COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

REP. N. 38

(Registro delle scritture Private)

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II.,

DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II.

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno venti (20) del mese di dicembre, nella Residenza Municipale di Sala Bolognese, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

- il **COMUNE DI SALA BOLOGNESE** (C.F. 80014630372 - Part. IVA 00702211202), nella persona dell'Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano (BO) il 20.01.1982, in qualità di Direttore della IV^ Area "Tecnica", domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in forza del Decreto del Sindaco n. 6 del 30/04/2021 ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. del 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 107 – comma 3 – lett. c) del D.Lgs. n. 267/2000, di seguito per brevità denominato *"Comune"*,

E

- la Sig.ra **FRABETTI MARINA**, nata a Sala Bolognese (BO) il 23/01/1966, domiciliata a Sala Bolognese (BO) in Via Viazza Padulle n.2/A, Codice Fiscale FRBMRN66A63H678Q ;

- la Sig.ra **FRABETTI DIVA** nata a Sala Bolognese (BO) il 03/06/1951, domiciliata

a Bologna (BO) in Via di Corticella n.207/2, Codice Fiscale FRBDVI51H43H678L;

- la Sig.ra **GRANDI IVANNA** nata a Cento (FE) il 07/12/1928, domiciliata a Sala Bolognese (BO) in Via Viazza Padulle n.2, Codice Fiscale GRNVNN28T47C469K;

in qualità di comproprietarie dei terreni ubicati nel Comune di Sala Bolognese (BO) – frazione di Padulle, catastalmente identificati al foglio 20, mappali 589 e 591;

- la Sig.ra **FRABETTI ANNA**, nata a Sala Bolognese (BO) il 15/12/1953, domiciliata a Sala Bolognese (BO) in Via A. Zaccarelli n. 10, Codice Fiscale FRBNNA53T55H678D;

- la Sig.ra **FRABETTI MARISA**, nata a Bologna (BO) il 07/03/1950, domiciliata a Calderara di Reno (BO) in Via Roma n. 48, Codice Fiscale FRBMRS50C47A944L;

in qualità di comproprietarie dei terreno ubicato nel Comune di Sala Bolognese (BO) frazione di Padulle, catastalmente identificato al foglio 20 mappali 131

e di seguito congiuntamente denominati, per brevità, "soggetti attuatori";

PREMESSO CHE:

- che i suddetti mappali risultano classificati nel vigente Piano Strutturale Comunale, P.S.C., del Comune di Sala Bolognese come "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS.SB_I), disciplinato dall'articolo 32;

- con deliberazione consiliare n. 27 del 07/04/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;

- con deliberazione consiliare n. 28 del 07/04/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34

della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;

- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;

- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27/07/2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo "sostanziale" al PSC approvato con DCC n. 27 del 07/04/2011;

- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27/07/2018;

- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;

- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del 02/04/2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16/04/2021 è stata parzialmente rettificata la Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, a seguito del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), del 26/03/2021 per l'attuazione dell'Ambito ARS.SB_VIII di Sala attraverso l'Accordo Operativo, il cui verbale pervenuto in data 13/04/2021 con prot. n. 5653, sottoscritto dai rappresentanti della

Regione e dalla Città Metropolitana ha avuto il seguente esito: "*In virtù di quanto sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del CUM, i rappresentanti del CUM concordano sulla necessità di procedere con l'attuazione dell'ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di PUA, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)" del 14.03.2018. Si conviene, inoltre, sulla necessità per il Comune di convocare il Consiglio Comunale per rettificare la delibera di indirizzo adottata ai sensi dell'art. 4 di cui sopra specificando che le previsioni selezionate andranno attuate mediante variante al POC come sopra meglio specificato. In tale sede, inoltre, l'amministrazione comunale potrà valutare se procedere con ulteriore avviso finalizzato alla selezione di ulteriori ambiti da attuare con variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente*";

DATO ATTO che:

- l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di selezione di ulteriori aree a cui dare attuazione mediante una variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente, attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021 con la quale ha approvato l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017-2022;
- all'interno dell'Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta 'città pubblica', ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS). Per la frazione di Padulle i criteri per la valutazione delle proposte riguardavano interventi di

miglioramento della viabilità locale e di potenziamento del sistema dei servizi, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

- a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini e n. 1 manifestazione di interesse fuori termine;

- i Soggetti Privati hanno presentato la loro candidatura fuori termine, in data 08/05/2021 con prot. n. 7074, relativa all'attuazione del comparto ARS_SB.I posto nella frazione di Padulle;

- con deliberazione consigliare n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 e della L.R. n. 20/2000 - Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l'Ambito in oggetto rientra comunque tra quelli selezionati;

- le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

VISTA la nuova L.R. n. 24/2017 e ss.mm.: "Disciplina regionale sulla tutele e uso del suolo" la quale ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione territoriale e urbanistica prevedendo elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) volto all'analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio – economiche su di esso incidenti;

CONSIDERATO che la nuova legge regionale consente la possibilità di prevedere le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 4 co. 4

e ne stabilisce i termini all'art. 4, co. 5 e 7;

VISTO che:

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

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio e valorizzazione degli altri elementi di identità del territorio, riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, miglioramento della viabilità locale e potenziamento del sistema dei servizi e incremento della sicurezza del territorio;

- con deliberazione consigliare n. 57 del 30/09/2021 il "Soggetto Privato" è stato ammesso alla presentazione di una proposta di variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito ARS_SB.I;

- il "Soggetto Privato" in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori, meglio descritti negli allegati al presente atto;

- il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA ed al relativo convenzionamento al fine di disciplinare, in tale sede, le

cessioni ed opere da realizzare a carico del "Soggetto Privato", individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al Comparto in oggetto;
- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente Accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di acquisire/perfezionare impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione del completamento di un comparto urbanistico di competenza privata;

PERTANTO RICHIAMATI:

- l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 che prevede *"gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"* e che *"per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990"*;
- l'art. 11 della L. n. 241/1990, titolato "Accordi *integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone: "1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto*

discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente *per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."*

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

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Sala Bolognese, rappresentato dall'Arch. Giuliana Alimonti, ed il soggetto privato Frabetti Marina, Frabetti Diva,

Grandi Ivanna, Frabetti Anna e Frabetti Marisa, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premesse

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

Articolo 2 – Impegni del Soggetto Privato

1. Il Soggetto Privato in qualità di proprietario della totalità dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati negli allegati al presente accordo:

A - Scheda Comparto;

B - Planimetria Generale descrittiva dell'intervento;

C – Planimetria Catastale.

si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nella variante al POC con valore ed effetti di PUA; tali condizioni, individuate nella richiamata Scheda Comparto ARS_SB.I (Allegato A al presente Accordo) consistono nella attribuzione di diritti edificatori per usi "residenziale di espansione" nella quantità di mq. 2.961,30 di SU compresa la quota ERS (pari all'8%), dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al completamento, nel rispetto degli strumenti urbanistici, dell'area citata in premessa.

L'intervento prevede la realizzazione di mq. 2.961,30 di SU (quantificando un indice pari a 0,10922 mq./mq.) a destinazione "Residenziale di espansione" e altri usi associati ammessi ed un numero indicativo di alloggi pari a 33 (di cui n. 3 come quota ERS).

2. Il Soggetto Privato si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica per quanto obbligatoriamente previsto (urbanizzazioni) per gli interventi

di nuova edificazione, il tutto come declinato in dettaglio nell'allegato "A – Scheda Comparto ARS_SB.I".

In particolare il Soggetto Privato si impegna a:

- realizzare la viabilità di accesso al comparto, da Via Viazza Padulle fino a Via della Pace, comprensiva degli oneri derivanti dalle procedure espropriative, degli accessi ciclopedonali, parcheggi pubblici ed ogni altra dotazione necessaria, in maniera completa e come primo stralcio di attuazione;
- area verde attrezzata, comprensiva di struttura da adibire a chiosco/pubblico esercizio da cedere successivamente all'Amministrazione Comunale.

