

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Città Metropolitana di Bologna

Rep. n.

accordo ex art.18 della LR n.20/2000 s.m.i.
fra il Comune di Castel San Pietro Terme

e

Ugolini Carlo

per l'attuazione del POC Comunale relativamente ad un settore territoriale di proprietà del Signor Ugolini Carlo composto dal sub ambito ANS_C2.3b, dal sub ambito DN.5.b e dall'area AVN_B in località Panzacchia.

Il giorno mese anno, presso la Sede Municipale, Piazza XX Settembre n.3, 40024 Castel San Pietro Terme, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. in data ...

....., dichiarata immediatamente eseguibile,

tra

- il Comune di Castel san Pietro Terme, nella persona del Dr. Arch. Premi Angelo, nato a il....., in qualità di Dirigente del Servizio Edilizia Urbanistica e Territorio e quindi in rappresentanza del del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre n.3, c.f. 00543170377, che interviene per dare attuazione alla delibera della Giunta Comunale n. in data, dichiarata immediatamente eseguibile,

e

- il Sig. Ugolini Carlo, nato a Bologna il 22 febbraio 1952, domiciliato in Bologna in via Strada Maggiore 31, c.f. GLNCRL52B22A944T, in qualità di proprietario delle aree di terreno identificate al foglio 83 mappali 40, 851, 738,67,56 e 69, nel presente atto per brevità denominato "Proprietario"

PREMESSO CHE

- Il Signor Ugolini Carlo ha presentato in data 13/04/2017, prot. n. 0007950, al Comune di Castel San Pietro "domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del P.O.C." per le aree di terreno identificate al foglio 83 mappali 40, 738, 56, 67, 69 e 851 (parte);
- la suddetta "domanda", è stata redatta secondo le relative schede VIP del PSC vigente e le prescrizioni fissate nella Valsat, considerando anche la non cogenza, in questa fase della realizzazione, in quota perequata, del nuovo collegamento di via Scania con la via Emilia, derivante dalla eliminazione dell'ambito di espansione ANS_C2.1 Cà del Monte e della conseguente eliminazione del relativo carico urbanistico;
- la pianificazione comunale prevede di ampliare ad ovest il Parco della Bertella, come da previsioni di PSC vigente, e di potenziare la rete dei percorsi ciclopedonali del centro urbano;
- obiettivo della pubblica amministrazione è di porre a carico del soggetto attuatore privato la realizzazione, diretta o indiretta, della ERS, nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale;
- il Comune di Castel San Pietro Terme necessita di disporre di aree con relativa capacità edificatoria al fine di far "atterrare" diritti edificatori maturati da privati in cambio della messa a disposizione di aree per la realizzazione di opere pubbliche di importanza strategica nell'ambito del territorio comunale;
- Il Signor Ugolini Carlo, a fronte della richiesta del Comune di disporre di solo una parte, circa il 50%, del sub ambito DN.5.b, manifesta l'interesse di destinare una quota parte dello stesso sub ambito a "verde privato" in posizione contermina alle previsioni edificabili del sub ambito ANS_C2.3.b e, infine, di cedere la residua parte, assieme all'area

classificata AVN_B, senza alcun corrispettivo, al Comune al fine di potenziare le previsioni di ampliamento del Parco della Bertella;

DATO ATTO CHE

- è possibile configurare in un disegno organico gli interessi del Comune relativi alle dotazioni pubbliche locali (ampliamento Parco della Bertella), alle politiche della casa particolarmente riferite all'ERS e alle ricadute del disegno strategico delle dotazioni pubbliche territoriali, in termini di perequazione urbanistica, a cui il sub comparto può far fronte senza inibire le potenzialità dell'intervento privato;

- lo schema progettuale che accompagna la "domanda di inserimento nelle previsioni del POC" rappresenta un'organizzazione delle aree interessate, attraverso la definizione del sistema della mobilità, degli insediamenti e delle dotazioni pubbliche, in cui sono verificati gli obiettivi specifici richiamati al punto precedente e quelli più generali della pianificazione urbanistica comunale.

RITENUTO OPPORTUNO

Far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune e il Signor Ugolini Carlo secondo gli articoli seguenti.

