COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL POLO FUNZIONALE DI ZONA B

PROPONENTE: REAL STATION S.r.l.

PROGETTISTA:

L'ASSESSORE

Dott. Nicola Bersanetti

IL SINDACO

Sig. Simone GAMBERINI

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Raffaella GALLIANI

IL DIRIGENTE

Arch. Vittorio BIANCHI

TAVOLA C	ACCORDO DI PROGRAMMA	PROGETTO	DATA GIUGNO 2011
SCALA	ACCORDO ai sensi art.18 L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTO IL 05.11.2010		AGGIORNAMENTO

Marco Orlandoni
Raffaele Ferrandino
Notai Associati
Piazza Trento e Trieste, 2/2
40137 - Bologna
Tel. 051 308776
fax 051 6360105
morlandoni@notariato.it
rferrandino@notariato.it

REGISTRATO a BOLOGNA
1° UFFICIO ENTRATE

il 05 novembre 2010

n. 15254

serie 1T

Euro 213,00

Repertorio n. 15088 Raccolta n. 8273

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18, L.R. 24 MARZO 2000, N. 20 e s.m.i. FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA "FUTURSHOW STATION" POSTA IN FREGIO ALLA VIA GINO CERVI NELL'AMBITO DEL POLO FUNZIONALE "ZONA B"

Con la presente scrittura privata, fra:

1) "**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO"** con sede in Casalecchio di Reno (Bo), Via dei Mille n. 9, codice fiscale 01135570370,
qui rappresentato dal Dirigente pro-tempore dell'Area Servizi al Territorio Architetto
BIANCHI Vittorio Emanuele, nato a Bologna il 14 aprile 1955 domiciliato per la carica a Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n. 9, in rappresentante del Comune suddetto;

e

2) **"REAL STATION S.R.L."**, con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Gino Cervi. n. 2, capitale sociale euro 100.000,00 - interamente sottoscritto e versato -, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il codice fiscale 02851261202, R.E.A. n. 472322,
qui rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor SABATINI Fabio, nato a Bologna il giorno 1 novembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 14 settembre 2010;

di seguito collegialmente denominati "le parti"

PREMESSO CHE

RELATIVAMENTE ALLA PRESCRIZIONI URBANISTICHE

1) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009 il Comune di Casalecchio di Reno, a norma della LR 20/2000, ha provveduto ad approvare lo "spacchettamento" del PRG pre-vigente così da ricondurre le previsioni urbanistiche nell'ambito del nuovo strumento denominato PSC;
2) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009 il Comune di Casalecchio di Reno, a norma della LR 20/2000, ha provveduto ad approvare il POC comunale;
3) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009 il Comune di Casalecchio di Reno, a norma della LR 20/2000, ha provveduto ad approvare il RUE comunale;
4) il PSC del Comune di Casalecchio di Reno classifica le aree del Polo Funzionale "Zona B" nel quale è compreso l'ambito "Futurshow Station (Palasport)" quali aree TUC (destinate a terziario e servizi urbani - Perimetro ambito consolidato) e TUM (identificate dal POC come sub 1.1 e sub 1.2 - Perimetro Zona B in corso) complessivamente considerate.
5) Il POC vigente del Comune di Casalecchio di Reno classifica inoltre le aree dell'ambito "Futurshow Station" Palasport quali sub-ambito appartenente al territorio urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di servizi;
6) la Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000 e s.m.) al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ha individuato, d'intesa con i comuni interessati, 27 poli funzionali esistenti o in corso di realizzazione, e 5

nuove aree destinate ad assumere il ruolo di poli funzionali.
7) i Poli Funzionali sono definiti come aree ad elevata specializzazione funzionale, caratterizzati da forte attrazione di persone e di merci su un bacino di utenza sovracomunale e riguardano tra gli altri: centri direzionali, fieristici ed espositivi; centri commerciali; aree per la logistica; poli tecnici e centri di ricerca; parchi tematici e ricreativi; strutture per manifestazioni sportive, culturali e ricreative; centri intermodali ecc...;
8) il PTCP, in applicazione del succitato art. A-15 della L.R. 20/2000, e sulla base di criteri di definizione e di soglie quantitative di cui al Quadro Conoscitivo, individua all'art. 9.4 comma 2, il Polo Funzionale "Zona B" quale "Polo Funzionale esistente da consolidare, sviluppare, riqualificare", per il quale dovrà essere sottoscritto un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
9) anche la variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (POIC), approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 30/2009, al punto 5 delle Norme Tecniche, riconosce il polo in oggetto quale "Polo Funzionale esistente a marcata caratterizzazione commerciale, per il quale, viste le particolari esigenze di riassetto funzionale che lo caratterizzano, si ammette la possibilità di un ampliamento della superficie di vendita complessiva da relazionare fortemente al recupero del sistema di accesso ferroviario ed alla riqualificazione del Palasport, sulla base di uno studio di fattibilità e sostenibilità che massimizzi l'interesse pubblico dell'operazione".
10) l'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m., individua nell'"Accordo Territoriale" lo strumento negoziale che la Regione, 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, e sancisce che i poli funzionali siano attuati attraverso tali accordi (art A-15 L.R. 20/2000).
11) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m., il PSC recepisce e da attuazione a quanto disposto dal PTCP e dall'Accordo Territoriale, provvedendo per i poli funzionali esistenti, ad individuare gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, a fissare i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e per assicurare la compatibilità ambientale, individuando le opere di infrastrutturazione necessarie.

RELATIVAMENTE AL PALAZZO DELLO SPORT DI CASALECCHIO

12) la struttura esistente, di proprietà comunale, è stata realizzata nei primi anni novanta e necessita di interventi di riqualificazione finalizzati all'adeguamento alle recenti normative di sicurezza;
13) la struttura medesima necessita di adeguamento ai canoni convenzionali per lo svolgimento anche di manifestazioni ed eventi legali allo spettacolo e alla convegnistica;
14) per svolgere eventi sportivi e per svolgere manifestazioni legate agli spettacoli si rende necessario incrementare il numero dei posti a sedere, dotando inoltre la struttura di adeguati spazi di accesso e ristoro;
15) le strutture, il palasport e l'adiacente parcheggio, versano in uno stato di degrado derivante dalla sottoutilizzazione degli spazi, anche a causa delle summenzionate carenze;
16) per effetto della sottoutilizzazione, il prosieguo della gestione della

struttura - in regime di proprietà superficiaria - risulterebbe in perdita e pertanto non risulterebbe possibile intervenire con investimenti a carico del solo gestore in proprietà superficiaria finalizzati alla sua riqualificazione;
17) gli investimenti necessari risulterebbero sproporzionati rispetto al titolo di utilizzo dell'immobile oggi concesso in diritto di superficie dal Comune di Casalecchio di Reno sino all'anno 2053;

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO TERRITORIALE EX ART.15 L.R. 20/2000

18) la società FUTURSHOW STATION SRL, ora REAL STATION SRL, in data 6 ottobre 2008 – P.G. 25721, ha presentato istanza al Comune di Casalecchio di Reno finalizzata alla valutazione preliminare di un Piano di Riqualificazione inerente la stazione SFM, le aree della struttura Palasport e l'adiacente parcheggio, ubicate in Via Gino Cervi;
19) tale proposta è finalizzata alla valutazione del bilanciamento dei costi e dei benefici pubblici e privati connessi alla ristrutturazione del Palasport nell'ambito dello sviluppo del Polo funzionale zona B;
20) tale ristrutturazione ha come obiettivo la riqualificazione dell'edificio comunale da parte della società titolare della proprietà superficiaria dello stesso al fine di rendere l'edificio medesimo adeguato ai moderni standard per le manifestazioni sportive e di spettacolo;
21) ai sensi del PTCP le scelte urbanistiche relative alla riqualificazione di un polo funzionale sono soggette alla condivisione dei loro effetti da parte della Provincia e dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale interessato attraverso l'approvazione di un Accordo Territoriale tra Enti, ai sensi dell'art.15 della LR 20/2000;
22) la Giunta Provinciale, sulla base della richiesta e della documentazione prodotta dal Comune di Casalecchio di Reno in ordine alla riqualificazione e allo sviluppo del Polo Funzionale "Zona B", con delibera n. 239 del 5 maggio 2009, ha assunto l'Atto di Indirizzo per la costituzione di un gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per la definizione dei contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al Polo funzionale "Zona B" nei comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa.
23) il Comune di Casalecchio di Reno (con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 27 gennaio 2009) e il Comune di Zola Predosa (con delibera di Giunta Comunale n. 55 del 12 settembre 2007 e comunicazione a firma del commissario straordinario prot. 7194 del 26 marzo 2009), hanno assunto l'Atto di Indirizzo per la costituzione del gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per la definizione dei contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al Polo funzionale "Zona B" nei comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa.
24) ai lavori del suddetto gruppo tecnico interistituzionale hanno partecipato anche i soggetti rappresentati di Real Station srl, al fine della negoziazione delle compensazioni pubbliche e private necessarie per la verifica di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi da prevedersi in sede di Accordo
25) i lavori del suddetto gruppo interistituzionale, avviati in data 26 maggio 2009 e conclusi in data 13 settembre 2010 hanno portato alla definizione dell'Accordo Territoriale inerente il Polo Funzionale "Zona B" nell'ambito del quale è ubicata l'area "Futurshow Station (Palasport)" ravvisando nella

riqualificazione del Palasport e nella riorganizzazione complessiva della mobilità e della viabilità correlata al Polo “Zona B”, significativi elementi di interesse pubblico.
26) nell’ambito dei lavori del suddetto gruppo tecnico istituzionale sono stati definiti i seguenti obiettivi:
a) prevedere le azioni di riqualificazione e di sviluppo territoriale coerenti con l’obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico così come definite dal PTCP;
b) costruire un disegno di sviluppo unitario, comprendendo in tale prospettiva anche le aree in adiacenza al Polo e definendo coerenti relazioni con il tessuto circostante, in rapporto a più ampie condizioni di accessibilità ed al miglioramento complessivo del contesto non solo funzionale ma anche formale ed estetico, ciò nel rispetto e con la valorizzazione dei ruoli e delle realtà locali;
c) assicurare la riqualificazione del tessuto urbano degradato, anche attraverso progressive azioni progettuali sul tessuto esistente;
d) qualificare l’offerta insediativa all’interno del Polo e dell’ambito a cui esso appartiene, in relazione al tema della diversificazione funzionale, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all’interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini;
e) concorrere a garantire che le trasformazioni urbanistiche previste non vadano ad aggravare il sistema infrastrutturale attuale, provvedendo in particolare a migliorare lo stato delle infrastrutture esistenti ed incentivando l’uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato;
f) garantire un’adeguata integrazione tra il Polo ed il servizio di trasporto collettivo, in particolare attraverso il collegamento con il servizio e la fermata SFM “Casalecchio Palasport”;
g) qualificare l’offerta e l’organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi (esistenti e di nuova realizzazione) attraverso la realizzazione di una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano;
h) assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi economici, connessi alla riqualificazione ed alla trasformazione del Polo, fra i Comuni interessati dalle esternalità positive e negative generate dal Polo stesso, tramite l’applicazione del principio di perequazione territoriale.
27) l’Accordo Territoriale ha inoltre individuato i limiti dimensionali e le linee di sviluppo urbanistico del futuro assetto del Polo, assumendo i seguenti indirizzi strategici:
a) la riqualificazione del “Palasport” e la relativa trasformazione delle aree contigue in strutture terziarie, commerciali e per il tempo libero, rappresenta l’occasione per la riorganizzazione e la razionalizzazione dell’intero Polo Funzionale “Zona B”, con specifico riferimento al sistema della viabilità, della mobilità pubblica e non motorizzata, degli spazi pubblici, e più in generale in riferimento all’identità complessiva del Polo;
b) l’opportunità di trasformazione dell’edificio denominato “Palasport”, in “edificio polivalente”, denominato “Futurshow Station”, destinato in particolare ad attività sportive, ricreative, artistiche e convegnistiche, che implica la realizzazione di nuove strutture con funzioni terziarie anche direttamente collegate all’edificio polivalente, per circa 8.900 (ottomilanovecento) mq di Superficie Utile;

c) è ammessa la realizzazione di nuove attrezzature commerciali nell'area a Ovest del Palasport attualmente destinata a parcheggio pubblico, per una Superficie Utile comunque non superiore a 16.300 (sedicimilatrecento) mq, di cui al massimo 14.500 (quattordicimilacinquecento) mq di Superficie di Vendita (o 12.500 - dodicimilacinquecento - mq nel caso di un centro commerciale di livello inferiore), con eventuale possibilità di insediamento di attività alimentari specializzate, entro i limiti dimensionali stabiliti dal PTCP, che non risultino concorrenti con le tipologie oggi esistenti nell'abitato di Riale;
d) la necessità di dotare la fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano denominata "Casalecchio-Palasport" delle necessarie attrezzature a servizio dell'utenza, migliorando il collegamento funzionale con l'intero Polo ed aumentando l'offerta di treni in corrispondenza dei principali eventi legati all'attività di "Futurshow Station";
28) considerato che l'intervento riguarda il recupero urbano di un contesto già edificato destinato a funzioni terziarie e a servizi urbani, con esclusione delle funzioni residenziali, si ammette il ricorso alla monetizzazione del verde pubblico non realizzato. Pertanto il riassetto complessivo delle dotazioni territoriali derivanti dalla riqualificazione urbanistica delle aree oggi occupate dal Palasport, delle aree ad esso pertinenziali e del parcheggio pubblico fuori terra dovrà garantire quantomeno il seguente bilancio quantificato sulle aree TUC (destinate a terziario e servizi urbani) e TUM (identificate dal POC come sub 1.1 e sub 1.2) complessivamente considerate:
a. verde pubblico allestito mq 119.000 (centodiciannovemila);
b. verde pubblico monetizzato mq 7.500 (settemilacinquecento);
c. parcheggi pubblici mq 65.500 (sessantacinquemilacinquecento).
A tali quantità si aggiunge la dotazione di parcheggi pertinenziali definiti in quantità superiore ai minimi di legge, al servizio delle strutture commerciali, terziarie e residenziali esistenti e di progetto nelle aree TUC e TUM complessivamente considerate.
29) l'Accordo Territoriale all'art. 6.1 lettera a) e b) ha individuato le opere infrastrutturali atte a migliorare l'accessibilità al Polo Funzionale in:
a) Eliminazione dell'attuale sottopasso automobilistico in corrispondenza della Rotatoria Gilles Villeneuve;
b) Realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'attuale sulla via Camellini;
30) l'Accordo Territoriale all'art. 6.2 lettere c), d), e) all'art. 6.3 e 6.4 ha inoltre individuato i seguenti interventi sulla rete stradale, concorrenti al miglioramento dell'accessibilità del Polo Funzionale nel suo complesso:
a) Realizzazione di un nuovo collegamento (modifica del ramo di svincolo) da e per Bologna sulla Nuova Bazzanese con conseguente spostamento gasdotto Snam e Pool Nato; tale opera comporta la modifica della progettazione della vasca di laminazione prevista e della localizzazione del deposito del sale di proprietà della Provincia di Bologna in altro sito,
b) Sistemazione dell'attuale via Camellini con la realizzazione di due corsie in direzione sud (verso la "Zona B") e una corsia in direzione nord (verso la zona industriale);
c) Realizzazione di una nuova rotatoria nell'intersezione tra la rampa di

