del precedente art.3.
- c- attivare un tavolo di confronto con l'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, sulla base del progetto preliminare presentato dall'attuatore ai sensi del comma d- del precedente art.3.
- d- computare la potenzialità edificatoria che a seguito del presente accordo verrà trasferita sul territorio di Crespellano, nell'ambito del dimensionamento del prossimo Piano Strutturale Comunale.
- e- rinunciare ad utilizzare, nell'ambito delle superfici trasferite, una potenzialità edificatoria pari ad almeno mq. 6.000 di Su che sarà messa a disposizione dell'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia.

## **Art. 5**

### **Obblighi a carico del Comune di Savigno**

Il Comune di Savigno, al fine di dare esecuzione agli obiettivi di interesse pubblico sopra richiamati si impegna ad eliminare dai propri strumenti urbanistici la previsione di area edificabile di pertinenza dei soggetti attuatori (zona "C1 – Zone per nuovi insediamenti residenziali") in località Croce delle Pradole di superficie territoriale pari 91.316 mq con un indice di utilizzazione territoriale di 0,25 mq/mq per una capacità edificatoria pari a circa 22.829 mq di superficie utile.

A tal fine l'Accordo di programma attuativo dell'Accordo Territoriale comporterà variante al vigente PRG di Savigno, che preveda la destinazione agricola della stessa=

La Convenzione di lottizzazione 28/10/1998, con atto rep.n.41491/7821 a ministero Notaio Piazza Dott. Domenico da ultimo prorogata con rogito prot.n.2070 del 13.1.2009, a ministero del Segretario comunale del Comune di Savigno, in ragione ed a fronte delle capacità edificatorie riconosciute alla proprietà in Comune di Crespellano, diviene inefficace all'atto della stipula del presente accordo. A far data dalla stessa, l'I.C.I. non è quindi dovuta e gli impegni in esso contenuta saranno da considerarsi estinti, con conseguente decadenza della funzione della fideiussione prestata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che perdendo ogni giustificazione potrà quindi essere revocata.

## **Art. 6**

### **Obblighi ed impegni integrativi delle Parti**

In attuazione ed alle condizioni del presente accordo il soggetto attuatore rinuncia definitivamente e con effetto immediato alla realizzazione della propria capacità edificatoria collocata in Comune di Savigno. Le parti sottoscrittrici il presente accordo prendono pertanto atto della necessità di dare impulso a quanto previsto, al fine di garantire il rispetto degli impegni assunti. Se tuttavia, per qualsivoglia motivo anche indipendente dalla volontà dei soggetti sottoscrittrici il presente accordo, non fosse possibile individuare un'area idonea alla collocazione delle superfici trasferite e comunque giungere

alla stipula della convenzione del PUA ad esso relativa entro due anni dalla firma dell'accordo territoriale, le stesse parti danno atto e prendono impegno, ognuna per le proprie competenze, che il Comune di Crespellano dovrà riconoscere, a titolo di indennizzo all'attuatore privato, la collocazione nell'ambito del PSC, nel proprio territorio comunale, località Capoluogo, di una superficie fabbricabile pari a 4.000 mq. di Su come oggi definita dal PRG del Comune di Crespellano, senza oneri per l'acquisizione del terreno su cui realizzarla. Nel caso in cui tale fabbricabilità dovesse essere collocata in altra parte del territorio o la sua attuabilità dovesse essere ulteriormente dilazionata, la sua quantità definitiva dovrà essere nuovamente concordata tra il Comune di Crespellano e l'attuatore, in funzione dell'effettivo valore e degli oneri finanziari generati.

## **Art. 7**

### **Garanzie**

L'attuatore si impegna a prestare idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, relativamente ai seguenti importi e secondo i seguenti tempi:

- a) contestualmente alla firma del presente accordo fidejussione per l'importo di 400.000,00 Euro a garanzia delle cifre da versare al Comune di Savigno di cui al comma c- del precedente articolo 3;
- b) all'atto dell'approvazione del progetto definitivo di cui al comma d- del medesimo art.3, fidejussione per l'importo di Euro 5.000.000,00 a copertura dell'impegno alla realizzazione del primo stralcio del complesso sportivo.

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Gamberini Gianni

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Scagliarini Luigi

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Lì, 21/05/2009

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Boschi Monica

—

---

Per copia conforme all'originale

Lì \_\_\_\_\_

L'ADDETTO AL SERVIZIO SEGRETERIA

\_\_\_\_\_

---

**ESECUTIVITA'**

[ ] La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Lì, 01/06/2009

## **COMUNE DI CREPELLANO**

Premesso che l'accordo territoriale tra la Provincia di Bologna, il Comune di Crespellano e il Comune di Savigno prevedeva a fronte dell'azzeramento della capacità edificatoria in località Croce delle Pradole in Comune di Savigno il trasferimento della capacità edificatoria in comune di Crespellano; nell'accordo ai sensi dell'art. 18 tra il Comune di Crespellano, il Comune di Savigno e la società ALUGAS proprietaria dei terreni in comune di Savigno, viene previsto la realizzazione in comune di Crespellano di SU di 11.000 mq di cui 4.000 mq a titolo di indennizzo per la superficie il trasferimento da Savigno e i restanti 7.000 mq per gli obblighi assunti dall'attuatore nei confronti delle amministrazioni. Nell'accordo è previsto che l'amministrazione comunale di crespellano provveda ad individuare l'area di *atterraggio* mediante bando pubblico un area di almeno 60.000 mq di superficie territoriale idonea alla collocazione delle superfici edificabili oggetto dell'accordo ed assegnando al soggetto individuato una potenzialità edificatoria perequativa.

Con il documento del Comitato di Pianificazione è stato individuato come parametro di perequazione l'indice di 0,08 mq/mq per una capacità edificatoria di 5.000 mq da riconoscere al soggetto come indennizzo perequativo per la cessione dell'area.

Pertanto la capacità edificatoria risulta pari 16.000 mq (4.000 + 7.000 + 5.000)

Nell'accordo era previsto l'attuazione mediante Accordo di programma per l'inserimento dell'intera capacità edificatoria, la scelta è stata quella di prevedere la medesima capacità edificatoria inserita nel tempo come descritto successivamente:

### ***Variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978, con utilizzo della capacità edificatoria residua del vigente PRG:***

1) Assegnazione di parte della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo ex art.18 L.R.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal comune di Savigno. L'area è stata individuata mediante bando pubblico di manifestazione d'interesse nel rispetto dei criteri definiti in attuazione dell'accordo territoriale tra la Provincia di Bologna, il comune di Crespellano e il Comune di Savigno.

Su = 4.000 mq. residenziale.

### ***Varianti al PRG ai sensi dell'art.41 comma 4bis della L.R. 20/2000 e ss.mm. e ii.:***



2) Completamento dell'assegnazione della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo art.18 L.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal Comune di Savigno.

Intervento di nuovo insediamento residenziale in area del capoluogo individuata attraverso bando pubblico. La variante prevede la realizzazione di una Su = 7.000 mq. nell'area sopra citata, mediante sottoscrizione di accordo ex art.18 L.20/2000 con le proprietà Bortolotti-Monari.

La Variante prevede la contestuale realizzazione a carico del soggetto attuatore del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, il cui progetto preliminare è stato elaborato, insieme all'assunzione degli altri impegni da parte dei soggetti attuatori, in attuazione del citato accordo ex art.18 L.R.20/2000.

L'accordo con i privati e la variante in oggetto sono stati definiti in attuazione dell'Accordo territoriale tra Provincia di Bologna, Comune di Savigno e Comune di Crespellano per l'eliminazione della previsione di un nuovo insediamento con capacità edificatoria prevista dal PRG di Savigno in località Croce delle Pradole (zona C1, Su = 11.000 mq. residenziali) e il trasferimento dei diritti edificatori (opportunamente parametrati sul nuovo valore immobiliare) in un'area di nuova previsione in comune di Crespellano. L'accordo prevede la cessione gratuita al Comune di Savigno dell'area di 50.000 mq. di St in località Croce delle Pradole, da destinare a parco pubblico, il versamento dell'importo di 400.000 €. al comune di Savigno e la realizzazione del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, per un importo di 5.000.000 €, da cedere al Comune di Crespellano<sup>1</sup>.

I restanti **5.000** mq di SU da riconoscere al privato che ha ceduto l'area vengono inseriti nel PSC e nell'accordo sottoscritto con la proprietà con il preciso impegno di prevedere l'attuazione a partire solo dal secondo POC.

---

<sup>1</sup> Nel merito si specifica che all'area di 5 ha ceduta al comune di Savigno in località Pradole per la realizzazione del parco pubblico si può attribuire un valore di 2 €/mq. Per un valore stimato di 100.000 €. In tale modo il comune di Savigni acquisisce risorse ed aree per 500.000. nel complesso il privato corrisponde ai comuni complessivamente 5.500.000 € ricevendone diritti edificatori per 7.000 mq di Su così ripartibili:

- Comune di Savigno –per indennizzo trasferimento diritti edificatori ex Pradole: 500.000 € pari a 640 mq. Su
- Comune di Crespellano per nuovo insediamento sportivo: 5.000.000 € pari a 6360 mq. di Su.



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>CR03</b>
COMUNE	CREPELLANO
DESCRIZIONE SINTETICA	Attuazione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L 241/90 sottoscritto con la proprietà Bacco per l'inserimento in PRG di un'area di espansione residenziale per SU mq. 1600 e ST mq. 8200 in loc. Muffa. I benefici connessi alla variante consistono nella cessione dell'area necessaria alla realizzazione della pista ciclabile ed il concorso della proprietà mediante anticipazione della completa realizzazione della pista ciclabile Crespellano-Muffa (€ . 470.000).
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MUFFA
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento quale Zona di Espansione (Zona C – Art. 10.7 e seguenti delle NTA del PRG vigente)
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 - 7.1 - 10.8) – E' inoltre incluso all'interno delle aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento è previsto in ambito che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica come areale per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo. L'abitato di MUFFA è individuato come CENTRO MINORE (e quindi associato alla politica di consolidamento nella attuale configurazione).
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	CREPELLANO MUFFA (AREALE 14)
VINCOLI E/O TUTELE	nn.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> risulta allo stato insufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quelle di <u>alimentazione idrica</u> e di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> sono ritenute sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	21 Alloggi
NOTE	L'intervento si pone in aderenza all'attuale centro urbano e completa il disegno del piano. L'individuazione del centro abitato come "CENTRO MINORE" evidenzia la necessità, per la località Muffa, al fine di confermare la possibilità di localizzare nuove quote di sviluppo, di porre in atto "politiche finalizzate al completamento del sistema dei servizi".
TEMPI	In considerazione delle conclusioni di cui in precedenza l'avvio della procedura di variante (o dell'attuazione degli interventi da essa previsti) dovrà essere subordinata all'effettuazione degli interventi sulle reti infrastrutturali carenti nonché alla formale identificazione delle politiche finalizzate al completamento del sistema dei servizi del centro abitato.

**ALLEGATI :**

Localizzazione PRG

Localizzazione Schema assetto PSC

## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

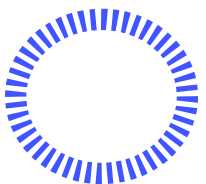
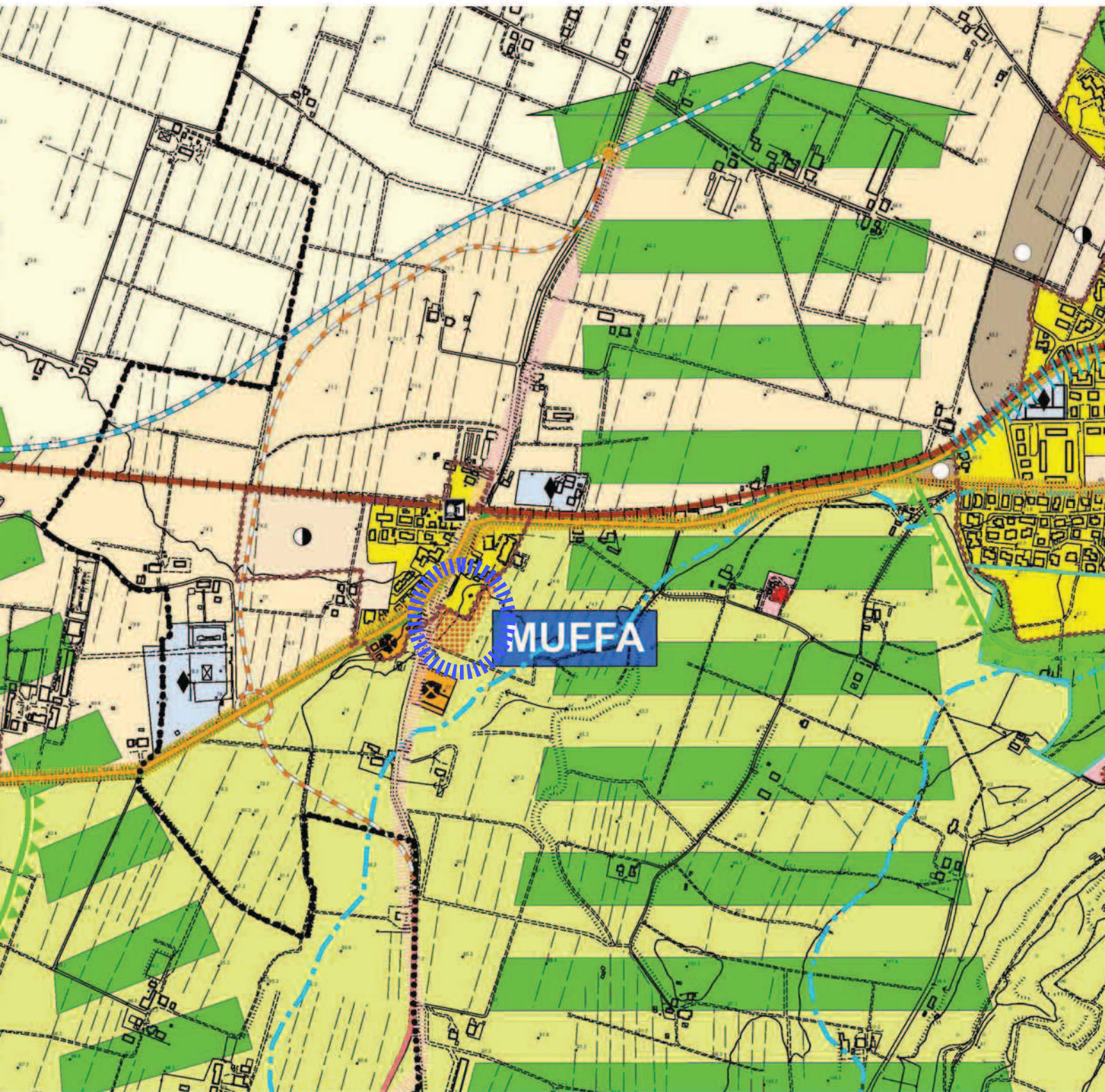
Scheda VALSAT (Integrazione)  
Accordo Art. 18 LR 20/2000 approvato

**STRALCIO PRG COMUNE DI CREPELLANO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR03**

## Stralcio schema assetto PSC

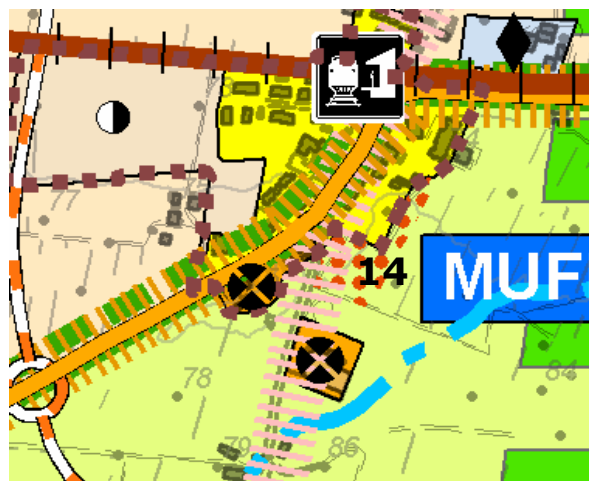


LOCALIZZAZIONE VARIANTE CR03

**CREPELLANO - MUFFA ("AREALE 14")**

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato a sud del territorio urbanizzato del centro di Muffa
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	L'areale confina con l'ambito consolidato a nord e il territorio rurale a sud, ha una superficie territoriale di circa 7.900 mq., e non è edificato.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	In base al PRG l'areale rientra in gran parte nella "Zona agricola di tutela (ET)" e nella "Zona agricola normale (EN)"
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è limitrofo ad un canale che fa parte del reticolo idrografico di pianura (fonte: <i>Tavola Sistema idrografico, da Q,C</i> )
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	<i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (aree di ricarica di tipo A). Art.5.3 punto 2 PTCP: "gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000), che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 30% della superficie territoriale ricadente in zona A, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 50% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard". (fonte: <i>Variante al PTCP di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
	Inquinamento acustico: per la classificazione dello stato di fatto, è consigliabile inserire gran parte dell'areale in classe acustica III. Per lo stato di progetto, la parte insediabile esclusivamente residenziale è auspicabile possa essere classificata in classe acustica II (stato di progetto)
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Rientra in piccola parte anche nel "connettivo ecologico di tipo B" (fonte: <i>Rete ecologica, da Q.C.</i> )
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pedecollina)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: <i>Tavola Sistema idrografico, da Q.C.</i> )
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	<i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): media In base alla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica") obbligo di approfondimento delle analisi di 2° ed eventualmente di 3° livello attraverso microzonazione sismica (fonte: <i>pericolosità sismica preliminare, da Q.C.</i> ) (fonte: <i>pericolosità sismica e preliminare, da Q.C.</i> )

<b>5 Tutele e vincoli</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (aree di ricarica di tipo A – art.5.3 comma 2 del PTCP)
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	L'areale è servito dalla viabilità di carattere storico (fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C.)
<b>6 Infrastrutturazione del territorio</b>	
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	<i>Rete fognaria:</i> la rete fognaria è presente ai margini dei tessuti edificati. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore di Crespellano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. L'ambito è interessato dalla rete dell'acquedotto (fonte: Tavola delle Reti, da Q.C.)
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<i>Rete stradale:</i> L'areale è accessibile da via Ghiarino <i>Rete ferroviaria:</i> L'areale dista ca. 220 m dalla fermata ferroviaria della Muffa.
<b>7 Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>	
	<i>Criticità:</i> L'areale è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (aree di ricarica di tipo A – art.5.3 comma 2 del PTCP)
<b>8 Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>	
	Integrazione del territorio urbanizzato della località Muffa, in modo organico rispetto ai tessuti esistenti e agli interventi in corso di attuazione, con buona accessibilità dal sistema ferroviario metropolitano.
<b>9 Limiti e condizioni di sostenibilità</b>	
	Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'areale entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo A); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno porre particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, applicando le disposizioni del PTCP (art.5.3 c.2) un'adeguata ricarica della falda: ciò comporta che almeno il 50% della ST dell'insediamento sia mantenuta superficie permeabile.







# Comune di Crespellano

Provincia di Bologna

Copia dell' ORIGINALE

Adunanza Straordinaria in prima convocazione. Seduta pubblica.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 69 DEL 30/10/2008.

**OGGETTO: CONVENZIONE EX ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 E SUCC. MODIF., COME NOVELLATO DALLE LEGGI N. 15/2005 E N. 80/2005, OLTRECHÉ EX ART. 45 DEL DPR N. 327/2001 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, FRA IL COMUNE DI CREPELLANO E LA PROPRIETÀ BACCO**

L'anno DUEMILAOTTO, il giorno TRENTA del mese di OTTOBRE alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 consegnata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno consegnato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato; la proposta di deliberazione con i documenti necessari è stata depositata in Segreteria conformemente al vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

GAMBERINI GIANNI	P	SIGNORINI MIRKA	A
BONORA NADIA	A	SOATTINI DAVIDE	A
CAVALLIERI FEDERICO	A	VIVI CARMEN	P
DE FRANCESCHI PAOLO	P	PASSUTI LUCIANO	P
FEDERICI FABIO	P	PASCUCCI DANIELA	P
PARINI ALFREDO	P	TIENGO TIZIANA	P
MESSINI ROBERTO	P	BRUNI MAURIZIO	P
RUBINI SILVIA	A	SORBI MAURO	P
RUGGERI LUIGI	P		

Tot. Presenti 12      Tot. Assenti 5

**Sono** assenti ingiustificati i Consiglieri: Bonora Nadia, Signorini Mirka, Soattini Davide

Partecipa il Segretario Generale SCAGLIARINI LUIGI

Il Presidente GAMBERINI GIANNI - Sindaco - dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità della adunanza ai sensi del vigente del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: Vivi Carmen, Tiengo Tiziana, Pascucci Daniela.

... omissis ...

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso che**

- il comune di Crespellano risulta fortemente interessato all'acquisizione di aree per la realizzazione della pista ciclabile Crespellano-Muffa ed alla esecuzione della stessa

### **Dato atto che:**

- che la sig.ra Bacco Giuseppina è proprietaria delle seguenti aree, site in Crespellano e censite al NCT dell'Agenzia del Territorio di Bologna - Comune di Crespellano al F. 39, map. 24, 265, 267, 269, tutti in parte, di estesi mq. 2300 complessivi, ricompresi in zona omogenea G – verde pubblico e in parte in zona omogenea E3;;
- Il comune di Crespellano con determina n. 170 del 01/04/2004 ha assegnato a Politecnica Società di Ingegneria e Architettura la progettazione, di un percorso ciclo-pedonale tra Crespellano e La Muffa al fine di promuovere e favorire la mobilità pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore;
- che il progetto si sviluppa a sud della strada provinciale seguendo il profilo altimetrico del terreno a partire dalla via IV Novembre e successivamente deviando ancora più a sud seguendo i confini della proprietà ed attestandosi sui medesimi sino allo sbocco sulla strada provinciale S.P. 27;
- che nella loro totalità le aree interessate dalla pista ciclabile di proprietà della sig.ra Bacco sono pari a 2300 mq circa;
- che la pista ciclabile interessa in parte il fondo coltivato a seminativo che il frutteto di recente impianto;

### **Constatato che:**

- è interesse sia del soggetto pubblico, che delle parti private definire livelli perequativi e compensativi, a mezzo della sottoscrizione di apposito contratto urbanistico, ai sensi e per gli effetti di cui agli art.. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif. oltrechè della legge regionale E.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La proposta della proprietà sopracitata prevede di individuare nel prossimo strumento urbanistico P.S.C., un'area vocata per l'espansione residenziale per una capacità edificatoria assegnata di S.U. 1600 mq indipendentemente dalla superficie territoriale (S.T. 8200 mq circa) dell'area compresa tra la pista ciclabile e la strada provinciale dando continuità all'abitato della Muffa saldando lo stesso con le previsioni esistenti, a fronte:
  - della cessione dell'area necessaria per la costruzione della pista ciclabile citata (2300 mq circa) nonché nessun onere per l'amministrazione per il ripristino della viabilità di servizio, l'abbattimento delle piante da frutto e richiesta di compenso per la redditività delle stesse;
  - la realizzazione completa della pista ciclabile Crespellano-Muffa;

### **Considerato che:**

- nel comune intendimento di concorrere, ciascun contraente per quanto di competenza, ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un migliore assetto territoriale, in un quadro di corretto uso e di significativa tutela del territorio, oltrechè nella partecipe volontà d'individuazione, di reperimento, di realizzazione e di cessione delle dotazioni territoriali e degli standards urbanistici di cui agli art.. A21,A22,A23 della legge regionale E.R. 20/20002 e successive modificazioni ed integrazioni. da localizzarsi e definirsi nell'ambito coordinato dei nuovi insediamenti urbani, in relazione ai carichi urbanistici insediati e insediabili, risulta opportuna la definizione di una convenzione, in un quadro di finalità condivise in conformità al dettato dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif.;

**Considerato inoltre che:**

- è stato predisposta una bozza di convenzione tra il comune di Crespellano e la proprietà Bacco al fine di individuare nel prossimo strumento urbanistico P.S.C., un'area vocata per l'espansione residenziale per una capacità edificatoria assegnata di S.U. 1600 mq indipendentemente dalla superficie territoriale (S.T. 8200 mq circa) dell'area compresa tra la pista ciclabile e la strada provinciale dando continuità all'abitato della Muffa saldando lo stesso con le previsioni esistenti a fronte della cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione della pista ciclabile, e la corresponsione da parte della proprietà Bacco dell'intero costo mediante la realizzazione completa della pista ciclabile pari a € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00), in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti, antecedentemente alla realizzazione degli edifici residenziali;

**Dato atto** che è stato illustrato al Consiglio di frazione del 13 ottobre il testo dell'accordo in oggetto e il suo contenuto anche se non rientra fra gli atti citati dal regolamento sugli istituti di partecipazione per cui è obbligatorio l'acquisizione del parere del medesimo consiglio;

**Dato atto** che è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

**Preso atto** che la trattazione integrale del presente argomento trovasi registrata su supporto magnetico conservato agli atti della segreteria comunale;

Con voti favorevoli unanimi, n. 9 su n. 9 consiglieri presenti e votanti

**DELIBERA**

- 1) di approvare, per le motivazioni e considerazioni tutte espresse precedentemente lo schema dell'accordo negoziale, ai sensi dell'art. 11 della legge 7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, tra il Comune di Crespellano e i la Sig.ra Bacco Giuseppina, proprietaria dei terreni individuati in premessa, nel testo allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A), quale sua parte integrante, formale e sostanziale, per la realizzazione del percorso ciclabile Crespellano-Muffa e l'esecuzione dello stesso;
- 2) di dare mandato al Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale, di sottoscrivere la convenzione secondo lo schema suapprovato, autorizzandolo ad apportare allo stesso modifiche non sostanziali, nel rispetto degli orientamenti stabiliti dal Consiglio Comunale e ferme restando le condizioni essenziali;
- 3) di incaricare inoltre il Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale, di provvedere alla pubblicazione ed al deposito dell'accordo suapprovato, in conformità a quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 24.3.2000, n. 20;
- 4) di dichiarare, con separata votazione, con voti favorevoli unanimi n. 9 su n. 9 consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione urgente e, quindi, immediatamente eseguibile, a mente dell'art. 134, comma 4), del D.Lgs. n. 267/2000

Allegato

A) convenzione

**Convenzione ex art. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif., come novellato dalle leggi n. 15/2005 e n. 80/20005, oltreché ex art. 45 del DPR n. 327/2001 e succ. modif..**

Con il presente atto, da valersi tra le parti ad ogni effetto di legge, fra:

**II COMUNE DI CRESPELLANO (BO)**, con sede in Via

, in Crespellano (BO), agente in persona del responsabile dell'Area manutenzione Dirigente in carica del Servizio Territorio, Patrimonio ed Ambiente di detto Ente, dotato degli occorrenti poteri, C.F.;

Sig.ra Bacco Giuseppina nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a

\_\_\_\_\_

**PREMESSO**

- che la Sig.ra Bacco Giuseppina è proprietaria delle aree, site in Crespellano e censite al NCT dell'Agenzia del Territorio di Bologna - Comune di Crespellano al F. 39, map. 24, 265, 267, 269, tutti in parte, ricompresi in zona omogenea G – verde pubblico e in parte in zona omogenea E3;
- che in ogni caso trattasi di aree non interessate da vincoli idrogeologici, sismici, nonché da cautele di natura storico-artistica e paesaggistico-ambientale;
- Il comune di Crespellano con determina n. 170 del 01/04/2004 ha assegnato a Politecnica Società di Ingegneria e Architettura la progettazione, di un percorso ciclo-pedonale tra Crespellano e La Muffa al fine di promuovere e favorire la mobilità pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore;
- che il progetto si sviluppa a sud della strada provinciale seguendo il profilo altimetrico del terreno a partire dalla via IV Novembre e successivamente deviando ancora più a sud seguendo i confini delle proprietà ed attestandosi sui medesimi sino allo sbocco sulla strada provinciale S.P. 27;
- che nella loro totalità le aree interessate dalla pista ciclabile di proprietà della sig.ra Bacco sono pari a 2300 mq circa;

- che la pista ciclabile interessa in parte il fondo coltivato a seminativo ed il frutteto di recente impianto;
- Il Comune di Crespellano risulta fortemente interessato all'acquisizione delle aree per la realizzazione della pista ciclo pedonale Crespellano-Muffa nonché alla realizzazione della medesima;
- Che è interesse sia del Comune, che delle parti private definire livelli perequarvi e compensativi, così come consentiti dagli artt. 7 e 30, comma 11, della legge reg. E.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, a mezzo della sottoscrizione del presente contratto urbanistico, a sensi e per gli effetti di cui agli artt. 11 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni oltreché all'art. 18 della legge reg. E.R. n. 20/2000;
- è intenzione della proprietà Bacco non opporsi alla realizzazione della pista ciclabile.

#### **CONSIDERATO CHE**

- La proposta della proprietà sopracitata prevede di individuare nel prossimo strumento urbanistico P.S.C., un'area vocata per l'espansione residenziale per una capacità edificatoria assegnata di S.U. 1600 mq. indipendentemente dalla superficie territoriale (S.T. 8200 mq circa) dell'area compresa tra la pista ciclabile e la strada provinciale dando continuità all'abitato della Muffa saldando lo stesso con le previsioni esistenti a fronte:
  - della cessione dell'area necessaria per la costruzione della pista ciclabile citata (2300 mq circa) nonché nessun onere per l'amministrazione per il ripristino della viabilità di servizio, l'abbattimento delle piante da frutto e richiesta di compenso per la redditività delle stesse;
  - il concorso delle proprietà mediante anticipazione della realizzazione completa della pista ciclabile Crespellano-Muffa;
- il Comune di Crespellano, ad accoglimento di questa ipotesi di fattibilità formulata dalla proprietà, ha dichiarato la propria disponibilità ad inserire la nuova potenzialità di 1.600 mq di S.U. per l'area tra la capezzagna esistente, quali linea di prolungamento del confine verso est della zona B2 presente nel P.R.G. vigente, la nuova pista ciclabile e la strada provinciale nella nuova pianificazione urbanistica (P.S.C.) di prossima adozione con la condizione di anticipare quale extra-oneri la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (pista ciclabile ) funzionali alla dotazione di servizi della collettività;
- l'insieme delle modifiche ed approvazione dei patti e delle obbligazioni assunte sia dalla proprietà interessata che dal Comune, risulta essere unico, inscindibile ed indissolubile;

- le parti intendono quindi altresì accettare integralmente i patti e le obbligazioni che loro riguardano direttamente ed altresì quelle che le vede qualificate come possibili interessate o controinteressate;
- risulta, come richiesto dall'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sussistente il rilevante interesse per la comunità locale ravvisato in:
  - la cessione dell'area necessaria per la costruzione della pista ciclabile citata, in aggiunta a quanto previsto dalla futura urbanizzazioni (2300 mq circa);
  - il concorso delle proprietà mediante anticipazione della realizzazione di cui al successivo art. 4.2 della pista ciclabile Crespellano-Muffa;

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le sunnominate parti si stipula il presente atto, sulla base dei presupposti, dei contenuti, delle condizioni e delle prescrizioni di cui al prosieguo, per i motivi tutti in appresso indicati, all'uopo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, tra le parti

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1. – Premesse ed allegati.**

1.1 Le sopraindicate premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo (di seguito l'Accordo”) e costituiscono patto.

#### **Art. 2. – Reciproca presa d'atto**

2.1 Le parti si danno reciprocamente atto, che con la presente convenzione intendono perseguire unanimemente il pubblico interesse, in un quadro di finalità condivise, in modo da non ledere diritti e prerogative di terzi, in conformità al dettato dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, nel comune intendimento di concorrere, ciascun contraente per quanto di rispettiva competenza, ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un miglior assetto territoriale, in un quadro di corretto uso e di significativa tutela del territorio, oltrechè nella partecipe volontà d'individuazione, di reperimento, di realizzazione e di cessione delle dotazioni territoriali e degli standards urbanistici di cui agli artt. 46 della legge reg. E. R. n. 47/1978 e succ. modif., nonché A12, A22 e A23 della legge reg. E.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, da localizzarsi e definirsi nell'ambito coordinato dei nuovi insediamenti urbani, in relazioni ai carichi urbanistici insediati ed insediabili.