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 – RICHIAMO ALLE PREMESSE

Le premesse, dato atto e ritenuto opportuno costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART.2 – DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA IL COMUNE ED IL SIGNOR UGOLINI CARLO

2.1. Il Signor Ugolini Carlo con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Comune, si impegna:

a) a mettere a disposizione del Comune aree di proprietà, comprese nel sub ambito ANS_C2.3.b, identificate al NCT al foglio 83 mappale 40 (parte) per una Superficie Territoriale di circa 7.329 mq, corrispondenti al 20% della St del sub comparto, generanti una CEC di circa 1.465 mq di cui circa 1.417 Su residenziale e circa 48 mq di Su per altri usi;

b) a realizzare nel sub comparto ANS_C2.3.b, direttamente o indirettamente, per il tramite di altri operatori, le previsioni di ERS, specificamente per edilizia convenzionata, nella quantità di circa 1.134 mq di SU;

c) a cedere al Comune le aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al NCT al foglio 83, mappali 40 parte – 738 parte – 67 parte per una ST di circa 14.500 mq, al lordo della localizzazione in dette aree di quote del verde pubblico di standard per l'attuazione delle previsioni private nel sub comparto ANS-C2.3.b, relativamente alle quali accetta le misure di compensazione proposte dal Comune con indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,02 mq/mq di ST;

d) ad attrezzare le aree del sub comparto DN.5.b, di cui alla precedente lettera c) con dotazioni e sistemazioni che ne consentano un'adeguata frequentazione per un importo fino alla concorrenza di 60.000,00 € (sessantamila/00 euro) oltre IVA;

e) a cedere al Comune senza alcun corrispettivo le aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al foglio 83, mappali 56 – 67 parte, per una ST di circa 9.955 mq, e le aree comprese della destinazione AVN_B, identificate al foglio 83, mappali 69 e 67 parte, per una ST di circa 3.126 mq.

f) a conferire al Comune un contributo per oneri U3 pari a 15,00 € (quindici/00 euro) per mq di SU privata realizzata.

2.2. Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Signor Ugolini Carlo, si impegna:

- a) a riconoscere, a compensazione di quanto indicato al precedente punto 2.1.c delle aree cedute al Comune come sopra identificate catastalmente, una potenzialità edificatoria residenziale pari a circa 248 mq di SU, corredata dalla SA (Superficie Accessoria) nella misura definita dal RUE attualmente vigente, da far atterrare nella ST comunale compresa nel sub ambito ANS_C2.3.b in un lotto contermini ad uno o più lotti del Signor Ugolini Carlo, al fine di ottenere una continuità nell'intervento edificatorio privato;
- b) ad ammettere nel sub comparto DN.5.b l'utilizzo come verde privato, non generante SU, di una fascia di terreno contermini al bordo sud del sub comparto ANS_C2.3.b con una St di circa 5.436 mq.

ART.3 – DURATA

Il presente accordo ex art.18 LR 20/2000 ha validità di 10 (dieci) anni, eventualmente prorogabili, in quanto le parti si obbligano ad ottemperare ciascuna ai propri impegni entro la validità del presente accordo, come dalle modalità attuative da rappresentare nella convenzione urbanistica a corredo dell'approvazione del PUA relativo alle aree comprese nel presente accordo.

ART.4 – DISPOSIZIONI FINALI

4.1. Restano a carico dei singoli soggetti acquirenti le spese necessarie per la stipulazione dei passaggi di proprietà delle porzioni di terreni previsti in cessione del presente accordo.

4.2. La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso a cura e spese del richiedente.

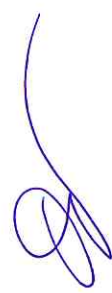
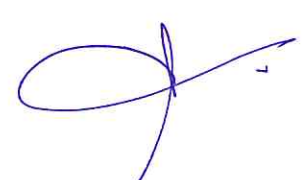
4.3. Al presente accordo sono allegati:

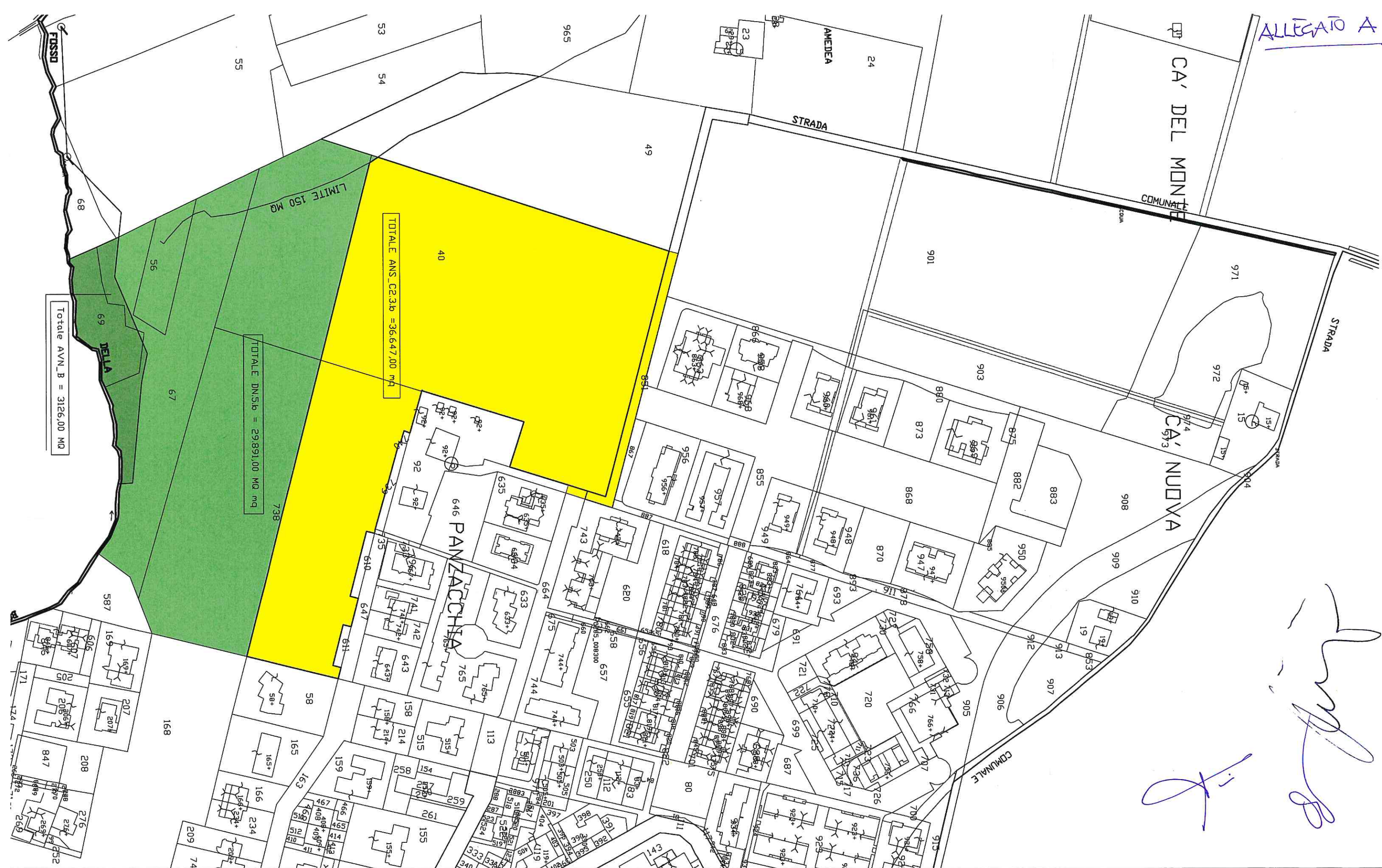
- a) la planimetria catastale con evidenziata la proprietà del Signor Ugolini Carlo;
- b) lo schema progettuale rappresentante le trasformazioni previste nei terreni oggetto di accordo;
- c) le tabelle parametriche e numeriche, numerate da 1 a 7, riguardanti i terreni oggetto di accordo.