connessione della Nuova Bazzanese e via della Camellini;
d) Abbassamento della strada Via Fausto Coppi e interventi sulla viabilità per il collegamento con la fermata SFM;
e) Sistemazione dell'intersezione fra lo svincolo della Nuova Bazzanese e la Via Roma in Comune di Zola Predosa, tramite la realizzazione di una rotatoria;
f) Realizzazione di un sistema di gestione e informazione complessivo della sosta nel Polo tramite apposito sistema di segnalamento dinamico;
31) L'Accordo Territoriale all'art. 7 al fine di incentivare l'uso del servizio di trasporto pubblico, ha individuato l'esigenza:
a) di incrementare l'offerta di treni in corrispondenza dei principali eventi legati all'attività di "Futurshow Station";
b) di infrastrutturare la fermata ferroviaria Casalecchio-Palasport collegandola al sistema degli spazi pubblici e privati riqualificati;
c) di intensificare il servizio relativo alla linea bus n. 85, in coerenza con la revisione dell'offerta del Trasporto Pubblico Locale su gomma nel territorio comunale, impegno assunto dal Comune di Casalecchio di Reno;
d) di svolgere l'attività di Mobility manager d'area per coordinare le varie attività di servizio presenti all'interno del Polo, impegno assunto dal Comune di Casalecchio di Reno;
32) l'Accordo Territoriale all'art. 14 ha definito il criterio della perequazione territoriale (contributo per le condizioni di sostenibilità) degli oneri e degli introiti derivanti dallo sviluppo urbanistico del Polo Funzionale di rilevanza provinciale
33) tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di servizi infrastrutturali efficienti di sistema, nonché per interventi a sostegno della rete commerciale tradizionale;
34) il contributo per le condizioni di sostenibilità viene reperito con il concorso economico del privato in relazione all'applicazione del sistema perequativo con il quale dovrà essere istituto un "Fondo di Compensazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno nel Polo Funzionale;
35) al Fondo verranno attribuite le seguenti risorse (ENTRATE):
a) la componente del "contributo per le condizioni di sostenibilità" relativa al Piano del Commercio di cui al punto 14 del POIC (art. 9.5 del PTCP), nella misura complessiva di Euro 1.662.500 (unmilioneseicentosessantaduemilacinquecento)**;**
b) eventuali risorse integrative da parte di altri Enti aderenti definite tramite successive intese;
36) il Fondo ha lo scopo di finanziare:
a. con una parte delle risorse afferenti il Fondo pari al 75% (settantacinque per cento) delle entrate, le opere infrastrutturali indicate nelle premesse al punto 30 a), necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene gli impatti sul sistema della mobilità; saranno destinati a tale obiettivo di spesa Euro 1.247.500 (unmilioneduecentoquarantasettemilacinquecento);
b. con una parte delle risorse afferenti il Fondo, pari al 25% (venticinque per cento) delle entrate, il sostegno al commercio tradizionale, sulla base di un progetto di valorizzazione commerciale e turistica del territorio; saranno destinati a tale obiettivo di spesa Euro 415.000

(quattrocentoquindicimila), dei quali quota parte (pari a circa il 10% - dieci per cento - della somma) da erogare a seguito della sottoscrizione dello strumento attuativo del presente Accordo (Accordo di Programma) a supporto del progetto e la restante parte da erogare dopo l'entrata in esercizio delle nuove strutture commerciali, secondo la ripartizione che verrà stabilita nel piano di valorizzazione turistico commerciale di cui allo stesso art. 10.

37) l'Accordo Territoriale all'art. 15 prevede le seguenti modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute:

a) le Amministrazioni Comunali dovranno recepire i contenuti del presente Accordo nei rispettivi Piani Strutturali Comunali, nei successivi strumenti operativi previsti dalla disciplina regionale (POC/PUA) e nell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.) nelle misure di cui ai precedenti articoli;

b) i Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa, visti in particolare gli elementi di interesse pubblico, si impegnano a recepire nei propri strumenti urbanistici comunali, i contenuti dell'Accordo Territoriale attraverso un Accordo di Programma ex art. 40 L.R. 20/2000 e s.m. in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

c) gli impegni contenuti nell'Accordo Territoriale dovranno essere assunti, contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale dal Comune di Casalecchio di Reno e dal soggetto attuatore dell'intervento "Futurshow Station" mediante un Accordo con i Privati ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i,

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO EX ART.18 TRA LA SOCIETA' REAL STATION E IL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

38) le condizioni di sostenibilità che bilanciano le modifiche urbanistiche ed edilizie previste dallo schema di Accordo Territoriale prevedono la realizzazione di numerose opere edilizie ed infrastrutturali che necessitano di finanziamenti

39) per consentire agli enti pubblici coinvolti di approvare lo schema di Accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 la società REAL STATION S.R.L. ha presentato al Comune di Casalecchio di Reno, sottoforma di proposta irrevocabile, lo schema del presente Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, con il quale la società assume l'obbligo di eseguire le opere direttamente connesse alla sostenibilità di quanto previsto nello schema di Accordo Territoriale e nei suoi allegati relativamente all'ambito Futurshow Station

40) con l'approvazione dei contenuti del presente accordo con il privato si potrà dare corso alla variante urbanistica, attuativa dei contenuti dell'accordo attraverso l'approvazione dell'Accordo territoriale tra gli enti coinvolti

41) la società REAL STATION S.R.L. ha prodotto uno specifico Studio di fattibilità progressivamente aggiornato in relazione alle esigenze espresse dal tavolo tecnico interistituzionale, volto a valutare la sostenibilità dell'intervento delineato dall'Accordo Territoriale e a misurare i costi/benefici derivanti dall'intervento stesso, studio depositato in atti presso il Comune di Casalecchio di Reno.

42) dallo studio di fattibilità emerge la necessità di compensare gli interventi pubblici legati alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione generale e urbanizzative dell'area tramite il reimpiego degli oneri

concessori nel loro complesso (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) derivanti dalla realizzazione degli interventi edificatori;
43) nello studio di fattibilità sono stati considerati gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi pubblici connessi alla sostenibilità urbanistica della trasformazione condivisa ed in particolare:
a) oneri derivanti dall'Accordo Territoriale:
- Eliminazione del sottopasso automobilistico attuale in corrispondenza della Rotatoria Gilles Villeneuve;
- Realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'attuale sulla via Camellini
- Realizzazione di un nuovo collegamento (modifica del ramo di svincolo) da e per Bologna sulla Nuova Bazzanese con conseguente spostamento del gasdotto Snam e Pool Nato, comprensivo della modifica della progettazione della vasca di laminazione
- Sistemazione dell'attuale via Camellini con la realizzazione di due corsie in direzione sud (verso la "Zona B") e di una corsia in direzione nord (verso la zona industriale);
- Realizzazione di una nuova rotatoria nell'intersezione tra la rampa di connessione della Nuova Bazzanese e di via Camellini;
- Abbassamento della strada Via Fausto Coppi con interventi sulla viabilità per il collegamento con la fermata SFM;
- Sistemazione dell'intersezione fra lo svincolo della Nuova Bazzanese e la Via Roma in Comune di Zola Predosa, tramite la realizzazione di una rotatoria;
- Realizzazione di un sistema di gestione e informazione complessivo della sosta nel Polo tramite apposito sistema di segnalamento dinamico.
- Incremento dell'offerta di treni in corrispondenza dei principali eventi legati all'attività di "Futurshow Station".
b) Oneri connessi alla trasformazione urbanistica dell'attuale Futurshow Station:
- ristrutturazione dell'edificio Palasport per farne un luogo adeguato agli standard dello sport e dello spettacolo, integrandovi funzioni culturali e terziarie
- riqualificazione e infrastrutturazione della fermata ferroviaria Casalecchio-Palasport collegando la stessa con il sistema degli spazi pubblici e privati riqualificati
- ristrutturazione dell'intero sistema di parcheggi presso la Stazione
44) il piano economico finanziario ed il quadro riepilogativo dei costi/benefici si basano sul presupposto di realizzare gli interventi sia sulle aree già concesse in diritto di superficie sia sulle adiacenti aree adibite a parcheggio, gestite in convenzione dalla medesima società;
45) per la sostenibilità dell'intervento si rende necessario addivenire alla costituzione di un diritto di superficie sull'intero ambito interessato dagli interventi di riqualificazione/nuova costruzione evidenziato nella planimetria allegata con lettera A , della durata di 99 (novantanove) anni decorrenti dalla data di approvazione delle varianti urbanistiche che verranno introdotte a seguito di quanto previsto dal presente Accordo;
46) in relazione allo studio di fattibilità sopra menzionato per la concessione del diritto di superficie è previsto che venga corrisposto al

Comune di Casalecchio di Reno un canone annuale forfetariamente determinato corrispondente ad euro 50.000 (cinquantamila);

47) sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, *"1. 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. / La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3. / 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. / Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990"*;

48) sui presupposti e con le finalità sopra richiamate si ritiene possibile operare attraverso lo strumento dell'intesa negoziale di cui all'art. 18 della LR 20/2000 per proporre una variante al PSC, POC e RUE vigenti da attuarsi attraverso Accordo di Programma nella quale:

- Stabilire per l'ambito di cui trattasi usi terziari e commerciali aggiuntivi ,
- Definire anche attraverso una appropriata valutazione ambientale un corretto rapporto tra l'insediamento ed il contesto di riferimento;
- Gestire in forma coordinata i contributi della convenzione urbanistica sviluppati attraverso la condivisione di un PUA;

49) l'accordo anzidetto corrisponde al prevalente interesse pubblico della collettività per le motivazioni, le considerazioni e le finalità su-espresse;

50) alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 saranno allegati:

a) uno studio di fattibilità preordinato alla valutazione dell'assetto urbanistico-territoriale;

b) uno studio valutazione dei benefici economici pubblici e privati nonché al loro bilanciamento, alla luce degli attuali valori immobiliari–estimativi, avuto riguardo dei lavori da realizzare;

51) L'accordo comporta variazione al PSC, al POC ed al RUE vigenti alla quale procedere sulla base di un PUA da adottarsi e approvarsi nell'ambito della definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. della LR 20/2000.

52) Lo schema di Accordo è stato preventivamente sottoscritto dal soggetto attuatore quale promessa unilaterale ai fini dell'attivazione della procedura di variazione urbanistica, senza determinare nel merito oneri o responsabilità per il Comune;

53) La società REAL STATION srl si è dichiarata disponibile a sottoscrivere l'accordo formulato nel senso sopra indicato, sulla base dello schema e secondo le modalità di seguito dettagliate.

RITENUTO

di pervenire ad un accordo tra le parti di seguito per brevità denominate **Comune** ed **Attuatore**, con l'impegno di quest'ultimo ad assumere a

proprio carico gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intendono qui integralmente riportate ed accettate per le parti di competenza.

Articolo 2 - Oggetto dell'accordo

Il presente accordo ha ad oggetto, in coerenza a quanto delineato dall'Accordo Territoriale indicato nelle premesse, la riqualificazione dell'area corrispondente all'ambito Futurshow Station distinto nei suoi elementi essenziali come segue:

a. Individuazione del perimetro del Polo Funzionale e dei sub-ambiti in esso contenuti identificando il perimetro da assoggettare all'intervento di riqualificazione (ambito Futurshow Station) con conseguente variazione delle Norme Tecniche e della cartografia del PSC, POC e RUE vigenti individuando:

i. Dotazioni territoriali complessive da reperire nell'ambito del Polo Funzionale:

- parcheggi pubblici: mq. 65.500 (sessantacinquemilacinquecento);
- verde pubblico: mq. 119.000 (centodiciannovemila);
- verde pubblico da monetizzare: mq. 7500 (settemilacinquecento) per le motivazioni espresse al punto 28 della premessa.

ii. Dotazioni territoriali complessive da reperire nel sub-ambito Futurshow Station derivante dalla somma delle aree A + B + C, a seguito della riqualificazione:

- parcheggi pubblici: mq 33.310 (trentatremilatrecentodieci)
- verde pubblico: mq 0 (zero)
- verde pubblico da monetizzare: mq 7.500 (settemilacinquecento)

Le quantità di parcheggio pubblico e di parcheggio pertinenziale saranno realizzate su più piani anche sovrapposti per migliorare l'impatto paesaggistico in considerazione che l'intervento avviene all'interno di un tessuto quasi completamente edificato.

iii. Dotazione dei parcheggi pertinenziali da reperire nell'ambito del Polo Funzionale:

- funzioni residenziali: mq. 19.500 (diciannovemilacinquecento) di cui esistenti mq. 19.500 (diciannovemilacinquecento)
- funzioni terziarie:mq 8.100 (ottomilacento) di cui esistenti mq 5.100 (cinquemilacento)
- funzioni commerciali: mq 41.000 (quarantunomila) esistenti, oltre alle quote derivanti dalla realizzazione dei nuovi interventi da determinare sulla base delle norme regionali in materia commerciale;

iv. Dotazione dei parcheggi pertinenziali da reperire nel sub-ambito Futurshow Station a seguito della riqualificazione:

- funzioni terziarie:mq 3.000 (tremila)
- funzioni commerciali: circa mq 15.000 (quindicimila) da definire in ogni caso in relazione alle norme regionali in materia commerciale;

v. Superfici realizzabili nel sub-ambito Futurshow Station (A + C) in relazione all'intervento di riqualificazione:

1. Edificio polifunzionale esistente: superficie utile netta max ammissibile

= esistente + incremento una tantum del 10% della SU;
2. Funzioni terziarie: superficie utile netta max ammissibile = mq . 8.900 (ottomilanovecento) di cui parte destinati alla riqualificazione ed ampliamento della struttura polifunzionale esistente;
3. Funzioni commerciali: superficie utile netta max ammissibile = mq. 16.300 (sedicimilatrecento) con superficie di vendita max di mq. 14.500 (quattordicimilacinquecento) o 12.500 (dodicimilacinquecento) se riferita alla realizzazione di un centro commerciale come precisato all'art. 9.5 punto 5del PTCP in recepimento della variante POIC, con eventuali strutture alimentari con formule innovative che non entrino in concorrenza merceologica con le attuali strutture alimentari esistenti nell'ambito Riale - Ceretolo.
La definizione di superficie utile netta fa riferimento a quanto indicato nella deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 4 febbraio 2010
b) Modificazione della destinazione urbanistica relativa alle aree della società Real Station srl, individuate con lettera A nella planimetria allegata al presente Accordo, (Allegati D1, D2, e D3)
da zona per impianti sportivi e ricreativi a zona per impianti terziari, sportivi e ricreativi con conseguente variazione alle Norme Tecniche ed alla cartografia del PSC, POC e RUE vigenti;
c) Modificazione della destinazione urbanistica relativa alle aree del Comune di Casalecchio di Reno, individuate nella planimetria allegata con lettere B e C al presente Accordo (Allegati D1, D2 e D3), per la parte B da zona parcheggi a zona per parcheggi, attrezzature commerciali e terziarie; per la parte C da zona verde a parcheggi con conseguente variazione alle Norme Tecniche ed alla cartografia del PSC, POC e RUE vigenti;
d) Realizzazione o monetizzazione a cura dell'Attuatore degli standard previsti per l'Ambito Futurshow;
e) Realizzazione e finanziamento a cura dell'Attuatore delle opere pubbliche indicate al punto 43 lettere a) e b) come meglio precisato al successivo art. 4;
f) Possibilità di procedere al reimpiego degli oneri concessori nel loro complesso (U1, U2, CCC) per la realizzazione delle dotazioni territoriali e le opere di infrastrutturazione generale in luogo del pagamento all'atto del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione;
g) Alla possibilità per l'Attuatore di disporre dell'area adibita a struttura polifunzionale e dell'adiacente area a parcheggio, (libera da vincoli, servitù, contratti di qualsiasi natura) tramite la costituzione di un diritto di superficie della durata di 99 (novantanove) anni decorrenti dalla data di approvazione delle varianti urbanistiche

Articolo 3 – Impegni del Comune

Il Comune provvederà, nei modi di legge:
- ad indire entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione dell'Accordo Territoriale la convocazione della Conferenza Preliminare finalizzata alla definizione di un PUA nell'ambito di un procedimento di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 20/2000 in variante al PSC, POC e RUE vigenti che consenta lo sviluppo delle previsioni d'intervento indicate al precedente art. 2;