3. I Privati Proprietari nella realizzazione degli edifici assegnati tramite POC con valenza di PUA, si impegnano a destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), come indicato all'art. 32, co. 10 della NTA del PSC.

4. Di seguito si riportano sinteticamente i dati urbanistici dell'attuazione delle aree in oggetto:

- ST di intervento: 27.112,30 mq;
- SU pari a 2.961,30 mq;
- Indice UT 0,10922 mq./mq;
- Numero minimo di alloggi ERS da prevedere pari a 3 unità immobiliari;
- Verde pubblico standard mq. 2.072,91;
- Parcheggi pubblici standard mq. 1.250;
- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di diretta competenza dell'intervento, comprensiva della viabilità di accesso e dell'area verde pubblica attrezzata;

5. Il PUA, che potrà essere attuato anche per stralci funzionali, per l'attuazione dell'Ambito dovrà essere redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni degli strumenti urbanistici, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più dettagliatamente definiti:

- i termini per la presentazione dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati entro 2 anni dalla stupula della Convenzione Urbanistica;
- le opere e impianti da realizzare;
- le ubicazioni degli stessi;
- tempi e modi della loro realizzazione, con possibilità di attuarli per stralci funzionali;
- i termini per la presentazione dei progetti delle opere extra comparto e la loro realizzazione;
- garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

6. I Privati Proprietari si impegnano a prestare, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica del PUA che dovrà avvenire entro il 01/01/2024, garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di specifiche fidejussioni bancarie o polizze assicurative che dovranno prevedere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del Comune. La costituita garanzia potrà essere svincolata solo tramite comunicazione scritta del Comune da inviarsi a seguito approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate. L'importo della garanzia di cui sopra (da definirsi sulla base del quadro economico delle opere da realizzare) sarà maggiorato del 20%, per rivalutazione, spese ed imprevisti.

7. Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri e i costi tecnici, relativi agli atti di cessione all'Amministrazione Comunale di aree ed opere con regime fiscale attribuito agli standard ceduti ad enti pubblici.

8. I Privati Proprietari si impegnano inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi della nuova area edificabile, al pagamento del contributo di costruzione (ad eccezione degli interventi eventualmente esonerati dal contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia al momento di realizzazione degli stessi), per la quota relativa al costo di costruzione, mentre relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è prevista la possibilità di accedere al preventivo scomputo di quanto realizzato, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC, dal RUE e dal POC.

9. Il Soggetto Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. La Giunta Comunale si impegna a proporre al Consiglio Comunale la variante al POC con valenza di PUA con la previsione urbanistica dell'attuazione dell'Ambito ARS_SB.I, catastalmente individuato al Foglio 20, Mappali 589, 591 e 131, secondo i contenuti ed i parametri già descritti in precedenza e riportati anche nella Scheda dell'Ambito ARS_SB.I (Allegato A al presente Accordo).

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

previsti dalla normativa vigente), da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione .

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale n. 20 del 2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18, co. 3, della Legge Regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC con valenza di PUA, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC con valenza di PUA alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo e secondo le tempistiche stabilite dall'art. 3 e 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale. Il recepimento dei contenuti del presente accordo all'interno della futura Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto è subordinato all'ottenimento delle previste autorizzazioni.

Laddove il Soggetto Privato, o i suoi aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte a seguito dell'approvazione del POC con valenza di PUA il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi,

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

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

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti, sono a carico del Soggetto Privato.