Letto, confermato e sottoscritto in data

Per il Comune di Castel San Pietro Terme
Arch. Angelo Premi

Per la proprietà
Signor Ugolini Carlo





[Handwritten signature]

<p>TECNICI INCARICATI:</p> <p>ARCH. ARIANNA LANCIONI Via dei Rosaspina, 3/b 40129 - Bologna</p> <p>ING. ROBERTO MATULLI Via Monte di Vignola, 230 40053 - Valsamoggia (Bo)</p>	<p>PROPRIETA':</p> <p>UGOLINI CARLO Strada Maggiore, 31 40125 - Bologna</p>	<p>CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)</p> <p>DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI POC DEL COMPARTO PANZACCHIA 3 AMBITO ANS_C2.3 - AMBITO DN.5</p>	<p>OGGETTO:</p> <p>ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI ANS_C2.3.b - DN.5.b E AMBITO FUORI COMPARTO AVN_B</p>	<p>SCALA: 1:2000</p> <p>TAVOLA N.: 2</p>
---	--	--	---	--



LEGENDA

- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO ANS_C2.3.b
- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO DN.5.b
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO DEL DN.5.b DA CEDERE AL COMUNE CON UF = 0.02 MQ/MQ
- VERDE PRIVATO ALL'INTERNO DEL D.N.5.b
- VERDE PRIVATO ALL'INTERNO ANS_C2.3.b
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PERCORSI PEDOCICLABILI
- PERCORSI PEDONALI
- SENTIERO
- STRADE PUBBLICHE
- STRADE PRIVATE
- EDIFICI RESIDENZIALI PRIVATI
- EDIFICI RESIDENZIALI ERS PRIVATI
- EDIFICI RESIDENZIALI COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
- S.T. COMUNALE
- ATTERRAGGIO DA SUB AMBITO DN.5.b

TECNICI INCARICATI:
 ARCH. ARIANNA LANCIONI
 Via dei Rosaspina, 3/b
 40129 - Bologna
 ING. ROBERTO MATULLI
 Via Monte di Vignola, 230
 40053 - Valsamoggia (Bo)

PROPRIETA':
 UGOLINI CARLO
 Strada Maggiore, 31
 40125 - Bologna

**CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE
 DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI
 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

**DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI POC
 DEL COMPARTO PANZACCHIA 3
 SUB AMBITO ANS C2.3.b - SUB AMBITO DN.5.b**

OGGETTO:
 PROPOSTA PROGETTUALE DI MASSIMA
 SUB AMBITO ANS_C2.3.b - SUB AMBITO DN.5.b e
 AMBITO AVN_B

SCALA: 1:2000
TAVOLA N.: 6.1

AMBITO ANS_C2.3					
1 SCHEDA VIP ANS-C2.3					
			MQ	MQ	
Superficie Territoriale Ambito	ST		90 500,00		
Capacità Edificatoria D'Ambito	CEA		14 000,00		
Su Ammissibile per altri Usi	SU	7%	980,00		
TOTALE SU AMMISSIBILE ANS_C2.3			14980,00		
Superficie Territoriale Sub Ambito ANS_C23.b	SUB AMBITO			ST MQ	%
ST UGOLINI	b		36 647,00		40,49%
2 INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE SCHEDA VIP ANS_C2.3.b					
AMMESSO	UT(S)	MQ/MQ	0,16		
SUPERFICIE UTILE PROPOSTA		SUB AMBITO	UT(S)	ST MQ	SU MQ
SUPERFICIE UTILE UGOLINI	CEA	b	0,16	36 647,00	5 863,52
SUPERFICIE UTILE UGOLINI		SUB AMBITO		SU MQ	% USI
TOTALE	CEA	b		14000,00	
SU RESIDENZIALE	CEA			Residenziale	40,49%
SU ALTRI USI	CEA			Altri usi	3,44%
SUPERFICIE UTILE TOTALE	CEA			Totale Su	5 863,52