- ad attuare i necessari procedimenti di natura urbanistica affinché possa essere prevista l'approvazione definitiva del PUA nell'ambito dell'Accordo di Programma in variante al PSC secondo il cronoprogramma concertato nella prima seduta della conferenza;
- ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte del Soggetto Attuatore di ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni commerciali e terziarie entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta;
- ad attuare i necessari provvedimenti affinché possa essere sottoscritto l'atto di costituzione del diritto di superficie sulle aree entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'approvazione definitiva dell'Accordo di Programma;
- ad attuare i necessari provvedimenti affinché possa essere sottoscritta la Convenzione Attuativa del PUA entro 30 giorni dalla ratifica dell'Accordo di Programma;
- ad attuare i necessari provvedimenti affinché risulti possibile rivedere ed intensificare il servizio relativo alla linea bus n. 85 entro 20 mesi dal rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione;
- ad attuare i necessari provvedimenti per svolgere, tramite il proprio ufficio mobilità, l'attività di mobility manager d'Area entro 90 giorni dall'approvazione dell'Accordo di Programma al fine di coordinare sia il sistema dei trasporti sia le condizioni di funzionamento dei parcheggi pertinenziali delle attività commerciali anche oltre gli orari di apertura delle stesse;
- a costituire entro 60 giorni dall'approvazione dell'Accordo Territoriale il Fondo di Compensazione;
- ad operare, di concerto con la Provincia, affinché possa entrare in esercizio il servizio aggiuntivo di treni in occasione degli eventi nel più breve tempo possibile;

Articolo 4 - Impegni del soggetto Attuatore

Qualora sia approvato con carattere definitivo l'Accordo di Programma contenente la proposta di modifica al PSC, POC e RUE nei termini e con le finalità sopra riportate, il soggetto Attuatore si impegna:
- entro 30 giorni dalla firma della convenzione urbanistica a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle nuove strutture commerciali e dei parcheggi pubblici che risultano strettamente connessi e funzionali agli edifici stessi;
- qualora sia rilasciato il titolo abilitativo per la realizzazione delle nuove strutture commerciali corredato della necessaria Autorizzazione Commerciale prevista dalla L.R. 14/99 per una superficie di vendita di 14.500 (quattordicimilacinquecento) mq (o 12.500 - dodicimilacinquecento
- se trattasi di centro commerciale di livello inferiore (tipo 10) entro il termine già indicato al precedente art. 3 il Soggetto Attuatore si impegna:

a) entro 36 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere individuate al punto "d)" del precedente art. 2;

b) entro un mese dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a corrispondere la somma di euro 1.289.000 (unmilioneduecentottantanovemila) indicata al precedente punto 35 della

premessa destinate al Fondo che sarà costituito dalle Amministrazioni; la residua somma di euro 373.500 (trecentosettantatremilacinquecento) sarà corrisposta con le modalità indicate al medesimo punto 36 citato;
c) entro 36 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale o a finanziare il complesso delle opere individuate al punto "e)" del precedente art. 2 sulla base degli impegni che verranno meglio definiti in sede di approvazione dell'Accordo di Programma;
d) a depositare entro i 30 giorni successivi dalla data di sottoscrizione della convenzione attuativa dell'Accordo di Programma in variante al PSC, POC e RUE, a garanzia degli impegni indicati al punto "e)" del precedente art. 2, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo di complessivi euro 1.662.500,00 (unmilioneseicentosessantaduemilacinquecento virgola zero zero);
e) l'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà delle aree individuate nel presente accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, restando comunque responsabile in solido.

Articolo 5 - Efficacia degli impegni - Effetti dell'accordo – Condizione sospensiva

1. Gli impegni contenuti nel presente accordo sono immediatamente efficaci e vincolanti per il soggetto Attuatore a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente accordo risultando condizionati dall'avveramento delle condizioni indicate al precedente art. 3,
2. L'efficacia del presente accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionati per il Comune sospensivamente all' avvenuta approvazione in via definitiva della prospettata variante al PSC, POC e RUE.
Conseguentemente, il mancato avverarsi di quanto riportato al paragrafo precedente, non comporta oneri ovvero responsabilità da parte del Comune nei confronti del soggetto Attuatore ad alcun titolo (neppure pre-contrattuale), che si escludono integralmente.

Articolo 6 – Fondo di Compensazione

Il Fondo di Compensazione sarà gestito dalle Amministrazioni Comunali e ad esso sono destinate le somme indicate al precedente art. 4 con l'impegno di destinarle agli scopi indicati all'art. 14 dell'Accordo Territoriale citato.
Al Fondo potranno essere destinati ulteriori finanziamenti per la realizzazione delle opere indicate al precedente art. 2 lettera "e)".
Tali determinazioni verranno assunte in sede di Approvazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000.

Articolo 7 - Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 4 - Decadenza dall'accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 4 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. In caso di decadenza dell'accordo si applicano le disposizioni di legge sull'attuazione dei piani attuativi.

Articolo 8 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della società REAL STATION S.R.L.

Allegati:

ALLEGATO A - planimetria con individuazione perimetro ambito oggetto di costituzione di diritto di superficie della durata di 99 (novantanove) anni

ALLEGATO B – studio di fattibilità

ALLEGATO C – riepilogo opere pubbliche

ALLEGATO D – planimetria con individuazione delle aree oggetto delle varianti urbanistiche

Casalecchio di Reno il 5 (cinque) novembre 2010 (duemiladieci).

Comune di Casalecchio di Reno

F.to BIANCHI Vittorio Emanuele

(Arch. Vittorio Emanuele Bianchi)

REAL STATION S.R.L.

F.to SABATINI Fabio

(Fabio Sabatini)

N. 15.088 di Repertorio N. 8273 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor **MARCO ORLANDONI**, Notaio in Bologna, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che alle ore undici e trenta, dispensatamene la lettura dai comparenti, hanno sottoscritto in mia presenza, in calce all'atto che precede ed a margine dei fogli intermedi e degli allegati che seguono, i Signori

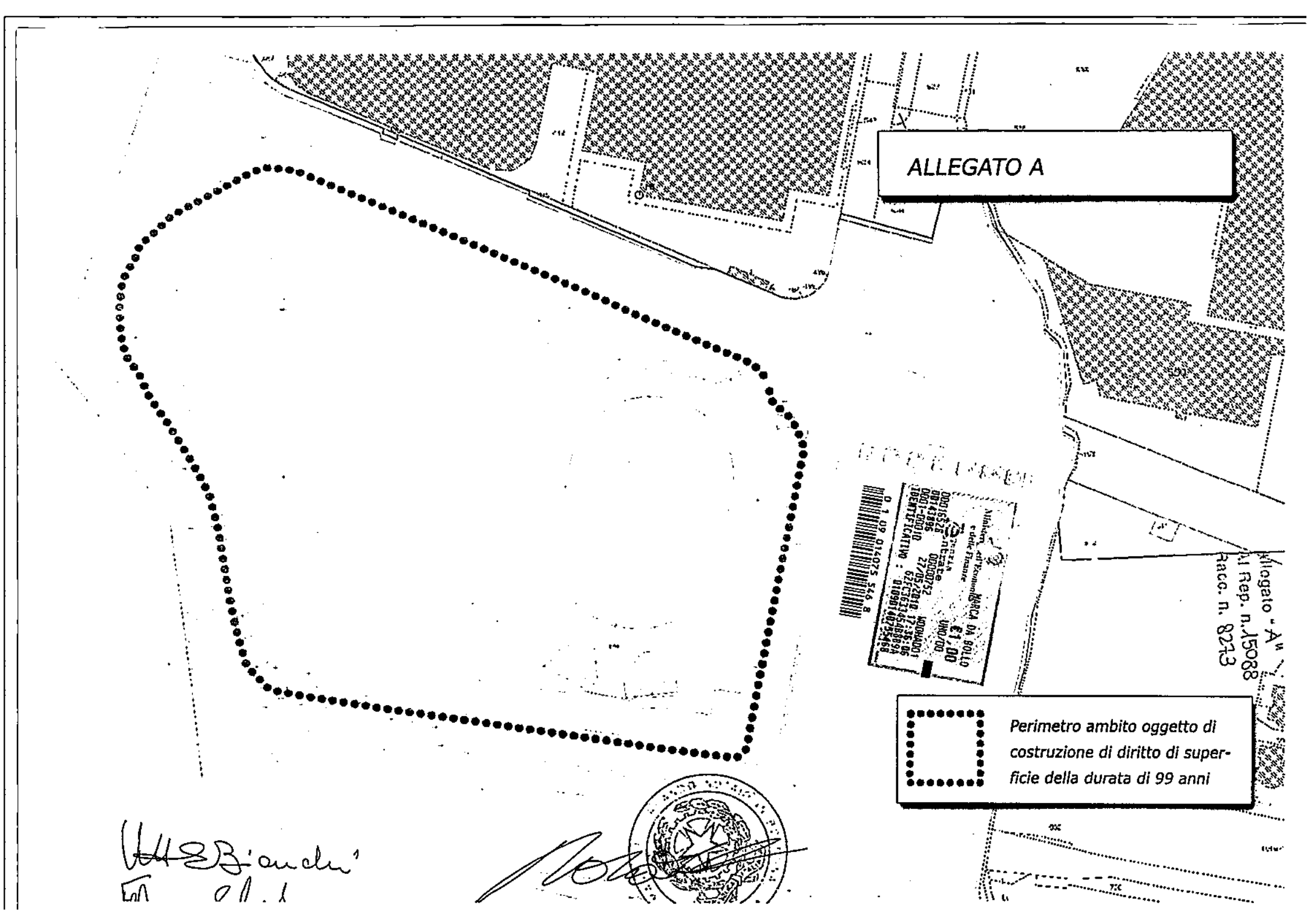
- BIANCHI Vittorio Emanuele, nato a Bologna il 14 aprile 1955, domiciliato per la carica presso la sede del sottoindicato Comune, non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente pro-tempore dell'Area Servizi al Territorio Architetto e in rappresentanza del "**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO"** con sede in Casalecchio di Reno (Bo), Via dei Mille n. 9,

- SABATINI Fabio, nato a Bologna il giorno 1 novembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società, non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **"REAL STATION S.R.L."**, con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Gino Cervi. n. 2, autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14 settembre 2010;

della cui personale identità poteri e qualifica io Notaio sono certo.

In Casalecchio di Reno, via dei Mille n. 9, il giorno 5 (cinque) novembre 2010 (duemiladieci)

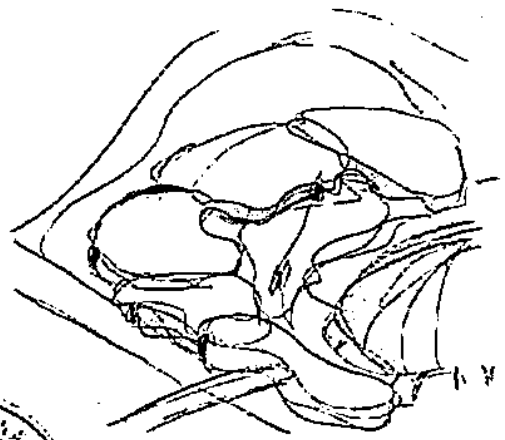
F.to Marco Orlandoni Notaio


ALLEGATO A
Perimetro ambito oggetto di costruzione di diritto di superficie della durata di 99 anni
Allegato "A" al Rep. n. 15088 Racc. n. 8273

ALLEGATO "B"

CASALECCHIO DI RENO (BO)

