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

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

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

TRA

rappresentante della società SVILUPPO FUTURO SAS

con sede a Casalecchio di Reno (BO) via Bazzanese n.32/4, C.F./P.IVA 02860101209 quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mapp.le 693;

rappresentante della società I DUE PORTONI snc con sede a Zola Predosa(BO) via Roma n. 32, C.F./P.IVA 02263340370 quale proprietaria degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mapp.li 704, 1188, 1189, 1203, 1204;

E

il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Direttore Area Pianificazione, Gestione e controllo del Territorio Sig. Mauro Lorrai;

si conviene e si stipula il seguente ACCORDO preliminare ai sensi dell'art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, dopo avere;

PREMESSO CHE

- la Soc. SVILUPPO FUTURO SAS I

è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Zola Predosa, Via Roma, identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 con il mapp.le 693 avente superficie catastale complessiva pari a Ha.1.87.89;

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

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

- la Società SVILUPPO FUTURO SAS D

C. in data 2 Marzo 2016 al prot. 2020/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 34;

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

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

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

CONSIDERATO CHE

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

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

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente accordo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le società SVILUPPO FUTURO SAS I

e I DUE PORTONI snc, in qualità di proprietarie degli immobili, ciascuno per quanto di propria spettanza, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

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

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

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

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

4) a effettuare, a propria cura e spese:

   a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo;

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

   c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e l'adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

La società SVILUPPO FUTURO SAS !

SI OBBLIGA INOLTRE:

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

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

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

ambito Ovest, per la superficie assegnata dal POC e con le modalità previste nella già più volte citata scheda tecnica/economica, resta a carico della Soc. I DUE PORTONI Snc.

Le società SVILUPPO FUTURO SAS

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

5) a stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale, da allegare al/ai Permesso/i di costruire, in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:

   a) opere e impianti da realizzare;

   b) ubicazione degli stessi;

   c) tempi e modi della loro realizzazione;

   d) garanzie per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti, per quanto di spettanza di ciascun soggetto attuatore, come risultanti dal presente accordo e dalla relativa scheda tecnico/economica;

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

6) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente accordo e scheda tecnico/economica allegata, nonché nella conseguente convenzione allegata al Permesso di costruire, a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia assicurativa, di adeguato importo da prodursi al momento della sottoscrizione della stessa convenzione ovvero a costituire, nel medesimo momento, deposito cauzionale infruttifero di adeguato importo presso la tesoreria comunale del Comune di Zola Predosa.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì .....

S .....

S .....

.....

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

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

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

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

Operatori e relativi mappali	*Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)* DITTA SVILUPPO E FUTURO SAS Foglio 28 mappali 693 *Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)* SOC. I DUE PORTONI SNC Foglio 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204
Superficie territoriale interessata	*Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)* ST = 18.789 mq (50,2% dell'ambito di nuovo insediamento) *Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)* ST = 18.593 mq (49,8% dell'ambito di nuovo insediamento)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPERE CONCERTATE [2]

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

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

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

[3] Valore approssimato di larga massima.

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

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