### **Art. 3. – Interventi ed obbligazioni a carico del Comune**

- 3.1 nell'obiettivo dell'ottenimento di rilevanti e significativi interessi economici e territoriali per la comunità locale, anche al fine di determinare e coordinare l'attuazione delle previsioni del piano urbanistico vigente, così come definito dall'art. 18 della L.R. 20/2000, il Comune s'impegna ad accogliere integralmente la proposta della proprietà, provvedendo ad inserire nella propria pianificazione comunale (P.S.C.) l'ambito a destinazione residenziale così come proposto, sostenendone ogni e ciascuna delle proprie indicazioni dinanzi ad ogni organismo ed Ente di riferimento competente, nonché alla Provincia di Bologna in sede di approvazione degli strumenti urbanistici sopraindicati;
- 3.2 Il Comune si impegna altresì ad accogliere ed a sancire l'efficacia temporale del Comparto, fin dal primo P.O.C. di riferimento conseguente alla nuova stesura del P.S.C. precedentemente citato;

### **Art. 4. – Obbligazioni a carico delle proprietà**

- 4.1 Oltre gli adempimenti ed oneri di norme conseguenti al futuro comparto edificabile di cui all'art 2, la proprietà Bacco si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Crespellano una superficie di terreno di 2300 mq circa nell'ambito dei mappali n. 24, 265, 267, 269 del foglio n. 39 di sua proprietà necessari alla realizzazione della pista ciclabile entro e non oltre giorni 90 dall'intervenuta pubblicazione dell'accordo sul B.U.R., ove non intervengano contenziosi di sorta da parte di terzi, e comunque non oltre giorni 90 dalla comunicazione d'intervenuta approvazione da parte del Comune di Crespellano del progetto definitivo della pista ciclabile.
- 4.2 la proprietà Bacco si impegna a realizzare la nuova pista ciclabile come da progetto definitivo predisposto dall'amministrazione comunale per il valore determinato in € 470.000 (quattrocentosettantamila/00 euro);
- 4.3 La proprietà assume in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra citate; pertanto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n.163 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna nell'affidamento dei lavori ad applicare le procedure previste dall'art. 57 comma 6 del medesimo decreto con l'invito ad almeno cinque soggetti (se sussistono in tale numero aspiranti idonei) e al termine ne deposita gli atti relativi
- 4.4 la proprietà Bacco contestualmente alla realizzazione della pista ciclabile si impegna alla demolizione del rudere posto in fregio alla pista ciclabile; si precisa che la potenzialità edificatoria per accessori a servizio dell'azienda agricola non viene a modificarsi rispetto a quanto previsto dal P.S.A..

4.5 la proprietà assume a proprio carico gli oneri relativi al ripristino della viabilità di servizio, all'abbattimento delle piante da frutto del proprio fondo e rinuncia a qualsiasi richiesta di indennizzo per la minor redditività del fondo per la realizzazione delle opere e l'abbattimento delle piante da frutto;

4.6 all'atto di sottoscrizione del presente accordo la proprietà Bacco si impegna a presentare garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo € 470.000 (quattrocentosettantamila/00 euro);

#### **Art. 5. – Obbligazioni a carico di tutte le Parti**

5.1 Le Parti con il presente Accordo si impegnano per sé e per ogni eventuale avente causa.

5.2 Conseguentemente le Parti si impegnano a trasferire le obbligazioni con il presente Accordo assunte ad ogni avente causa a qualsivoglia titolo di tutte o parte le aree interessate dall'Accordo medesimo.

#### **Art. 6. – Oneri fiscali.**

6.1 Le spese di registrazione ed ogni altra spesa contrattuale del presente atto sono a carico della proprietà, così come ogni onere istruttorio e documentale eventualmente necessario.

#### **Art. 7. – Stipula ed esecuzione del presente atto.**

7.1 A sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, così come novellata dalle leggi n. 15/2005 e n. 80/2005, la stipula definitiva e l'esecuzione del -V presente accordo vengono precedute dalla preliminare adozione della determinazione a contrarre di cui all'art. 192 comma 1 del Dlgs n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, nonché subordinate alla determinazione dell'organo consiliare competente all'emanazione dei provvedimenti in materia urbanistica (Consiglio comunale, ex art. 42, comma 2, lettera b) del Dlgs n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni).

7.2 Il presente accordo è condizionato al rispetto degli impegni e obblighi assunti dalle Parti.

7.3 Nell'eventualità in cui una o entrambe le parti si trovassero nell'oggettiva impossibilità di rispettare gli impegni e obblighi assunti, le parti concordano di demandare ad un successivo accordo pattizio la definizione dei rapporti connessi al presente atto.

#### **Art. 8. – Clausola compromissoria.**

8.1 Ogni insorgenza controversia, in ordine alla formazione ed esecuzione del presente atto saranno deferite al competente foro di Bologna.



Crespellano, li \_\_\_\_\_

**Comune di Crespellano** – Responsabile dell'Area Manutenzione e Pianificazione Territoriale

\_\_\_\_\_

**La proprietà**

**Bacco Giuseppina**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Gamberini Gianni

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Scagliarini Luigi

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Lì, 19/11/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Scagliarini Luigi

—

---

Per copia conforme all'originale

Lì \_\_\_\_\_

L'ADDETTO AL SERVIZIO SEGRETERIA

---

**ESECUTIVITA'**

[X] La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Lì, 01/12/2008

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

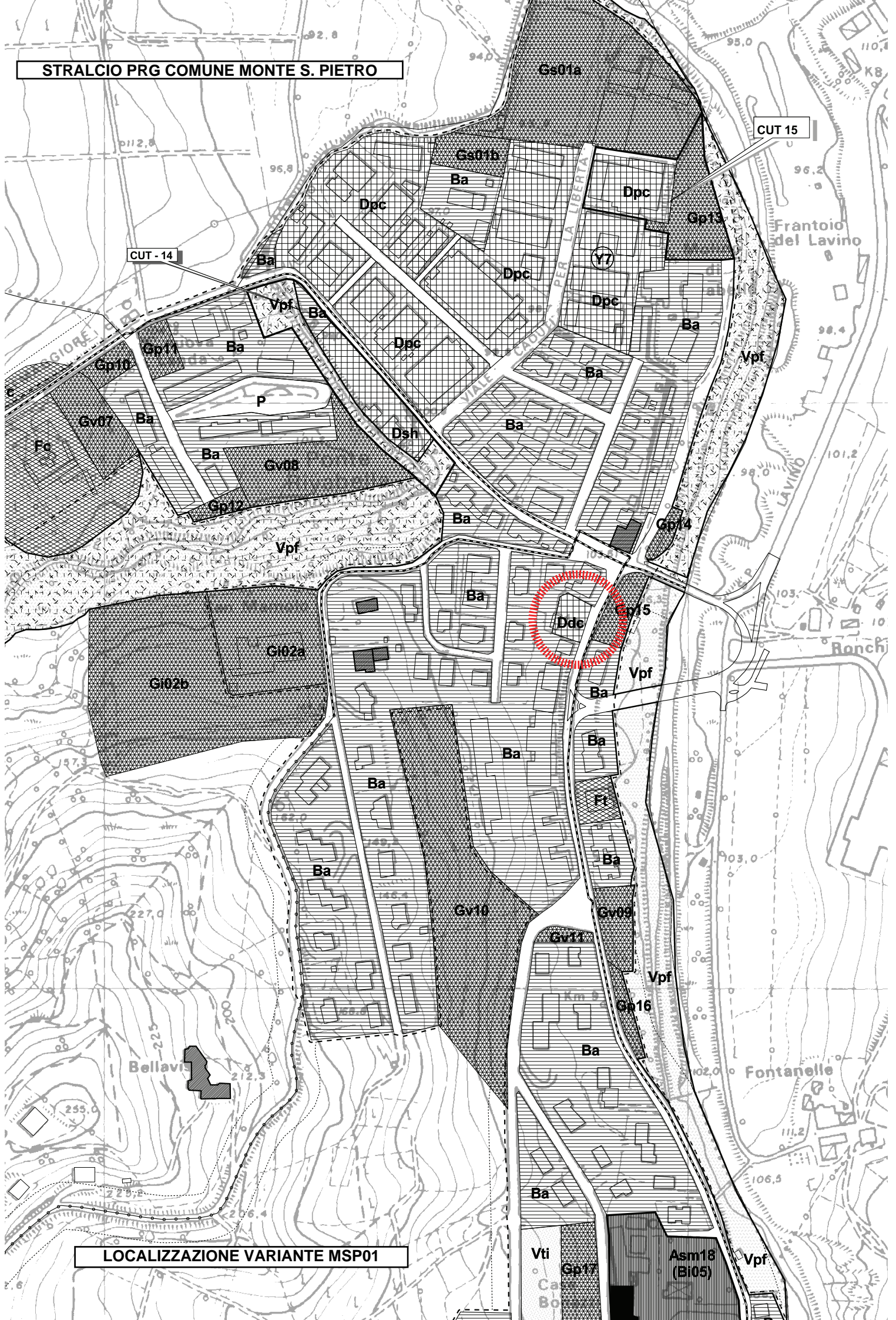
CODICE	<b>MSP01</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	Nuovo CUT-22 – PONTE VECCHIO a Calderino: Delocalizzazione distributore, costruzione parcheggio e fermata Bus. Gli obiettivi per il Comune sono la delocalizzazione di un'attività impattante per il tessuto urbano circostante, posta all'interno delle rotatoria viaria di Ponterivabella e la realizzazione di un Golfo per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico su gomma nonché un piccolo parcheggio pubblico. Si prevede la cancellazione di mq. 1090 di ST ad usi produttivi e l'incremento di mq. 100 di SU residenziale in zona Ba
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	CALDERINO – Loc. Ponte Vecchio
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato in zona che l'attuale PRG identifica come Zona Produttiva (Ddc) – La variante prevede la classificazione dell'area in parte come zona edificata a prevalente destinazione residenziale (Zona B) di cui all'art. 10 delle NTA del PRG vigente ed in parte a zona per servizi pubblici (viabilità e parcheggi).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso in fascia di tutela fluviale e/o fascia di pertinenza fluviale (Art. 4.3 e 4.4) ed è interno al perimetro dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	Incluso in fascia di Tutela fluviale e/o fascia di pertinenza fluviale nonché in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta od elevata vulnerabilità dell'acquifero (da PTCP).
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione in loc. Calderino nonché il potenziamento sia della condotta adduttrice dal sollevamento “Ponterivabella” che dello stesso impianto di sollevamento che, infine, della rete di distribuzione idrica in uscita dal serbatoio “Pocapaglia”. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	1 alloggio aggiuntivo
NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari, anche in relazione al minimo incremento urbanistico che la variante propone. L'intervento si pone in ambito urbano consolidato.

## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale
-------	---

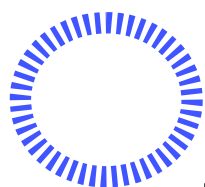
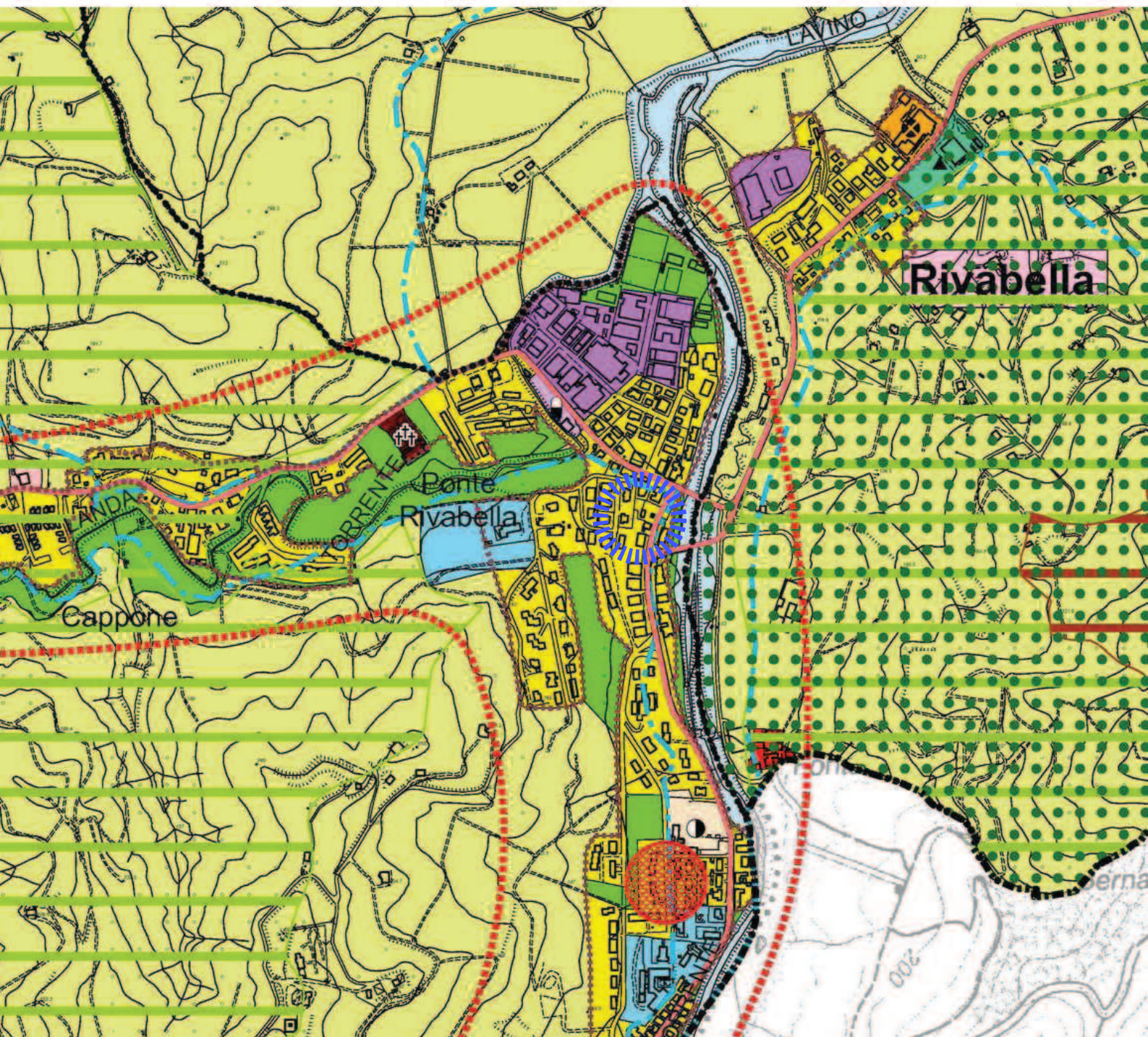
ALLEGATI :                    Localizzazione PRG  
   Localizzazione Schema assetto PSC

STRALCIO PRG COMUNE MONTE S. PIETRO



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP01

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP01

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>MSP02</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	Modifica CUT-17 OSPEDALE a Monte S. Giovanni – Attività produttiva DATALOGIC SPA: Gli obiettivi del Comune sono il consolidamento e lo sviluppo di un'attività produttiva compatibile e qualificata, la realizzazione di opere di urbanizzazione complementari al tessuto urbano esistente e l'acquisizione di aree da destinare a dotazioni territoriali e aree di riserva urbanistica. Viene previsto l'ampliamento della zona Dpc di 4138 mq. Di ST e la capacità edificatoria viene incrementata di mq. 6156 di SU produttiva di cui mq. 4000 per attività direzionali e mq. 2156 per attività manifatturiere.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MONTE SAN GIOVANNI – Ospedale
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato (con funzione produttiva). La Variante classifica l'intero ambito come zona <b>Dpc</b> disciplinata dall'art. 12 delle NTA del PRG vigente
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso in fascia di tutela fluviale e/o fascia di pertinenza fluviale (Art. 4.3 e 4.4) ed è interno al perimetro dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito produttivo consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	Incluso in fascia di Tutela fluviale e/o fascia di pertinenza fluviale nonché in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta od elevata vulnerabilità dell'acquifero (da PTCP).
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione in loc. Calderino nonché il potenziamento sia della condotta adduttrice dal sollevamento "Ponterivabella" che dello stesso impianto di sollevamento. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	Incremento di mq. 6.156 di superficie con funzione produttiva

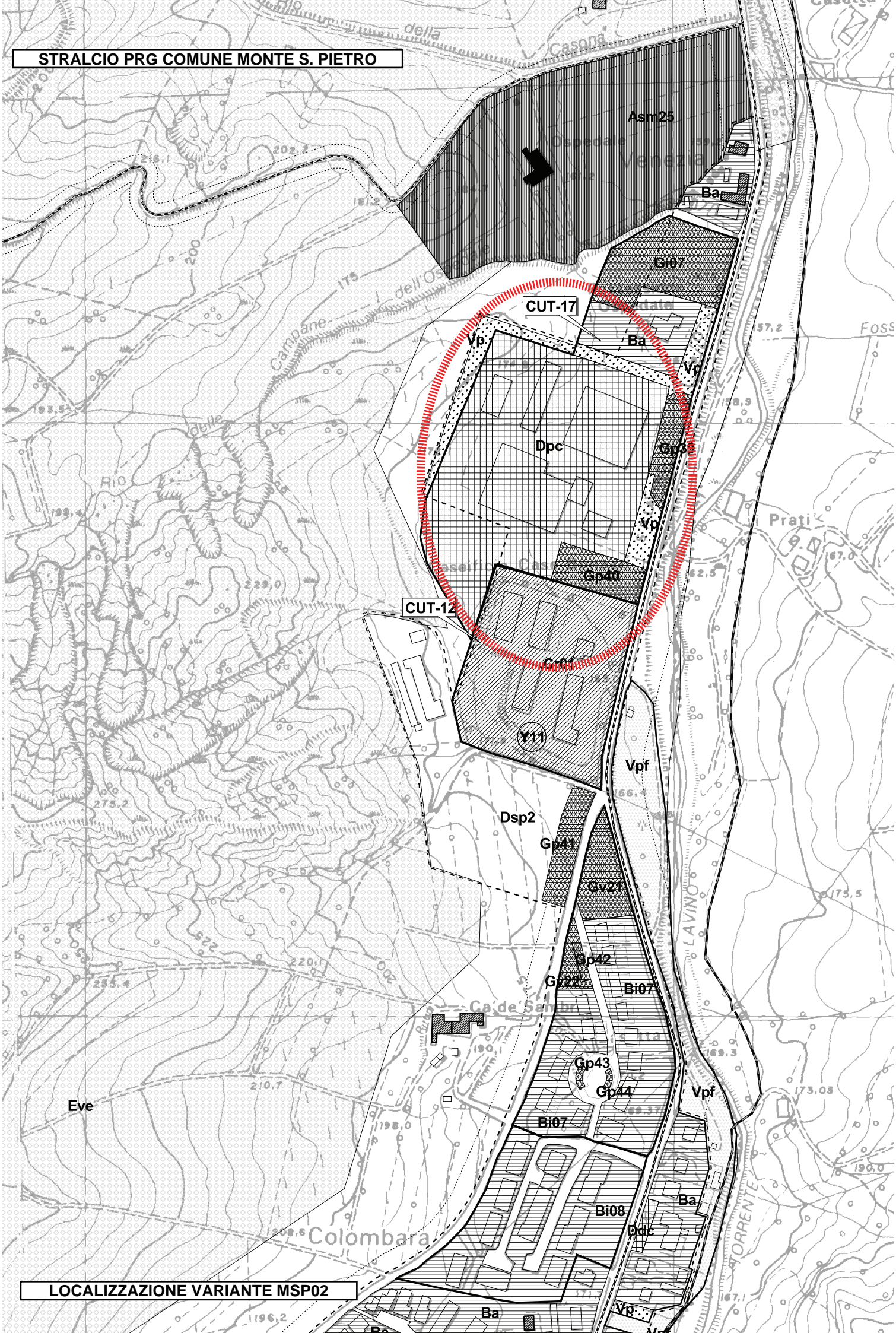
## SCHEDA VARIANTI ART. 15

NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari. L'intervento si pone in ambito già urbanizzato. E' comunque limite e condizione per l'attuazione della variante, in relazione alle esigenze di aumento dei consumi idrici e di gas derivanti dall'esecuzione degli ampliamenti previsti, l'esecuzione dei necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas e rete di alimentazione idrica) per potere garantire il necessario livello di qualità dei servizi.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

ALLEGATI :                      Localizzazione PRG  
   Localizzazione schema assetto PSC

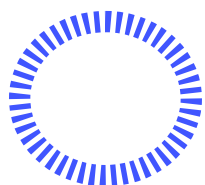
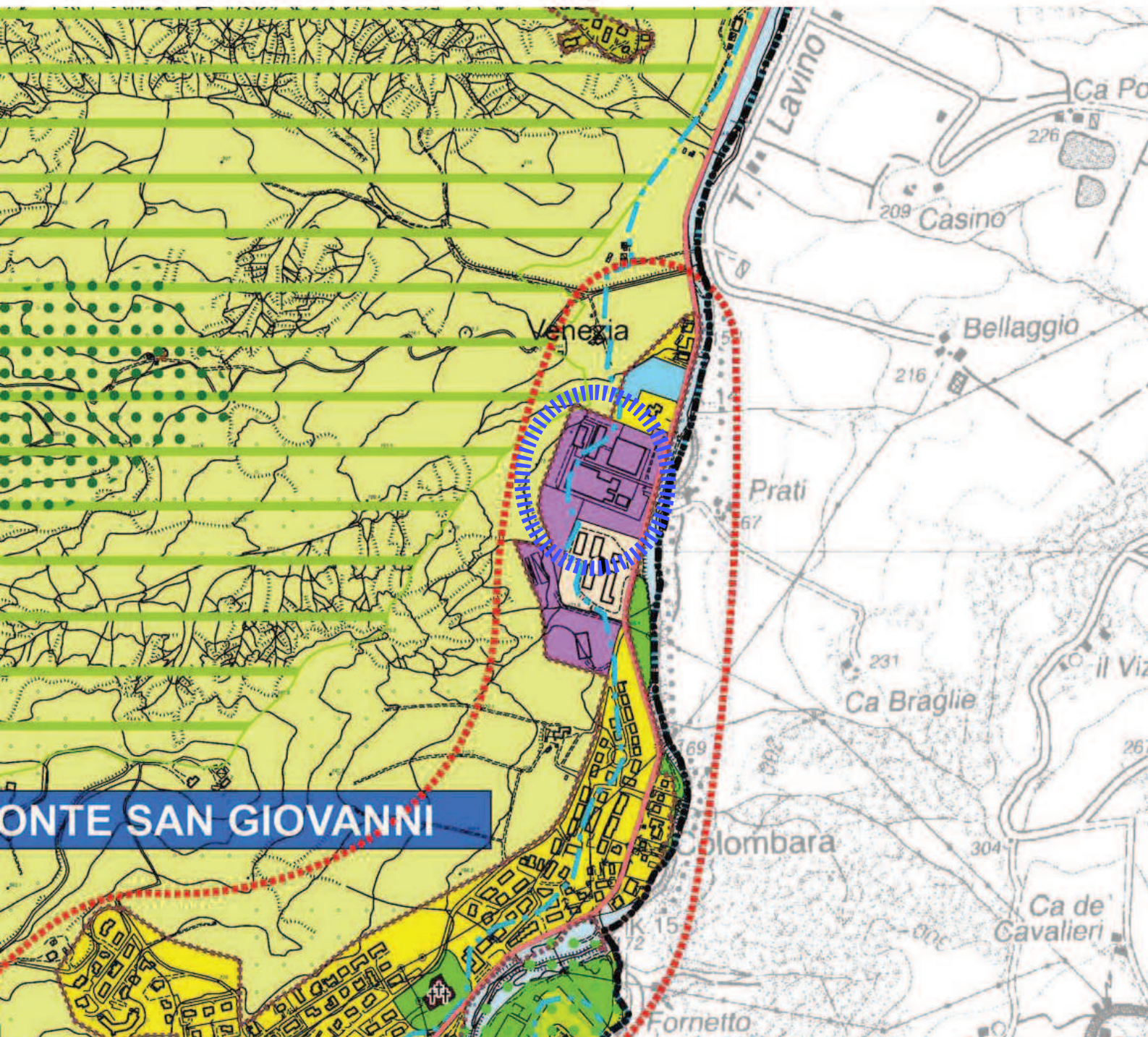


**STRALCIO PRG COMUNE MONTE S. PIETRO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP02**

## Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP02

## SCHEDA VARIANTI ART 15

CODICE	<b>MSP04</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	Nuovo CUT-23 SAN MARTINO CHIESA – Servizi sociosanitari per casa protetta: Gli obiettivi del comune sono la realizzazione di una struttura protetta per anziani per circa 75 posti letto al servizio del territorio integrata con il vicino centro dei servizi della parrocchia di S. Martino, la creazione di opportunità occupazionali relative al personale di servizio (25/30 addetti), la ristrutturazione e l'ampliamento dei locali di servizio parrocchiale dedicati alle attività sociali e ricreative per gli abitanti della frazione e la realizzazione di spazi di servizio all'interno della struttura protetta atte ad ospitare servizi pubblici per la frazione di tipo sociosanitario quali ambulatori. Viene prevista la trasformazione d'uso in zona Dsh per servizi sociosanitari per mq. 4725 di SU della precedente zona Gr per attività religiose.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	SAN MARTINO CHIESA
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato (con funzioni di servizio). La variante classifica l'intero ambito come zona <b>Dsh</b> disciplinata dall'art. 12 delle NTA del PRG vigente.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa. L'area è ora inserita nel “Sistema delle Dotazioni territoriali”. Dovrà essere individuata come ambito produttivo. L'abitato è individuato come CENTRO MINORE (e quindi associato alla politica di consolidamento nella attuale configurazione).
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato sufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> non è gestito da HERA.
DIMENSIONAMENTO	Trasformazione di mq. 4.725 di Su da usi per attività religiose (zona G) ad usi per servizi socio-sanitari svolti da privati (Attività Produttiva – Zona D)
NOTE	L'intervento si pone in ambito già urbanizzato. Il contributo conoscitivo presentato dalla Provincia di Bologna ha evidenziato per la località S. Martino in Casola di riconsiderare l'opportunità di riconoscere lo stesso come “oggetto di interventi di microubanistica diffusa”. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica dell'adeguatezza dell'impianto terminale di depurazione alle esigenze derivanti dalle ipotesi progettuali previste dalla variante.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

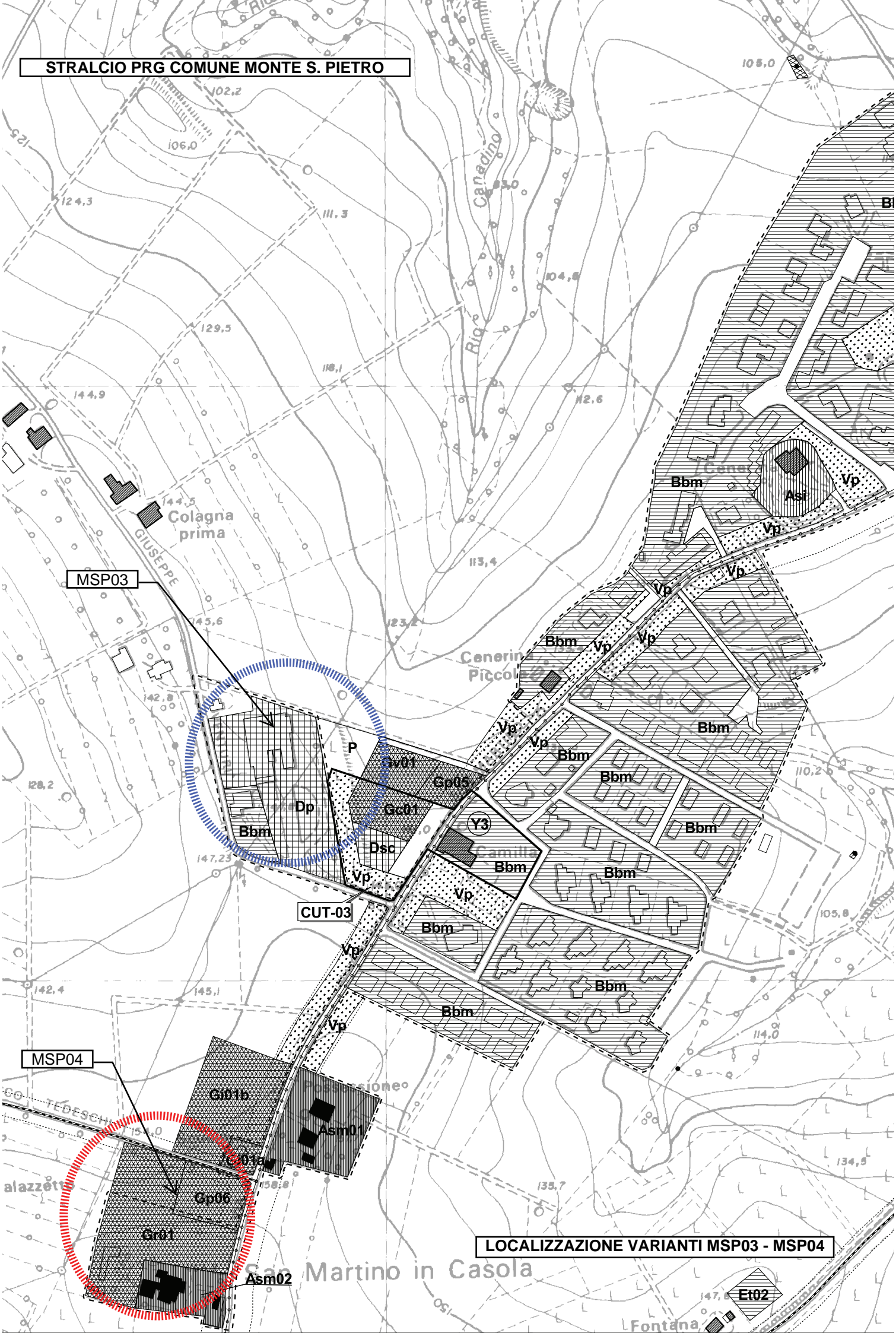
## **SCHEDA VARIANTI ART 15**

ALLEGATI :

Localizzazione PRG

Localizzazione schema assetto PSC

**STRALCIO PRG COMUNE MONTE S. PIETRO**



MSP03

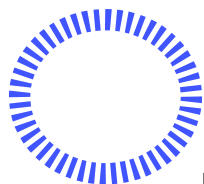
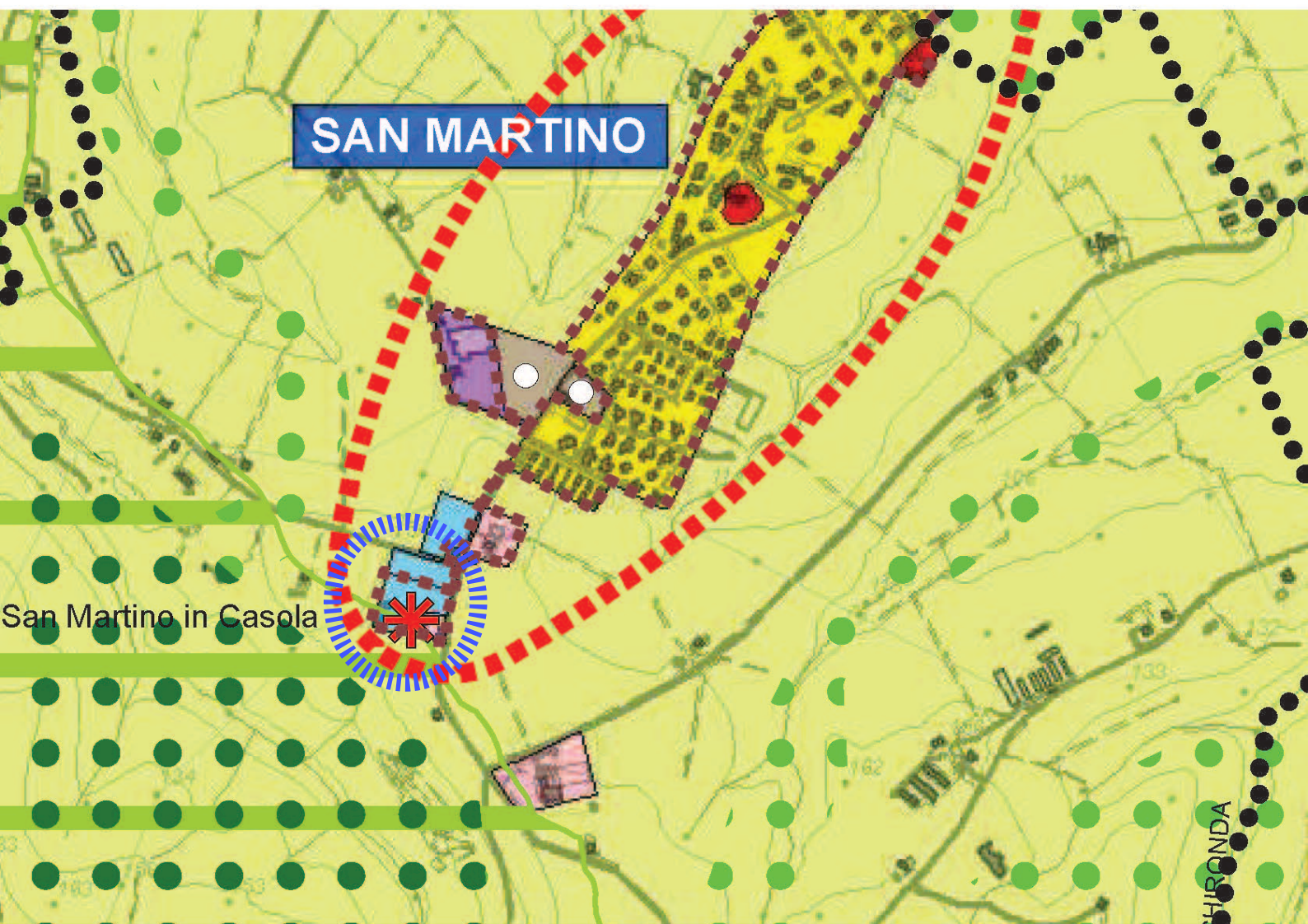
CUT-03