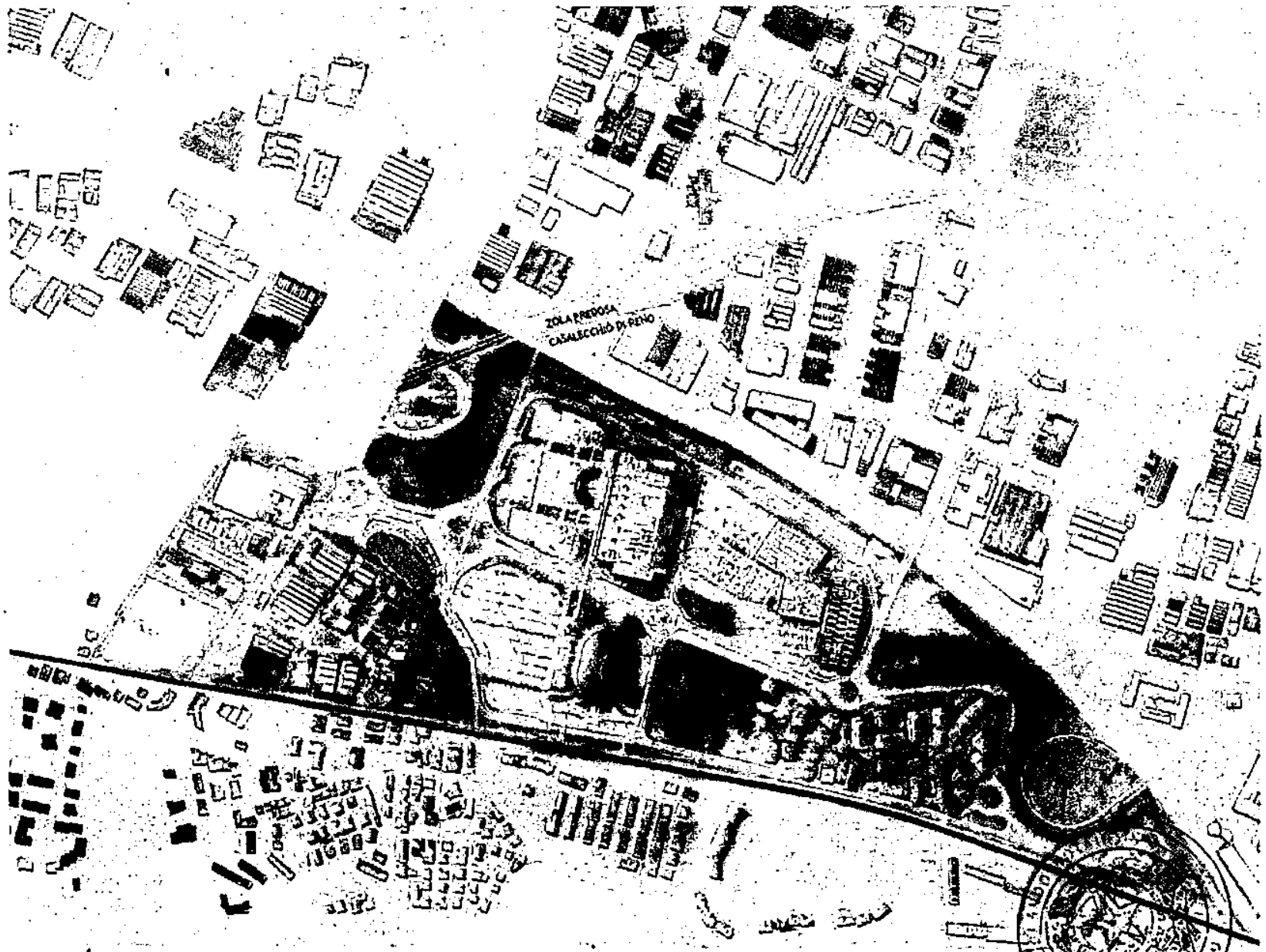
FUTURSHOW STATION

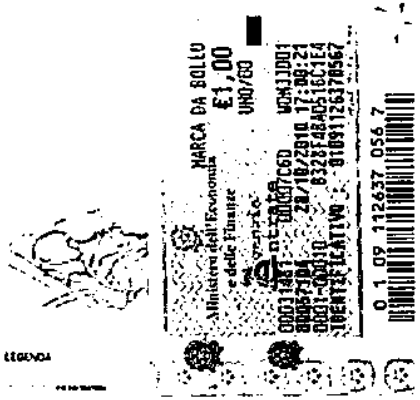


Allegato "B"
Al Rep. n. 15088
Racc. n. 8213

MDL

FUNZIONI ATTUALI - SITUAZIONE ATTUALE





LEGENDA

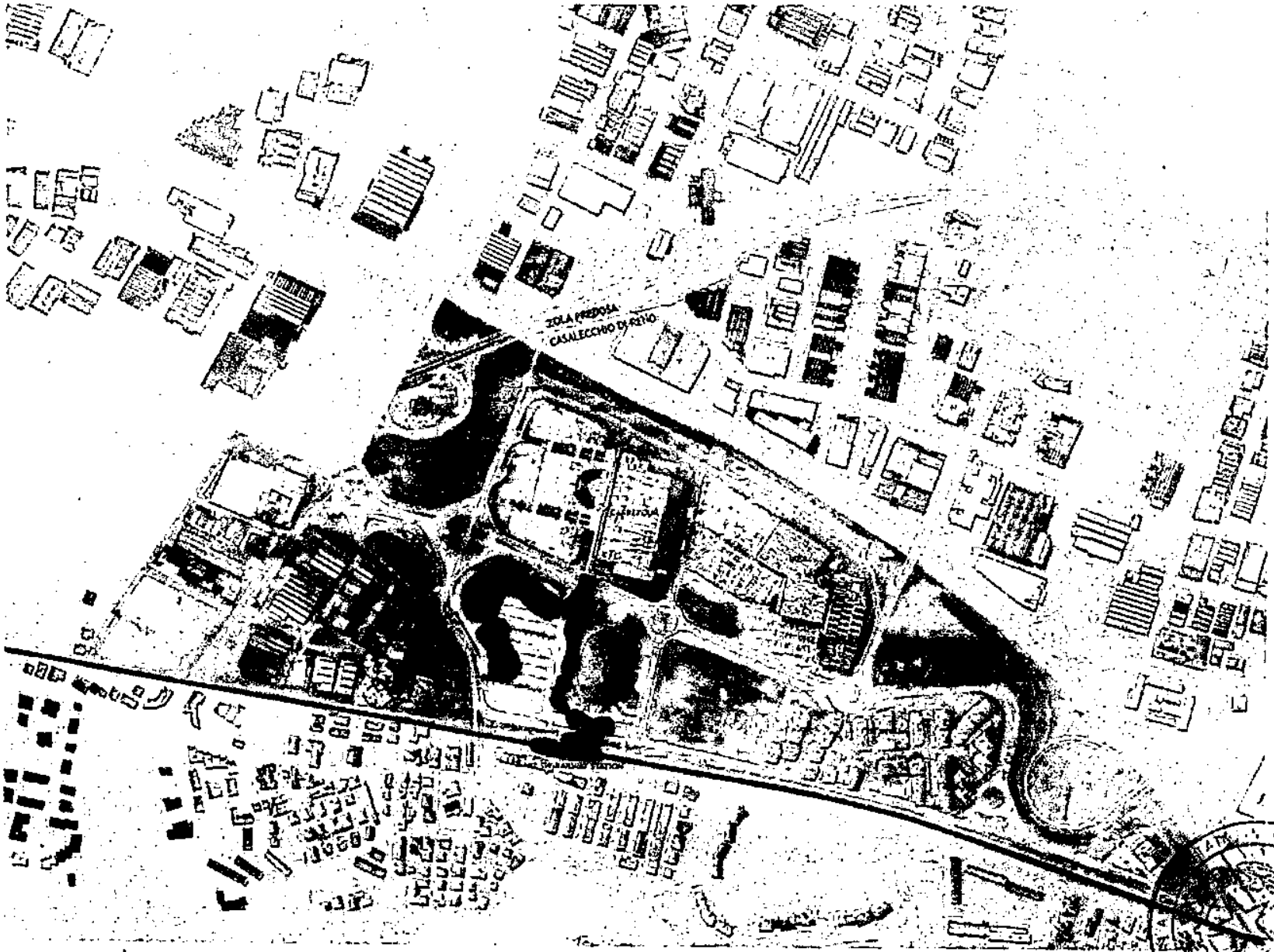
01

aMDL0256

FUNZIONI SITUAZIONE ATTUALE

aMDL

FUNZIONI DI PROGETTO



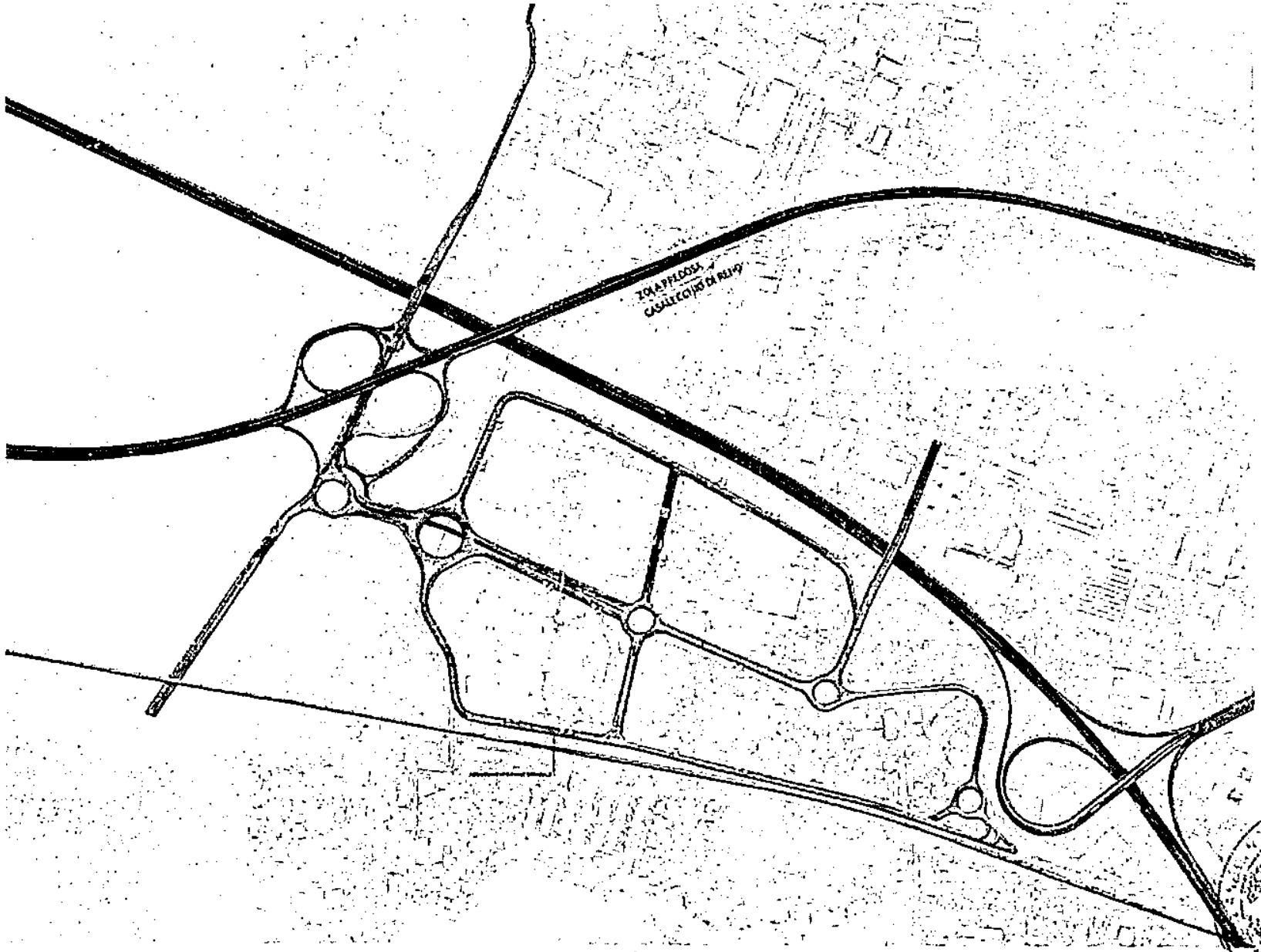
02

aMDL0254

FUNZIONI DI PROGETTO

aMDL

PERCORSI VEICOLARI - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO



LEGENDA

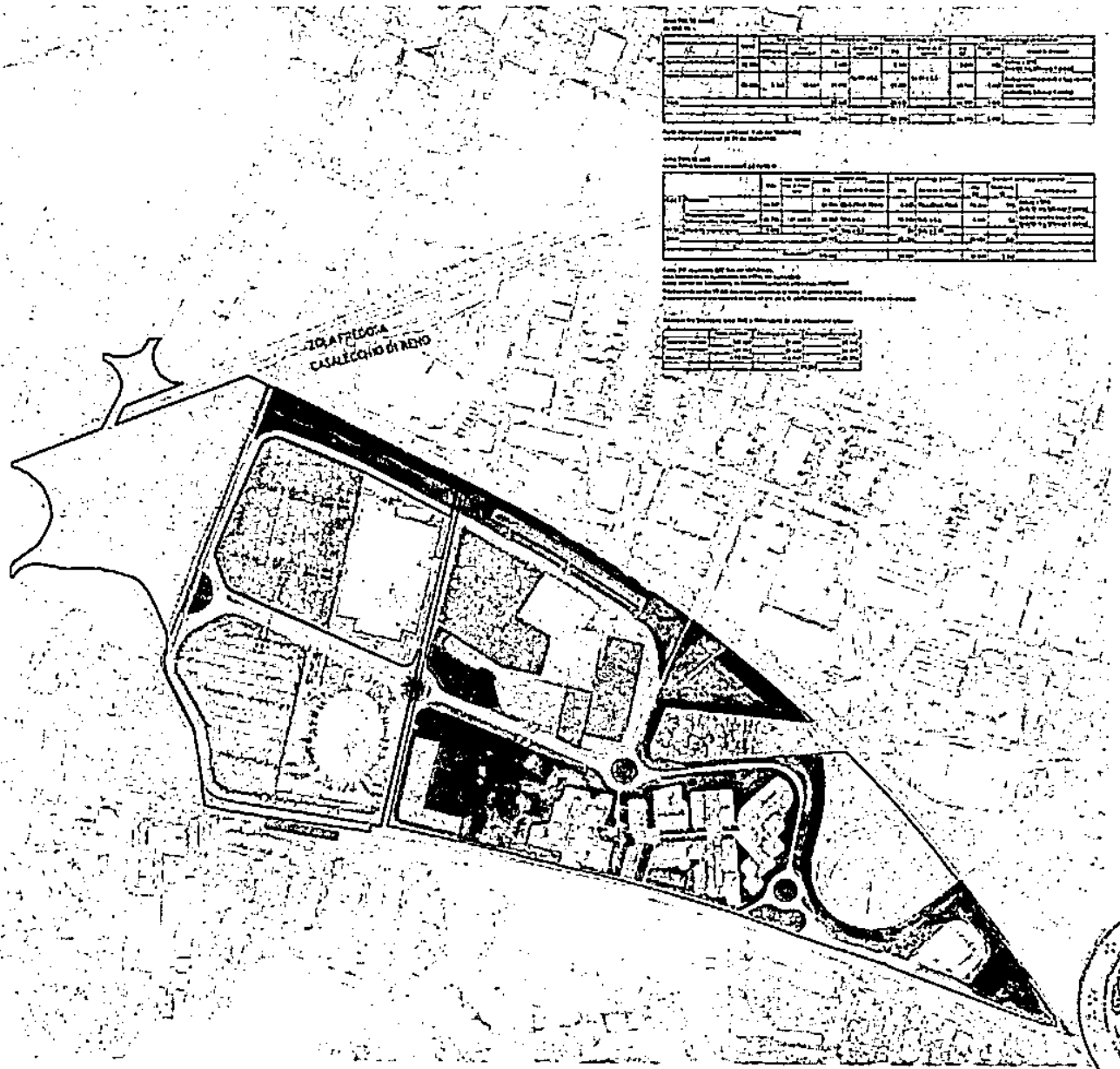
03

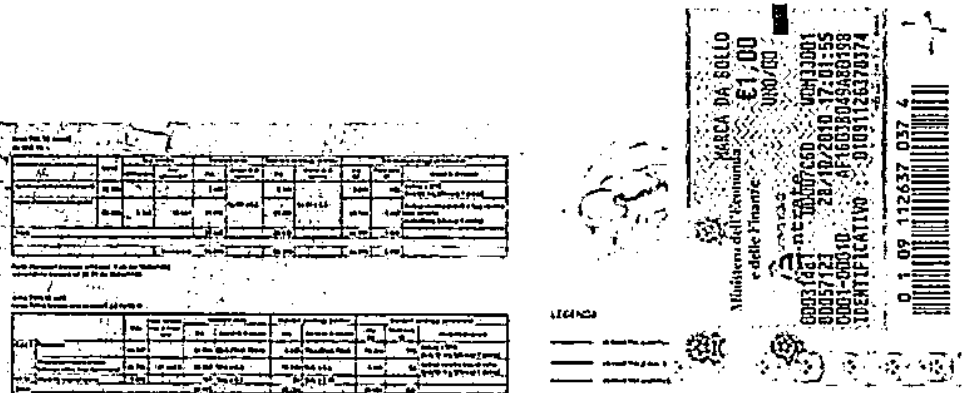
aMDL0256

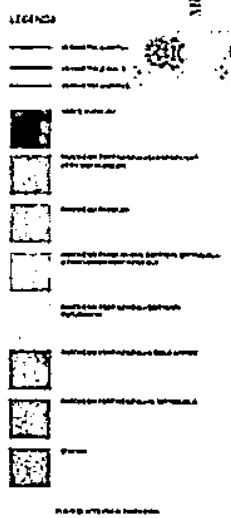
PERCORSI VEICOLARI

aMDL

PARCHEGGI E VERDE - SITUAZIONE ATTUALE







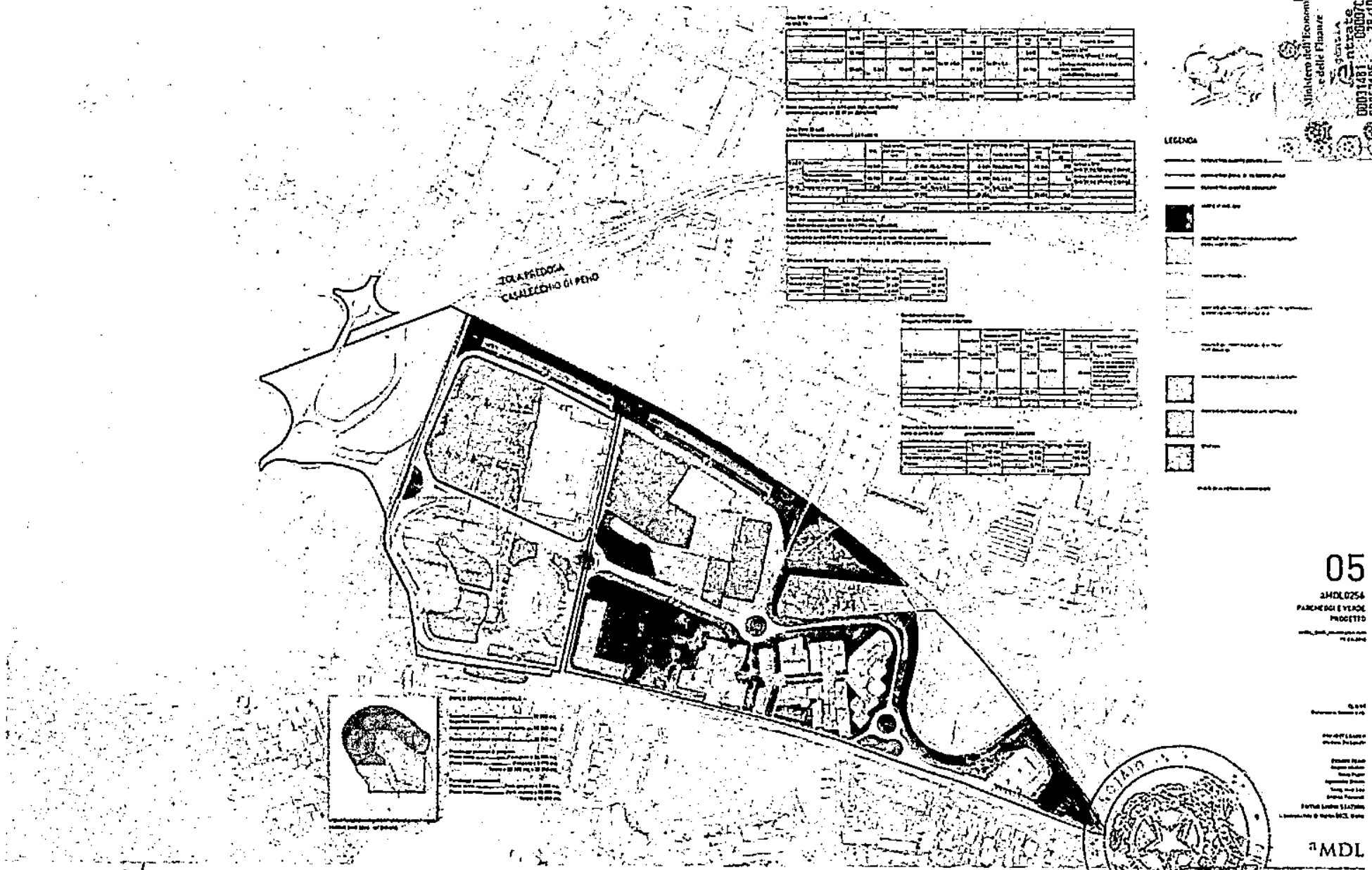
04

sMDL0256

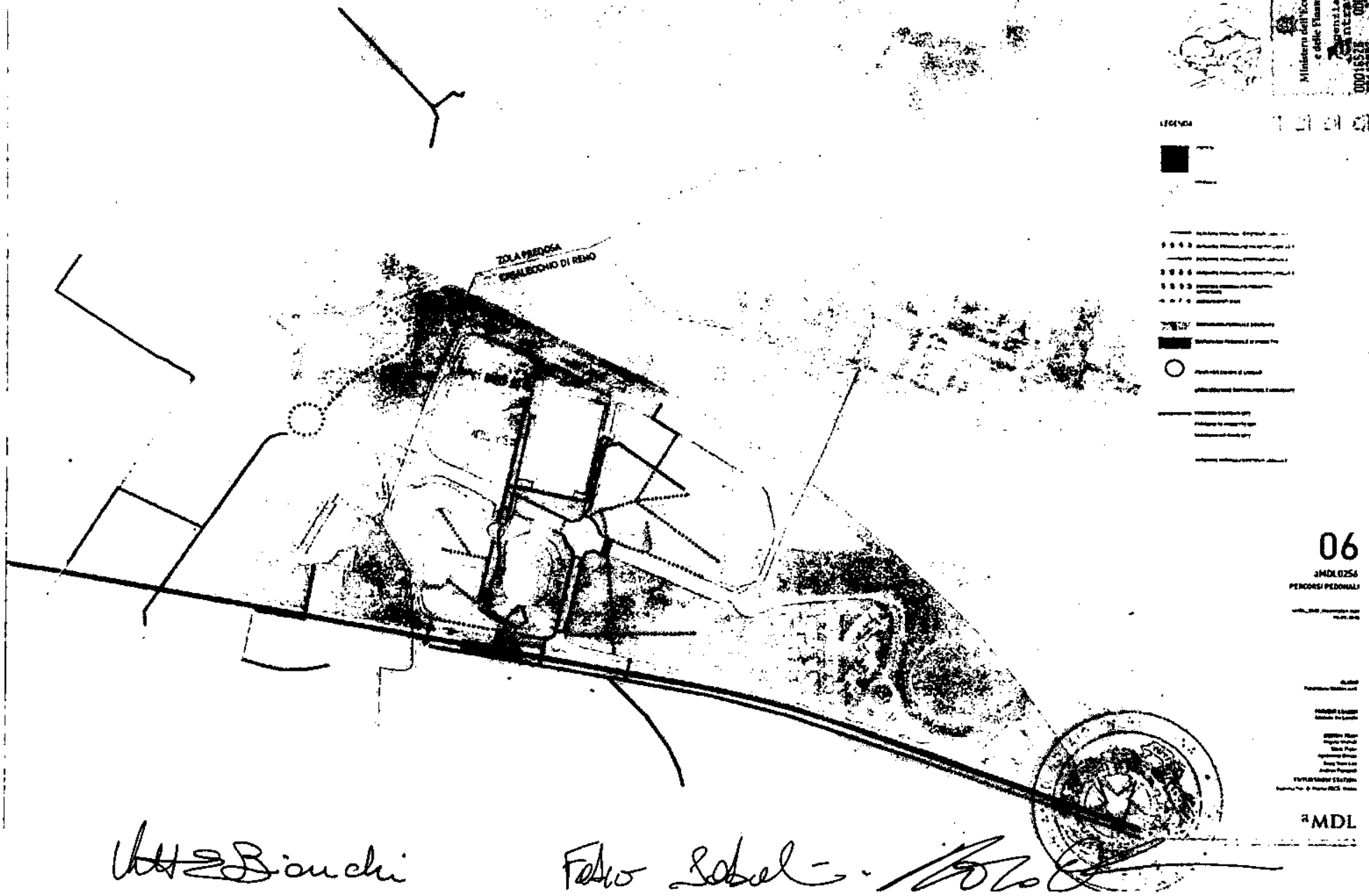
PARCHEGGI E VERDE
SITUAZIONE ATTUALE

sMDL