SUB AMBITO ANS_C2.3.b							
3 ERS - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SUB AMBITO ANS_C2.3.b							
ERS		SU RESIDENZIALE	% PRESCRITTA DELLA SU	SU ERS MQ			
TOTALE		5 668,60	20,00%	1 133,72			
PROPOSTA DI REALIZZAZIONE				% REALIZZAZIONE SU ERS	SU ERS MQ		
UGOLINI	ERP - EDILIZIA CONVENZIONATA/AFFITTO LUNGO O RISCATTO		100,00%	1 133,72			
TOTALE ERS UGOLINI				1 133,72			
4 CAPACITA' EDIFICATORIA SUB AMBITO ANS_C2.3.b							
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA - CEP		ST MQ	%	SU MQ	%	MQ	SU MQ
PRIVATO - UGOLINI		36 647,00	12,00%	4 397,64			
ALTRI USI ERS -CONVENZIONATA EDILIZIA LIBERA					3/4 100% DEL 20%	194,92	146,19 1 133,72 3 117,73
TOTALE SU						4 397,64	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNE - CEC		ST MQ	%	SU MQ	%	MQ	SU MQ
COMUNE		36 647,00	4,00%	1 465,88			
ALTRI USI EDILIZIA LIBERA					1/4	194,92	48,73 1 417,15
TOTALE SU						1 465,88	
CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE - CEA						MQ	MQ
UGOLINI				CEP		4 397,64	
COMUNE				CEC		1 465,88	
TOTALE SU				CEA		5 863,52	
5 SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO ANS.C2.3.b							
		%	MQ		MQ		
ST TOTALE			36647,00				
ST ATTRIBUITA AL COMUNE		20,00%			7 329,40		
ST ATTRIBUITA AD UGOLINI		80,00%			29 317,60		
ST TOTALE					36 647,00		
6 DOTAZIONI TERRITORIALI SUB AMBITO ANS.C2.3.b							
CAPACITA' EDIFICATORIA SUB AMBITO ANS_C2.3.b		CEA	SU MQ				
			5 863,52				
PARCHEGGI PUBBLICI			PRESCRITTI	%	TOTALE P1		
PARCHEGGI PUBBLICI PRESCRITTI		P1	20 MQ SU 100 MQ DI SU		20,00%	1 172,70	
PARCHEGGI PUBBLICI INSERITI NEL SUB AMBITO ANS C2.3.b		P1			20,00%	1 172,70	
VERDE PUBBLICO			PRESCRITTO	%	SUP. VERDE PUBBLICO MQ	TOTALE V1	
VERDE PUBBLICO PRESCRITTO		V1	80 MQ SU 100 MQ DI SU%		80,00%	4 690,82	
Verde Pubblico inserito nel sub Ambito ANS C2-3.b		V1			2 605,33		
Verde Pubblico inserito nel sub ambito DN.5.b		V1			2 085,49		
TOTALE Verde Pubblico INSERITO NEI SUB AMBITI ANS C2.3.b e D.N.5.b		V1			4 690,82		

SUB AMBITO DN.5.b				
7 SCHEDA VIP DN.5.b				
		UT(S)	ST MQ	MQ
Superficie Territoriale D.N.5.b		ST	29 891,00	
Verde Pubblico del Sub Ambito ANS_C.2.3.b UBICATO nel DN.5.b				2 085,49
ST del DN.5.b da cedere all'amministrazione comunale			14 500,00	
ST del DN.5.b da destinare a verde privato			5 436,00	
ST del DN.5.b da cedere all'amministrazione comunale senza corrispettivo			9 955,00	
TOTALE ST			29 891,00	
		Indice UT (mq/mq)	ST mq	SU residenziale mq
AMMESSO	UT(S)	4,00%		
PROPOSTO				
Capacità Edificatoria Residenziale DN.5.b	UT(S)	2,00%	12 414,51	248,29
(Con Indice Utilizzazione territoriale Ridotto per limitazione vincolo archeologico)				
NOTA LA CAPACITA' EDIFICATORIA DERIVANTE DAL DN.5.b DOVRA' ATTERRARE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE COMPRESA NELL'AMBITO ANS_C.23.b				

AMBITO FUORI COMPARTO AVN_B				
8 ULTERIORI DOTAZIONI COMPRESSE NEL SISTEMA AMBIENTALE AVN_B				
				ST MQ
DOTAZIONI TERRITORIALI SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO	AVN_B	DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO IN FREGIO AL FOSSO DELLA BRUSCHIDA CHE CONFLUISCE NEL RIO MAGIONE		3126,00