MSP04

**LOCALIZZAZIONE VARIANTI MSP03 - MSP04**

E102

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP04

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>MSP05</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	MONTEPASTORE OVEST – Attività commerciali ed aree pubbliche: Gli obiettivi per il comune sono la previsione dell'insediamento di un'attività commerciale al servizio della frazione dotata di adeguate aree di sosta e di parcheggio, la previsione della realizzazione di un parcheggio privato, anche a servizio delle strutture commerciali già presenti nonché l'ampliamento dell'area di pertinenza del centro civico acquisendo le superfici di standard generati dalla nuova attività commerciale. Viene previsto l'incremento di mq. 211 di SU da destinare ad attività laboratoriali e commerciali (trasformazione di mq. 3510 di ST da zona Bbm2 a Zona Bbm)
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	MONTEPASTORE OVEST
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato. La variante prevede la classificazione dell'intero ambito come zona edificata a prevalente destinazione residenziale <b>Bbm</b> disciplinata dall'art. 10 delle NTA del PRG vigente
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre individuato come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre individuato come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 (PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato sufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località. Gli impianti di depurazione presenti nella località ( Montepastore 2 e 3 o Montepastore 1) sono oggi o inadeguati o sostanzialmente saturi.
DIMENSIONAMENTO	Incremento di mq. 211 di superficie con funzioni produttive/commerciali
NOTE	L'intervento si pone in ambito già urbanizzato. Il contributo conoscitivo presentato dalla Provincia di Bologna ha evidenziato per la località Montepastore di riconsiderare l'opportunità di riconoscere la stessa come “oggetto di interventi di microubanistica diffusa”. Gli interventi previsti dalla variante sono pertanto subordinati ai necessari potenziamenti e/o adeguamenti delle reti di scarico e dei terminali da effettuarsi preliminarmente o contestualmente all'esecuzione degli interventi urbanistici.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

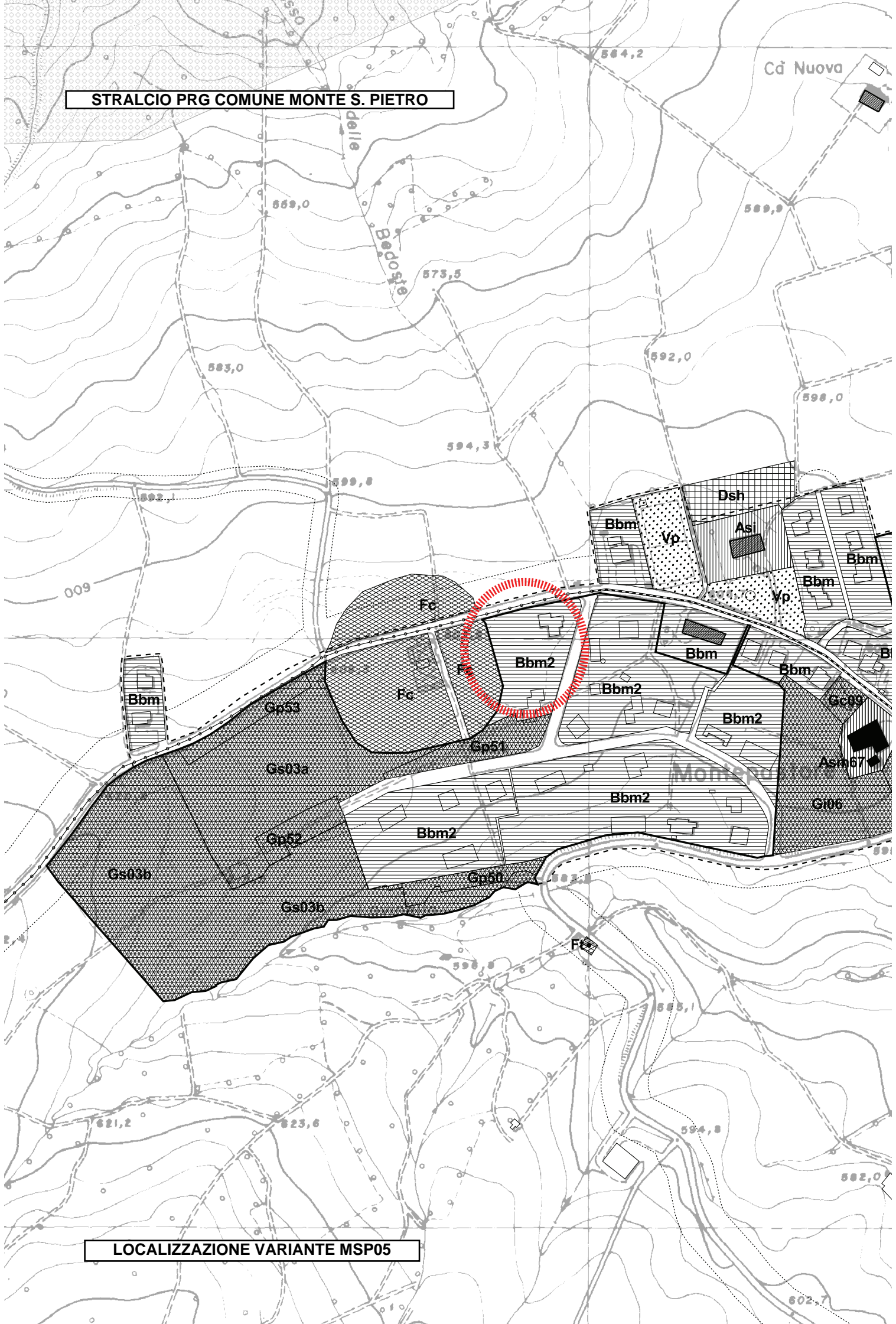
ALLEGATI :

Localizzazione PRG

Localizzazione schema assetto PSC

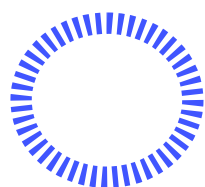
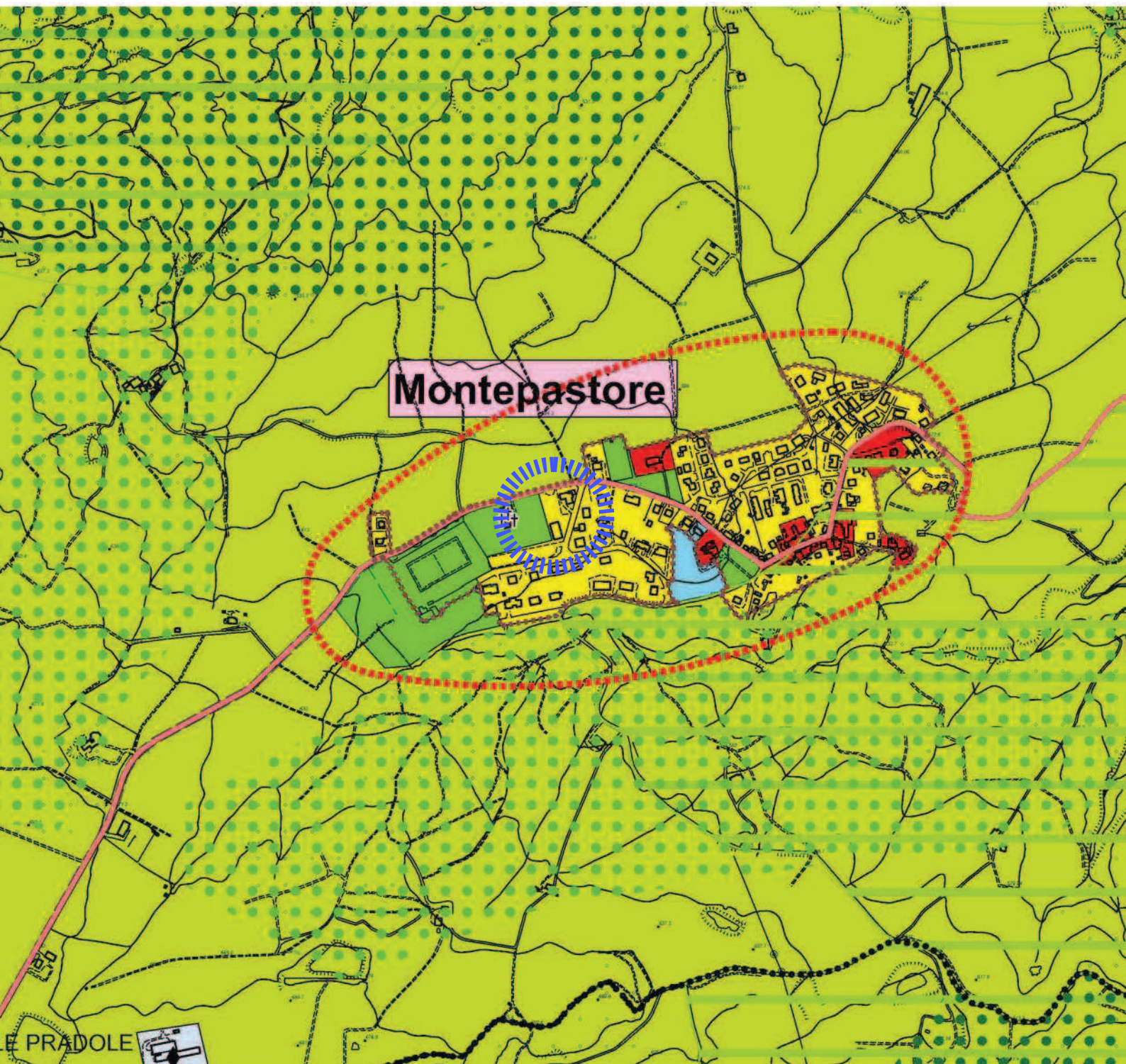


**STRALCIO PRG COMUNE MONTE S. PIETRO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP05**

## Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP05

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>MSP06</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	Nuovo CUT-21 – BADIA NUOVA: Realizzazione di insediamento misto con attività Commerciali, Residenza ed attività Sociosanitaria. Gli obiettivi per il comune sono il riservare una parte dell'area pari a circa mq. 2000 all'ampliamento della esistente Casa di Riposo, già ben inserita nel contesto esistente, il riservare parte dell'area, pari a circa 6500 di SF, alla creazione di nuova residenza nonché ad esercizi commerciali di vicinato (rispettivamente il 75% ed il 25%) nonché il riservare parte dell'area (circa 2500 mq) a standard quali piazzetta pubblica, collegamenti pedonali, parcheggi pubblici. Complessivamente vengono previsti mq. 2000 di SU residenziale (30 alloggi) con ST pari a 9000 mq, mq. 520 di SU per attività commerciali e di servizio e mq. 1040 di SU con destinazione socio-sanitaria (per ST mq. 2000)
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	BADIA NUOVA
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato. La variante ridefinisce l'intero ambito prevedendo in esso funzioni differenziate (Residenza, Attività Commerciali e socio-sanitarie, funzioni pubbliche).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923 in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione in loc. Calderino nonché il potenziamento sia della condotta adduttrice dal sollevamento "Ponterivabella" che dello stesso impianto di sollevamento che, infine, della rete di distribuzione idrica in uscita dal serbatoio "Badia". Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	27 Alloggi

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

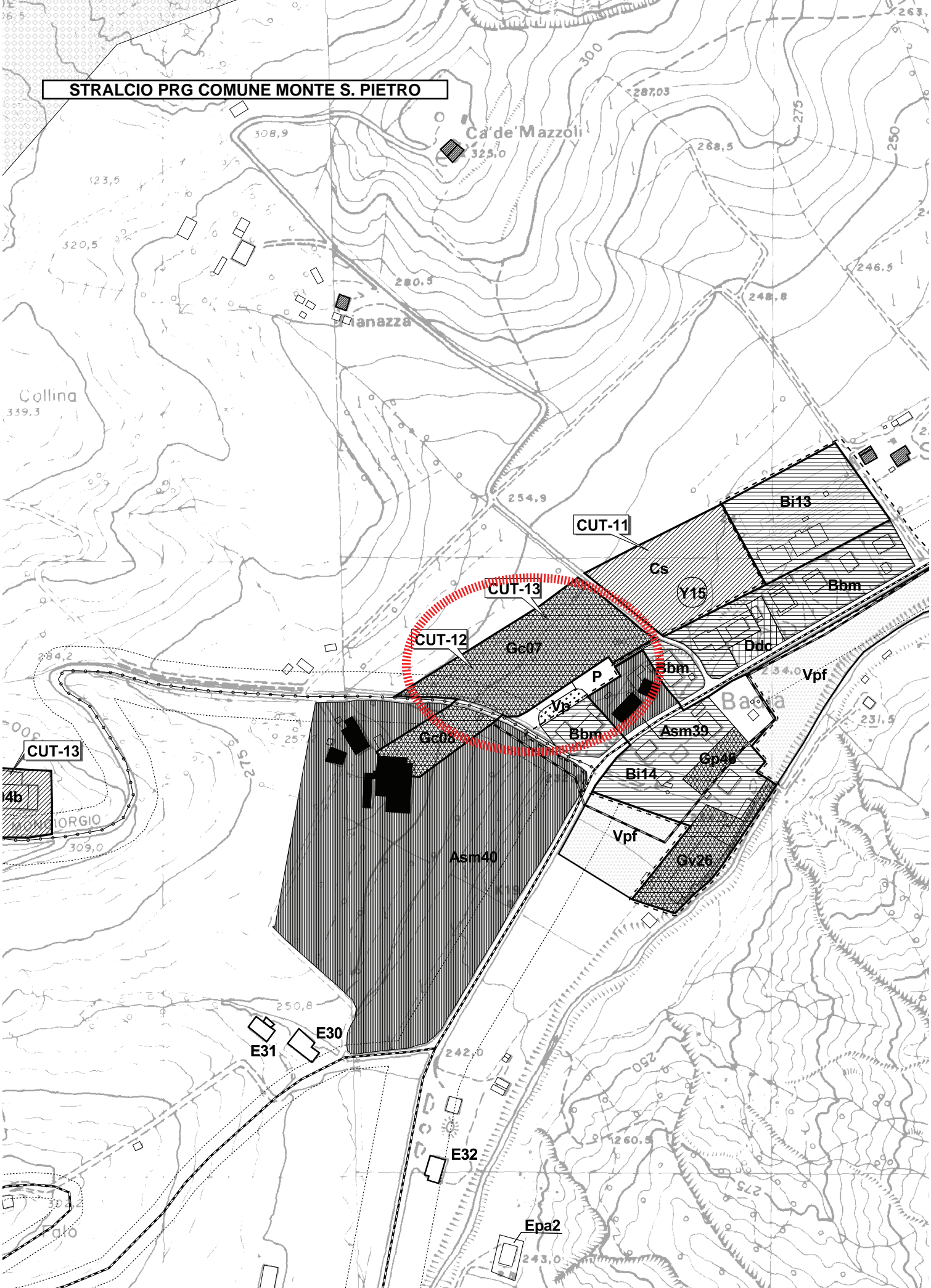
NOTE	La coerenza con lo schema di assetto del Documento preliminare è già stata oggetto di analisi nel corso della conferenza di Pianificazione ed è già stata validata, da parte dell'Amm.ne Provinciale, la congruità dell'intervento proposto. Il contributo conoscitivo presentato dalla Provincia di Bologna ha però evidenziato per la località Badia di riconsiderare l'opportunità di riconoscere la stessa come "oggetto di interventi di microubanistica diffusa".
TEMPI	Si è già provveduto all'adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante. L'iter istruttorio è pertanto in corso di effettuazione

ALLEGATI :

Localizzazione PRG

Localizzazione schema assetto PSC

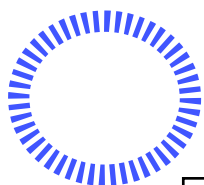
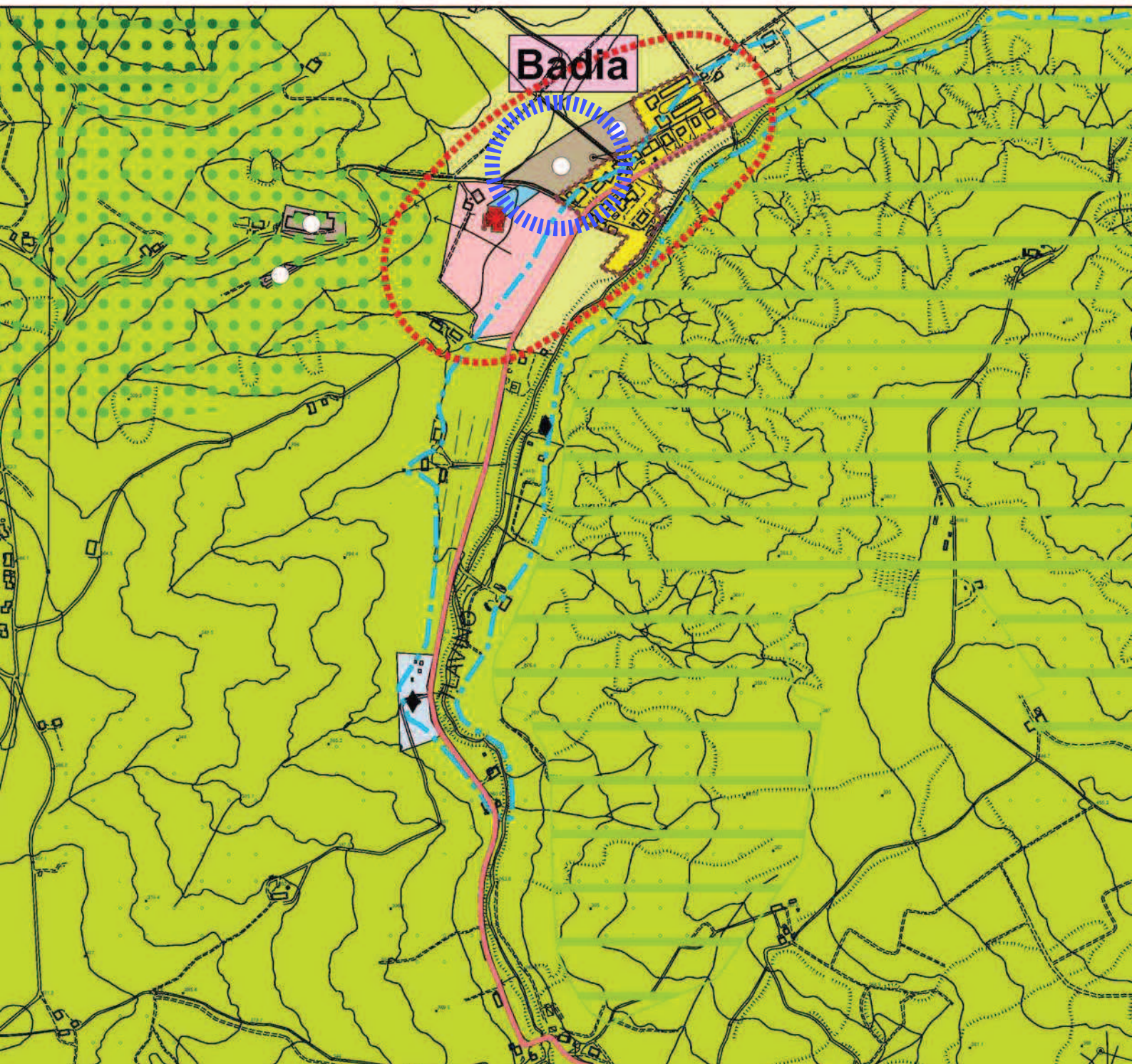
**STRALCIO PRG COMUNE MONTE S. PIETRO**



**LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP06**

Ca Rossa  
E33

# Stralcio schema assetto PSC

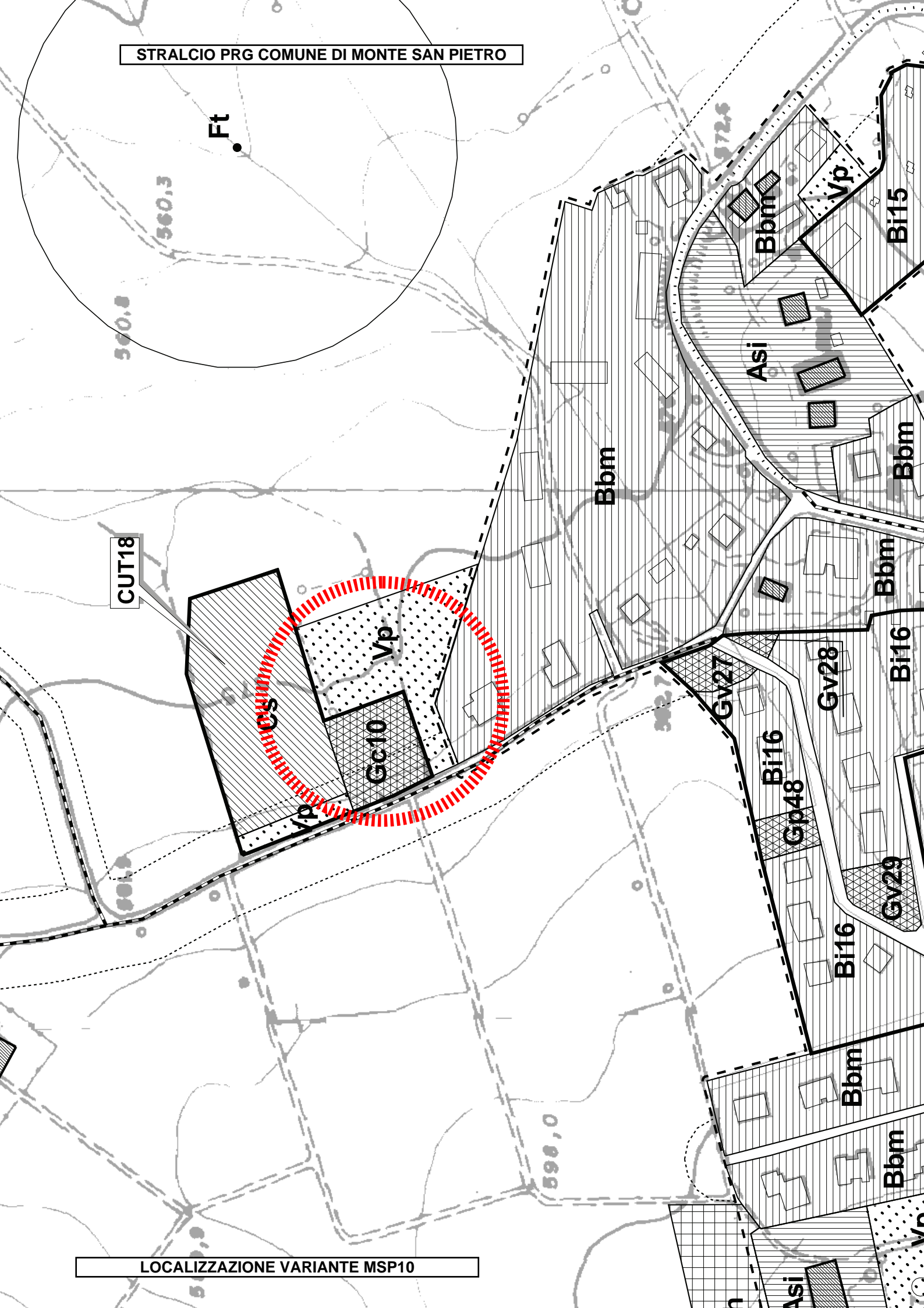


LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP06

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

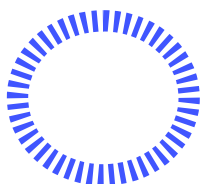
CODICE	<b>MSP10</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	MONTEPASTORE NORD – Residenza ed attrezzature di interesse comune: L'obiettivo per l'Amministrazione Comunale è l'utilizzazione di un'area di riserva urbanistica, di prossima proprietà comunale, ora classificata dal PRG come Area per attrezzature di interesse comune, al fine di realizzare un completamento residenziale dell'ambito in coerenza con il contesto circostante. Viene previsto l'incremento di mq. 480 di SU residenziale per mq. 1500 di ST e max. 5 alloggi
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MONTEPASTORE
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del comparto CUT-18 di prossima acquisizione. La variante ne prevede la classificazione come zona <b>Cs</b> - Residenziale di saturazione di cui all'art. 11.7 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre individuato come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 (Art. 6.8) e come zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano - Aree di ricarica (Artt. 5.2 e 5.3).
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microurbanistici di qualificazione diffusa.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre individuato come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 e come area di ricarica delle acque sotterranee (PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato sufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località. Gli impianti di depurazione presenti nella località ( Montepastore 2 e 3 o Montepastore 1) sono oggi o inadeguati o sostanzialmente saturi.
DIMENSIONAMENTO	5 Alloggi
NOTE	L'intervento si pone in ambito già urbanizzato. Il contributo conoscitivo presentato dalla Provincia di Bologna ha evidenziato per la località Montepastore di riconsiderare l'opportunità di riconoscere la stessa come "oggetto di interventi di microurbanistica diffusa". Gli interventi previsti dalla variante sono subordinati ai necessari potenziamenti e/o adeguamenti delle reti di scarico e dei terminali da effettuarsi preliminarmente o contestualmente all'esecuzione degli interventi urbanistici.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione schema assetto PSC





### Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP10



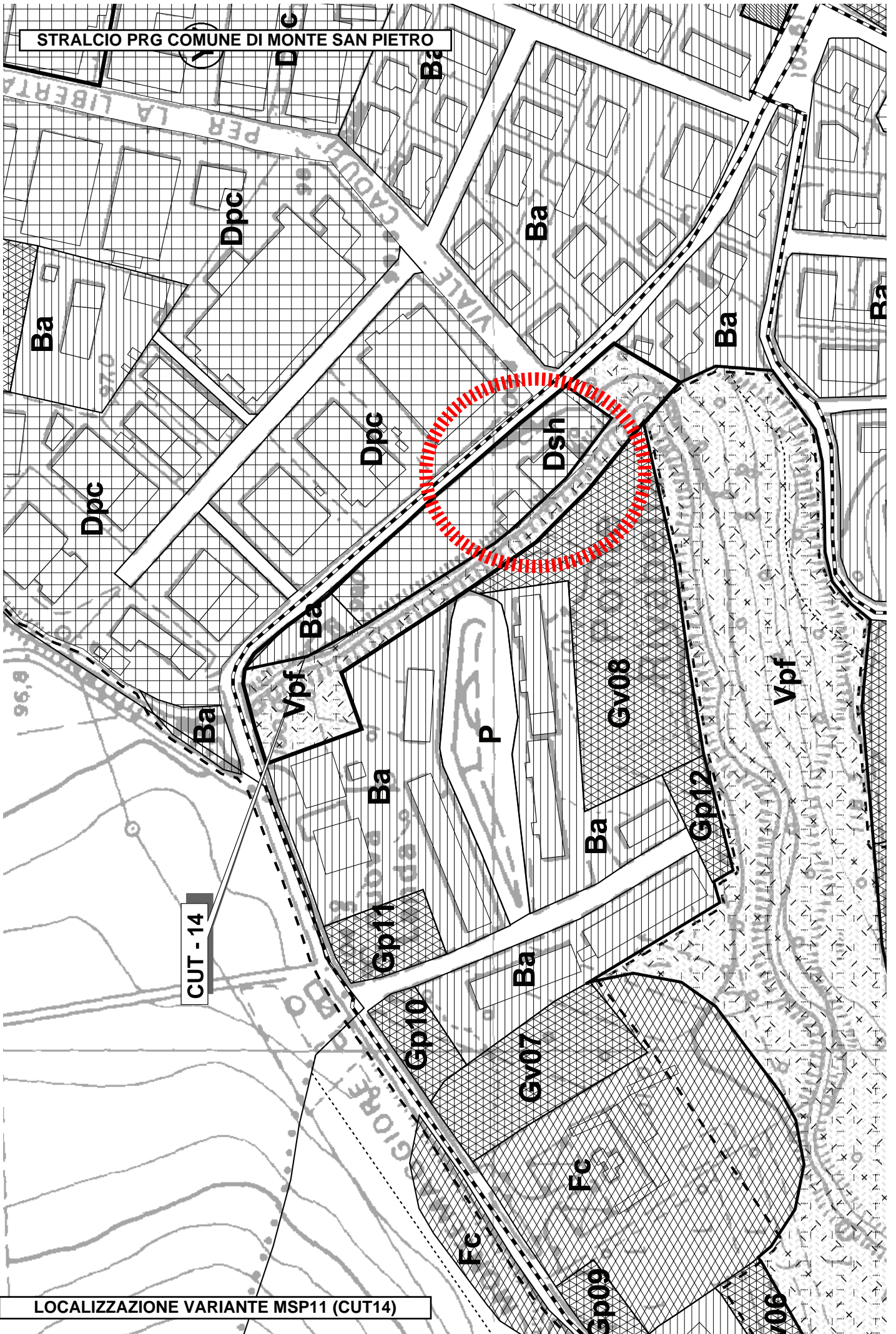
## SCHEDA VARIANTI ART. 15

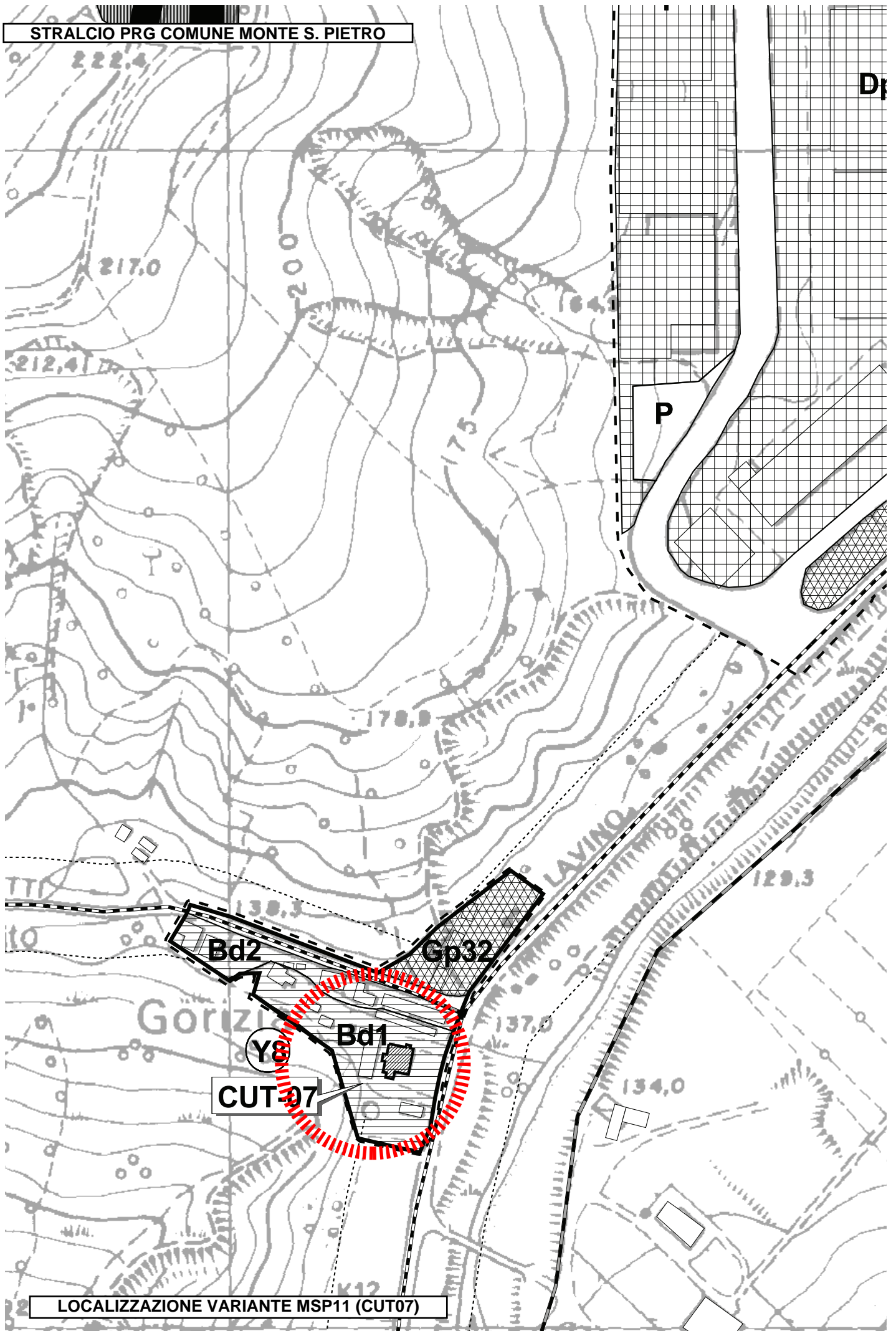
CODICE	<b>MSP11</b>
COMUNE	MONTE SAN PIETRO
DESCRIZIONE SINTETICA	Modifica CUT-14 e CUT-07 – TORRENTI LANDA E LAVINO – Attività commerciali, residenza e attività sociosanitaria: Gli obiettivi del comune sono la delocalizzazione di alcuni fabbricati posti in aree adiacenti all'alveo dei torrenti Lavino e Landa, in aree regolarmente soggette ad esondazioni nonché la realizzazione di una quota residenziale da riconoscere a fronte della integrale demolizione dei fabbricati incongrui e messa in pristino delle aree insediate per complessivi mq. 1113 di SU di superficie residenziale, mq. 4000 di ST e max. 15 alloggi
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	PONTE RIVABELLA e GORIZIA
ZONA TERRITORIALE PRG	Le aree sono l'una interna al comparto CUT-14, in <u>ambito urbano consolidato</u> , ed all'interno del perimetro del centro edificato, l'altra interna al comparto CUT 07, questa però esterna al sopracitato perimetro. La variante prevede l'individuazione di un'area classificabile come zona Cs - Residenziale di saturazione di cui all'art. 11.7 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nella quale trasferire i diritti edificatori.
AMBITO P.T.C.P.	Ambedue gli ambiti sono individuati nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – Sono inoltre inclusi in fascia di tutela fluviale e/o fascia di pertinenza fluviale (Art. 4.3 e 4.4) e sono interni al perimetro dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in “zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee (Art. 5.2 e 5.3)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Le aree sono localizzate una in <u>ambito urbano consolidato</u> nel quale è presente un tessuto insediativo che può essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa e l'altra esterna a tale ambito ma in prossimità di esso.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. L'ambito CUT07 e inoltre prossimo ad area classificata come Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 (PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Le reti di distribuzione del <u>gas-metano</u> e quella di <u>alimentazione idrica</u> risultano allo stato insufficienti a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> è ritenuta sostanzialmente idonea a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione in loc. Calderino nonché il potenziamento sia della condotta adduttrice dal sollevamento “Ponterivabella” che dello stesso impianto di sollevamento che, infine, della rete di distribuzione idrica in uscita dal serbatoio “Pocapaglia”. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	15 Alloggi (4 in più rispetto a quelli previsti dal PRG)