PARCHEGGI E VERDE - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO



PERCORSI PEDONALI - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO



LEGENDA

06

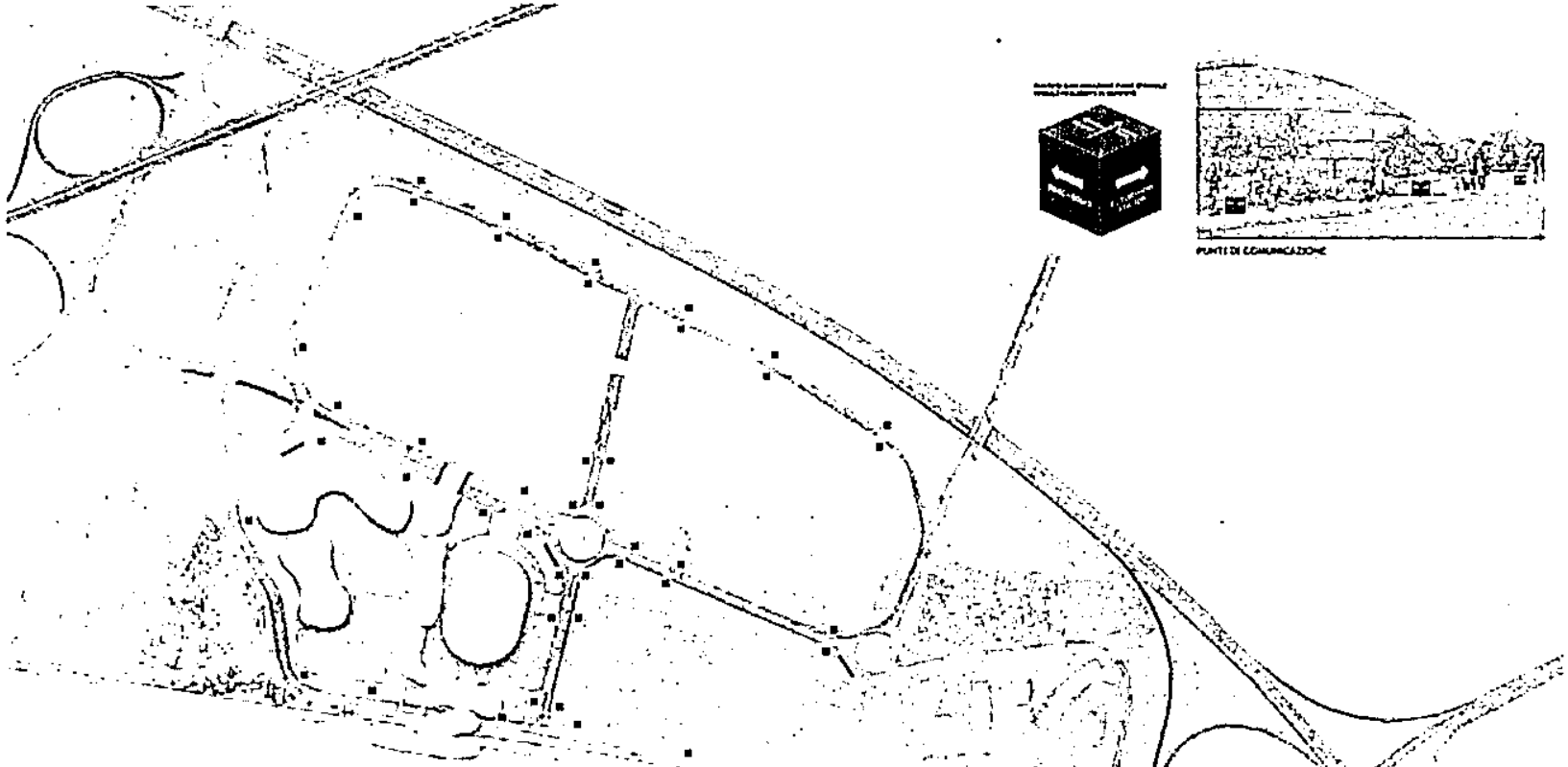
aMDL.0256

PERCORSI PEDONALI

aMDL

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO — €1,00

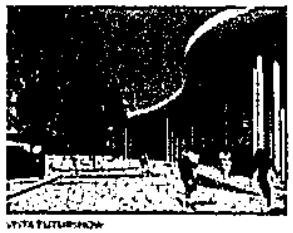
PUNTI PUBBLICITARI / ITINERARI E COMUNICAZIONI FUNZIONALI



PUNTI DI COMUNICAZIONE

LEGENDA





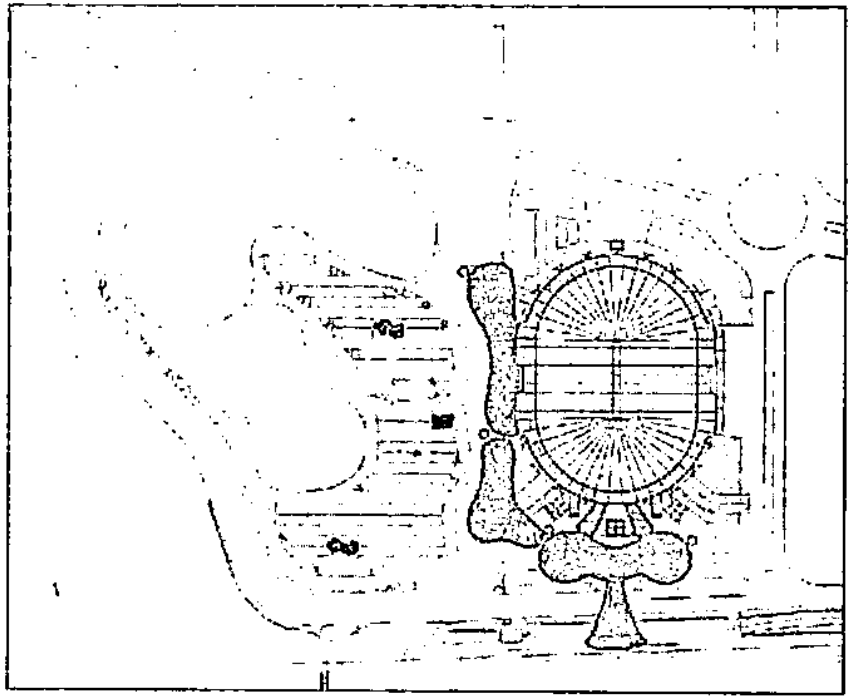


07

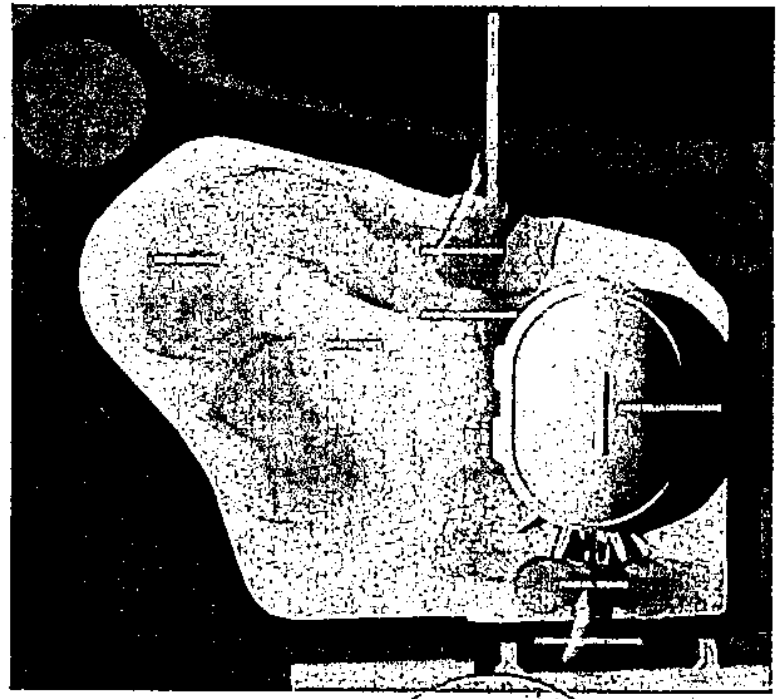
aMDL

L'ARCHITETTURA

AREA FUTURSHOW STATION - PIANTA



AREA FUTURSHOW STATION - RENDERING



MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia delle Entrate
000165526 00000752 (QDBHA001)
00143901 27/05/2010 17:36:31
0001-00010 3893774015300117
IDENTIFICATIVO : 01890140255412
0 1 09 014075 541 2