Articolo 5 – Controversie

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

Articolo 6 – Disposizioni finali

Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo tramite pagamento del modello F23 in data 14/12/2022 per l'importo di € 82,00 effettuato presso EMILBANCA - CREDITO COOPERATIVO, conservato agli atti al Prot. n. 22319 del 14/12/2022 e sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 – 2° comma del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Il presente accordo, letto dalle parti, viene convertito unitamente ai suoi allegati in file formato "portable document format" (P.D.F.) e firmato digitalmente dalle parti ai sensi dell'articolo 1 – comma 1 – lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

SOGGETTI PRIVATI

Frabetti Marina

Frabetti Diva

Grandi Ivanna

Frabetti Anna

Frabetti Marisa

PER IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Il Direttore della IV^ Area "Tecnica"

Arch. Giuliana Alimonti

(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da: Giuliana Alimonti
Data: 20/12/2021 10:32:03

Allegati:

A - Scheda Ambito ARS_SB.I -Padulle;

B - Planimetria generale descrittiva dell'intervento;

C - Documentazione catastale

SCHEDA AMBITO ARS.SB_I

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO ARS.SB_I (AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO) FRAZ. PADULLE – VIA VIAZZA PADULLE/VIA DELLA PACE

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ARS.SB_I.

Modalità di attuazione

E' una porzione di un ambito di nuova previsione, ad ovest della frazione di Padulle posto in continuità con un tessuto urbano consolidato dove vi sono insediate funzioni prevalentemente residenziali e produttive.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 20 Mappali 589, 591 e 131, e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di 27.112,30 mq che è oggetto di variante al Piano Operativo Comunale con valenza di Piano Urbanistico Attuativo.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del DE riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri:

UT =0.1092 mq/mq per gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS).

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 2.961,30 mq di SU.

Parametri e prescrizioni progettuali

- **Su prevista** = 2.961,30 mq,
- **Numero alloggi:** è prevista la realizzazione indicativa di circa 33 alloggi (di cui l'8% della SU destinata ad ERS).
- **SP min**: superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST
- **H max**:13,50 mt
- **Verde privato condominiale** (Vpc), non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta.

Per gli usi residenziali e i servizi connessi:

- **Parcheggi di urbanizzazione** (PU) non inferiori a 40 mq/100 mq di SU;
- **Verde pubblico attrezzato** (VP) non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ARS.SB_I, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

Usi ammissibili

Usi Principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1

Usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2, U.3, U11

Prescrizioni particolari

/

Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si riportano di seguito le indicazioni presenti nelle schedatura d'ambito delle NTA del PSC (art.32) e della Valsat del PSC.

Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere la scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inpoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano di campagna circostante.

Considerate le criticità rilevate sul sitema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni di sgravio del carico idraulico esistente.

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

Tempi di attuazione

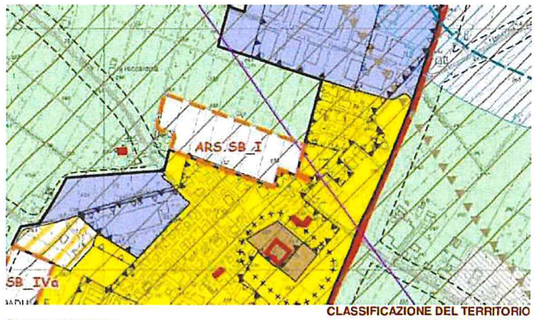
La conferma delle previsioni di cui al presente atto e l'attuazione dell'ambito (o porzione di ambito) è subordinata alla presentazione di una variante al POC con valore ed effetto di PUA.

Ai sensi dell'art. 4, co. 4 e 7 della LR 24/2017 e ss.mm.ii, e come specificato nelle "*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)*" dell'Assessorato Trasporti, Reti infrastrutture materiali e immateriali, Programmazione Territoriale e Agenda Digitale della RER (PG/2018/0179478 del 14/03/2018), la proposta di variante al POC con valenza di PUA dovrà essere adottata entro il 31/12/2021.

Ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR di cui sopra, la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio di 6 anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 e pertanto entro il 1° gennaio 2024.

All'interno della Convenzione verranno stabiliti i termini per la presentazione dei titoli abilitativi.

Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA
Fabbri Elio
Grandi Franco
Fabbri Alberto
Anna Fabbri
Maria Fabbri



Stralcio PSC.SB/T.1a

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SISTEMA DELLE TUTELE

TERRITORIO URBANIZZABILE

ARS Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32 NTA PSC)

Stralcio RUE.SB/Tb

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL TERRITORIO RURALE

TERRITORIO URBANIZZABILE DEL PSC

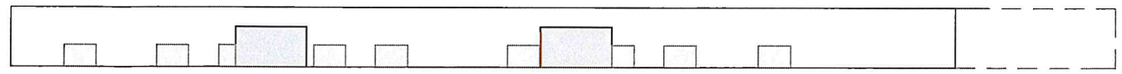
ARS Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32 NTA PSC)

PLANIMETRIA GENERALE

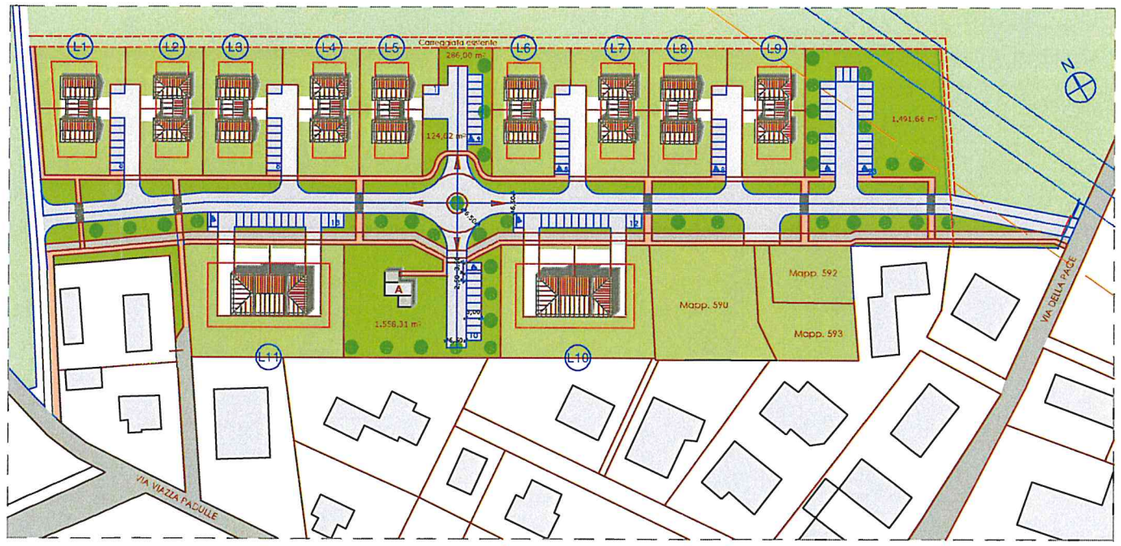
PIANTA PIANO COPERTURA

- PERCORSO CARRABILE PUBBLICO
- PERCORSO CICLABILE
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CARRABILE PRIVATO
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- VERDE PRIVATO ZONA AGRICOLA
- LIMITE AREA EDIFICABILE FABBRICATI
- LINEA ALTA TENSIONE
- LIMITE DI RISPETTO ALTA TENSIONE
- (L1) LOTTI EDIFICABILI
- A SPAZIO ADIBITO A LOCALE PUBBLICO

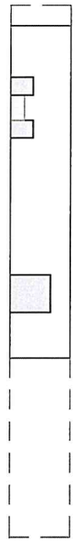
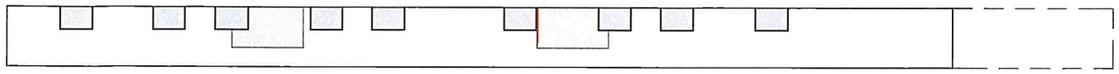
Disegno sc. 1:1000



PROFILO FABBRICATI - PROSPETTO SUD VERSO NORD



PROFILO FABBRICATI - PROSPETTO OVEST VERSO EST



PROFILO FABBRICATI - PROSPETTO NORD VERSO SUD