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

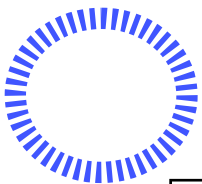
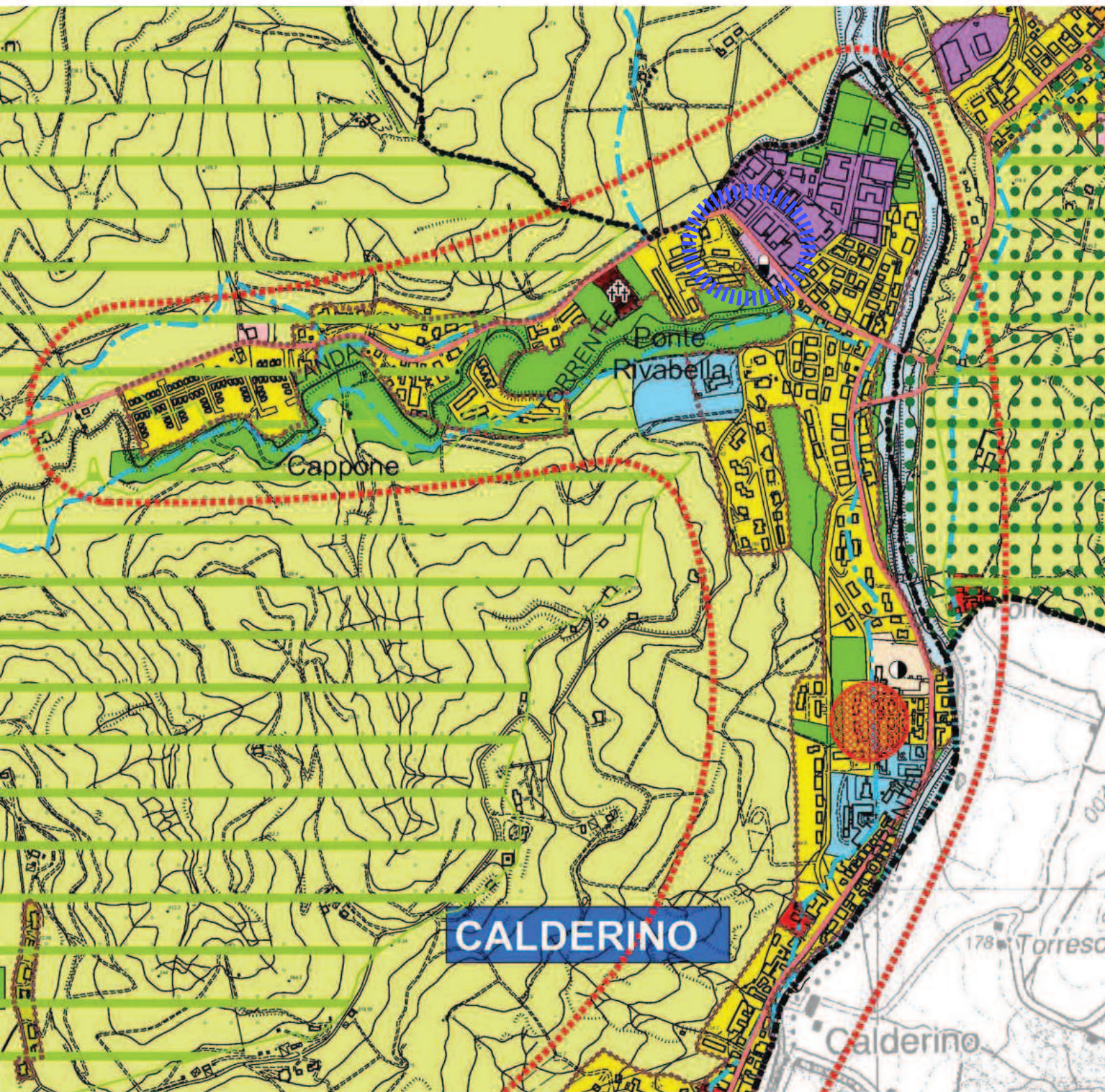
NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari. L'intervento si pone in ambito già urbanizzato. E' comunque limite e condizione per l'attuazione della variante, in relazione alle esigenze di aumento dei consumi idrici e di gas derivanti dall'esecuzione degli incrementi urbanistici previsti, l'esecuzione dei necessari interventi sulle reti infrastrutturali carenti (gas e rete di alimentazione idrica) per potere garantire il necessario livello di qualità dei servizi.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

ALLEGATI : Localizzazione PRG (CUT07 e CUT14)  
Localizzazione schema assetto PSC



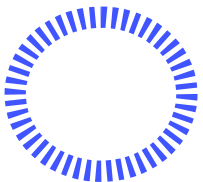
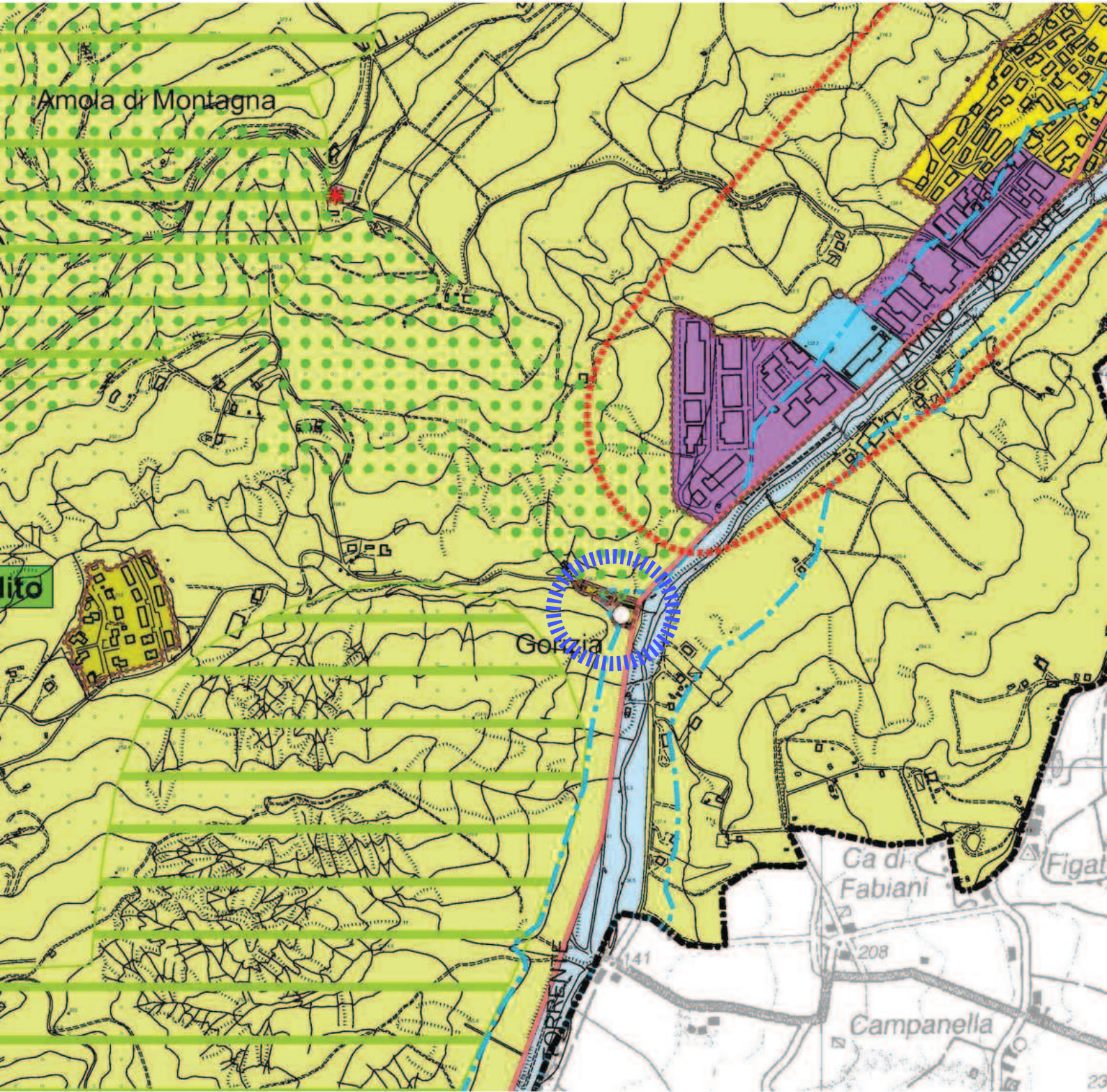


Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP11 (CUT14)

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE MSP11 (CUT07)



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>SV01</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	PIANELLA – Area centrale del Capoluogo: Trasformazione di una parte di zona per servizi pubblici GM (non attuata) in zona residenziale B1. L'accordo con i privati prevede la permuta dell'area di proprietà comunale che la variante identifica come B1 con la parte di proprietà privata identificata GM, da utilizzare dal comune per attuare il progetto di recupero ad uso pubblico della struttura esistente. Viene inoltre prevista la modifica della destinazione di zona di una parte di area di proprietà pubblica destinata a servizi religiosi GR adiacente alla chiesa in zona residenziale B1.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato. La variante prevede la trasformazione di aree con destinazione a servizi pubblici in zona edificata a prevalente destinazione residenziale (Zona <b>B</b> ) di cui all'art. 14 delle NTA del PRG vigente.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) ed in parte in area dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (Art. 5.3 – 5.4)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> .
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area oggetto di intervento è posta in vicinanza del centro storico di Savigno, identificato dall'attuale PRG come Zona "A" e dallo schema preliminare di assetto quale centro/nucleo storico.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> risulta allo stato insufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quelle di <u>alimentazione idrica</u> e di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> sono ritenute sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	5 Alloggi aggiuntivi
NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari, anche in relazione al minimo incremento urbanistico che la variante propone. L'intervento si pone in ambito urbano consolidato.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

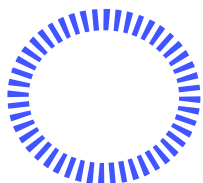
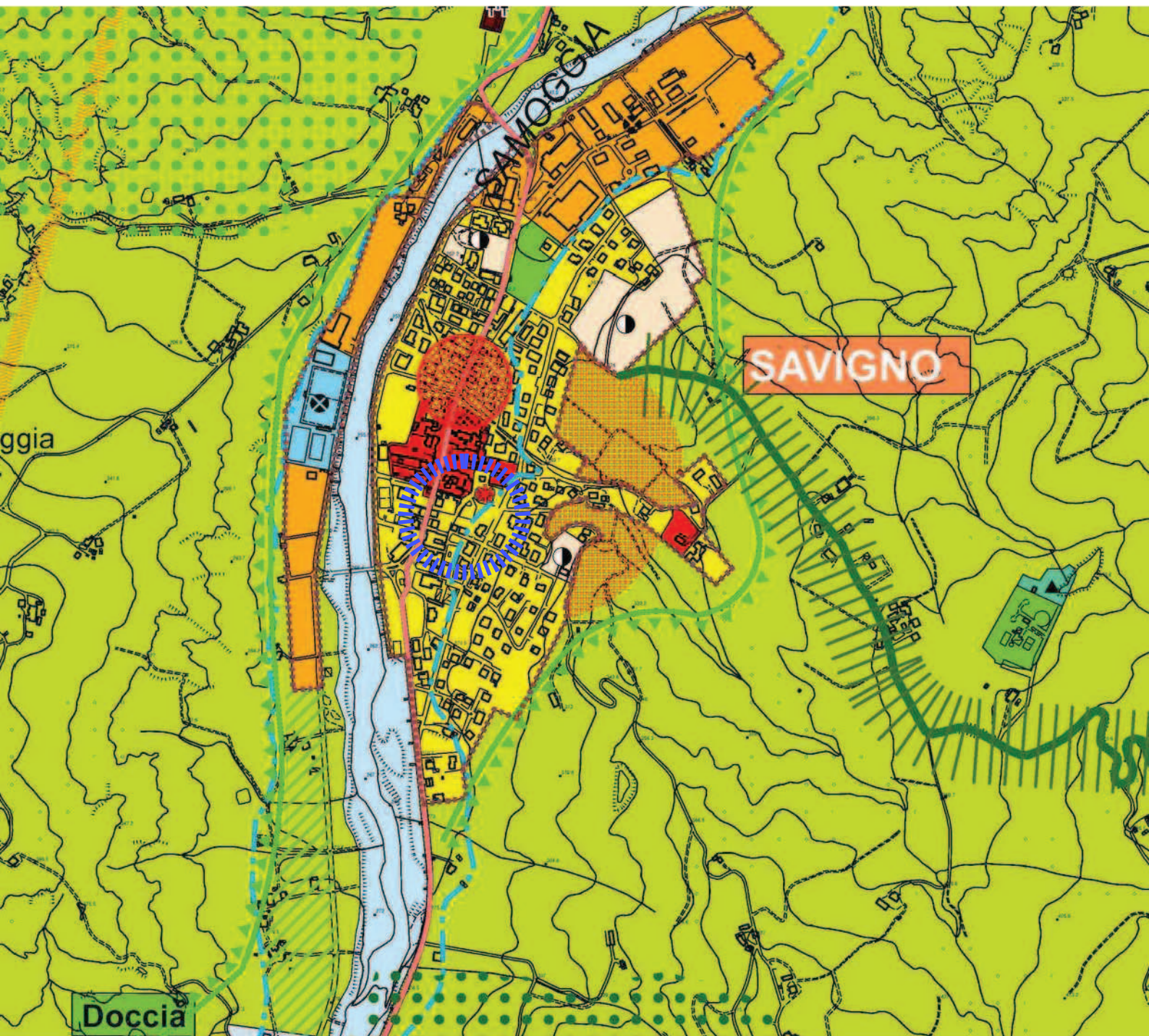
**ALLEGATI :**

Localizzazione PRG

Localizzazione schema assetto PSC



Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV01

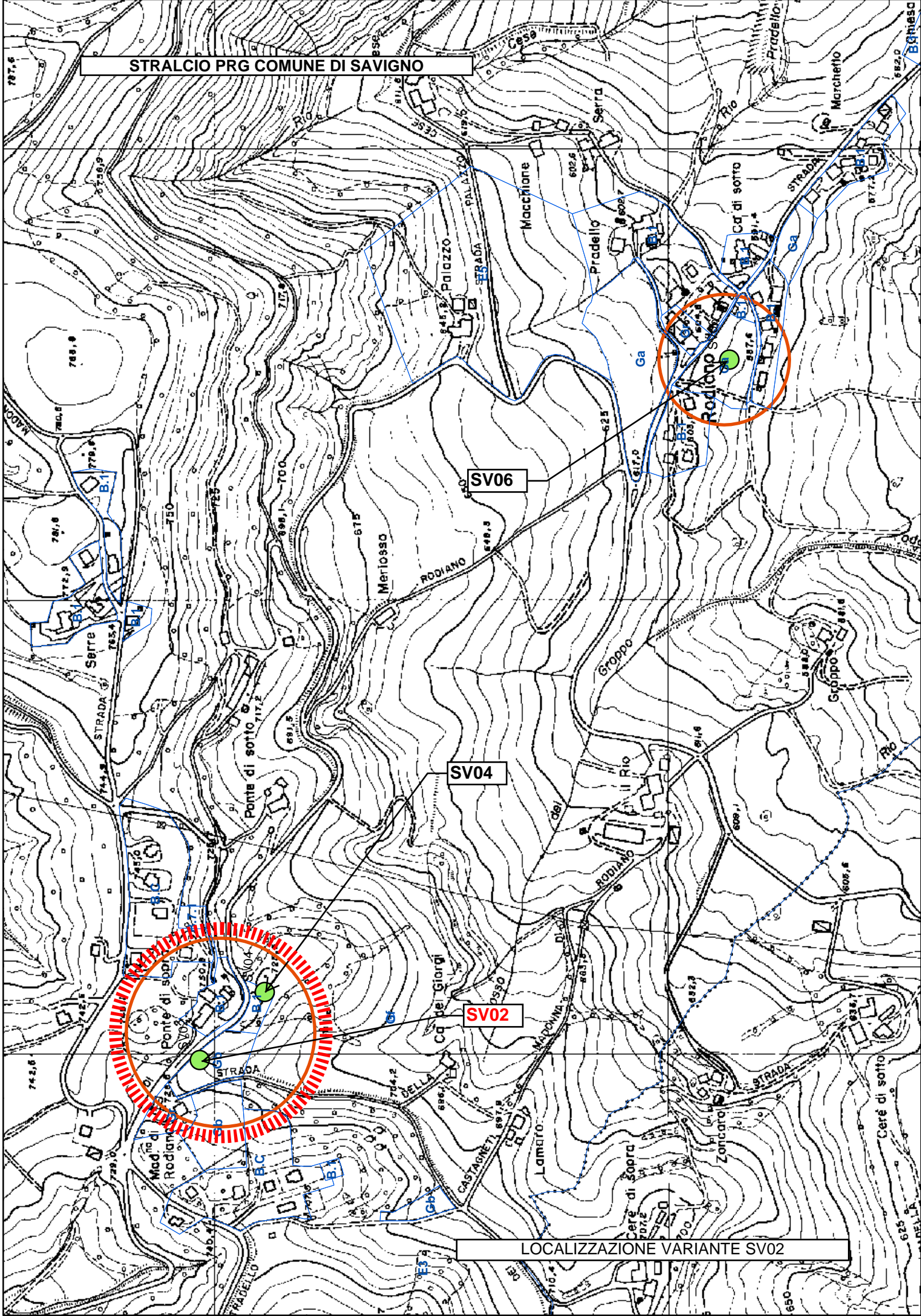


## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>SV02</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	MADONNA DI RODIANO: Messa in sicurezza della Via Lamaro, alla confluenza con via Rodiano. La variante prevede, nell'area definita dal nuovo tracciato e dalla via Rodiano e nell'area limitrofa, un lotto edificabile per complessivi mq. 195 di SU residenziale (2/3 alloggi) a fronte della realizzazione, a cura e spese della proprietà, della variante alla via Lamaro fino alla confluenza con via Rodiano, compresa la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della chiesa e l'eventuale sistemazione della piazzetta antistante la chiesa ( <i>La capacità edificatoria viene trasferita sottraendola attraverso altre due varianti previste nella stessa località</i> ).
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MADONNA DI RODIANO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante modifica la destinazione urbanistica dell'ambito trasformandolo in parte in Zona di completamento (Zona omogenea di tipo B) di cui all'art. 14 delle NTA del PRG vigente.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) nonché incluso in Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema preliminare di assetto identifica l'Ambito oggetto di variante come territorio rurale.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre inclusa in UIE a rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8 PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di <u>alimentazione idrica</u> risulta allo stato insufficiente. Non è presente alcuna rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> , di carattere locale e di gestione comunale, può ritenersi allo stato sufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località.
DIMENSIONAMENTO	3 Alloggi
NOTE	La capacità edificatoria prevista dalla variante viene trasferita sottraendola attraverso altre due varianti previste nella medesima località od in località vicine (Vedi varianti SV04 e SV05). In relazione al minimo incremento urbanistico causato dalla variante non si prevedono particolari problemi alle reti.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

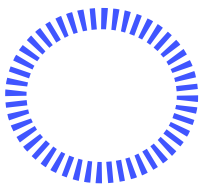
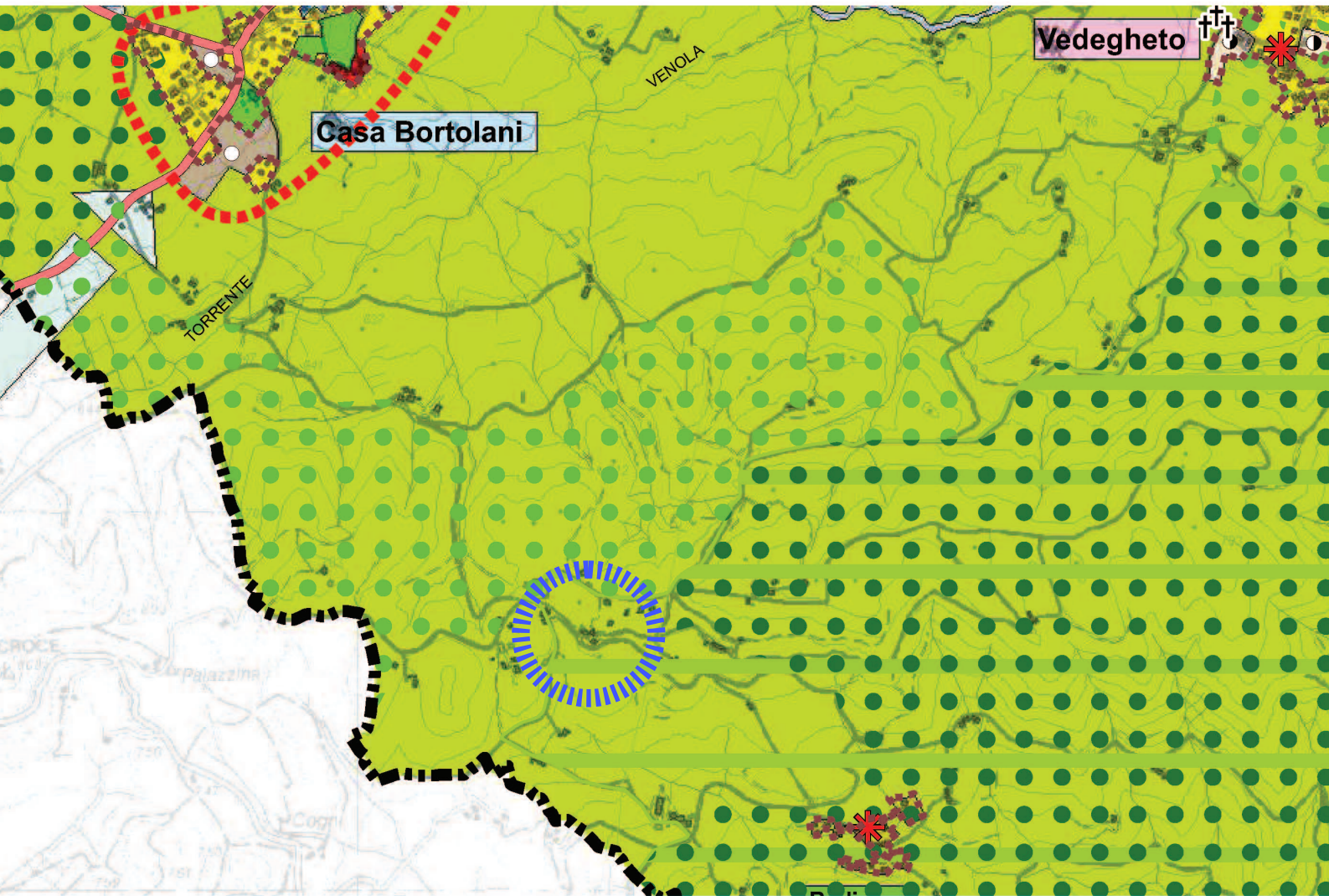
**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione schema assetto PSC

STRALCIO PRG COMUNE DI SAVIGNO



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV02

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV02





## SCHEDA VARIANTE ART. 15

CODICE	<b>SV03</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	ZONA INDUSTRIALE CAPOLUOGO: Trasformazione di un'area ora agricola in "zona agricola speciale" da destinare allo svolgimento di attività divulgativo-formative e sperimentali in connessione con l'azienda in corso di insediamento che opera nel settore funghi e tartufi. Gli obiettivi del comune sono la valorizzazione delle azioni di promozione della cultura del territorio e delle sue eccellenze che nell'area possono essere insediate anche con il convenzionamento con il soggetto attuatore al fine di disciplinare gli usi pubblici degli spazi e delle attrezzature.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	ZONA INDUSTRIALE CAPOLUOGO
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è al momento individuata come territorio rurale e tale rimane anche a seguito della Variante (Zona omogenea <b>E</b> di cui all'art. 17 delle NTA del PRG vigente).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso in fascia di tutela fluviale (Art. 4.3), in area individuata quale Terrazzo alluvionale (Art. 5.2 e 5.3) nonché posto all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10). Rientra infine nel connettivo ecologico diffuso (Art. 3.5)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in all'interno di tessuti urbani insediati con funzioni miste nei quali è necessario programmare azioni di riqualificazione (Ambiti da riqualificare).
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	SAVIGNO – AREA PRODUTTIVA NORD (AR 13)
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è inclusa in fascia di tutela fluviale di cui all'art. 4.3 del PTCP.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> risulta allo stato insufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai nuovi carichi urbanistici mentre quelle di <u>alimentazione idrica</u> e di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> sono ritenute sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove quote di sviluppo. In particolare occorre prevedere potenziamenti delle condotte di adduzione gas in media pressione. Qualora l'attuazione delle urbanizzazione sia prevista antecedente a tali potenziamenti non sarà possibile fare fronte alle nuove esigenze.
DIMENSIONAMENTO	
NOTE	l'intervento è previsto in aderenza o nelle immediate vicinanze all'area produttiva nella quale è in corso di insediamento l'azienda che opera nel settore qualificato dei funghi e dei tartufi, settore di eccellenza del Comune di Savigno. In relazione al minimo incremento urbanistico che la variante propone non risultano presenti particolari problematiche.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

**ALLEGATI :**

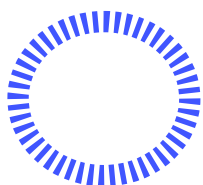
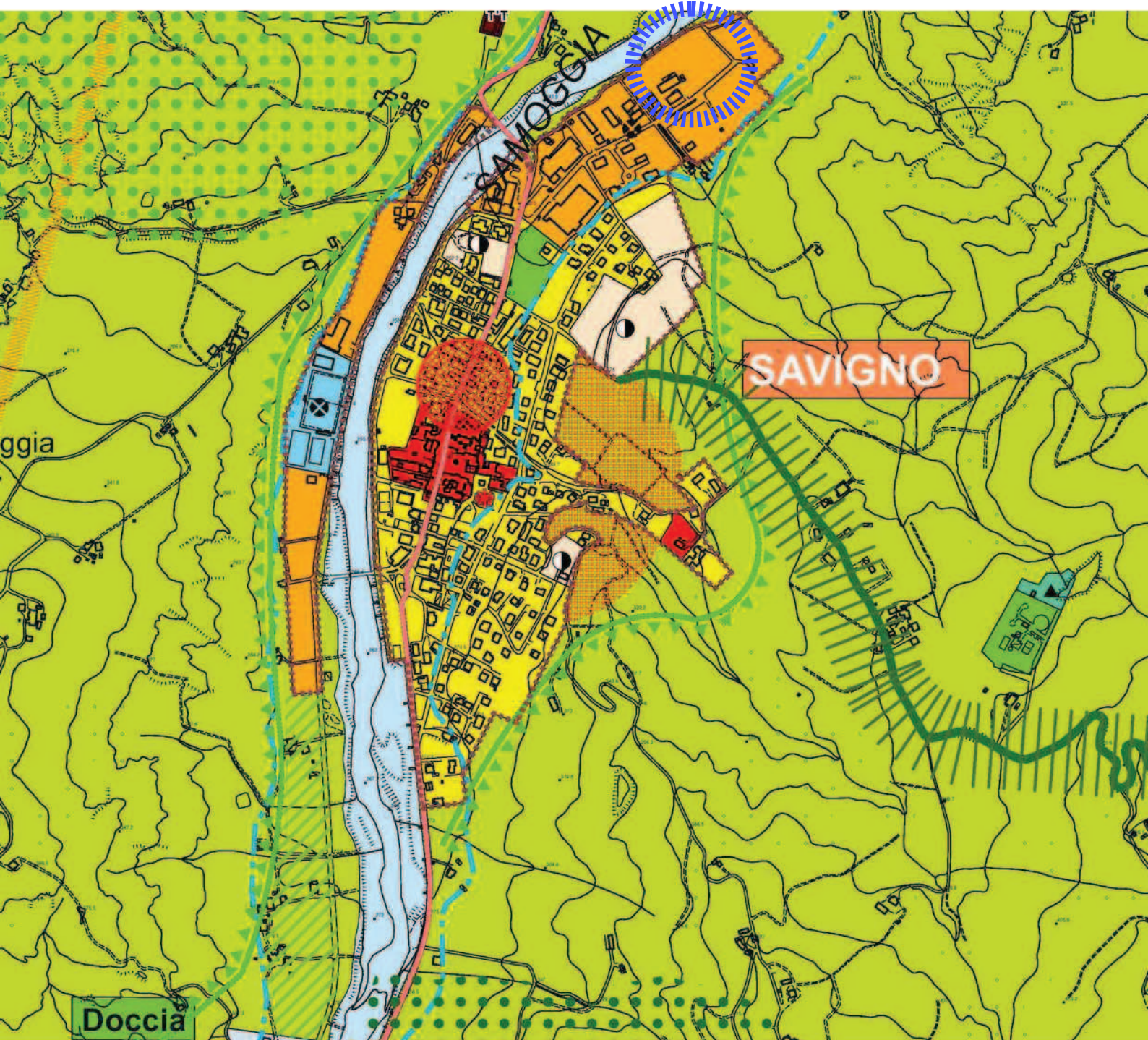
Localizzazione PRG

## **SCHEDA VARIANTE ART. 15**

Localizzazione Schema assetto PSC  
Scheda VALSAT



Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV03

**SAVIGNO – AREA PRODUTTIVA NORD (AR.13)**

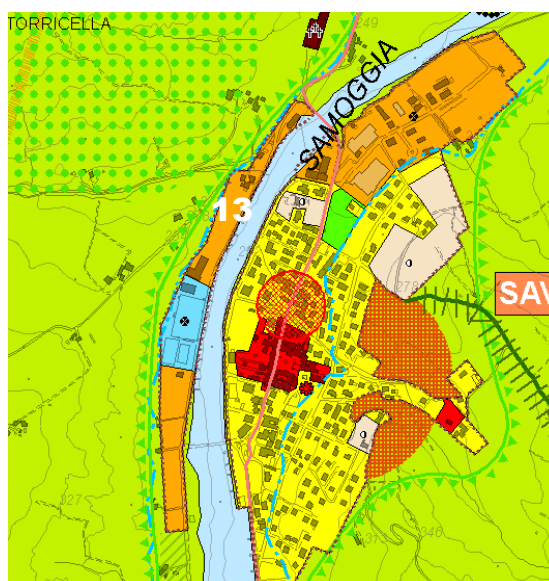
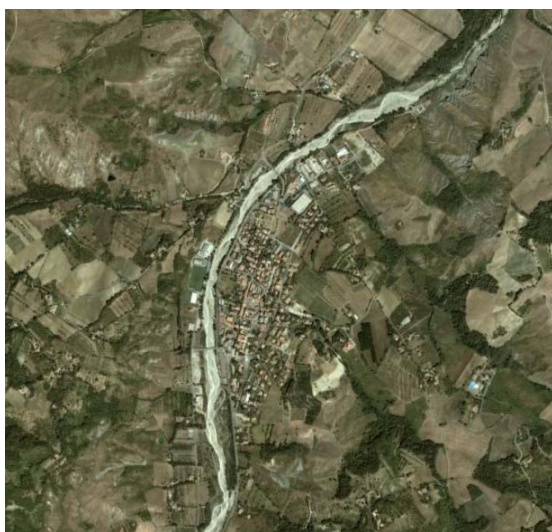
<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>	L'areale è localizzato ad ovest del centro urbano di Savigno, lungo la sponda sinistra del Torrente Samoggia.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>	L'areale ha una superficie territoriale di circa 7,3 ha. Sono presenti degli edifici di carattere prevalentemente produttivo .
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>	Secondo il PRG l'ambito rientra nelle zone: - Ambiti agricoli di tutela (ET); - Zone artigianali (DA); - Zona industriale artigianale (DB); - Zone consolidate prevalentemente residenziali (B) <i>(fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)</i>
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>	
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>	
		-Idrografia superficiale: l'ambito è adiacente al Torrente Samoggia ed è attraversato da un canale che fa parte del reticolo idrografico minore L'ambito ricade nelle "fasce di tutela e di pertinenza fluviale" <i>(fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)</i>
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>	
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>	
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>	L'ambito ricade nell'area di "corridoio fluviale" e nell'area di "connettivo diffuso di tipo A" <i>(fonte: Rete ecologica, da Q.C)</i>
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio D1 - S. di Savigno e immediati dintorni (Villa)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>	Non presenti <i>(fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q.C)</i>
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (falda depressa) <i>(fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)</i>
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>	
<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>	Non presente <i>(fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C)</i>
<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>	
<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente L'ambito è potenzialmente afferente al depuratore di Savigno capoluogo (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06 <i>(fonte: Tavola delle Reti, da Q.C)</i>

<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - L'ambito è accessibile da via dei Mulini <u>Rete ferroviaria:</u> - L'ambito non è accessibile alla stazione ferroviaria.