LEGENDA

ALLEGATO C1

RIEPILOGO ONERI A ACARICO OPERATORE NELL'AMBITO DELL'ACCORDO TERRITORIALE

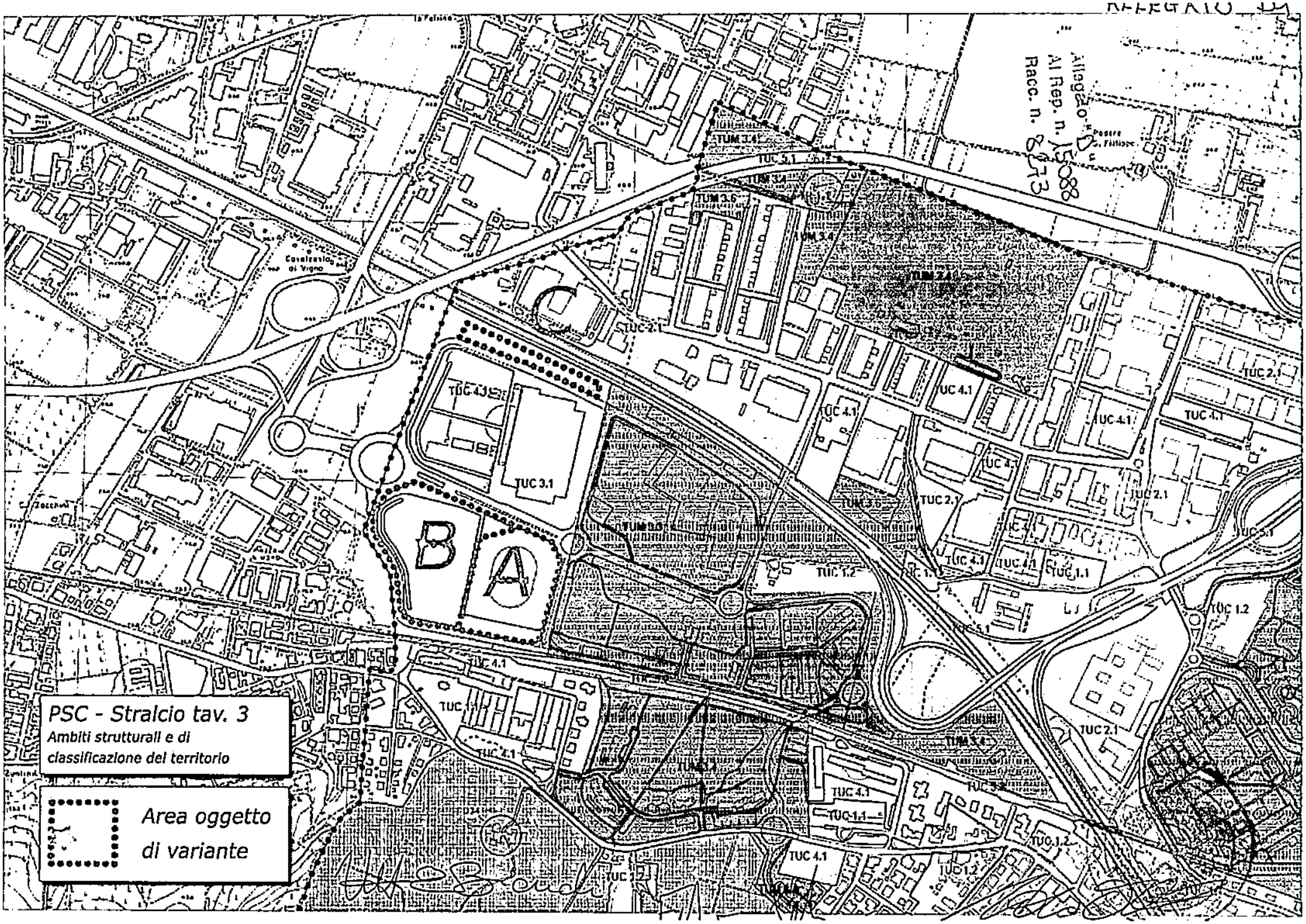
art. 6 - comma 1					
eliminazione del sottopasso attuale in corrispondenza della rotatoria; (sulla Via De Amicis)		€ 162.500,00			
realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'attuale sulla via Camellini/De Amicis		€ 1.085.000,00			
Totale parziale		€ 1.247.500,00			
art. 14 - comma 5 - lettera c					
contributo sostenibilità (25%)		€ 415.000,00			
Totale parziale		€ 415.000,00			
Totale		€ 1.662.500,00			€ 1.662.500,00
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 149.700,00			
art. 6 - comma 2					
realizzazione di un nuovo collegamento da e per Bologna sulla Nuova Bazzanese;		€ 560.000,00			
sistemazione dell'attuale via Camellini con la realizzazione di due corsie in direzione sud (verso la zona B) e una corsia in direzione nord (verso la zona industriale) e realizzazione di una nuova rotatoria nell'intersezione tra la rampa di connessione		€ 322.500,00			
spostamento gasdotti Snam e pool nato		€ 280.000,00			
sistemazione dell'intersezione fra lo svicolo della Bazzanese e la via Roma con inserimento di una rotatoria		450.000			
Totale parziale		€ 1.762.200,00			
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 211.464,00			
Totale		€ 1.973.664,00			€ 1.973.664,00
TOTALE					€ 3.636.164,00
ulteriori opere a carico attuatore					
Abbassamento strada Via Fausto Coppi, interventi sulla viabilità per collegamento fermata SFM		€ 200.000,00			
sistema elettronico di gestione parcheggi		€ 150.000,00			
riprogettazione della vasca di laminazione nei tempi compatibili con la già programmata realizzazione del progetto nel Comune di Zola;		€ 20.000,00			
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 42.000,00			
Totale		€ 412.000,00			€ 412.000,00
TOTALE GENERALE					€ 4.048.164,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Entrata
00016528 00000752 WOOMAD01
DB143900 27/05/2010 17:36:26
0001-00010 483FA6F7C98F9B10
IDENTIFICATIVO : 0109D140755423
0 1 09 014075 542 3

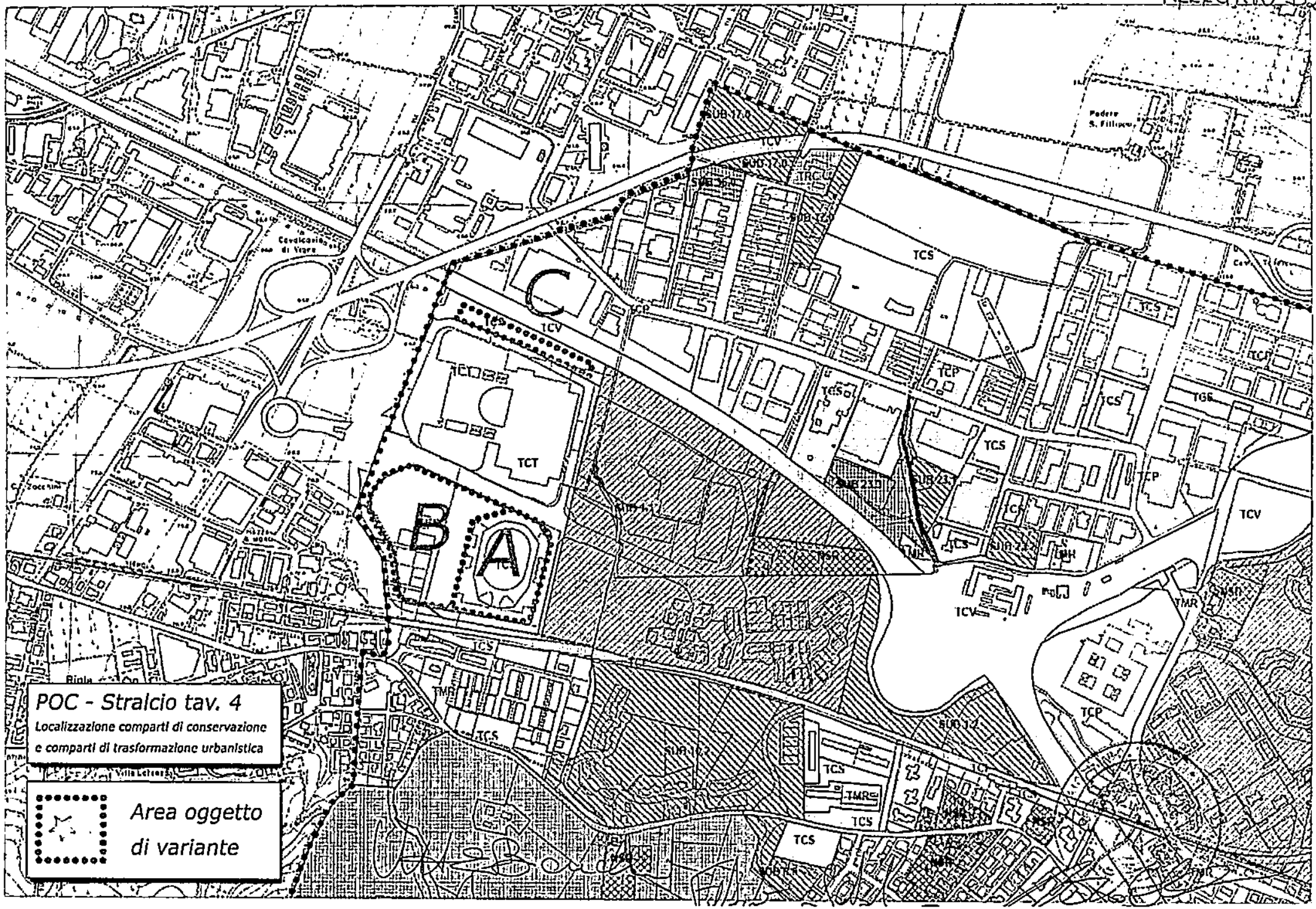
Allegato "C"
Al Rep. n. 15088
Racc. n. 8213

ALLEGATO C2

RIEPILOGO ULTERIORI INTERVENTI PUBBLICI A CARICO OPERATORE			
1	interventi volti alla progettazione costruzione della futura stazione ferroviaria fermata Futurshow Station	€ 1.500.000	
	TOTALE	€ 1.500.000	
	Progettazioni – D.L. – Collaudi Sicurezza (12%)	€ 180.000	
	TOTALE	€ 1.680.000	€ 1.680.000
2	realizzazione parcheggi pubblici	€ 5.589.000	
3	monetizzazione verde pubblico	€ 168.120	
	TOTALE	€ 5.757.120	
	Progettazioni – D.L. – Collaudi Sicurezza (12%)	€ 670.680	
	TOTALE	€ 6.427.800	€ 6.427.800
	Scomputo oneri urbanizzazione	-€ 2.333.133	
	Scomputo contributo costo costruzione	-€ 2.576.410	
	TOTALE	-€ 4.909.543	-€ 4.909.543
	TOTALE GENERALE		€ 3.198.257

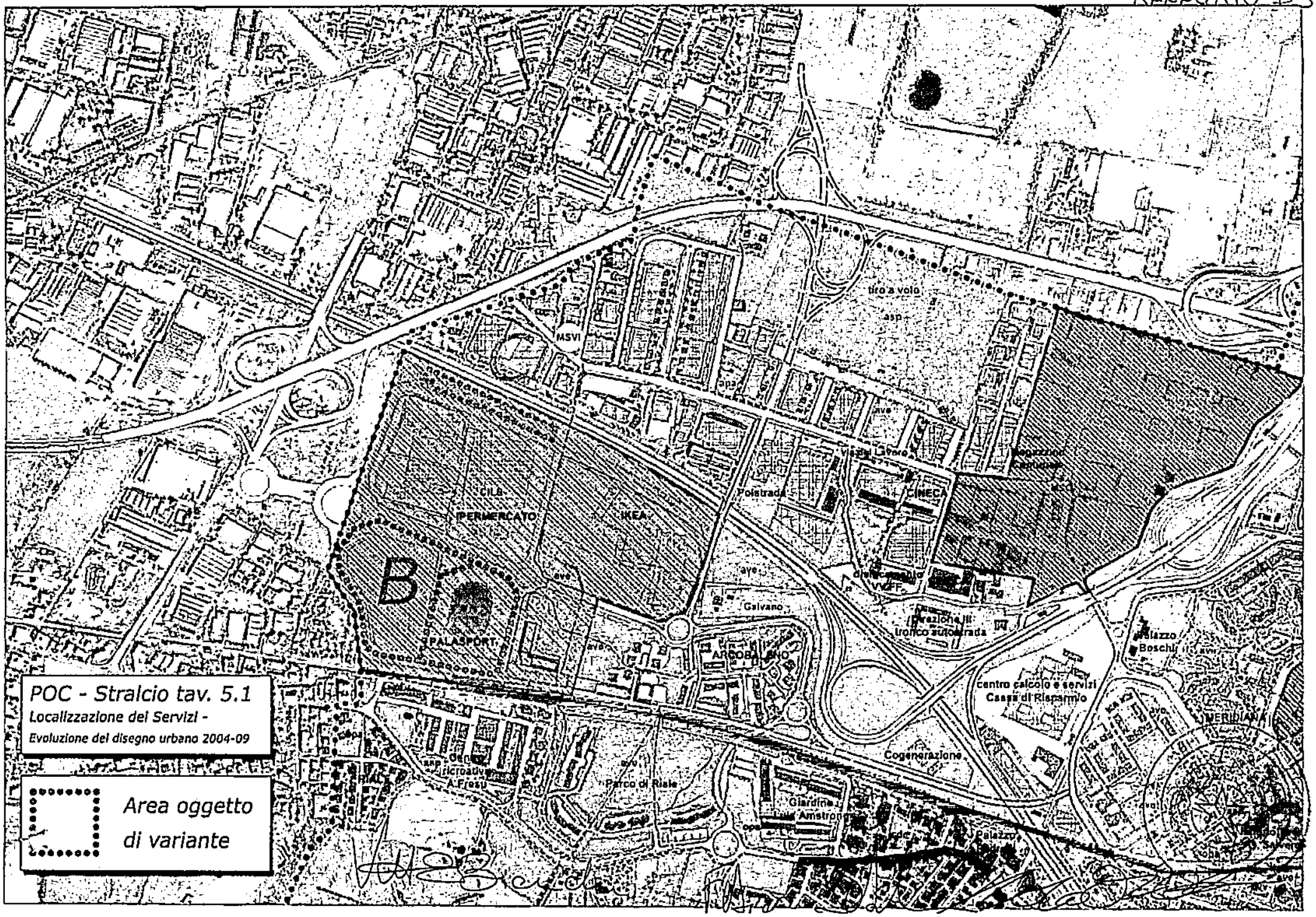

PSC - Stralcio tav. 3
Ambiti strutturali e di classificazione del territorio
Area oggetto di variante
TUM 3.4
TUC 3.1
TUM 3.6
TUC 2.1
TUC 4.1
TUC 1.1
TUC 1.2
TUC 5.1
TUM 2.4
TUM 3.5
B
A
C

ALLEGATO D2


C
B
A
TCV
TCS
TCP
TCT
TMR
TRSR
SUB-17.0
SUB-17.1
SUB-17.2
SUB-21
SUB-22
SUB-23
SUB-24
POC - Stralcio tav. 4
Localizzazione comparti di conservazione
e comparti di trasformazione urbanistica
Area oggetto
di variante

MARCA DA BOLLO

ALLEGATO D5


POC - Stralcio tav. 5.1
Localizzazione dei Servizi -
Evoluzione del disegno urbano 2004-09
Area oggetto di variante
MSVI
tiro a volo
asp
CILB
IPERMERCATO
IKEA
Polstrada
CINECA
Galvano
PALASPORT
ARCOBALENO
Parco di Riale
Giardini Amstrong
Cogenerazione
centro calcolo e servizi Cassa di Risparmio
MERIDIANA
Palazzo Boschi

ALLEGATO A


Perimetro ambito oggetto di costruzione di diritto di superficie della durata di 99 anni

CASALECCHIO DI RENO (BO)

FUTURSHOW STATION



aMDL

FUNZIONI ATTUALI - SITUAZIONE ATTUALE





LEGENDA

- FW SW STATION
- AMBITI COMMERCIALI
- AMBITI PRODUTTIVI
- AMBITI RESIDENZIALI
- SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO STRUTTURA POLIVALENTE / TERZIARIO
- STATION

01

aMDL0256

FUNZIONISITUAZIONE ATTUALE

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

FUNZIONI DI PROGETTO





LEGENDA

- FW SW STATION
- AMBITI COMMERCIALI
- AMBITI PRODUTTIVI
- AMBITI RESIDENZIALI
- SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO STRUTTURA POLIVALENTE / TERZIARIO
- SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO STRUTTURA POLIVALENTE / COMMERCIALE

02

aMDL0256

FUNZIONI DI PROGETTO

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

PERCORSI VEICOLARI - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO





LEGENDA

- PERCORSI VEICOLARI
- FERROVIA
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- ELIMINAZIONE SOTTOPASSO
- VASCHE DI LAMINAZIONE
- PUNTI DI ACCESSO AI PARCHEGGI

03

aMDL0256

PERCORSI VEICOLARI

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

PARCHEGGI E VERDE - SITUAZIONE ATTUALE



Area TUC (B ovest)
da VAB 94

	SU 98	Sup. vendita alimentari	Sup. vendita non alimentari	Standard verde mq	Standard verde modalità di calcolo	Standard parcheggi pubblici mq	Standard parcheggi pubblici modalità di calcolo	Standard parcheggi pertinenziali mq (A)	Standard parcheggi pertinenziali Posti auto (B)	Standard parcheggi pertinenziali modalità di calcolo
Sportivo - ricreativo (Palasport)	12.750			7.650		5.100		3.825	153	A=Sup x 3/10 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
Centri Commerciali (Shopville)	53.325	5.342	15.661	31.995	Su 89 x 0,6	21.330	Su 89 x 0,4	41.164	1.647	B=Sup vendita alim/8 + Sup vendita non alim/16 A=Bx25mq (25=sup 1 stallo)
Totale				39.645		26.430		44.989	1.800	
			Realizzato	**16.550**		**33.310**		**48.970**	**1.959**	

Fonti: Palasport concess. 6/93 prot. 9224 del 15/06/1992
convenzione allegata ad CC 77 del 23/06/1995

Area TUM (B est)
L'area TUM è formata dalle ex-zone C.2.2.1 e C3.18

		SUL	Sup. vendita non alimentare	Standard verde mq	Standard verde modalità di calcolo	Standard parcheggi pubblici mq	Standard parcheggi pubblici modalità di calcolo	Standard parcheggi pertinenziali mq (A)	Standard parcheggi pertinenziali Posti auto (B)	Standard parcheggi pertinenziali modalità di calcolo
C.2.2.1	Residenza	64.347		41.826	(SUL/30x0,75)x26	6.435	(SUL/30x0,75)x4	19.304	772	A=Sup x 3/10 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
	Direzionale - commerciale (albergo, uffici, Ikea, Castorama)	46.750	21.662,5	28.050	SUL x 0,6	18.700	SUL x 0,4	1.351	54	A=Sup vendita non alim/16 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
C3.18	Impianto cogenerazione	1.073		107	SUL x 0,1	54	SUL x 0,05			
Totale				69.983		25.254		20.656	826	
			Realizzato *	**110.042**		**25.323**		**39.049**	**1.562**	

Fonti: P.P. approvato dCC 124 del 19/12/2001:
Ikea (domanda per ampliamento PG 17774 del 14/06/2005
Leroy Merlin (ex Castorama, ex Procenter) progetto presentato il10/12/1997
* comprende anche 17.695 mq verde pubblico di arredo, di protezione dal rumore
e complementare alla viabilità in base all'art. 46 L.R. 47/78 che lo ammette per le aree non residenziali

Bilancio tra Standard aree TUC e TUM (zona B) alla situazione attuale

	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Parcheggi Pertinenziali
Standard richiesti	109.628	51.684	65.645
Standard realizzati	127.592	58.633	88.019
Bilancio	**+ 17.964**	**+ 6.949**	**+ 22.374**
		+ 29.323	



LEGENDA

- PERIMETRO AMBITO CONSOLIDATO (TUC)
- PERIMETRO ZONA "B" IN CORSO (TUM)
- PERIMETRO AMBITO DI RECUPERO
- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI CONVENZIONATI PER L'USO PUBBLICO
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PARCHEGGI PUBBLICI CON DIRITTO DI SOTTOSUOLO A PARCHEGGIO PERTINENZIALE
- PARCHEGGI PERTINENZIALI ESISTENTI FUTURSHOW
- PARCHEGGI PERTINENZIALI A CIELO APERTO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SOTTOSUOLO
- STATION
- PUNTI DI ACCESSO AI PARCHEGGI

04

aMDL0256

PARCHEGGI E VERDE
SITUAZIONE ATTUALE

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

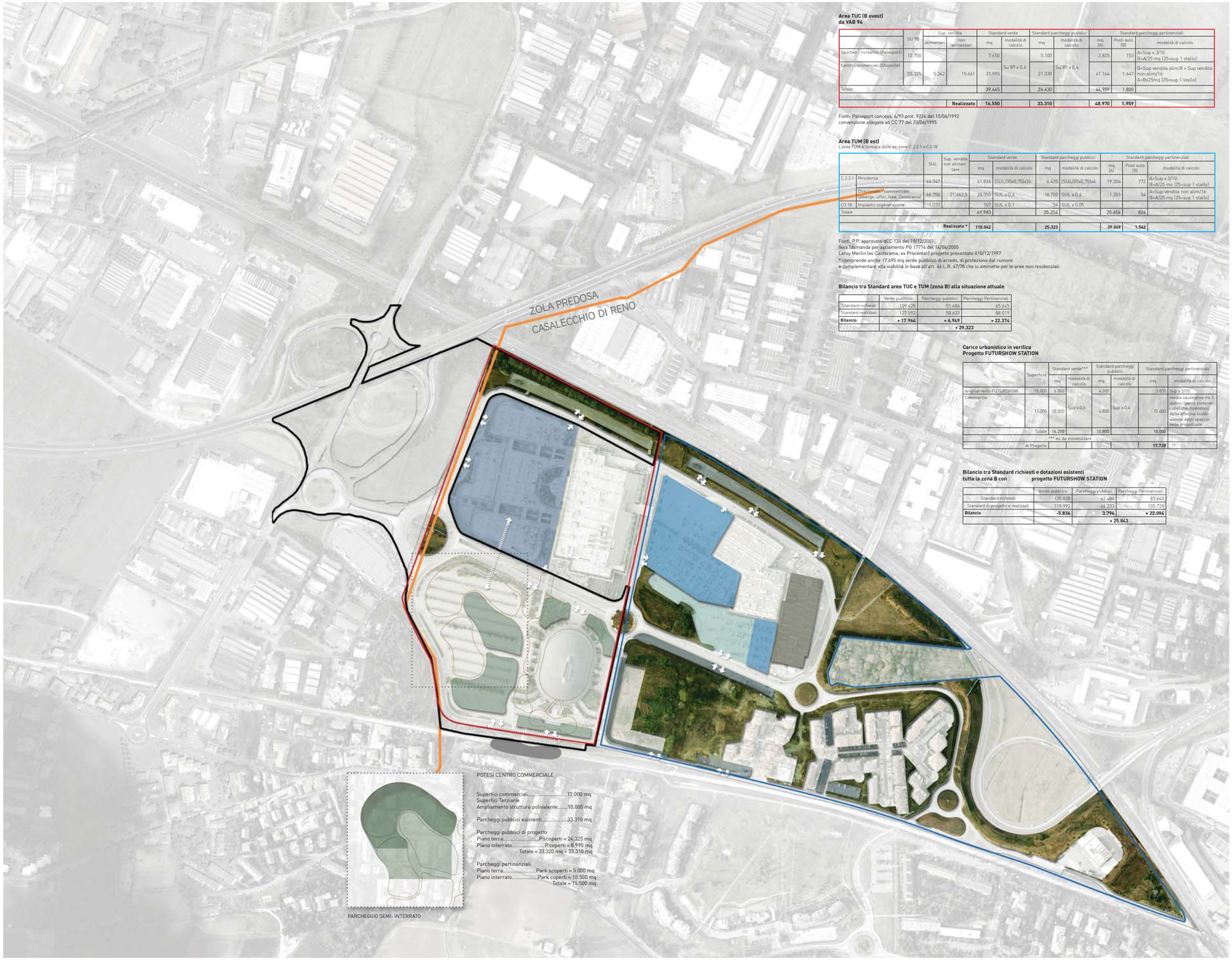
DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

PARCHEGGI E VERDE - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO



Area TUC (B ovest)
da VAB 94

	SU'98	Sup. vendita alimentari	Sup. vendita non alimentari	Standard verde mq	Standard verde modalità di calcolo	Standard parcheggi pubblici mq	Standard parcheggi pubblici modalità di calcolo	Standard parcheggi pertinenziali mq [A]	Standard parcheggi pertinenziali Posti auto [B]	Standard parcheggi pertinenziali modalità di calcolo
Sportivo-ricreativo (Palasport)	12.750			7.650		5.100		3.825	153	A=Sup x 3/10 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
Centri Commerciali (Shopville)	53.325	5.342	15.661	31.995	Su 89 x 0,6	21.330	Su 89 x 0,4	41.164	1.647	B=Sup vendita alim/8 + Sup vendita non alim/16 A=Bx25mq (25=sup 1 stallo)
Totale				39.645		26.430		44.989	1.800	
			Realizzato	**16.550**		**33.310**		**48.970**	**1.959**	

Fonti: Palasport concess. 6/93 prot. 9224 del 15/06/1992
convenzione allegata ad CC 77 del 23/06/1995

Area TUM (B est)
L'area TUM è formata dalle ex-zone C.2.2.1 e C3.18

		SUL	Sup. vendita non alimentare	Standard verde mq	Standard verde modalità di calcolo	Standard parcheggi pubblici mq	Standard parcheggi pubblici modalità di calcolo	Standard parcheggi pertinenziali mq [A]	Standard parcheggi pertinenziali Posti auto [B]	Standard parcheggi pertinenziali modalità di calcolo
C.2.2.1	Residenza	64.347		41.826	(SUL/30x0,75)x26	6.435	(SUL/30x0,75)x4	19.304	772	A=Sup x 3/10 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
	Direzionale, commerciale (Alberghi, uffici, Ikea, Castorama)	46.750	21.662,5	28.050	SUL x 0,6	18.700	SUL x 0,4	1.351	54	A=Sup vendita non alim/16 B=A/25 mq (25=sup 1 stallo)
C3.18	Impianto cogenerazione	1.073		107	SUL x 0,1	54	SUL x 0,05			
Totale				69.983		25.254		20.656	826	
			Realizzato *	**110.042**		**25.323**		**39.049**	**1.562**	

Fonti: P.P. approvato dCC 124 del 19/12/2001;
Ikea (domanda per ampliamento PG 17774 del 14/06/2005
Leroy Merlin (ex Castorama, ex Procenter) progetto presentato il10/12/1997
* comprende anche 17.695 mq verde pubblico di arredo, di protezione dal rumore
e complementare alla viabilità in base all'art. 46 L.R. 47/78 che lo ammette per le aree non residenziali

Bilancio tra Standard aree TUC e TUM (zona B) alla situazione attuale

	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Parcheggi Pertinenziali
Standard richiesti	109.628	51.684	65.645
Standard realizzati	127.592	58.633	88.019
Bilancio	**+ 17.964**	**+ 6.949**	**+ 22.374**
		+ 29.323	

Carico urbanistico in verifica
Progetto FUTURSHOW STATION

	Superficie	Standard verde*** mq	Standard verde*** modalità di calcolo	Standard parcheggi pubblici mq	Standard parcheggi pubblici modalità di calcolo	Standard parcheggi pertinenziali mq	Standard parcheggi pertinenziali modalità di calcolo
Ampliamento FUTURSHOW	10.000	6.000		4.000		3.000	Sup x 3/10
Commercio	17.000	10.200	Sup x 0,6	6.800	Sup x 0,4	15.000	media cautelativa tra 2 ipotesi (parco commerciale) che dipendono dalla effettiva suddivisione degli spazi in sede progettuale
Totale	16.200			10.800		18.000	
*** ev. da monetizzare							
di Progetto	-			-		**17.720**	

Bilancio tra Standard richiesti e dotazioni esistenti
tutta la zona B con progetto FUTURSHOW STATION

	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Parcheggi Pertinenziali
Standard richiesti	125.828	62.484	83.645
Standard di progetto e realizzati	119.992	66.233	105.739
Bilancio	**-5.836**	**3.794**	**+ 22.094**
		+ 25.843	

POTESI CENTRO COMMERCIALE

Superfici commerciali.....17.000 mq
Superfici Terziarie
Ampliamento struttura polivalente.....10.000 mq

Parcheggi pubblici esistenti.....33.310 mq

Parcheggi pubblici di progetto
Piano terra.....P.scoperti = 24.325 mq
Piano interrato.....P.coperti = 8.995 mq
Totale = 33.320 mq > 33.310 mq

Parcheggi pertinenziali
Piano terra.....Park scoperti = 5.000 mq
Piano interrato.....Park coperti = 10.500 mq
Totale = 15.500 mq

PARCHEGGIO SEMI- INTERRATO



LEGENDA

- PERIMETRO AMBITO CONSOLIDATO (TUC)
- PERIMETRO ZONA "B" IN CORSO (TUM)
- PERIMETRO AMBITO DI RECUPERO
- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI CONVENZIONATI PER L'USO PUBBLICO
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PARCHEGGI PUBBLICI CON DIRITTO DI SOTTOSUOLO A PARCHEGGIO PERTINENZIALE
- PARCHEGGI PERTINENZIALI ESISTENTI FUTURSHOW
- PARCHEGGI PERTINENZIALI A CIELO APERTO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SOTTOSUOLO
- STATION
- PUNTI DI ACCESSO AI PARCHEGGI

05

aMDL0256

PARCHEGGI E VERDE
PROGETTO

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

PERCORSI PEDONALI - SITUAZIONE ATTUALE E DI PROGETTO





LEGENDA

- STATION
- FERROVIA
- PERCORSI PEDONALI ESISTENTI LIVELLO 1
- PERCORSI PEDONALI DI PROGETTO LIVELLO 1
- PERCORSI PEDONALI ESISTENTI LIVELLO 2
- PERCORSI PEDONALI DI PROGETTO LIVELLO 2
- PERCORSI PEDONALI DI PROGETTO APPROVATO
- ADEGUAMENTI VIARI
- SOVRAPASSO PEDONALE ESISTENTE
- SOVRAPASSO PEDONALE DI PROGETTO
- PUNTI PER CAMBIO DI LIVELLO
- LOCALIZZAZIONE DISTRIBUTORE CARBURANTI
- PERCORSI ESISTENTI (ZP)
- PERCORSI DI PROGETTO (ZP)
- SBARRAMENTI FISICI (ZP)
- PERCORSI PEDONALI ESISTENTI LIVELLO 2

06

aMDL0256

PERCORSI PEDONALI

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

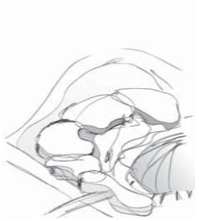
PUNTI PUBBLICITARI / ITINERARI E COMUNICAZIONI FUNZIONALI

PUNTO DI COMUNICAZIONE PIANO STRADALE
MODULO REALIZZATO IN CEMENTO





PUNTI DI COMUNICAZIONE



LEGENDA

FERROVIA

PUNTI PER INFORMAZIONI PUBBLICITARIE

PUNTI PER INFORMAZIONI FUNZIONALI

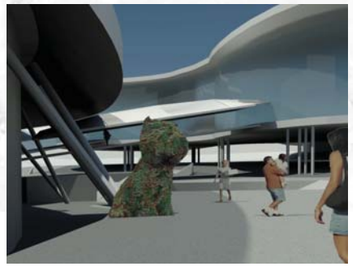
PUNTI DI COMUNICAZIONE AL PIANO STRADALE



VISTA FUTURSHOW



VISTA FUTURSHOW



VISTA FUTURSHOW

07

aMDL0256

PUNTI PUBBLICITARI / ITINERARI
E COMUNICAZIONI FUNZIONALI

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

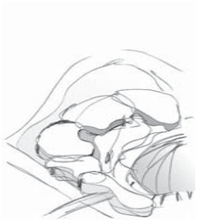
DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