<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
	La criticità è rappresentata in particolare dalla presenza di uno stabilimento chimico, che produce inquinamento atmosferico e olfattivo.

<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
	L'ipotesi strategica del Documento Preliminare del PSC è quella di classificare l'areale come ambito da trasformare, mantenendo peraltro la possibilità di insediare anche attività economiche non inquinanti, sulla base di un ridisegno urbanistico complessivo. Si tratta di un'ipotesi strategica di medio-lungo periodo, nella quale si potrà collocare, utilizzando le opportunità di delocalizzazione fornite dal Piano, il trasferimento convenzionato dell'azienda chimica.

<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>

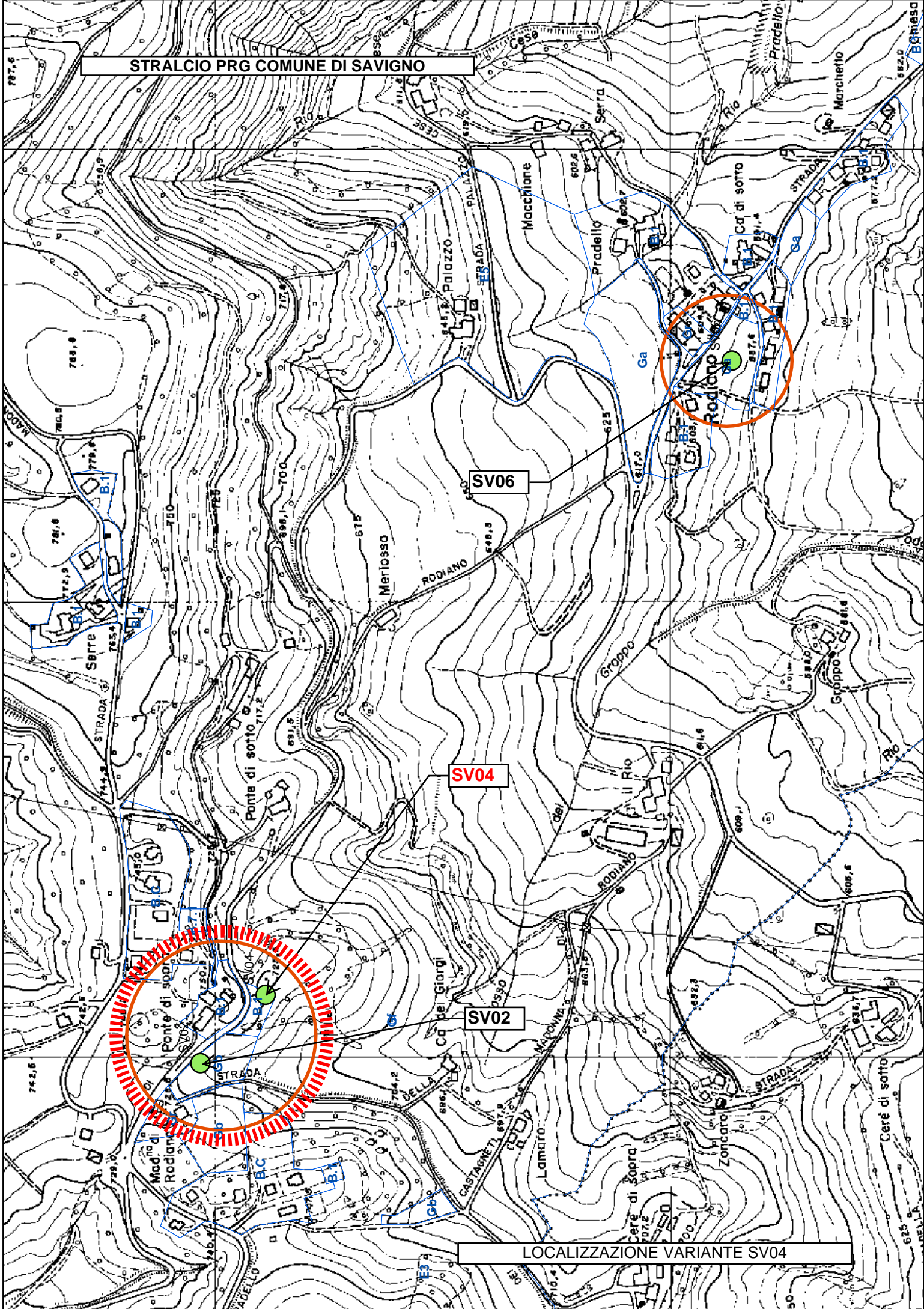


**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

CODICE	<b>SV04</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	MADONNA DI RODIANO: Stralcio di una piccola area destinata a B1 ove è impossibile l'edificazione della prevista quota di residenza pari a circa mq. 75 di SU (1 alloggio).
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MADONNA DI RODIANO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante modifica la destinazione urbanistica dell'ambito trasformandolo in Zona Agricola (Zona omogenea <b>E</b> di cui all'art. 17 delle NTA del PRG vigente).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) nonché incluso in Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema preliminare di assetto identifica l'Ambito oggetto di variante come territorio rurale.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre inclusa in UIE a rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8 PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di <u>alimentazione idrica</u> risulta allo stato insufficiente. Non è presente alcuna rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> , di carattere locale e di gestione comunale, può ritenersi allo stato sufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località.
DIMENSIONAMENTO	Viene sottratto 1 alloggio
NOTE	La Variante dovrà essere contestuale a quanto previsto dal precedente punto SV02. Prevedendosi una riduzione del carico nella località la variante non provoca alcun tipo di problematica alle reti.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione schema assetto PSC

STRALCIO PRG COMUNE DI SAVIGNO



SV04

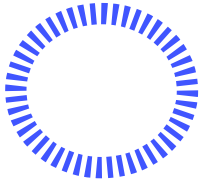
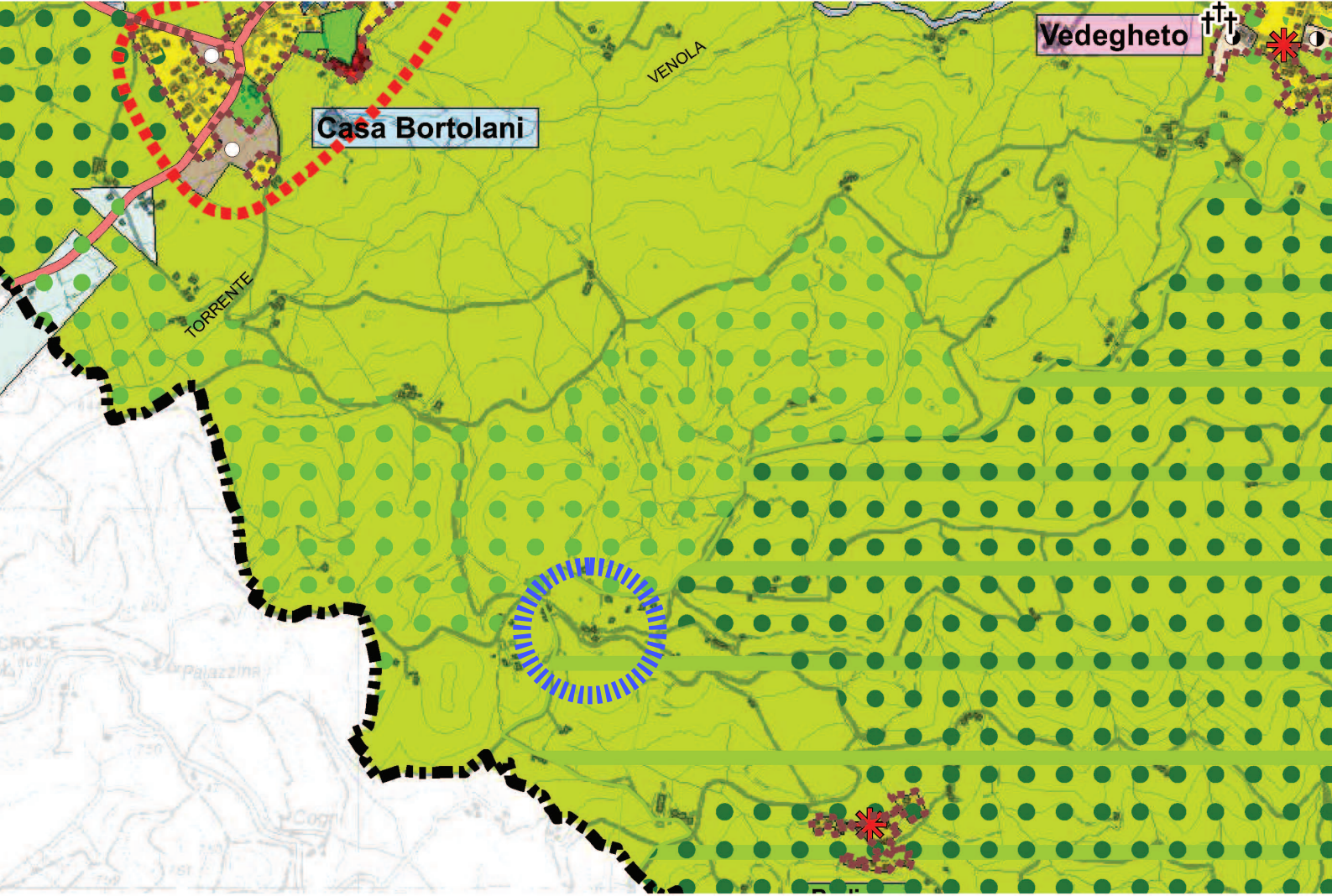
SV06

SV02

LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV04



Stralcio schema assetto PSC



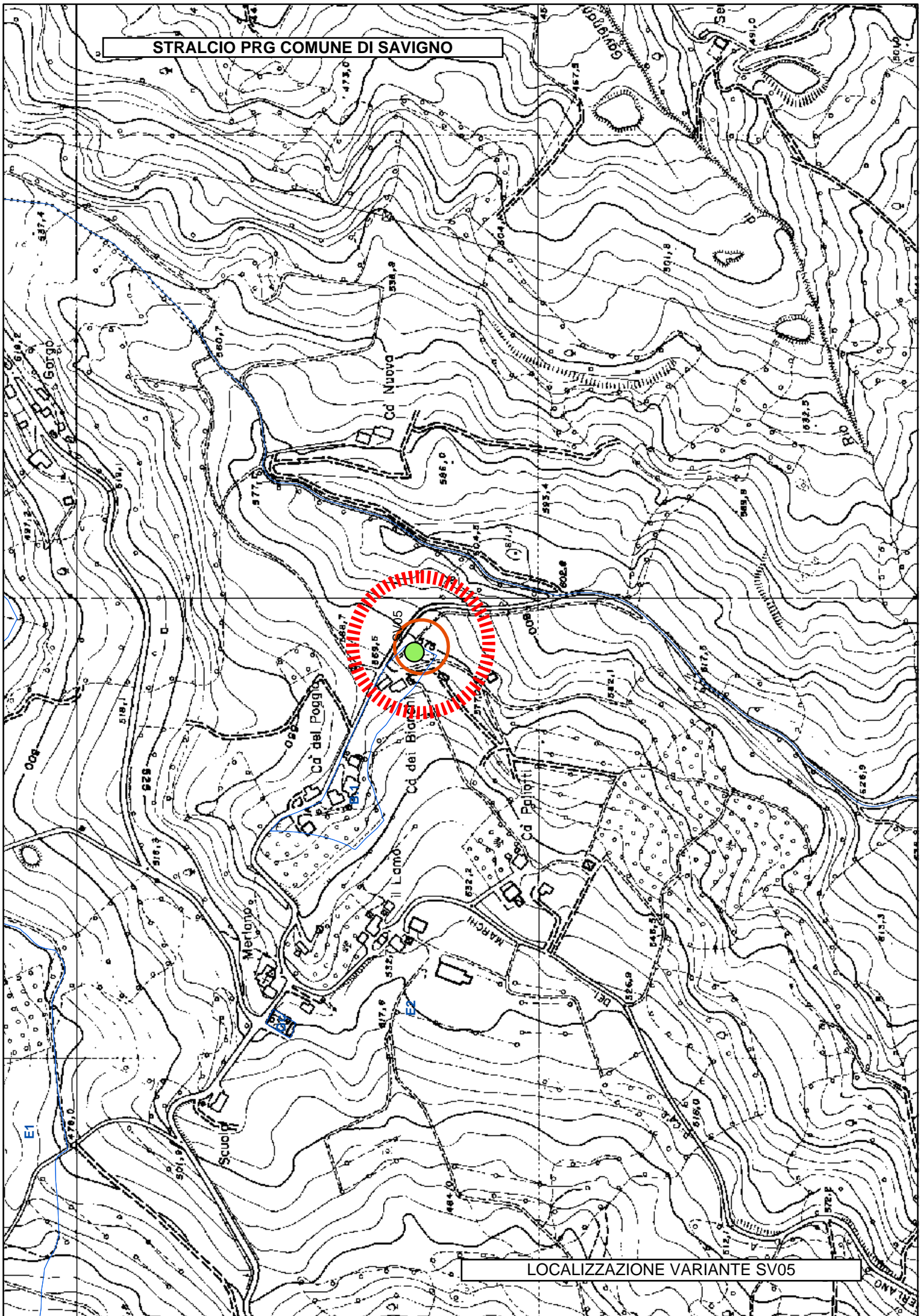
LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV04



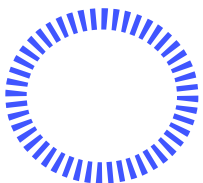
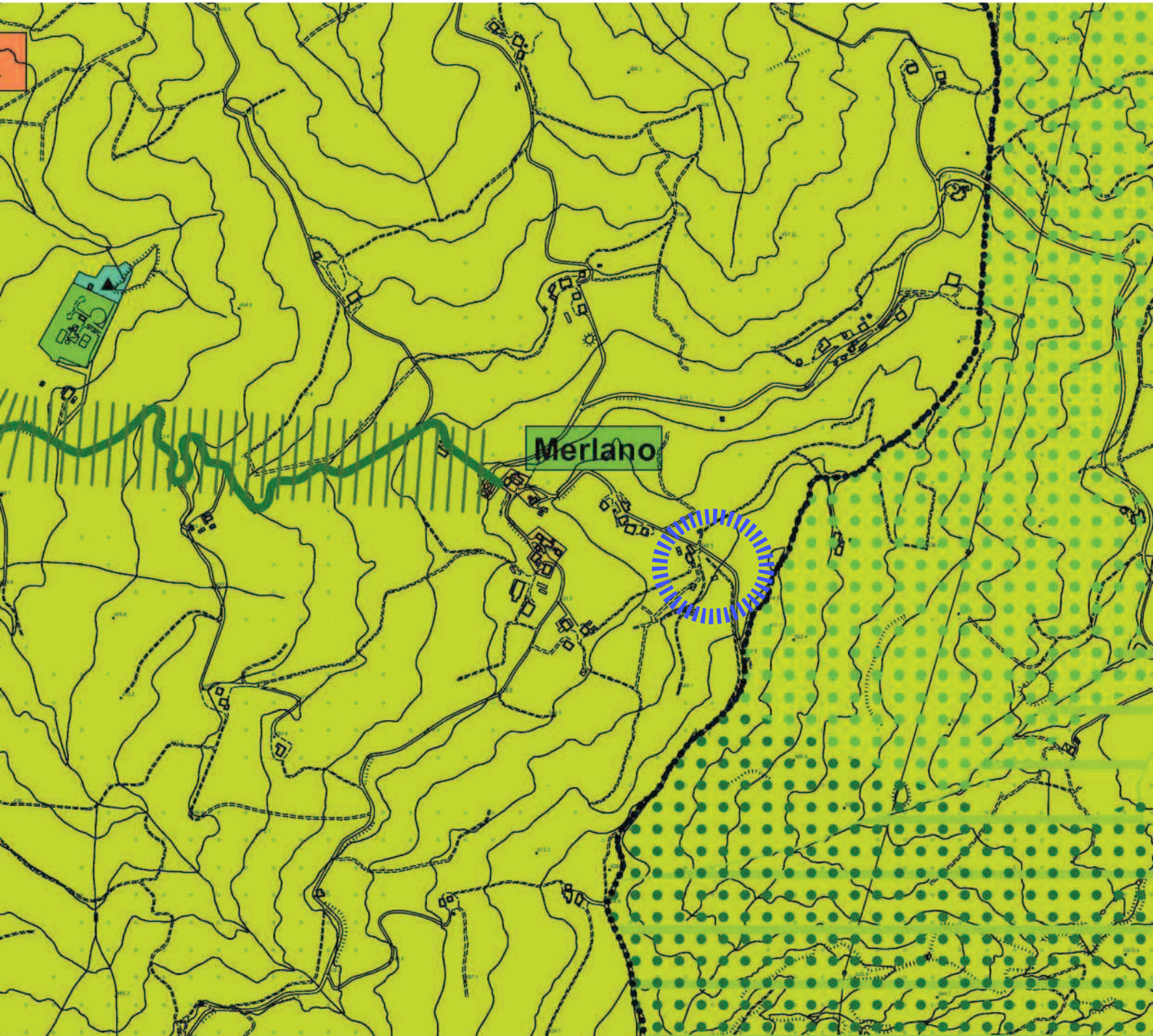
**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

CODICE	<b>SV05</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	MERLANO:Stralcio di una piccola area destinata a B1 ove è impossibile l'edificazione della prevista quota di residenza pari a circa mq. 120 di SU (1 o 2 alloggi).
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	MERLANO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante modifica la destinazione urbanistica dell'ambito trasformandolo in Zona Agricola (Zona omogenea <b>E</b> di cui all'art. 17 delle NTA del PRG vigente).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) nonché incluso in Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana medio R2 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema preliminare di assetto identifica l'Ambito oggetto di variante come territorio rurale.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre inclusa in UIE a rischio da frana medio R2 (Art. 6.8 PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di <u>alimentazione idrica</u> risulta allo stato sufficiente. Non è presente alcuna rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> .
DIMENSIONAMENTO	Vengono sottratti n. 2 alloggi
NOTE	La Variante dovrà essere contestuale a quanto previsto dal precedente punto SV02. Prevedendosi una riduzione del carico nella località la variante non provoca alcun tipo di problematica alle reti.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione schema assetto PSC



## Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV05

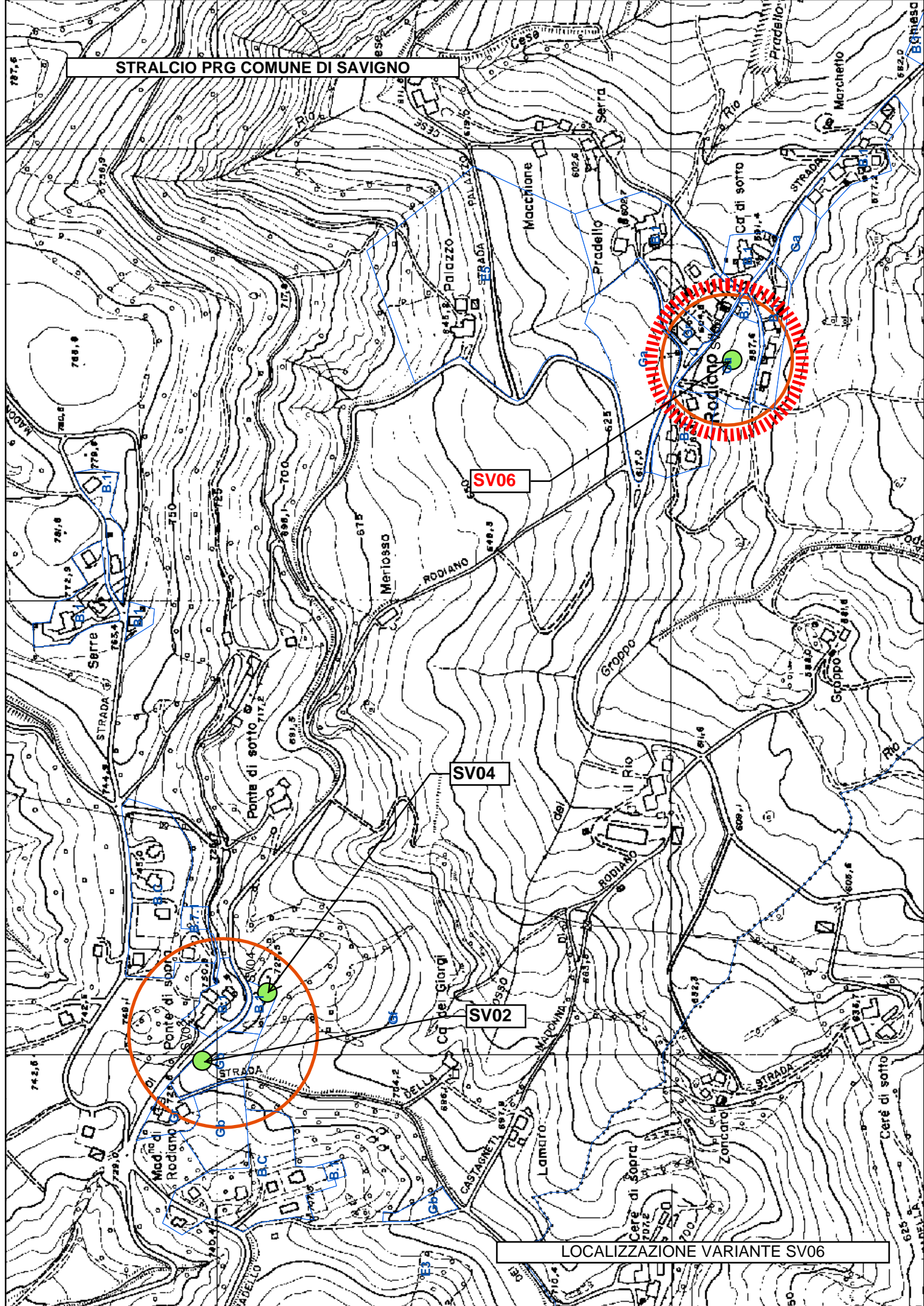


**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

CODICE	<b>SV06</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	RODIANO: Stralcio di zona Ga con restituzione alla destinazione agricola per consentire la realizzazione di fabbricati di servizio all'Azienda.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	RODIANO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante modifica la destinazione urbanistica dell'ambito trasformandolo in Zona Agricola (Zona omogenea <b>E</b> di cui all'art. 17 delle NTA del PRG vigente).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) nonché incluso in Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana elevato o molto elevato R3 o R4 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema preliminare di assetto identifica l'Ambito oggetto di variante come territorio rurale.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923. E' inoltre inclusa in UIE a rischio da frana elevata o molto elevata R3 o R4 (Art. 6.8 PTCP)
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di <u>alimentazione idrica</u> risulta allo stato insufficiente. Non è presente alcuna rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> mentre quella di <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> , di carattere locale e di gestione comunale, può ritenersi allo stato sufficiente a rispondere alle esigenze derivanti dai minimi nuovi carichi urbanistici previsti nella località.
DIMENSIONAMENTO	
NOTE	Prevedendosi una riduzione del carico nella località la variante non provoca alcun tipo di problematica alle reti.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione schema assetto PSC

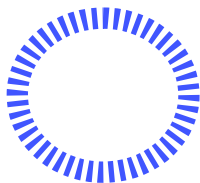
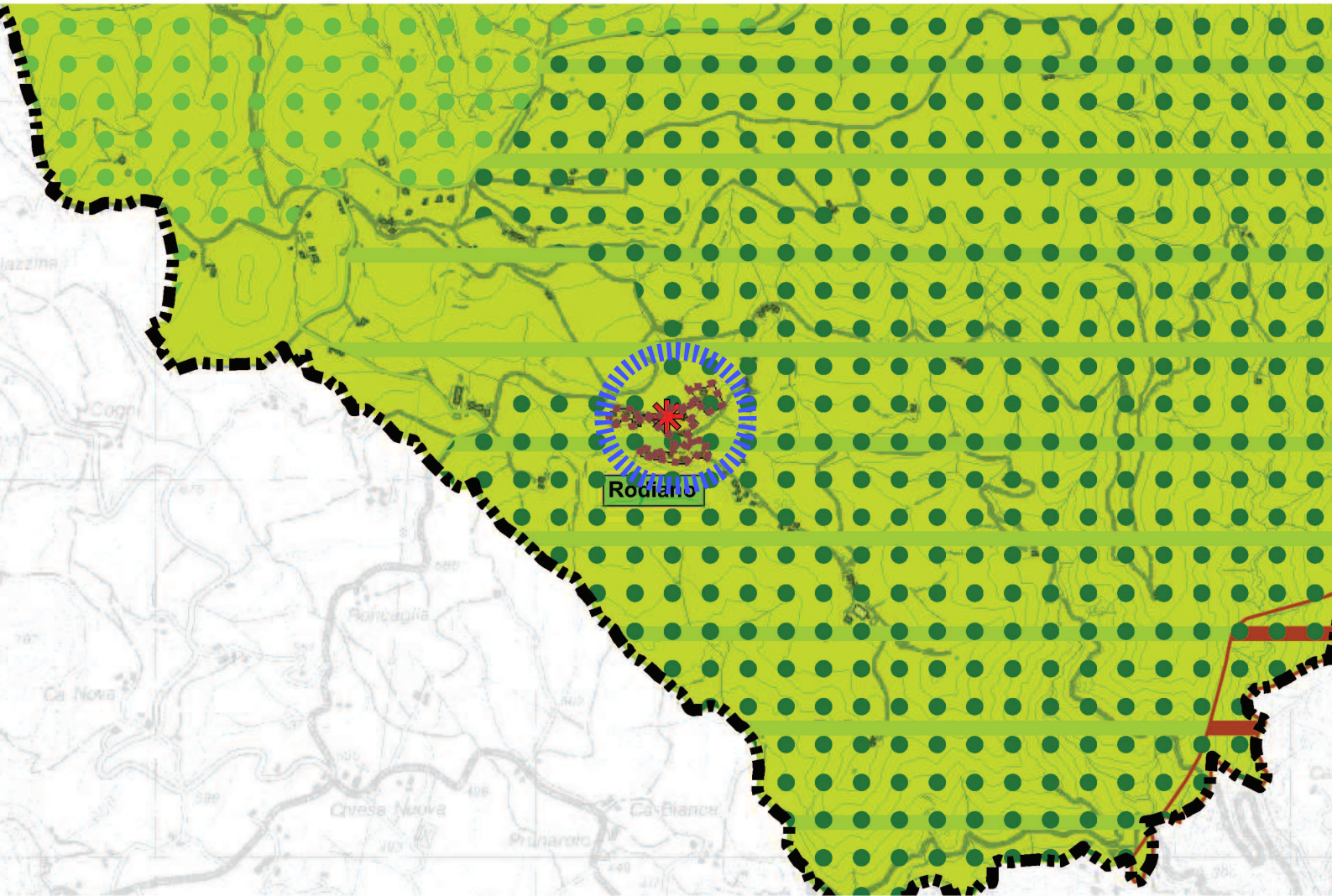
STRALCIO PRG COMUNE DI SAVIGNO



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV06



### Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV06



**SCHEDA VARIANTI ART. 15**

CODICE	<b>SV07</b>
COMUNE	SAVIGNO
DESCRIZIONE SINTETICA	CROCE DELLE PRADOLE: In attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto tra la Provincia di Bologna ed i Comuni di Crespellano e Savigno viene sancito l'annullamento della previsione edificatoria e la trasformazione dell'area in zona destinata a Parco Pubblico.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	CROCE DELLE PRADOLE
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante modifica la destinazione urbanistica dell'ambito trasformandolo in Zona Agricola (Zona omogenea E di cui all'art. 17 delle NTA del PRG vigente).
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso all'interno del perimetri dei Bacini montani (Art. 6.10) nonché incluso in Unità Idrogeologica Elementare a Rischio da frana molto elevato R4 (Art. 6.8)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	Lo schema preliminare di assetto identifica l'Ambito oggetto di variante come territorio rurale con la previsione di realizzazione di un Parco Pubblico.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	La rete di <u>alimentazione idrica</u> risulta allo stato sufficiente. Non è presente alcuna rete di distribuzione del <u>gas-metano</u> .
DIMENSIONAMENTO	
NOTE	La variante è da redigersi in attuazione dell'accordo territoriale sottoscritto tra la Provincia di Bologna ed i Comuni di Savigno e di Crespellano che prevedeva il trasferimento della potenzialità edificatoria nel Comune di Crespellano. Prevedendosi una riduzione del carico nella località la variante non provoca alcun tipo di problematica alle reti.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante da parte dell'Amm.ne Comunale