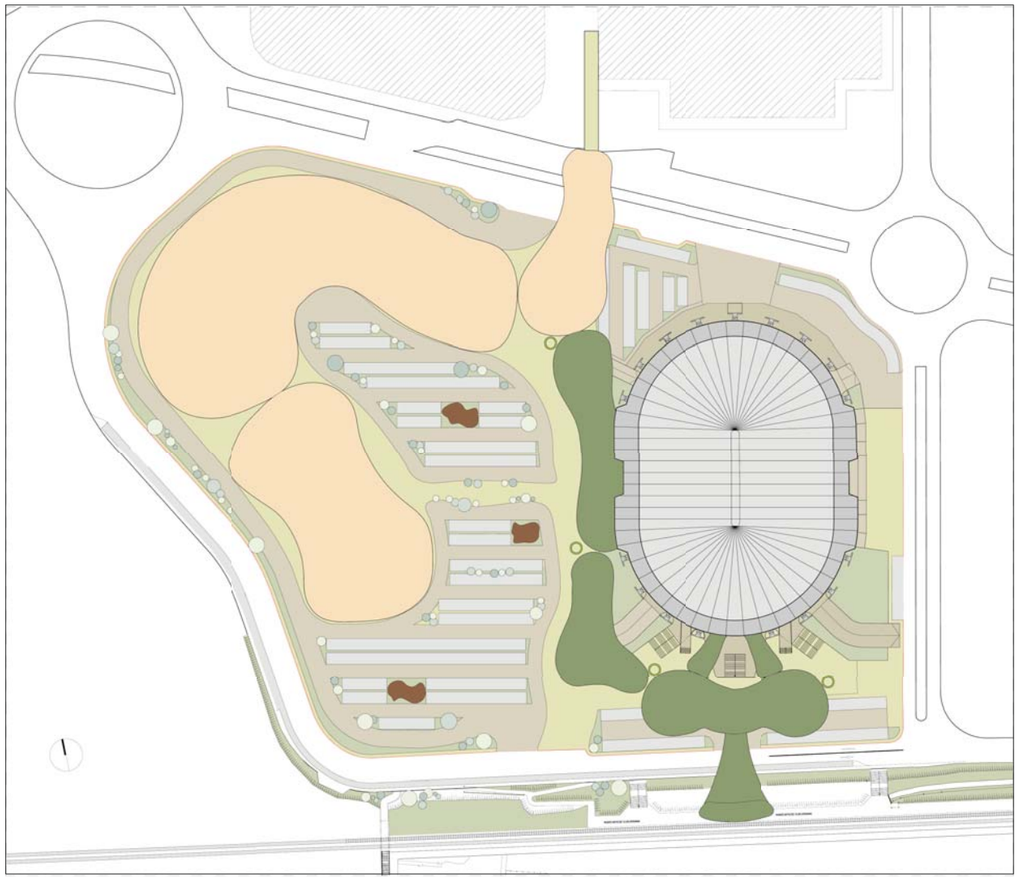
aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

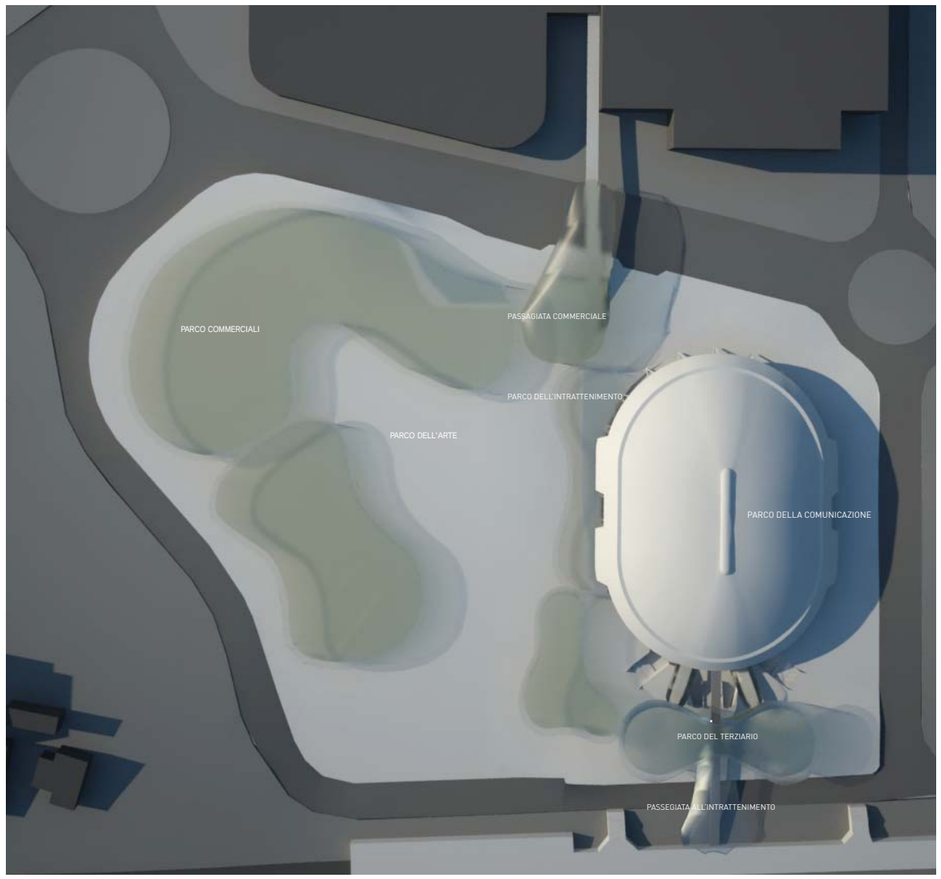
L'ARCHITETTURA



AREA FUTURSHOW STATION - PIANTA



AREA FUTURSHOW STATION - RENDERING



LEGENDA

- SUP. IN AMPLIAMENTOSTRUTTURA POLIVALENTE / COMMERCIALE
- SUP. IN AMPLIAMENTOSTRUTTURA POLIVALENTE / TERZIARIO
- HALL
- BIGLIETTERIA
- AREA PARCHEGGI (IN SUPERFICIE E SOTTERANI)
- STATION
- AREA VERDE
- AREA PERCORSI PEDONALI

08

aMDL0256

L'ARCHITETTURA

aMDL_SMB_Masterplan.indd
19-01-2010

CLIENT
Futurshow Station s.r.l.

PROJECT LEADER
Michele De Lucchi

DESIGN TEAM
Angelo Micheli
Silvia Figini
Agnieszka Drews
Sang Yeun Lee
Andrea Pasquali

FUTURSHOW STATION
Casalecchio di Reno (BO), Italia

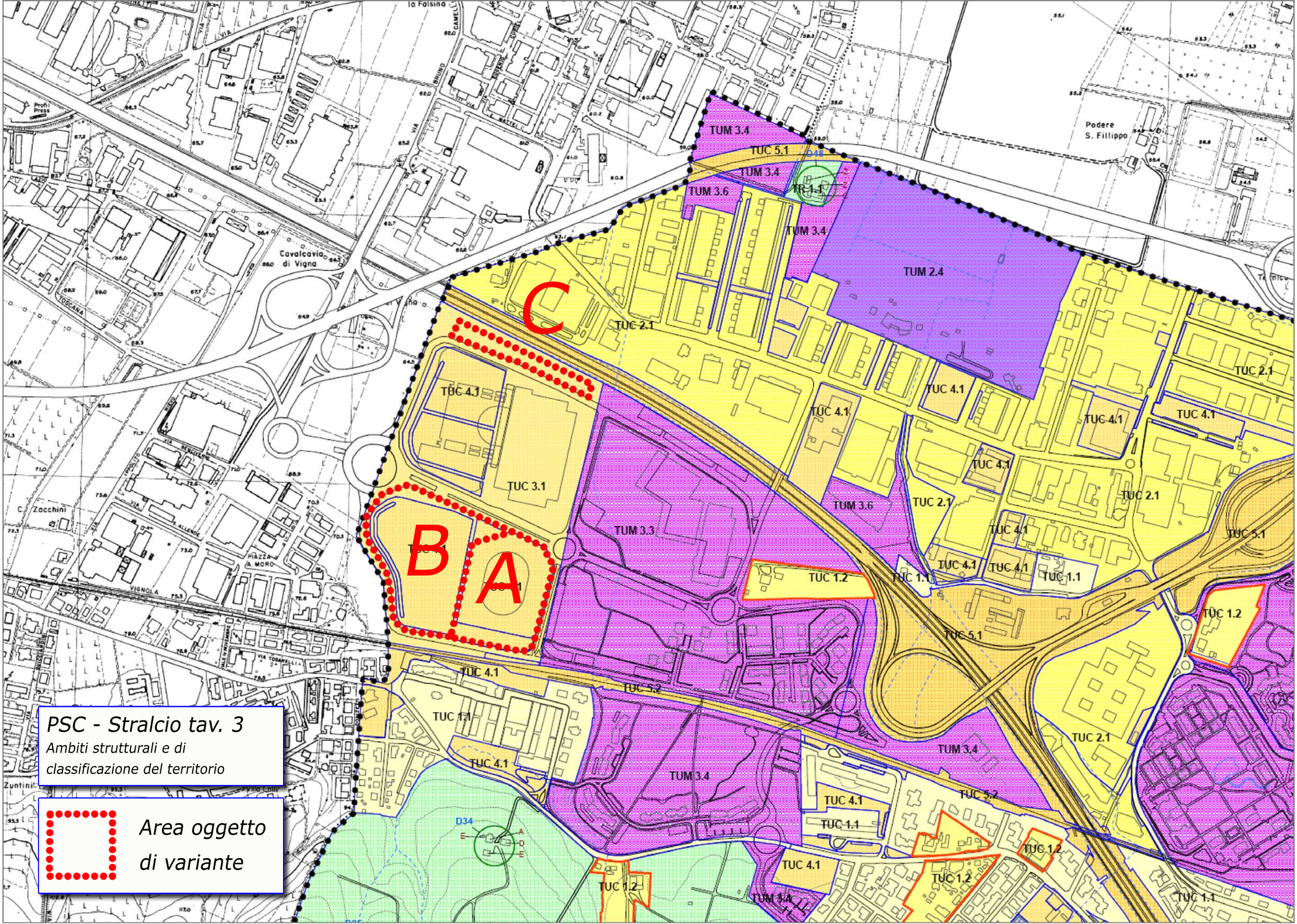
aMDL

* THE MEASUREMENTS MUST BE VERIFIED IN NATIVE PLACE, EVERY DAMAGE FOR WRONG SUPPLIES IS TO CARGO OF THE SUPPLIER
* REPRODUCTION FORBIDDEN - ALL RIGHTS RESERVED ACCORDING TO THE LAW ©aMDL 2008

RIEPILOGO ONERI A ACARICO OPERATORE NELL'AMBITO DELL'ACCORDO TERRITORIALE

art. 6 - comma 1					
eliminazione del sottopasso attuale in corrispondenza della rotatoria; (sulla Via De Amicis)		€ 162.500,00			
realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'attuale sulla via Camellini/De Amicis		€ 1.085.000,00			
Totale parziale		€ 1.247.500,00			
art. 14 - comma 5 - lettera c					
contributo sostenibilità (25%)		€ 415.000,00			
Totale parziale		€ 415.000,00			
Totale		**€ 1.662.500,00**			**€ 1.662.500,00**
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 149.700,00			
art. 6 - comma 2					
realizzazione di un nuovo collegamento da e per Bologna sulla Nuova Bazzanese;		€ 560.000,00			
sistemazione dell'attuale via Camellini con la realizzazione di due corsie in direzione sud (verso la zona B) e una corsia in direzione nord (verso la zona industriale) e realizzazione di una nuova rotatoria nell'intersezione tra la rampa di connessione		€ 322.500,00			
spostamento gasdotti Snam e pool nato		€ 280.000,00			
sistemazione dell'intersezione fra lo svicolo della Bazzanese e la via Roma con inserimento di una rotatoria		450.000			
Totale parziale		€ 1.762.200,00			
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 211.464,00			
Totale		**€ 1.973.664,00**			**€ 1.973.664,00**
TOTALE					**€ 3.636.164,00**
ulteriori opere a carico attuatore					
Abbassamento strada Via Fausto Coppi, interventi sulla viabilità per collegamento fermata SFM		€ 200.000,00			
sistema elettronico di gestione parcheggi		€ 150.000,00			
riprogettazione della vasca di laminazione nei tempi compatibili con la già programmata realizzazione del progetto nel Comune di Zola;		€ 20.000,00			
progettazioni - D.L. - Collaudi - Sicurezza (12%)		€ 42.000,00			
Totale		**€ 412.000,00**			**€ 412.000,00**
TOTALE GENERALE					**€ 4.048.164,00**

RIEPILOGO ULTERIORI INTERVENTI PUBBLICI A CARICO OPERATORE			
1	interventi volti alla progettazione costruzione della futura stazione ferroviaria fermata Futurshow Station	€ 1.500.000	
	TOTALE	**€ 1.500.000**	
	Progettazioni – D.L. – Collaudi Sicurezza (12%)	€ 180.000	
	TOTALE	**€ 1.680.000**	**€ 1.680.000**
2	realizzazione parcheggi pubblici	€ 5.589.000	
3	monetizzazione verde pubblico	€ 168.120	
	TOTALE	**€ 5.757.120**	
	Progettazioni – D.L. – Collaudi Sicurezza (12%)	€ 670.680	
	TOTALE	**€ 6.427.800**	**€ 6.427.800**
	Scomputo oneri urbanizzazione	-€ 2.333.133	
	Scomputo contributo costo costruzione	-€ 2.576.410	
	TOTALE	-€ 4.909.543	-€ 4.909.543
	TOTALE GENERALE		**€ 3.198.257**


TUM 3.4
TUC 5.1
D48
TUM 3.4
TR 1.1
TUM 3.6
TUM 3.4
TUM 2.4
C
TUC 2.1
TUC 4.1
TUC 4.1
TUC 4.1
TUC 4.1
TUC 2.1
TUC 3.1
TUM 3.6
TUC 2.1
TUC 4.1
TUC 2.1
TUC 5.1
TUM 3.3
TUC 1.2
TUC 1.1
TUC 4.1
TUC 4.1
TUC 1.1
TUC 1.2
TUC 5.1
B
A
TUC 4.1
TUC 5.2
TUC 1.1
TUC 2.1
TUC 4.1
TUM 3.4
TUM 3.4
TUC 5.2
TUC 4.1
TUC 1.1
TUC 1.2
TUC 4.1
TUC 1.2
TUM 3.4
TUC 1.1
D34
Podere
S. Fillippo
Cavalcavia
di Vigna
Profil
Press
la Falsina
C. Zacchini
Zuntini
PSC - Stralcio tav. 3
Ambiti strutturali e di
classificazione del territorio
Area oggetto
di variante

C

B

A

SUB 17.0

TCV

SUB 17.0

TRC

SUB 36.0

SUB 17.0

TCS

TCP

TCV

TCT

SUB 1.1

SUB 23.3

SUB 23.1

SUB 23.2

NSR

TMR

TCF

SUB 10.2

SUB 1.2

SUB 6.6

Podere
S. Fillippo

Cavalcavia
di Vigna

Zacchini

Villa Lorenzo

Rigle

POC - Stralcio tav. 4

Localizzazione comparti di conservazione e comparti di trasformazione urbanistica

Area oggetto di variante

C

B

A

MSVI

tiro a volo

asp

apa

ave

ve

via del Lavoro

cvv

Magazzino Comunale

MSC

Polstrada

CINECA

CILS

IPERMERCATO

IKEA

ave

dislocamento VV.FF.

CINECA

Galvano

Direzione III tronco autostrada

cv

PALASPORT

ave

ARCOBALENO

ave

Palazzo Boschi

ave

centro calcolo e servizi Cassa di Risparmio

MERIDIANA

opa

asp

Centro ricreativo A.Fresu

RIALE

ave

Parco di Riale

Cogenerazione

ave

Giardino Luis Amstrong

opa

cdr

Palazzo Pedrelli

asp

sms

Istituto Tecn G. Salvemi

opa

ave

cvv

opa

POC - Stralcio tav. 5.1

Localizzazione dei Servizi -

Evoluzione del disegno urbano 2004-09

Area oggetto di variante