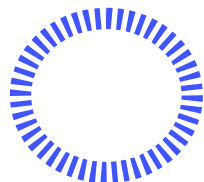
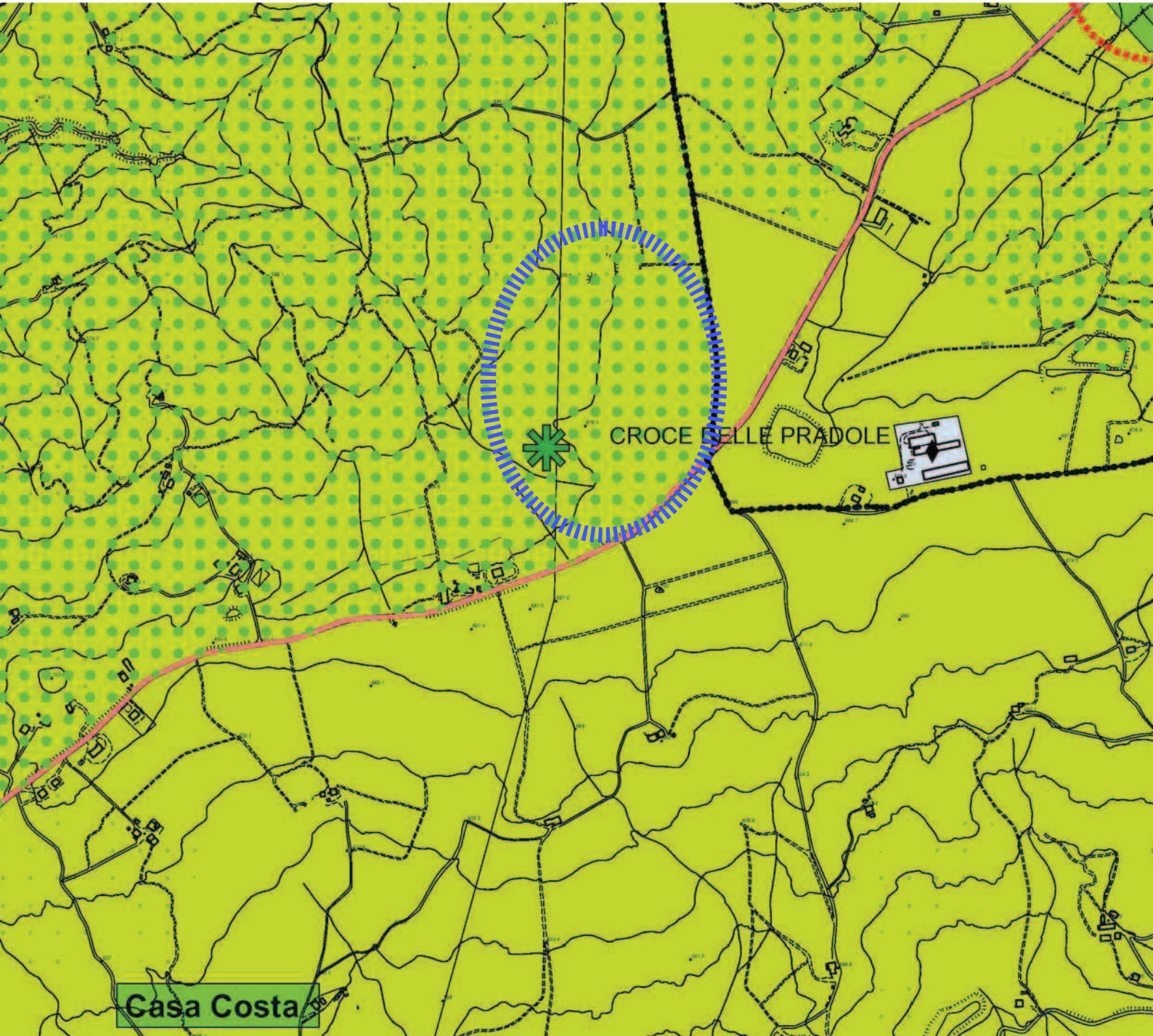
**ALLEGATI :**

Localizzazione PRG

Localizzazione schema assetto PSC



Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE SV07



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>ZP01</b>
COMUNE	ZOLA PREDOSA
DESCRIZIONE SINTETICA	COMPARTO C4 – Variante promossa dalla pianificazione particolareggiata, in recepimento accordo ex art. 18 LR 20/2000 già stipulato, per la realizzazione di polo servizi per l'infanzia. Viene prevista l'estensione dell'ambito a nord con modifica del perimetro del comparto a parità di SU realizzabile, per consentire la realizzazione delle dotazioni per servizi all'infanzia nella parte centrale dell'insediamento. L'estensione è parte di un areale che il DP destina a possibile ambito di nuovo insediamento ed è pertanto coerente con lo schema di assetto allegato al DP.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO
ZONA TERRITORIALE PRG	La variante classificherà l'area di intervento come Ampliamento del perimetro dell'area soggetta al Piano Particolareggiato del Comparto <b>C4</b> e ridefinirà alcuni parametri di intervento, a parità di SU. (art. 3.2 NTA del PRG vigente)
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Artt. 5.2 e 5.3) e quale Ambito agricolo periurbano (Art. 11.10). E' inoltre incluso nel connettivo ecologico diffuso periurbano della Pianura della conurbazione bolognese (Art. 3.5)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	l'intervento è previsto in ambito che lo schema preliminare di assetto del P.S.C. identifica in parte come presente nella pianificazione vigente ed in corso di attuazione ed in parte come areali per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	ZOLA PREDOSA – BAZZANESE (AREALE 5A)
VINCOLI E/O TUTELE	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda". L'areale è interessato da una viabilità di carattere storico e risulta molto vicino al complesso di rilevanza storica-culturale di Villa Garagnani ( <i>fonte: Sistema insediativo storico, da Q.C</i> ). Risulta inoltre attraversato dal Rio Cavanella, appartenente al reticolo idrografico minuto.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Tutte le reti tecnologiche (distribuzione del <u>gas-metano</u> , <u>alimentazione idrica</u> e <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> ) sono ritenute allo stato sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti anche dalle nuove quote di sviluppo.
DIMENSIONAMENTO	25 Alloggi
NOTE	L'area è in aderenza al comparto C4 al momento in corso di attuazione. L'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale del Rio Cavanella dovranno essere salvaguardate prevedendo, fra l'altro, interventi di riqualificazione (creazione di fasce tampone). Contrariamente a quanto previsto nell'accordo preliminare dovrà essere evitato il tombamento, come previsto nel contributo conclusivo pervenuto dall'Autorità di Bacino.

## **SCHEDA VARIANTI ART. 15**

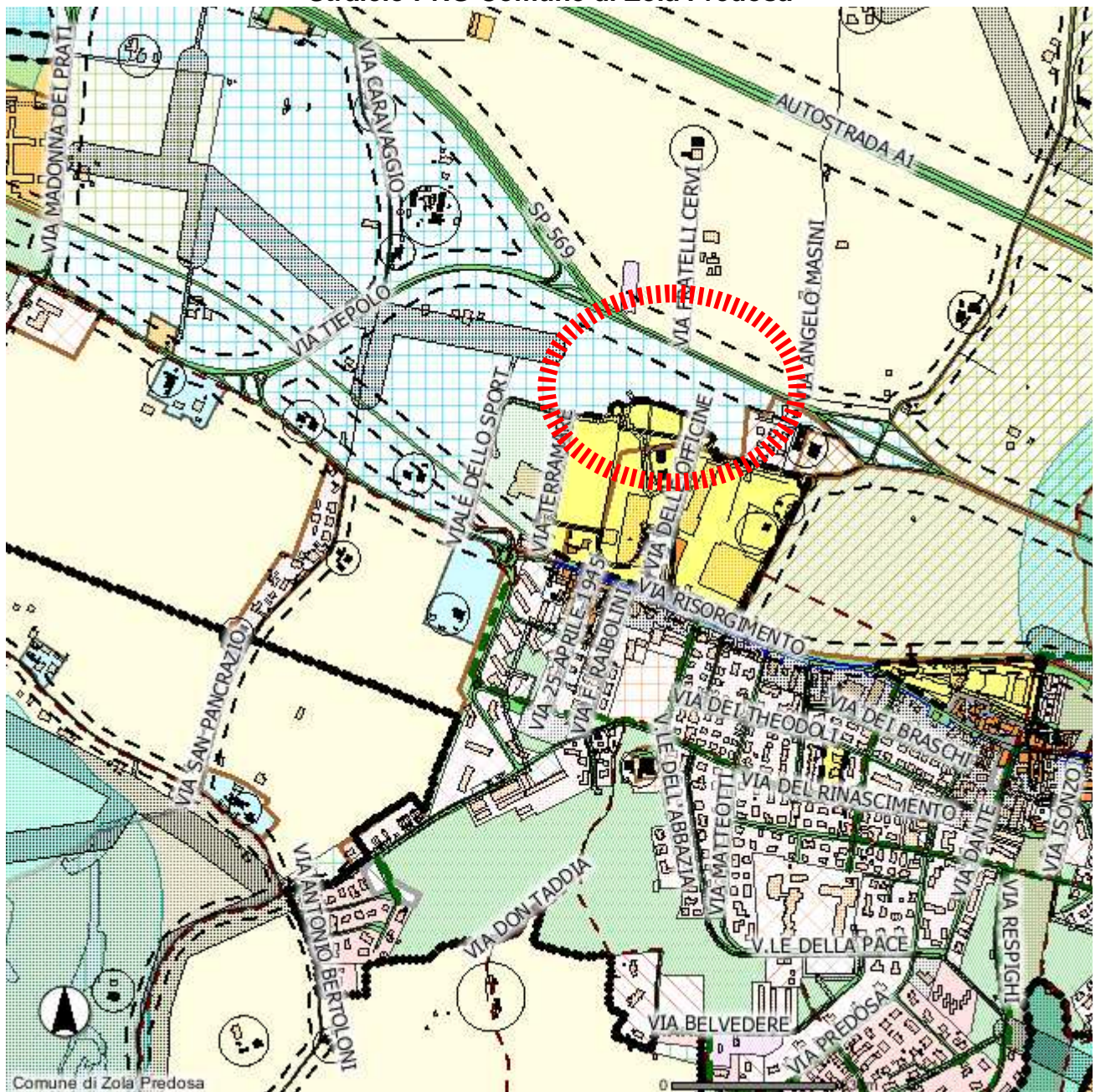
TEMPI	Il Piano particolareggiato proponente variante al PRG è stato presentato in data 24 marzo 2011, è attualmente in corso di istruttoria. I tempi di approvazione sono regolati dall'accordo art. 18 stipulato, oltre che dal procedimento di valutazione, adozione ed approvazione del P.Part..
-------	---

ALLEGATI :

Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC  
Scheda VALSAT  
Accordo Art. 18 LR 20/2000 approvato

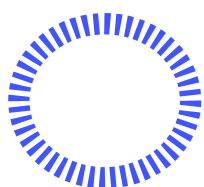
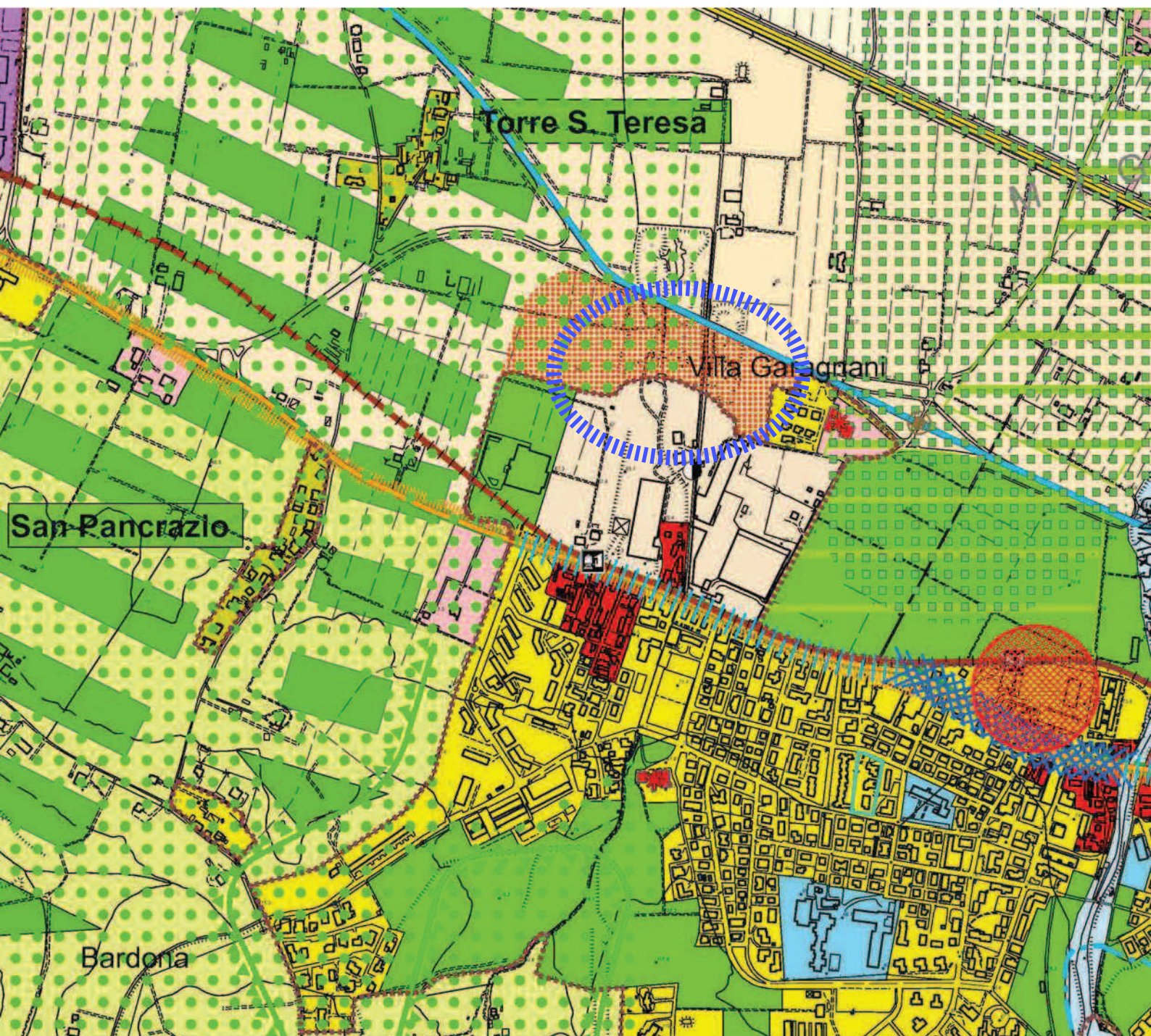


# Stralcio PRG Comune di Zola Predosa



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP01

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP01

## ZOLA PREDOSA – Bazzanese (“AREALE 5a”)

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'areale è localizzato a nord del centro urbano di Zola Predosa, lungo un tratto della “nuova Bazzanese”, tra questa e il comparto C.4 del PRG vigente.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	L'areale si trova tra la nuova Bazzanese a nord, l'ambito urbanizzato a sud ed a est e un ambito destinati a parco urbano ad ovest. L'areale non è edificato, ed ha una superficie territoriale di circa 5,2 ettari.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	Secondo il PRG l'areale rientra nella “Zona agricola di tutela (ET)”. (fonte: <i>Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C</i> )
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	-Idrografia superficiale: l'areale è attraversato da un canale che fa parte del reticolo idrografico minore (fonte: <i>Tavola del Sistema idrografico, da Q.C</i> )
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	-Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda”. Art.5.3 punto 3 PTCP: “gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard. (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	L'areale rientra in un'area definita “critica” (fonte: <i>Rete ecologica, da Q.C</i> )
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B1 - Di Zola Predosa (intersecante i 2 Sistemi di Pianura e Fascia Bazzanese)
<b>4.6</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: <i>Tavola Sistema idrografico, da Q.C</i> )
<b>4.7</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): media (fonte: <i>pericolosità sismica e preliminare, da Q.C</i> )
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	L'ambito è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda”

<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- L'areale è interessato da una viabilità di carattere storico e risulta molto vicino al complesso di rilevanza storica-culturale di Villa Garagnani (fonte: <i>Sistema insediativo storico, da Q.C</i> )

## 6 Infrastrutturazione del territorio

<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente L'areale è potenzialmente afferente al depuratore di Bologna (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. È comunque previsto il potenziamento dell'impianto di depurazione.  -L'areale è attraversato alla rete dell'acquedotto.(fonte: <i>Tavola delle Reti, da Q.C</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - L'areale è accessibile dal tratto esistente della "nuova Bazzanese" a nord e da via Fratelli Cervi e da Viale dello sport a sud <u>Rete ferroviaria:</u> -L'areale dista c.a 380 m dalla stazione ferroviaria.

## 7 Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

	<u>Criticità:</u> - Risulta inserito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" - L'areale rientra in un'area definita "critica "(fonte: <i>Rete ecologica, da Q.C</i> )
--	--

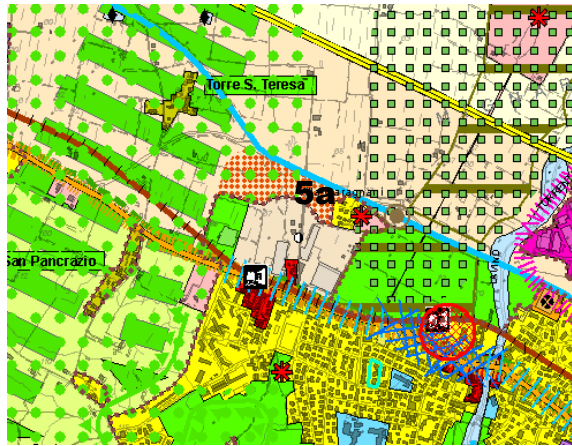
## 8 Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare

La concentrazione di diritti edificatori nell'ambito C4 del PRG vigente ha reso problematico il completamento della previsione del PRG, ed in particolare ha reso di difficile attuazione la previsione di servizi scolastici nella parte centrale del nuovo insediamento, oggi in fase di completamento.

L'ampliamento dell'ambito territoriale del PUA "C4", secondo una logica perequativa che dovrebbe coinvolgere anche le porzioni ad est e ad ovest del PUA suddetto, potrebbe risolvere il problema citato, trasferendo una parte dei diritti già assegnati senza incremento di carico urbanistico, e successivamente potrebbe portate al completamento del disegno urbanistico, da finalizzare ad ovest al possibile potenziamento del polo sportivo, e ad est all'integrazione di un margine urbano. Ovviamente una fascia di dimensioni adeguate lungo la nuova Bazzanese dovrà essere piantumata e sistemata per garantire condizioni di clima acustico rispondenti ai requisiti di qualità definiti dalla classificazione acustica e dai parametri di qualità atmosferica.

## 9 Limiti e condizioni di sostenibilità

L'areale presenta alcune limitazioni.  
Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (fonte: *Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque*), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falde.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE nr. 90 del 15/12/2010

**OGGETTO: ACCORDO PRELIMINARE, ART. 18 DELLA L.R.20/2000, FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI ULTERIORI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO SCOLASTICO PER L'INFANZIA E PER IL RIASSETTO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE, NEL COMPARTO RESIDENZIALE DI PRG DENOMINATO "C4" : INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE.**

L'anno **duemiladieci** questo giorno **mercoledì quindici** del mese di **dicembre** alle ore **15:00** in Zola Predosa, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze.  
Convocata a cura del SINDACO si è oggi riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

1	FIORINI STEFANO	SINDACO	PRESENTE
2	MASTROCINQUE SIMONA	ASSESSORE	PRESENTE
3	MASETTI NADIA	ASSESSORE	PRESENTE
4	ANSALONI ALESSANDRO	ASSESSORE	PRESENTE
5	LUONGO FRANCO	ASSESSORE	PRESENTE
6	CARBONI MAURO	ASSESSORE	PRESENTE
7	FINI ANDREA	ASSESSORE	ASSENTE
8	LANDUCCI MARCO	ASSESSORE	ASSENTE

---

Partecipa IL SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Daniela Olivi che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Stefano Fiorini assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.RO90 DEL 15/12/2010**

**OGGETTO:** ACCORDO PRELIMINARE, ART. 18 DELLA L.R.20/2000, FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI ULTERIORI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO SCOLASTICO PER L'INFANZIA E PER IL RIASSETTO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE, NEL COMPARTO RESIDENZIALE DI PRG DENOMINATO "C4" : INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

*Sentita la relazione dell'Assessore Stefano Fiorini, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

<<**Visto e richiamato** l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

#### **Richiamate:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20/01/2010 di approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2010, del Bilancio pluriennale 2010/2012, della Relazione previsionale e programmatica, del Programma triennale delle Opere Pubbliche, del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari e del Bilancio dell'Istituzione;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 27/01/2010 avente ad oggetto: "Attribuzione dei poteri di spesa ai Direttori per l'ordinaria gestione anno 2010. Budget per Area e Servizi parte finanziaria";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 14/04/2010 avente ad oggetto: "Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2010. Approvazione degli obiettivi";

#### **Premesso che:**

- con deliberazione n. 532 del 31 agosto 1998 la Giunta Provinciale approvava definitivamente la Variante Generale al PRG del Comune di Zola Predosa adottata con D.C.C. n. 6 del 29/01/97, tuttora vigente nella versione adeguata ed aggiornata con successive modifiche;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28 aprile 2004 sono stati approvati la Variante urbanistica specifica, il Piano Particolareggiato e lo schema di Convenzione preordinati all'attuazione del Comparto di espansione denominato "C4";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78, del 26/10/2005, veniva approvato il P.P.A. 2005/2010 che, nel programma di attuazione triennale, confermava l'attuazione del comparto "C4";

gli interventi urbanizzativi e di edificazione da parte del consorzio di urbanizzazione e degli attuatori titolari dei lotti sono in corso di realizzazione, in attuazione dei provvedimenti abilitativi rilasciati/approvati dalla Pubblica Amministrazione;

#### **Considerato che:**

L'attuazione del Comparto C4, in ottemperanza agli impegni assunti con la Convenzione urbanistica attuativa, ha determinato per il Comune di Zola Predosa la possibilità di conseguire da parte dei soggetti attuatori riuniti in consorzio, oltre al complesso sistema urbanizzativo, la

Il Segretario generale  
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco  
Stefano Fiorini

realizzazione di una struttura a funzione collettiva, la cui destinazione avrebbe dovuto essere definita, dall'Amministrazione Comunale, successivamente all'approvazione del Piano particolareggiato;

Per fornire ai Soggetti Attuatori le opportune indicazioni circa la destinazione della struttura collettiva e consentire, quindi, l'avvio del relativo progetto, l'Amministrazione Comunale ha voluto preliminarmente valutare gli effettivi bisogni evidenziatisi sul territorio, avvalendosi di recenti studi demografici;

Le risultanze di tali approfondimenti hanno indirizzato la scelta verso la realizzazione di strutture scolastiche e servizi per l'infanzia, e in particolare è stata individuata per la struttura collettiva la destinazione a Polo scolastico e servizi per l'infanzia, composto previsionale di tre sezioni di scuola materna e di tre sezioni di asilo nido, per far fronte all'aumento di domanda di servizi conseguente alla realizzazione di rilevanti quote di edilizia residenziale;

Le necessità, gli obiettivi e le indicazioni sopra richiamate sono state tradotte dall'Amministrazione nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 7.11.2007;

L'originaria ubicazione della struttura collettiva, individuata dal Piano Particolareggiato nell'area a verde pubblico posta nella parte nord del Comparto, presenta alcune limitazioni funzionali ed ambientali dovute a:

- esposizione al rumore generato dalla viabilità di arroccamento;
- necessità di reperire dotazioni esclusive degli standard di verde e di parcheggi generati dalla struttura, in tal modo sottratti al fabbisogno generale del comparto urbanistico, in funzione del particolare tipo di utilizzo per servizi scolastici;
- presenza nel sottosuolo dell'acquedotto intercomunale che impone che le costruzioni siano realizzate esternamente alla fascia di rispetto;
- analoga limitazione per quanto riguarda le aree demaniali di percorrenza del Rio Cavanella e le sedi stradali di Comparto;
- localizzazione periferica rispetto alle utenze da servire;

Al fine di dare una risposta adeguata alle condizioni evidenziate, è opportuno che la struttura a destinazione scolastica e per servizi all'infanzia venga collocata in posizione più baricentrica al comparto, sia per consentirne migliori accessibilità e qualità ambientale (come prescritte dalla normativa), sia per ottimizzarne l'assetto organizzativo altrimenti limitato dai vincoli insistenti sull'area di originaria localizzazione della struttura socio-collettiva;

All'interno dell'attuale perimetro di Zona, il Comparto C4 non ha disponibilità di aree sufficienti a garantire il reperimento dei maggiori spazi necessari per verde attrezzato, parcheggi e percorsi pedonali e carrabili, quali occorrenti per poter collocare congiuntamente sia la struttura scolastica, sia gli ulteriori standard generati dalla stessa, come espressamente imposto dalla vigente normativa sull'edilizia scolastica;

Durante l'attuazione del Comparto C4 si sono evidenziate, inoltre, alcune opportunità di riassetto complessivo del Comparto, prospettando possibili modifiche alla localizzazione degli spazi per standard, al fine di ottenere, in tal modo, una maggior concentrazione delle aree destinate a verde pubblico e una più razionale distribuzione dei percorsi, nonché dei parcheggi pubblici e pertinenziali, pur mantenendo inalterati le quantità edificatorie consentite e l'impianto urbanistico sostanziale;

Si rende, quindi, opportuno ridefinire la posizione della struttura collettiva, ora polo scolastico e servizi per l'infanzia, individuando i principi per l'attuazione degli eventuali interventi compensativi da garantire fino alla concorrenza della prestazione originariamente dovuta;



Si rende, conseguentemente, necessario acquisire gli immobili e le aree, così da consentire all'Amministrazione di dare idonea collocazione ed attuazione al richiamato polo scolastico e servizi per l'infanzia, pervenendo anche ad una diversa ed ottimizzata distribuzione delle aree per standard compartuali, al fine di conseguire una migliore fruibilità;

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 gli Enti locali possono concludere accordi coi privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

**Dato atto** che:

Il Soggetto Promotore dell'Accordo, nonché soggetto attuatore aderente al Consorzio di urbanizzazione, denominato: COMPAGNIA IMMOBILIARE BOLOGNESE S.p.A., è proprietario di aree ed immobili sia all'interno del comparto, ancora inattuati (quali i lotti già 14, 15, 21, 22), sia esterni e confinanti a nord con il comparto medesimo, la cui acquisizione consentirebbe un intervento di riassetto urbanistico e l'adeguata collocazione del polo scolastico-servizi per l'infanzia all'interno del comparto C4, in posizione baricentrica rispetto all'intero insediamento, oltre che la razionalizzazione distributiva di alcune quote edificatorie e degli standard di comparto, rendendoli maggiormente fruibili;

COMPAGNIA IMMOBILIARE BOLOGNESE S.p.A., è inoltre titolare di alcuni lotti del Comparto C4 destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata;

I Soggetti attuatori del Comparto C4 costituiti in Consorzio sono titolari delle ulteriori aree destinate ad opere di urbanizzazione e, comunque, obbligati alla realizzazione della struttura collettiva, nel suo dimensionamento iniziale di 2000 mq di SU;

L'Amministrazione, perseguendo le previsioni e gli obiettivi sopra richiamati, ha avviato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un'operazione urbanistica concertata con il Soggetto titolare delle aree sopra citate, preordinata alla sottoscrizione dell'Accordo procedimentale preliminare all'adozione di una variante urbanistica e finalizzato all'acquisizione delle aree ed immobili strategici ai fini della nuova localizzazione del polo scolastico e servizi per l'infanzia, nonché al conseguente riassetto delle dotazioni per standard;

L'Accordo sostanzia i contenuti della concertazione e si prefigge l'obiettivo di realizzazione del Polo scolastico-servizi per l'infanzia ridefinendo, nel perseguimento dell'interesse pubblico, la localizzazione della struttura collettiva, il perimetro e le modalità attuative del comparto C4, senza aumento del carico insediativo originariamente previsto dagli strumenti approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2004;

L'Accordo ha, inoltre, l'obiettivo di un più razionale assetto degli standard e delle dotazioni collettive, mediante la realizzazione di una spina di servizi centrale al comparto;

Tali obiettivi sono raggiungibili mediante l'approvazione di una variante al Piano Particolareggiato comportante variante specifica al PRG;

La variante urbanistica del PRG e del Piano Particolareggiato si renderanno quindi necessarie per ridefinire, cartograficamente e normativamente, il nuovo assetto del comparto C4, in aderenza ai principi ed agli obiettivi sopra premessi, meglio sviluppati ed articolati nello Schema di Accordo sottoposto ad approvazione;

**Vista** la proposta di Accordo, conforme a quanto premesso e formalizzata da Compagnia Immobiliare Bolognese S.p.A. con prot. 21.111 in data 7 ottobre 2010, allegata al presente atto sotto la lett. "A";

**Dato atto** della presenza di un errore materiale al punto 1 dell'art.5 che richiama l'art. 25 della L.R.47/85, anziché l'art. 25 della L.R. 47/78 e che, pertanto occorre rettificare;

**Visto** che la Società proponente si è impegnata a sottoscrivere l'Accordo in forma pubblica, una volta approvato dalla Giunta Comunale;

Il Segretario generale  
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco  
Stefano Fiorini

**Precisato che:**

l'istituto dell'accordo coi privati è regolato dall'art. 18 della L.R. 24/03/2000 n° 20, nel testo vigente. Per quanto non specificamente previsto, si applicano le disposizioni dell'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n° 241, nel testo vigente;

L'accordo coi soggetti privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 rappresenta lo strumento individuato dalla Legge per condividere ed affrontare gli obiettivi indicati nelle premesse attraverso un intervento coordinato fra l'A.C. e il Soggetto proponente, oltre che per definire il tipo e i contenuti del procedimento che consentirà la realizzazione del polo scolastico e servizi per l'infanzia, il riassetto del sistema complessivo delle dotazioni pubbliche;

L'Accordo ha natura preliminare, procedimentale, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella deliberazione di adozione del piano urbanistico cui accede e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato;

La stipulazione dell'Accordo deve essere preceduta dalla deliberazione dell'organo esecutivo dell'Ente (Giunta Comunale), quale organo che svolge le funzioni di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che può impegnarsi verso terzi a promuovere, presso il Consiglio Comunale, l'approvazione dello strumento avente i contenuti concordati;

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, l'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. Esso, pertanto, formerà parte integrante della documentazione depositata e pubblicata;

La ratifica dell'Accordo stipulato, ancorché implicita, si intenderà perfezionata col provvedimento di approvazione del piano urbanistico a cui lo stesso accordo accede;

La formalizzazione dell'Accordo fra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto privato, costituisce il presupposto per l'adozione, l'approvazione e l'attuazione della variante urbanistica cui lo stesso accede;

La variante resterà comunque subordinata ai pareri degli Enti, delle Autorità e uffici Sanitari preposti, nonché alla notifica, pubblicazione e valutazioni disposte dalla disciplina sul procedimento ad essa applicabile;

**Verificato che:**

la Variante al PRG e al Piano Particolareggiato che l'Accordo propone, non modificherà il carico insediativo del comparto C4 che, come indicato nella Convenzione Rep. 36210/15760 in data 9 settembre 2004 e nel Piano Particolareggiato approvato, resta determinato in una superficie utile (S.U.) complessiva per destinazioni residenziali ed usi privati compatibili di mq. 61.564, di cui mq. 49.251 S.U. come minima quantità per edilizia ad uso residenziale e un massimo di SU pari a mq. 12.313 per usi diversi compatibili con la residenza;

La SU della struttura collettiva sarà rideterminata in funzione delle risultanze progettuali fermo restando il principio di equivalenza fra le obbligazioni originarie e quelle di variante;

L'entità della variante urbanistica, quindi, non inciderà sul carico insediativo previsto dal PRG vigente, mantenendo inalterate le potenzialità edificatorie originariamente stabilite dal Piano Particolareggiato e dalla variante al PRG approvati con D.C.C. n. 40/2004 e risulta coerente con le disposizioni dell'articolo 15 della L.R. 47/78 e dell'art. 3 della L.R. 46/88, viste anche le motivazioni e le finalità premesse riguardando:

- estensione del perimetro di comparto, a nord del C4, con l'eventuale individuazione di due sub compartimenti attuabili separatamente (inserendo idonee formule di correlazione fra interventi privati, dotazioni collettive e attuazione standard);
- riclassificazione della categoria di intervento sui fabbricati colonici da A2 (restauro-risanamento) ad A3 (ristrutturazione edilizia con fedele D.R.);
- localizzazione area e funzioni destinate a "polo per l'infanzia";

L'avvio del procedimento è stato comunicato e reso noto ai sensi degli artt. 7 e ss. Della L.241/90 (nel testo vigente) con atti prot. 22095/2010, 22067/2010, 22063/2010 e le proposte di accordo e di deliberazione sono state messe a disposizione degli interessati ai sensi delle richiamate disposizioni;

Nei termini fissati dagli avvisi-comunicazioni non sono pervenuti alcun contributo, memorie o opposizioni da parte degli interessati;

**Riconosciuti:**

L'elevato valore strategico di dotare il Comparto C4 di un polo scolastico e servizi dell'infanzia, attuabile esclusivamente utilizzando le aree che saranno cedute da COMPAGNIA IMMOBILIARE BOLOGNESE S.p.A.;

Il valore aggiunto conseguente il riassetto complessivo dell'impianto urbanistico, la maggiore concentrazione delle aree destinate a verde pubblico e la più razionale distribuzione dei percorsi privati di uso pubblico, nonché dei parcheggi, ivi compresi quelli destinati a soddisfare funzioni pertinenziali;

L'urgenza di procedere per dotare il comparto della necessaria struttura per l'infanzia e per completare, nei termini attuativi il sistema urbanizzativo e delle dotazioni collettive;

La sussistenza dei presupposti di rilevante interesse per la comunità locale necessari per il ricorso agli istituti di cui agli artt. 18 e 41 della L.R. 20/2000 e artt. 15 e 21 della L.R. 47/78;

**Dato atto** che il presente provvedimento è stato presentato e discusso nella competente Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 18/10/2010, 01/03/2010, 29/03/2010 e 17/05/2010;

**Vista** la L.17/08/1942, n. 1150;

**Visti** gli artt. 15 e 21, della Legge Regionale 07/12/1978, n. 47 e ss.mm. ed ii.;

**Visto** l' art. 3, della L.R. 8/11/88, n. 46 modificata ed integrata;

**Vista** la L. R. 24/03/2000 n. 20, con particolare riferimento agli artt. 18 e 41;

**Vista** la L. 7 agosto 1990 n. 241, nel testo vigente, con particolare riferimento all'art. 11;

**Visti** l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e l'art. 79 del vigente Statuto Comunale che conferiscono ai Dirigenti la competenza per la stipula dei contratti;

**Preso atto** dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dal Direttore competente per materia e dal Ragioniere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

**DELIBERA**

- 1) **Di confermare i contenuti**, gli obiettivi e le motivazioni sviluppati nel testo del presente deliberato dando atto che, questi, sono più dettagliatamente articolati nella proposta di Accordo acquisto in atti al prot. 21.111 in data 7 ottobre 2010.
- 2) **Di dare atto** che non sono pervenuti contributi, memorie e segnalazioni ai sensi degli artt. 7 e ss. della L.241/90.
- 3) **Di disporre** la rettifica dell'errore materiale rilevato al punto 1 dell'art.5 dell'Accordo citato, sostituendo il richiamo all'art. "25 della L.R. 47/85" con il corretto riferimento all'art. "25 della L.R. 47/78".

Il Segretario generale  
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco  
Stefano Fiorini

- 4) **Di approvare**, salva la rettifica di cui sopra, per i richiamati obiettivi e motivazioni, lo schema di Accordo proposto e sottoscritto a titolo impegnativo dal Privato Proponente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 20/2000, costituente allegato "A" alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, disponendo che la rispettiva pubblicazione e il deposito avvengano contestualmente a quelli della variante urbanistica cui accede.
- 5) **Di precisare che:**  
L'Accordo ha natura preliminare procedimentale, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella deliberazione di adozione della variante urbanistica cui accede e della conferma delle sue previsioni nella variante approvata;  
L'efficacia dell'Accordo si configura solo ad intervenute ratifica dello stesso ed approvazione della variante;  
La ratifica dell'accordo stipulato, da parte del Consiglio Comunale, ancorché implicita, si intenderà perfezionata col provvedimento di approvazione della variante urbanistica a cui lo stesso accede;  
L'Accordo è soggetto alle medesime forme di pubblicazione-partecipazione della variante agli strumenti urbanistici cui accede quale atto integrativo della variante stessa, la quale resta, comunque, subordinata ai pareri degli Enti, delle Autorità competenti e degli Organi Sanitari preposti, oltre che all'esito della verifica preliminare di assoggettabilità a VAS prescritta dall'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.
- 6) **Di Autorizzare** il Sindaco o Soggetto da lui delegato, alla stipula dell'Accordo fermo restando quanto sopra precisato, dandogli ampio mandato per quanto concerne la definizione della clausole tecniche o di precisazione della disciplina del rapporto definito dagli atti del procedimento, fermi restando gli obiettivi e i contenuti sostanziali di cui allo schema approvato.
- 7) **Di proporre** al Consiglio Comunale, successivamente alla stipula dell'Accordo, l'adozione delle varianti urbanistiche necessarie per l'attuazione dell'Accordo, i cui contenuti sono meglio individuati ed articolati nello schema allegato sotto la lett. "A" così come **rettificato** secondo il terzo punto del presente disposto deliberativo;
- 8) **Di dare mandato** al Direttore d'Area e all'Ufficio Competente di ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni conseguenti il presente atto deliberativo, in particolare a quelli contemplati dalle LL.RR. nn. 47/78, 20/2000, e successive modifiche ed integrazioni;
- 9) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.>>

Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito, il Sindaco pone in votazione la proposta di immediata eseguibilità.

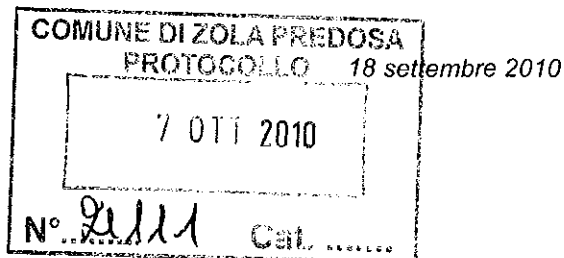
Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il Segretario generale  
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco  
Stefano Fiorini



SCHEMA DI

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E IL SOGGETTO ATTUATORE DEL COMPARTO "C4" PER LA VARIANTE SPECIFICA LIMITATA AL PRG '97 FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI POLO SCOLASTICO E SERVIZI PER L'INFANZIA.**

In data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la sede Municipale del Comune di Zola Predosa in Piazza della Repubblica n.1 tra

il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**, con sede legale in Zola Predosa, Piazza delle Repubblica n. 1, C.F. 00529991200, rappresentato dal Direttore della Terza Area del Comune medesimo, il quale agisce nel presente atto per dare attuazione alla delibera di Giunta comunale in data --- n--- che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", affinché ne formi parte integrante e sostanziale;

(d'ora in poi, per brevità: "*il Comune*")

e

**COMPAGNIA IMMOBILIARE BOLOGNESE S.p.A.** con sede in Bologna, Via Farini n. 28, capitale sociale Euro 10.000.000,00 interamente versato, n. 02186061202 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna, rappresentato da -----, il quale interviene al presente atto quale -----

(d'ora in poi: "*la Società*")

**PREMESSO CHE:**

- 1)** il PRG '97 prevede la conversione del complesso produttivo dismesso cosiddetto "ex Officine Maccaferri e Fornace Andina" attraverso la sostituzione dell'edificato preesistente con interventi di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale, indicando, allo scopo, il Comparto di trasformazione urbanistica denominato "C4" (d'ora in poi: "*il Comparto*");
- 2)** il Comparto ha formato oggetto di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28 aprile 2004, con annessa convenzione attuativa stipulata in data 9 settembre 2004 con atto a ministero della Dott.ssa Rita Merone, notaio in Bologna, rep. n. 36210/15760;
- 3)** la Società è uno dei soggetti attuatori del Piano approvato, nonché proprietaria delle aree ricomprese nel perimetro del Comparto strategiche ai fini della localizzazione della struttura collettiva di cui al punto successivo;

4) la convenzione attuativa prevedeva la realizzazione all'interno del Comparto, oltre che di rilevanti interventi di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori riuniti in Consorzio, di una struttura a destinazione collettiva.

Più precisamente, a riguardo le Parti si sono limitate a stabilire la localizzazione, in corrispondenza di un'area a verde pubblico posta nella parte nord del Comparto, rinviando invece ad un successivo momento la specificazione dell'esatta destinazione;

5) gli interventi urbanizzativi e di edificazione da parte del Consorzio di urbanizzazione e degli attuatori titolari dei lotti, sono in corso di realizzazione, in attuazione dei provvedimenti abilitativi rilasciati/approvati dalla Pubblica Amministrazione;

**CONSIDERATO CHE:**

- nel corso dell'attuazione del Piano è emersa l'opportunità di procedere ad alcune modifiche relative alla localizzazione degli spazi destinati a standard, in grado di consentire – fermo restando l'impianto urbanistico sostanziale e le quantità edificatorie consentite - una maggior concentrazione delle aree destinate a verde pubblico e una più razionale distribuzione dei percorsi privati di uso pubblico e dei parcheggi, ivi compresi quelli destinati a soddisfare funzioni pertinenziali;

**PREMESSO ALTRESÌ CHE:**

- al fine di stabilire la destinazione della struttura collettiva e procedere alla relativa progettazione, il Comune ha innanzitutto considerato come la realizzazione di rilevanti quote di edilizia residenziale nel Comparto C4 implicherà un consistente aumento degli insediati con un conseguente aumento di domanda di servizi, al quale è in grado di far fronte attraverso le dotazioni già presenti sul territorio, tranne che per i servizi all'infanzia per i quali si evidenzia l'opportunità di una politica di sostegno e di integrazione;

- tale esigenza è confermata a livello più generale, ossia per l'intero territorio comunale, in quanto recenti studi demografici (ossia lo studio "Scuole del Comune di Zola Predosa – evoluzione dell'utenza potenziale", predisposto dal Servizio Fa.Mi.Co del Comune nel gennaio 2006, e lo studio "Struttura demografica e proiezioni 2007-2021 del Comune di Zola Predosa", predisposto dall'Ufficio di statistica della Comunità Montana Valle del Samoggia nel settembre 2007) hanno confermato la necessità di strutture scolastiche e servizi per l'infanzia;

- il Comune ha quindi istituito un gruppo di lavoro cui hanno partecipato funzionari comunali, la coordinatrice pedagogica e insegnanti, dal cui lavoro sono emerse necessità, obiettivi e puntuali indicazioni di soluzioni distributive e funzionali in ordine alla nuova struttura scolastica da localizzare nel territorio comunale, e precisamente nel Comparto C4;

- le necessità, gli obiettivi e le indicazioni sopra richiamate sono state tradotte dall'Amministrazione nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 7.11.2007, recante l' "Approvazione dello studio di fattibilità e del documento preliminare alla progettazione del Polo servizi per l'infanzia nel Comparto C4", tramite la quale si è proceduto a individuare la destinazione della struttura collettiva in quella di un Polo scolastico e servizi per l'infanzia composto previsionalmente di tre sezioni di scuola materna e di tre sezioni di asilo nido;

**CONSIDERATO CHE:**

- successivamente, è emersa l'opportunità di una localizzazione della struttura in una posizione maggiormente centrale rispetto al Comparto, sia per consentirne migliori accessibilità e qualità ambientale come prescritte dalla normativa, sia per ottimizzarne l'assetto organizzativo, altrimenti limitato dai vincoli insistenti sull'area di originaria localizzazione della struttura socio-collettiva;

- dalla progettazione è inoltre emerso che all'interno dell'attuale perimetro di Comparto non sono presenti aree sufficienti a garantire il reperimento dei maggiori spazi necessari per verde attrezzato, parcheggi e percorsi pedonali e carrabili quali occorrenti per poter collocare al suo interno e congiuntamente sia la struttura scolastica, sia gli ulteriori standard generati dalla stessa, come espressamente imposto dalla vigente normativa sull'edilizia scolastica;

**PREMESSO INFINE CHE:**

- la Società ha formulato al Comune una proposta di accordo finalizzata a consentire la realizzazione del Polo scolastico e servizi per l'infanzia nonché il riassetto complessivo del Comparto, tramite la cessione di alcune aree di sua proprietà, ossia di alcuni lotti interni al Comparto e di un appezzamento di terreno esterno, confinante a nord del Comparto stesso;

- più precisamente, la proposta prevede:

1) cessione della proprietà dell'area, con sovrastanti fabbricati, che compone il lotto già 21 ed aree limitrofe (parte dei lotti già 14 e 15) e cessione della proprietà dell'area che compone il lotto già 22 (identificate catastalmente al Fg. 16 mapp. 139, 140, 1480, 1485, 1536, 1539, 1540, 1545, 1551, 1558, 1559, 1560, 1562, 1569, 1571, 1572, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1580, 1581, avente un'estensione di circa 7845 mq. come evidenziato con campitura rossa nella planimetria che si allega. Su tale area verranno localizzate la struttura scolastica, le relative dotazioni di standard pertinenziali e/o altre dotazioni, mentre la relativa potenzialità edificatoria verrà realizzata su altri lotti del Comparto;

2) cessione gratuita di una porzione dell'area di proprietà della Società posta a nord, all'esterno del perimetro del Comparto (area identificata catastalmente al Fg. 16, mapp. 1432, 1564, 1566, avente attualmente utilizzazione agricola ed ineditata, classificata secondo il vigente P.R.G. in zona

territoriale omogenea "TIU: tutela dei corpi idrici superficiali e dell'urbanizzato" disciplinata all'art. 2.2.7 delle N.T.A.), e precisamente della parte centrale fino al confine con la sede della nuova S.P. 569, come evidenziato in campitura verde nella planimetria che si allega, per una superficie di almeno 6000 mq.

L'intera area di proprietà della Società, come sopra individuata, sarà inclusa nel perimetro del Comparto; in particolare la porzione ceduta sarà destinata a soddisfare gli standard compartuali, consentendo il riassetto complessivo (e dunque una migliore distribuzione e fruibilità) delle dotazioni, e ottenendo, in tal modo, una "spina" centrale costitutiva del sistema delle dotazioni collettive;

3) realizzazione delle opere urbanizzative dell'area costituente l'estensione a nord del Comparto, nonché degli interventi di mitigazione, di tombamento del rio Cavanella e allestimento delle dotazioni ambientali, in concomitanza con la realizzazione delle potenzialità delocalizzate.

- a fronte di tali impegni, la Società ha richiesto la possibilità di procedere:

1) al trasferimento di una quota delle potenzialità edificatorie già assegnate al lotto n. 14, parzialmente interessato dal progetto del Polo scolastico, all'interno dell'area inclusa ex novo nel perimetro di Comparto;

2) alla conversione di quota parte dell'edilizia convenzionata di competenza della Società, in edilizia a libero mercato nell'immediata disponibilità della Società.

Tale quota parte è stata indicata in 450 mq di SU (su 6050 mq complessivi), così determinata in considerazione dei disagi occorrenti alla Società derivanti da:

- la necessaria redistribuzione della potenzialità edificatoria di spettanza dei lotti 21, 22, richiamati con asservimento agli altri lotti della Società;
- l'edificazione maggiormente intensiva con tipologia condominiale in sostituzione della tipologia più pregiata attualmente prevista sui lotti già 21 e 22;
- la cessione dell'area e sovrastanti fabbricati che identifica i lotti 21 e 22 ed aree limitrofe (parte dei lotti già 14 e 15);

**CONSIDERATO INFINE CHE:**

- la proposta della Società presenta un rilevante interesse pubblico, in quanto la possibilità di dotare il Comparto del Polo scolastico e servizi dell'infanzia, ritenuto di importanza strategica per la collettività, è subordinata alla disponibilità di aree idonee, per estensione e localizzazione;

- rappresenta inoltre un importante valore aggiunto il riassetto complessivo dell'impianto urbanistico, la maggiore concentrazione delle aree destinate a dotazioni collettive e la più razionale distribuzione dei parcheggi, ivi compresi quelli destinati a soddisfare funzioni pertinenziali;



- sussistono dunque i presupposti per procedere all'approvazione di un'apposita variante al Piano Particolareggiato approvato, che comporti a sua volta variante al PRG, al fine di ridefinire, cartograficamente e normativamente, il nuovo assetto del Comparto in aderenza agli obiettivi sopra premessi, ovvero sia tramite la quale si proceda a individuare una nuova perimetrazione del Comparto (così come ampliato per effetto della cessione delle aree di cui sopra) e a disciplinarne i parametri ed i vincoli esecutivi, nel rispetto di quanto sopra premesso;
- dette modifiche non comporteranno aggravii di costi a carico degli altri soggetti attuatori degli interventi di urbanizzazione, rispetto a quelli scaturenti dagli impegni inizialmente concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione urbanistica Rep. 36210/15760 in data 9 settembre 2004, nè incideranno sul carico insediativo previsto dal PRG, restando inalterata la potenzialità edificatoria attualmente consentita e rientrando, le varianti, nei limiti dell'art. 15, 4° comma, della L.R. 47/78;
- rispetto al richiamato studio di fattibilità di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.66/2007 si rende oggi opportuno rivedere alcuni dei criteri ivi delineati allo scopo di coniugare il corretto recupero e migliore utilizzazione dei fabbricati esistenti nei lotti già 21 e 22 ed aree limitrofe (parte dei lotti già 14 e 15) con le esigenze funzionali e prestazionali del futuro Polo scolastico;

Tutto ciò premesso e considerato, fra il Comune e la Società si stipula e conviene quanto segue:

#### **ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMESSA E ELABORATI DI RIFERIMENTO DELL'ACCORDO.**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati (in particolare, le considerazioni e le valutazioni che precedono) costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere quindi integralmente riportati.
2. Formano altresì parte integrante ed essenziale del presente accordo i seguenti elaborati, depositati e conservati agli atti del Comune relativi alle modifiche e gli interventi oggetto del presente accordo:
  - a) linee guida alla progettazione e studio di fattibilità approvati con DGC n. 66/2007, per la realizzazione e gestione del nuovo Polo scolastico e servizi per l'infanzia;
  - b) schema progettuale del Polo per l'infanzia, a integrazione e parziale modifica del precedente studio di fattibilità;
  - c) schemi di massima dell'impianto urbanistico perseguito.
  - d) planimetria con individuazione delle aree da cedere;
  - e) Deliberazione della Giunta n. ...., del..... di approvazione schema di accordo art. 18;

## **ARTICOLO 2 – PRINCIPI E OGGETTO DELL'ACCORDO.**

**1.** Il presente accordo ha principalmente l'obiettivo di realizzazione del Polo scolastico e servizi per l'infanzia di cui in premessa all'interno del territorio comunale, coincidente con la struttura collettiva prevista nel Comparto C4, previa ridefinizione della localizzazione originaria.

Le parti concordano, al riguardo, che il dimensionamento della "Struttura collettiva" originariamente previsto (2000 mq di SU), ora da destinare a polo scolastico e servizi per l'infanzia, sarà ridotto proporzionalmente al valore degli interventi urbanizzativi aggiuntivamente richiesti dall'Amministrazione a carico degli attuatori privati, secondo le valutazioni concordemente effettuate e che verranno recepite nella convenzione accessiva al Piano attuativo.

L'accordo ha, inoltre, l'obiettivo di un più razionale assetto degli standard e delle dotazioni collettive, mediante la realizzazione di una "spina" di servizi centrale al Comparto.

**2.** L'accordo è pertanto destinato ad accedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, ad apposita variante al Piano Particolareggiato approvato, che comporterà a sua volta una variante specifica al P.R.G..

**3.** Le modifiche al Piano Particolareggiato sono così di seguito individuate:

- diversa localizzazione della struttura collettiva, ora prevista in posizione baricentrica, liberando dalle costruzioni l'ambito di verde pubblico a nord dell'edificato;
- mutamento della destinazione dei lotti 21 e 22 e aree limitrofe, sui quali verrà realizzato il Polo in progetto;
- riassetto complessivo del sistema delle aree destinate a verde, percorsi, e a parcheggi, mantenendo sostanzialmente inalterato il sedime dell'impianto urbanizzativo approvato e integrandolo a nord mediante estensione del perimetro compartuale;
- modifica del sistema delle aree private destinate ad uso pubblico;
- conseguente aggiornamento della normativa del Piano Particolareggiato e della relativa convenzione attuativa;
- aggiornamento della disciplina e delle quote da destinare all'edilizia convenzionata (in particolare: conversione di mq.450 di SU da convenzionata a libero mercato).

**4.** Le modifiche al PRG sono così di seguito individuate:

- Individuazione dell'area di localizzazione del Polo in progetto, in corrispondenza dei lotti 21 e 22 e aree limitrofe;
- Modifica del perimetro del Comparto C4 e della rispettiva Superficie territoriale (St), per l'annessione di un'area posta a nord dello stesso di proprietà della Società, catastalmente identificata al Fg. 16,

mapp. 1428, 1430, 1432, 1538, 1547, 1552, 1554, 1564, 1566, destinata a ospitare, senza incremento del carico insediativo originario:

-il trasferimento di una quota non inferiore a 1600 mq di SU delle potenzialità edificatorie già assegnate al lotto n. 14;

-le dotazioni compensative di standard pubblici e le maggiori dotazioni di aree ed opere di carattere integrativo-funzionale,

- Variazione della destinazione di detta area e sua inclusione all' interno del perimetro di Comparto;
- Suddivisione del nuovo Comparto così ridefinito in due subcomparti attuabili separatamente (con inserimento di idonee formule che garantiscano la priorità di attuazione delle dotazioni collettive e degli standard rispetto agli interventi privati,;
- Modifica dell'art. 3.2.1, scheda c) della NTA di PRG vigente, in particolare per adeguamenti connessi alla previsione del Polo in progetto;
- Riclassificazione dei fabbricati rurali posti nel lotto già 21, identificati catastalmente al Fg. 16 sul mapp. 139 e ridefinizione della corrispondente categoria di intervento edilizio (da A2 - restauro-risanamento - ad A3 - ristrutturazione edilizia con fedele D. e R.);
- Adeguamenti cartografici non modificativi del carico urbanistico e dell'assetto di Comparto, scaturenti da interventi promossi da Amministrazioni/Enti diversi dai Privati Attuatori quali, p.e., variazioni dei tracciati delle linee elettriche a 15K, interventi sulla viabilità di margine, ecc.

### **ARTICOLO 3 - IMPEGNI DELLA SOCIETA'.**

**1.** La Società si impegna a:

- a)** promuovere e coordinare, nei tempi indicati dall'Amministrazione, la presentazione da parte degli attuatori della Variante al Piano Particolareggiato in variante di PRG a cui accede il presente accordo;
- b)** cedere la proprietà dell'area con sovrastanti fabbricati che identifica il lotto già 21 ed aree limitrofe (parte dei lotti 14 e 15) e la proprietà del lotto già 22, identificate catastalmente al Fg. 16, mapp. 139, 140, 1480, 1485, 1536, 1539, 1540, 1545, 1551, 1558, 1559, 1560, 1562, 1569, 1571, 1572, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1580, 1581, dell'estensione di circa 7845 mq. sui quali realizzare la scuola materna e l'asilo nido e le necessarie dotazioni di standard, con contestuale asservimento e trasferimento agli altri lotti interni al Comparto di proprietà della Società delle potenzialità edificatorie non più realizzabili nel terreno ceduto;
- c)** cedere gratuitamente quota parte dell'area identificata catastalmente al F. 16, mapp. 1432, 1564, 1566 per un'estensione di almeno 6000 mq. che resterà inedificata da destinare a dotazioni collettive di verde, parcheggi e fascia di ambientazione che, a nord dell'attuale perimetro del Comparto C4, ne completerà il disegno fino al raggiungimento della nuova S.P. 569, per la messa a punto del riassetto

complessivo delle dotazioni ottenendo, in tal modo, una maggior razionalizzazione delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi;

**d)** aderire e partecipare per la quota di propria spettanza, quale socio del "Consorzio urbanizzativo C4", alla realizzazione, nei lotti ed edifici indicati alla lett. **b)**, di una struttura di servizi per l'infanzia, previsionalmente composta di tre sezioni di nido e di tre sezioni di materna, comprensiva delle aree pertinenziali esterne, da completarsi nel termine di diciotto mesi dalla sottoscrizione dell'apposito contratto di appalto con il soggetto risultato aggiudicatario in esito alla gara prevista a norma del D.Lgs. n. 163/2006;

**e)** aderire e partecipare per la quota di propria spettanza, quale socio del "Consorzio urbanizzativo C4", alla realizzazione degli standard urbanistici esclusivi per nido e materna, aggiuntivi rispetto al piano Particolareggiato;

**f)** aderire e partecipare per la quota di propria spettanza, quale socio del "Consorzio urbanizzativo C4", alla realizzazione degli standard urbanistici originariamente stabiliti dal Piano Particolareggiato;

**g)** delocalizzare nell'area a nord del Comparto di proprietà della Società, individuata alla lett. **c)**, non meno di 1.600 mq di SU provenienti dal lotto n. 14, secondo un impianto urbanistico tale da permettere la formazione di una "spina" centrale destinata a servizi collettivi e verde;

**h)** rispettare le quantità di SU (superficie utile) stabilite dal Piano Particolareggiato approvato, realizzando, inoltre, le opere urbanizzative e dotazioni generali nell'area a nord del Comparto necessarie per ospitare le potenzialità edificatorie delocalizzate (standard urbanistici, mitigazioni acustiche, tombamento rio Cavanella, ecc.);

**i)** sostenere, per le quote di rispettiva spettanza, l'elaborazione progettuale e funzionale del Polo scolastico e quella relativa al riassetto del Comparto C4 per il reperimento compensativo degli standard di P1 e V1;

**l)** aderire e partecipare per la quota di propria spettanza, quale socio del "Consorzio urbanizzativo C4", alla realizzazione di opere urbanizzative aggiuntive richieste dall'Amministrazione fino alla concorrenza di quanto originariamente dovuto per la realizzazione della struttura collettiva;

**m)** con riferimento ai 6050 mq di SU di edilizia in vendita a prezzo convenzionato di propria competenza, realizzarne 5.600 mq di SU, secondo i principi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e nei termini di cui alla convenzione urbanistica;

**n)** provvedere alla realizzazione delle opere urbanizzative dell'area costituente l'estensione a nord del Comparto, nonché agli interventi di mitigazione, di tombamento del rio Cavanella e all'allestimento delle dotazioni ambientali (con le modalità meglio specificate in sede di variante al Piano Particolareggiato), in concomitanza con la realizzazione delle potenzialità delocalizzate.

- o) promuovere e coordinare, quale socio del Consorzio urbanizzativo C4", il progetto preliminare del Polo scolastico, comprensivo delle sistemazioni esterne, al fine della sua presentazione entro 15 gg. dalla stipula del presente accordo, in tempo utile per consentire la sua validazione e approvazione contestualmente all'adozione della Variante urbanistica;
2. La cessione degli immobili descritti dovrà essere effettuata a favore del Comune di Zola Predosa una volta completati sugli stessi gli interventi urbanizzativi e di trasformazione previsti dall'accordo e dalla convenzione attuativa del Piano Particolareggiato, ad avvenuto positivo collaudo, oppure a semplice richiesta del Comune, una volta approvata la Variante Urbanistica, richiesta che la Società dovrà soddisfare entro il termine di 90 gg., al fine di disporre del lasso di tempo necessario per gli adempimenti connessi alla cessione.
3. Le opere integrative del presente accordo saranno soggette alle disposizioni del D.Lgs. 163/2006, con particolare riferimento all'art. 122, fatto salvo quanto previsto all'art. 253, 8° comma.
4. La Società si impegna a trasferire gli impegni assunti con il presente accordo ad ogni terzo a qualsiasi titolo subentrante in tutto o in parte nella proprietà degli immobili oggetto dell'accordo e comunque nelle situazioni giuridiche sia attive sia passive dal medesimo scaturenti, anche nelle more del procedimento; e a richiamare negli atti di trasferimento tutte le clausole contenute nel presente accordo.

## **ARTICOLO 5 - IMPEGNI DEL COMUNE**

### **1. Il Comune si impegna:**

1) a proporre al Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, l'approvazione della variante ad iniziativa privata al Piano Particolareggiato in variante al PRG con i contenuti indicati all'articolo 2 che precede.

Nel caso in cui la presentazione della variante non rechi la sottoscrizione di tutte le Proprietà interessate e ricorrendone i presupposti giuridici, il Comune si impegna a procedere, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 47/1985, attraverso un Piano particolareggiato ad iniziativa pubblica, riconoscendo fin da ora l'interesse pubblico alla realizzazione del Polo scolastico.

2) a mettere a disposizione le aree già in suo possesso e quelle il cui possesso conseguirà in forza del presente accordo, in quanto individuate quale sedime delle opere di urbanizzazione o dei servizi, al fine di consentire gli interventi di adeguamento, riqualificazione e integrazione infrastrutturale,

3) a procedere all'unificazione dell'iter di approvazione relativo alla variante al Piano Particolareggiato in variante al PRG e al progetto Polo scolastico, se ed in quanto la presentazione degli atti sia concomitante e completa;

- 4) alle verifiche giuridiche tese ad individuare il procedimento maggiormente efficace, veloce e tutelante per le Parti;
- 5) alle verifiche giuridiche inerenti la possibilità di mantenere in essere la convenzione stipulata per le Parti generali di competenza di tutti gli attuatori, riconducendo ad un o più ulteriori atti disgiunti gli obblighi nascenti dai procedimenti di variante; ovvero, inerenti le modalità per la tutela delle Parti e la traduzione degli obiettivi dell'accordo in termini operativi;
- 6) a consentire modesti assestamenti distributivi di SU e dotazioni per standard, legati ad esigenze di riassetto razionale, nel rispetto delle quantità stabilite dal Piano Particolareggiato e dalle norme vigenti.

#### **Art. 6 - TEMPISTICA**

1. Le Parti concordano la seguente tempistica per l'adempimento dei rispettivi obblighi,:
  - a) entro 15 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo: presentazione della proposta di progetto preliminare del polo;
  - b) entro i successivi 15 giorni: riscontro formale da parte del Comune rispetto ai contenuti di detta proposta;
  - c) entro 45 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo: presentazione della variante al piano particolareggiato in variante al PRG e del progetto preliminare del Polo;
  - d) entro 60 giorni dalla presentazione di cui alla lett. c: adozione della variante al piano particolareggiato e approvazione del progetto preliminare del Polo;
  - e) entro 30 giorni dall'approvazione di cui alla lett. d: presentazione della proposta di progetto definitivo del Polo;
  - f) entro i successivi 30 giorni: riscontro formale da parte del Comune rispetto ai contenuti di detta proposta;
  - g) entro i successivi 15 giorni: adeguamento del progetto definitivo del Polo e degli elaborati di variante eventualmente preordinati alle controdeduzioni e l'invio agli Enti per l'ottenimento dei pareri e Nulla osta dovuti per legge;
  - h) entro 150 giorni dall'adozione della variante al piano di cui alla lett. d: approvazione della variante al piano in variante al PRG e del progetto definitivo del Polo;
  - i) entro i successivi 60 giorni: presentazione della proposta del progetto esecutivo del Polo;
  - l) entro i successivi 15 giorni: riscontro formale da parte del Comune rispetto ai contenuti di detta proposta;
  - m) entro i successivi 15 giorni: presentazione del progetto esecutivo del Polo;

- n) entro 90 giorni dalla presentazione di cui alla lett. h: approvazione del progetto esecutivo;
- o) entro 105 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo: sottoscrizione del contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori del Polo;
- p) entro i successivi 15 giorni: inizio dei lavori;
- q) entro 18 mesi dall'inizio dei lavori: realizzazione della scuola.

Spetterà alla Convenzione accessiva al Piano attuativo, sia esso di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, disciplinare, con valore vincolante, la suddetta tempistica relativa alla realizzazione del Polo scolastico, con particolare riferimento ai tempi di approvazione del progetto definitivo, esecutivo, alla realizzazione delle procedure di evidenza pubblica, all'avvio e conclusione dei lavori, al collaudo delle opere.

Resta inteso che in caso di impossibilità di pervenire alla sottoscrizione della nuova convenzione continueranno a trovare attuazione e validità gli impegni già assunti con la sottoscrizione della Convenzione del 2004 sopra richiamata e l'Amministrazione potrà procedere alla realizzazione delle opere di interesse pubblico anche mediante escussione delle fidejussioni rilasciate dai consorziati.

2. Le Parti concordano che, salvo diversi accordi, nel caso in cui la variante al Piano particolareggiato:

- a) non sia adottata entro 120 giorni dalla presentazione completa della relativa documentazione, nella stesura condivisa dall'amministrazione, (ivi compresa lo schema della Convenzione di cui sopra, con le tempistiche e le garanzie volte ad assicurare la prioritaria realizzazione degli interventi pubblici e rispetto a quelli privati);

ovvero:

- b) non sia approvata entro 12 mesi dalla relativa adozione,

il presente accordo si risolverà di diritto. Anche in tal caso continueranno a trovare attuazione e validità gli impegni già assunti con la sottoscrizione della Convenzione del 2004 sopra richiamata e l'Amministrazione potrà procedere alla realizzazione delle opere di interesse pubblico anche mediante escussione delle fidejussioni rilasciate dai consorziati.

#### **Art. 7- NORME DI RINVIO E FINALI.**

1. L'attività di controllo sull'esecuzione del presente accordo è esercitata dal Direttore dell'Area Pianificazione Controllo e Gestione del Territorio.

2. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione, oltre che il P.R.G. e il Regolamento edilizio vigenti, le disposizioni dell'articolo 18, L.R. n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

**3.** Le spese di stipulazione del presente atto, nonché ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di pubblicazione, tecniche, di collaudo, di frazionamento e di registrazione sono a carico della Società.

**4.** La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all' interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con il presente accordo, è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.



### **IL DIRETTORE DELLA TERZA AREA**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

ZOLA PREDOSA, 13/12/2010

Il Direttore della Terza Area  
F.to Anna Maria Tudisco  
(firma digitale)

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

ZOLA PREDOSA, 15/12/2010

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to Manuela Santi  
(firma digitale)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 90 del 15/12/2010**

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
Stefano Fiorini

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr.ssa Daniela Olivi

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il 20.12.2010 per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

ZOLA PREDOSA, 17.12.2010

IL VICE SEGRETARIO  
DIRETTORE 1^ AREA  
Dr.ssa Nicoletta Marcolin

---

Dichiarata immediatamente eseguibile.

Divenuta esecutiva il 30.12.2010 ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

ZOLA PREDOSA, 30.12.2010

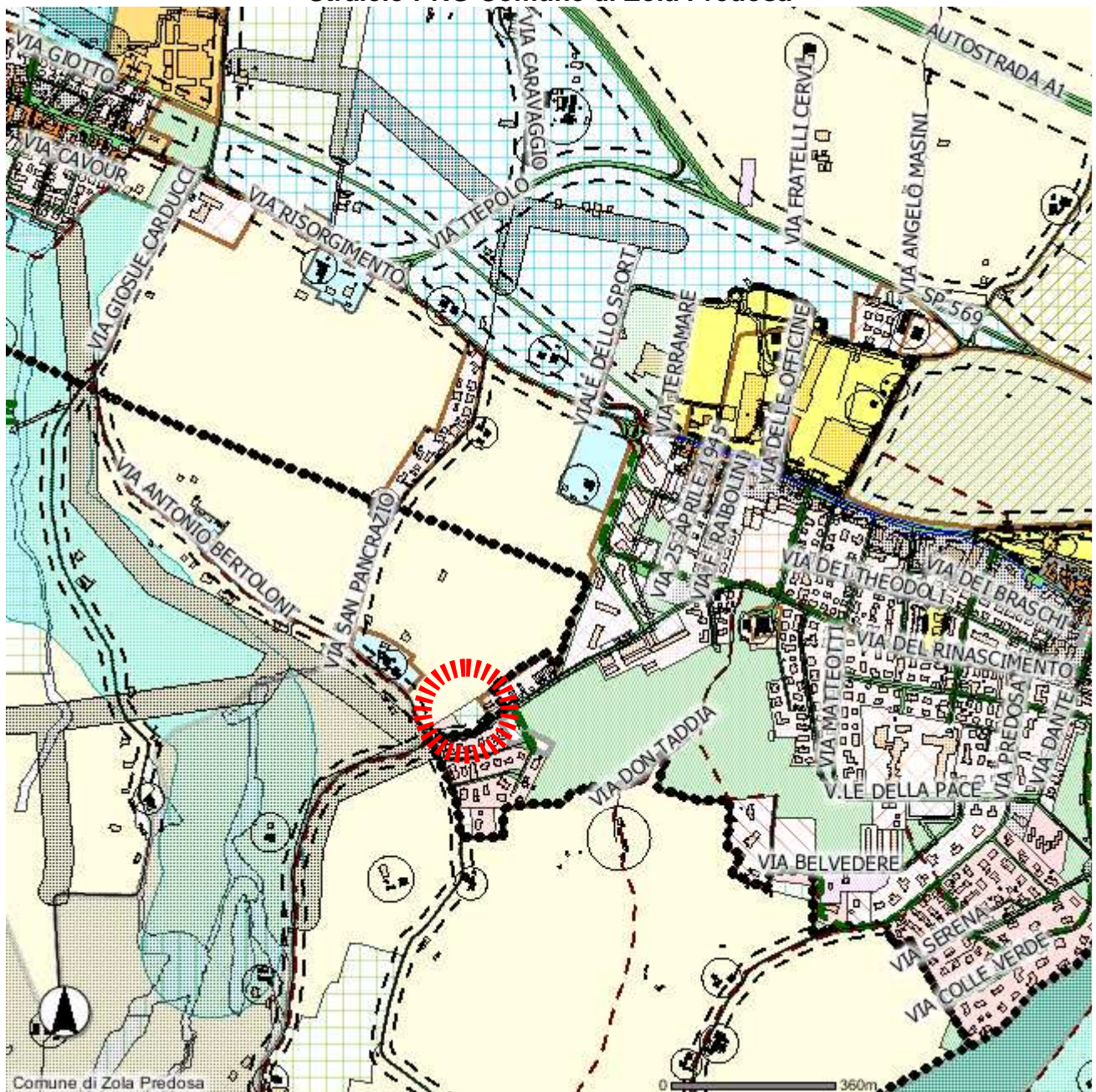
IL VICE SEGRETARIO  
DIRETTORE 1^ AREA  
Dr.ssa Nicoletta Marcolin

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>ZP02</b>
COMUNE	ZOLA PREDOSA
DESCRIZIONE SINTETICA	RETTIFICA VIABILITA' VIA RAIBOLINI – Ipotesi, ancora non definita, per rettifica della Viabilità con revisione planimetrica della zona B1.1 – La variante dovrebbe essere definita mediante accordo ex art 18 LR 20/2000 con la proprietà relativo all'acquisizione dell'area necessaria alla rettifica ed allargamento della strada nel tratto pericoloso a fronte del riconoscimento di un incremento della superficie della zona B1.1, configurante modesto riconoscimento di capacità edificatoria per consentire un ampliamento funzionale del fabbricato residenziale esistente, previo approfondimento che confermi la priorità in relazione ad altre situazioni assimilabili
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 1^ fase
UBICAZIONE	CAPOLUOGO
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è posta in contiguità al perimetro del territorio urbanizzato. La Variante manterrà la classificazione dell'ambito come zona B1 di cui all'art. 3.1.2 delle NTA del PRG Vigente.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato nel sistema della collina bolognese (Artt. 3.2 – 7.1 – 10.8) – E' inoltre incluso in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Artt. 5.2 e 5.3)
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in <u>ambito urbano consolidato</u> . L'ambito è inoltre identificato come “Corridoio ecologico”.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è inclusa in zona di protezione delle acque sotterranee.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Tutte le reti tecnologiche (distribuzione del <u>gas-metano</u> , <u>alimentazione idrica</u> e <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> ) sono ritenute allo stato sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti anche dalle nuove quote di sviluppo.
DIMENSIONAMENTO	1 o 2 Alloggi aggiuntivi stimati
NOTE	Non risultano presenti problematiche particolari, anche in relazione all'esiguo incremento urbanistico previsto dalla variante. L'intervento si pone in ambito già urbanizzato od in contiguità con esso.
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante.

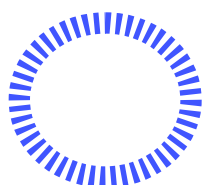
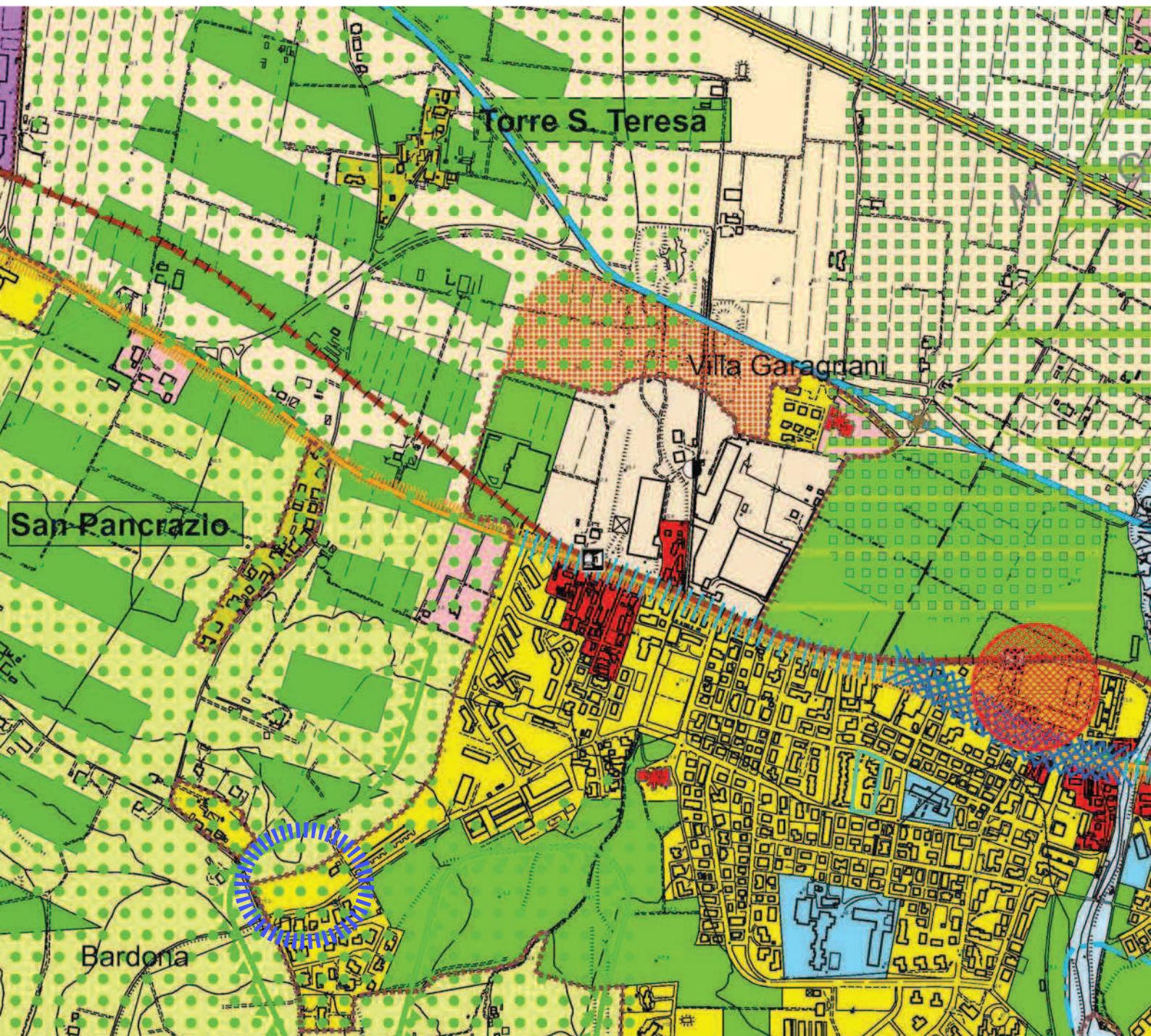
**ALLEGATI :** Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC

## Stralcio PRG Comune di Zola Predosa



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP02

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP02



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>ZP03</b>
COMUNE	ZOLA PREDOSA
DESCRIZIONE SINTETICA	VARIANTE NORMATIVA ZONA D RIALE NORD. L'obiettivo della variante è incentivare la riqualificazione urbana in termini funzionali, insediativi e tipologico-architettonici rendendo più flessibile l'integrazione degli usi ammessi in un'ottica di maggiore terziarizzazione dell'ambito nonché di riduzione del degrado urbano e sociale dell'area produttiva oggi esistente, anche attraverso il recupero-riuso di contenitori inutilizzati e la riqualificazione delle aree esterne e degli standard, favorendo un processo di progressivo rinnovamento e valorizzazione dell'ambito. La variante è coerente con lo schema preliminare di assetto che include l'area negli areali oggetto di politiche di riqualificazione/rigenerazione urbanistica.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	RIALE NORD
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato con funzioni produttive ( <b>Zona D</b> edificata di cui all'art. 3.1.3 delle NTA del PRG Vigente) e tale rimane anche a seguito della Variante prevedendosi solamente modifiche normative alla disciplina della zona.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Artt. 5.2 e 5.3) e, in piccola parte, quale Ambito agricolo periurbano (Art. 11.10). E' inoltre identificato come ambito produttivo di rilievo sovracomunale consolidato per funzioni miste manifatturiere e terziarie ... (Art. 9.1).
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in all'interno di tessuti urbani insediati con funzioni miste nei quali è necessario programmare azioni di riqualificazione (Ambiti da riqualificare). Il tessuto insediativo è inoltre oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa da attuarsi attraverso la concertazione intercomunale, con l'applicazione di criteri di perequazione.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	ZOLA PREDOSA RIALE (AR 8 – 9)
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è inclusa in zona di protezione delle acque sotterranee.
STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Tutte le reti tecnologiche (distribuzione del <u>gas-metano</u> , <u>alimentazione idrica</u> e <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> ) sono ritenute allo stato sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti anche dalle nuove quote di sviluppo.
DIMENSIONAMENTO	Non vengono previsti incrementi dimensionali
NOTE	L'area è ubicata in confine con il territorio del Comune di Casalecchio di Reno ed è inclusa in ambito nel quale è prevista l'effettuazione di interventi di qualificazione anche attraverso politiche di concertazione intercomunale. L'attuazione della variante non potrà pertanto prescindere dall'attivazione di un apposito tavolo istituzionale nel quale vengano concertate con il limitrofo comune di Casalecchio di Reno le politiche comuni per lo sviluppo dell'area.

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

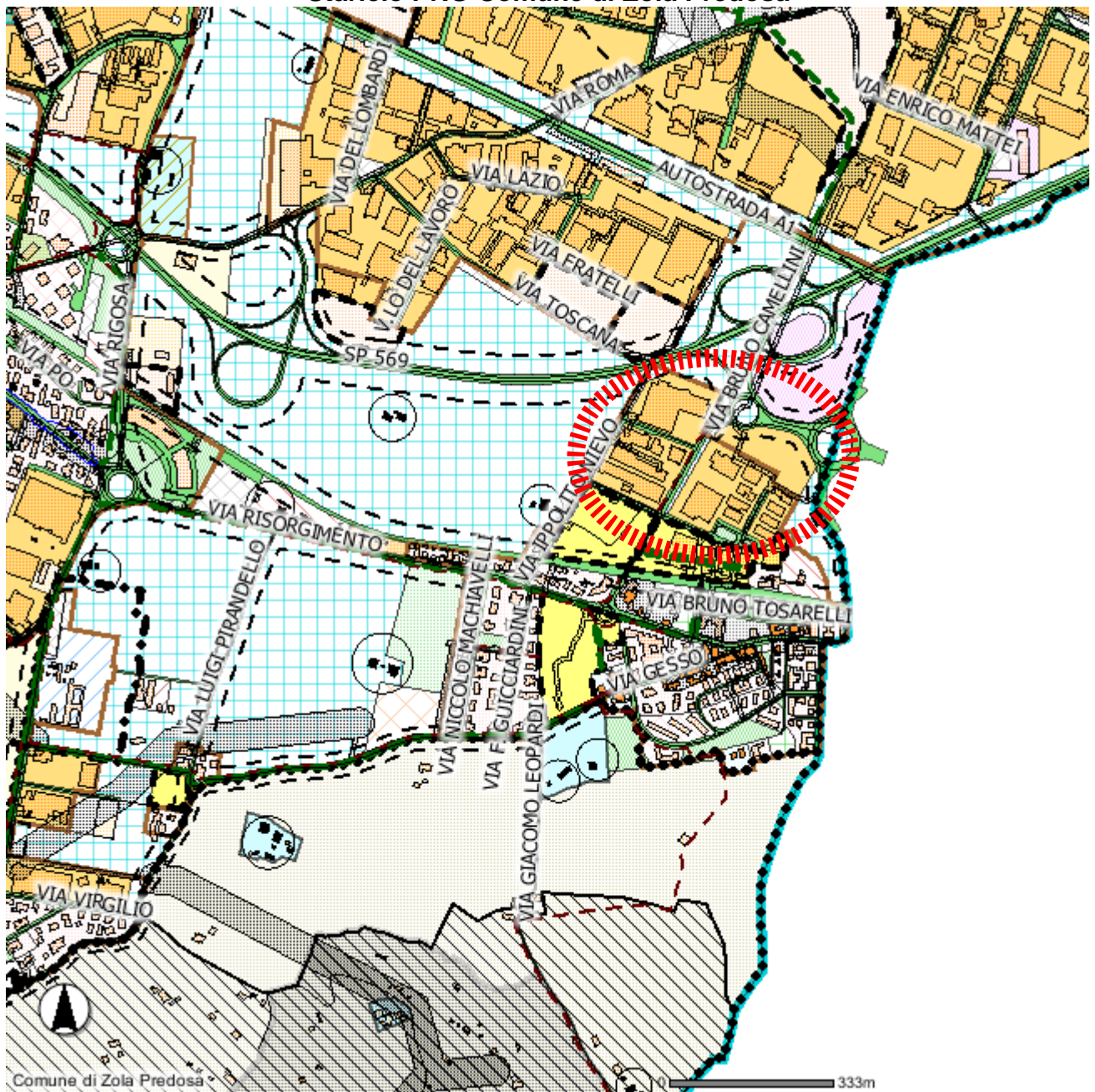
TEMPI	Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante. E' comunque opportuno subordinare la stessa alla definizione delle strategie di cui al punto precedente
-------	---

ALLEGATI :

Localizzazione PRG  
Localizzazione Schema assetto PSC  
Scheda VALSAT

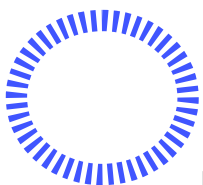
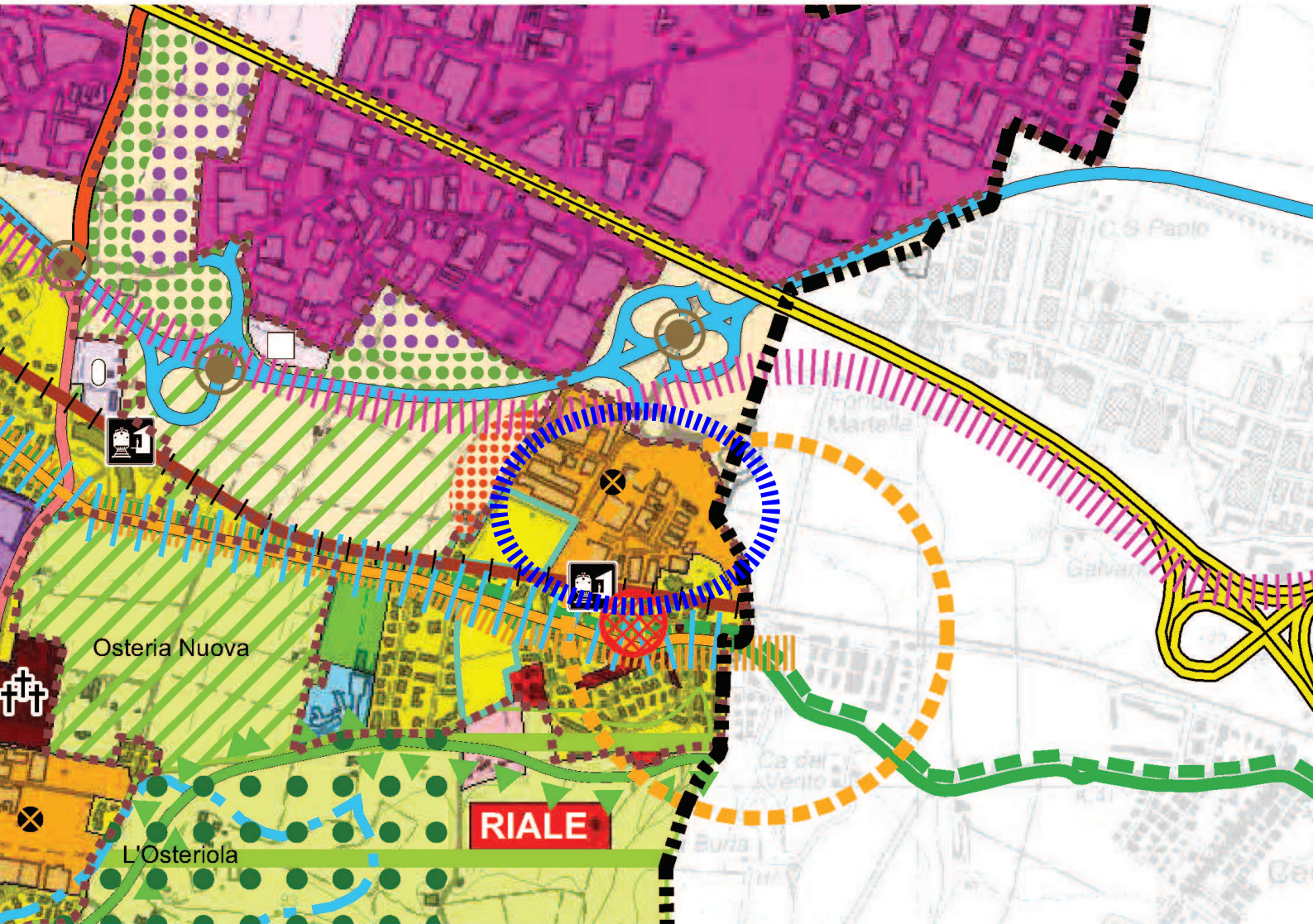


# Starlacio PRG Comune di Zola Predosa



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP03

Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP03

## ZOLA PREDOSA – RIALE (“AR.8-9”)

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>
	L'ambito è localizzato al margine nord della frazione di Riale, in prossimità con lo svincolo con la “nuova Bazzanese”.
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>
	L'areale si trova tra l'ambito urbanizzato a sud-ovest e la “Nuova Bazzanese” a nord. Occupa una superficie territoriale di circa 12,0 ha. Sono presenti degli edifici di carattere produttivo.
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>
	Secondo il PRG l'ambito rientra sia nelle “Zone consolidate prevalentemente residenziali (B)” sia nelle “Zone di trasformazione prevalentemente residenziali (B)” (fonte: Mosaico dei PRG e dei PSC vigenti, da Q.C)
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>
<b>4.1</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>
	-Idrografia superficiale: non presente (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.2</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
	-Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda”. Art.5.3 punto 3 PTCP: “gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari pur nel rispetto di quanto stabilito al punto 1, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard. (fonte: Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque).
<b>4.3</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
	-
<b>4.4</b>	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b>
	Non presenti (fonte: Rete ecologica, da Q.C)
<b>4.5</b>	<b>Caratterizzazione del Sistema di Paesaggio</b>
	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B1 - Di Zola Predosa (intersecante i 2 Sistemi di Pianura e Fascia Bazzanese)
<b>4.5</b>	<b>Presenza di pozzi</b>
	Non presenti (fonte: Tavola Sistema idrografico, da Q,C)
<b>4.6</b>	<b>Sicurezza sismica</b>
	-Rischio sismico – propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (falda depressa) (fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C)
<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
<b>5.1</b>	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>
	L'ambito è inserito nelle “Aree di ricarica indiretta della falda” e ricade nell'area dei “terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero.

<b>5.2</b>	<b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici)</b>
	- non presente (fonte: <i>Sistema insediativi storico, da Q.C</i> )

<b>6</b>	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>
----------	---

<b>6.1</b>	<b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b>
	-Rete fognaria: la rete fognaria è presente L'ambito è potenzialmente afferente al depuratore di Bologna (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06. È comunque previsto il potenziamento del depuratore. (fonte: <i>Tavola delle Reti, da Q.C</i> )
<b>6.2</b>	<b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b>
	<u>Rete stradale:</u> - L'ambito è accessibile dalla "nuova Bazzane" a nord e da via Massimo D'Azeglio a sud <u>Rete ferroviaria:</u> -L'ambito risulta molto accessibile alla stazione ferroviaria.

<b>7</b>	<b>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</b>
----------	--

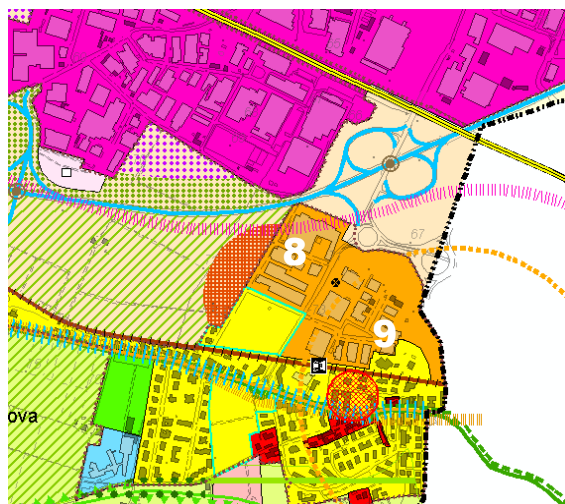
	<u>Criticità:</u> - L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda"
--	---

<b>8</b>	<b>Obiettivi e ipotesi progettuali del Documento Preliminare</b>
----------	--

	Vasto areale che comprende tessuti produttivi pressoché integralmente insediati (attività produttive e terziarie, con aziende in parte attive); nello schema preliminare di assetto questa porzione di territorio può svolgere un ruolo strategico nella riorganizzazione della frazione di Riale, nella fascia tra la ferrovia e la Nuova Bazzanese.
--	---

<b>9</b>	<b>Limiti e condizioni di sostenibilità</b>
----------	---

	L'areale presenta alcune limitazioni. Essendo inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (fonte: <i>Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque</i> ), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda.
--	--



## SCHEDA VARIANTI ART. 15

CODICE	<b>ZP04</b>
COMUNE	ZOLA PREDOSA
DESCRIZIONE SINTETICA	VARIANTE AL COMPARTO D2.3 facente parte dell'Area Industriale. Si tratta di un comparto soggetto a Piano particolareggiato di iniziativa privata già convenzionato, la cui attuazione risente negativamente dell'attuale crisi economico aziendale e della elevata disponibilità, nella zona, di immobili destinati/destinabili alle funzioni previste. L'obiettivo della variante è favorire la sperimentazione di nuove idee progettuali per sviluppare opportunità di forte qualificazione dell'area industriale, anche in relazione alla localizzazione strategica del comparto, luogo di connessione fisica e funzionale fra il polo specializzato commerciale (Zona B Casalecchio) e l'ambito industriale di Zola Predosa. Mantenendo invariato il dimensionamento (mq. 20.000 di SU di attività produttive e terziarie) la variante ha per oggetto il ruolo ed il significato che il comparto può assumere rispetto al contesto, attraverso servizi ed attività finalizzati all'innovazione ed alla qualificazione delle funzioni. La variante, oltre ad individuare obiettivi e risultato attesi, riguarderà le funzioni insediabili, le altezze e le caratteristiche funzionali-formali degli interventi.
TIPOLOGIA VARIANTE	Art. 15 LR 47/78 – 2 <sup>a</sup> fase
UBICAZIONE	ZONA INDUSTRIALE
ZONA TERRITORIALE PRG	L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato con funzioni produttive ( <b>Zona D2</b> da edificare per destinazione prevalentemente produttiva/Terziaria/commerciale di cui all'art. 3.2.2 delle NTA del PRG Vigente) e tale rimane anche a seguito della Variante prevedendosi solamente modifiche normative alla disciplina della zona.
AMBITO P.T.C.P.	L'ambito è individuato in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Artt. 5.2 e 5.3) e, in piccola parte, quale Ambito agricolo periurbano (Art. 11.10). E' inoltre identificato come ambito produttivo di rilievo sovracomunale consolidato per funzioni miste manifatturiere e terziarie ... (Art. 9.1).
AMBITO INDIVIDUATO DALLO SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC	L'area è localizzata in ambito del sistema produttivo sovracomunale esistente, sostanzialmente consolidato nella struttura insediativa, nel quale sono prevedibili azioni locali di qualificazione, in particolare del sistema delle infrastrutture e degli impianti per l'ambiente. E' inoltre incluso nel Polo produttivo sovracomunale di Zola Predosa – Casalecchio (Polo funzionale "Zona B") individuato dal PTCP della provincia di Bologna, la cui attuazione avviene sulla base dell'accordo territoriale da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa e Unione dei Comuni, nel quale sono definiti condizioni e limiti di sviluppo dell'ambito.
RIFERIMENTO SCHEDE ALLEGATE A VALSAT	Non è presente scheda VALSAT di dettaglio.
VINCOLI E/O TUTELE	L'area è inclusa in zona di protezione delle acque sotterranee.

## SCHEDA VARIANTI ART. 15

STATO RETE INFRASTRUTTURALE	Tutte le reti tecnologiche (distribuzione del <u>gas-metano</u> , <u>alimentazione idrica</u> e <u>smaltimento e depurazione dei reflui</u> ) sono ritenute allo stato sostanzialmente idonee a soddisfare le esigenze derivanti anche dalle nuove quote di sviluppo.
DIMENSIONAMENTO	Non vengono previsti incrementi dimensionali
NOTE	L'area è ubicata in vicinanza al territorio del Comune di Casalecchio di Reno ed è inclusa, come detto, in ambito nel quale l'attuazione dovrà avvenire sulla base dell'Accordo Territoriale da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa e Unione dei Comuni, nel quale sono definiti condizioni e limiti di sviluppo dell'ambito delle quali la variante dovrà tenere conto.
TEMPI	Al momento è stato costituito un tavolo tecnico con la finalità di esplorare ed approfondire le opportunità e le condizioni. Non sono ancora stati definiti i tempi di adozione della Variante. E' comunque opportuno subordinare la stessa alla formalizzazione dell'accordo di cui al precedente punto.

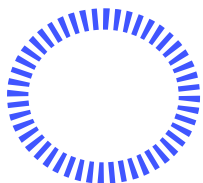
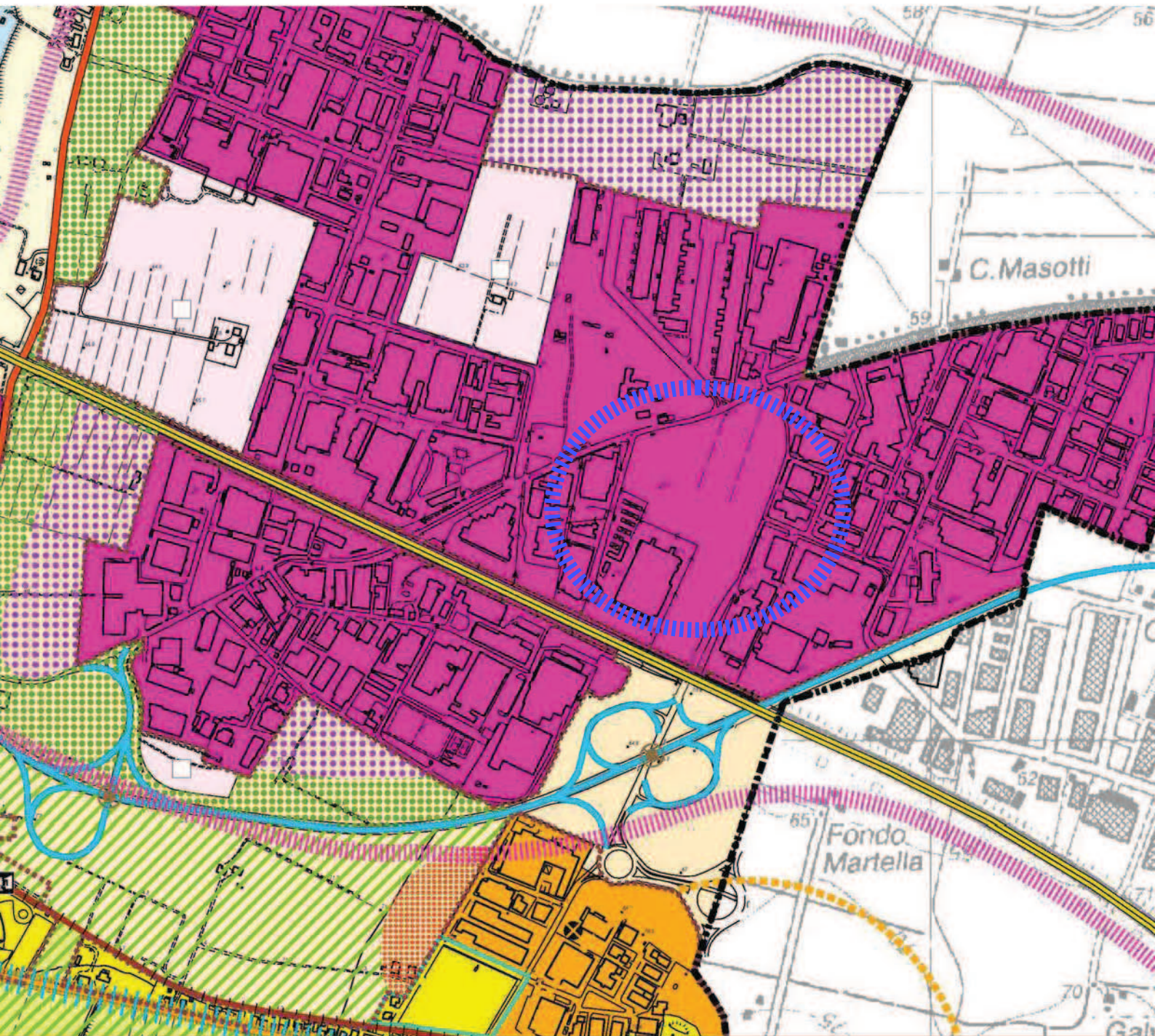
ALLEGATI :

Localizzazione PRG

Localizzazione Schema assetto PSC



## Stralcio schema assetto PSC



LOCALIZZAZIONE VARIANTE ZP04