



**ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione ordinaria - I Convocazione

**OGGETTO: VARIANTE N. 11 AL RUE – PASSAGGIO A CONSOLIDATO DI COMPARTI
CONCLUSI E DELLE AREE ADDIVENUTE PATRIMONIO PUBBLICO. ADOZIONE**

L'anno **DUEMILAVENTI**, addì **TRENTA** del mese di **settembre**, alle ore **19:30** e **seguenti** nella sala consiliare a porte chiuse previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

N.	Componente	Presente	N.	Componente	Presente
1	PELLEGATTI LORENZO	S	10	BONZAGNI DAVIDE	S
2	COTTI TOMMASO	S	11	MARINO ERNESTO	S
3	FURLANI FRANCESCO	N	12	MARCHESI RENATO	N
4	ACCORSI SARA	S	13	BOTTAZZI MIRCO	S
5	VANELLI SERGIO	S	14	BARBIERI CHIARA	S
6	MAZZOLI GIANCARLO	S	15	FOSCHIERI STEFANO	S
7	RIGHI ROBERTA	S	16	CASAGRANDE PAMELA	S
8	MERICIO GIAN PIERO	S	17	EPIFANI CARMELA	S
9	GUZZETTI FABIO	S			

Totale Presenti: 15

Totali Assenti: 2

Sono presenti gli Assessori:

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA NECCO STEFANIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, MARINO ERNESTO invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.



OGGETTO:

VARIANTE N. 11 AL RUE – PASSAGGIO A CONSOLIDATO DI COMPARTI CONCLUSI E DELLE AREE ADDIVENUTE PATRIMONIO PUBBLICO. ADOZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 07/04/2011;
- i citati strumenti urbanistici sono entrati in vigore il 11/05/2011, data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione E-R , Anno 42 n. 73, parte seconda n. 53;
- la Variante n. 1 al Piano Strutturale Comunale (PSC) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 26/04/2018 ed è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°130 del 16/05/2018;

Richiamati:

- il comma 4 dell'art. 4 della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 e s.m.i. che disciplina che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG da parte dei Comuni, possono essere adottate "[...] a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente [...]*";
- l'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i. che disciplina il procedimento di approvazione del RUE e delle sue modifiche;

Verificato che la variante allegata alla presente delibera, consiste:

- nel recepimento della disciplina degli ambiti consolidati dei comparti residenziali attuati con piano particolareggiato (derivanti dalla disciplina del PRG), per i quali le opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute all'amministrazione ed hanno concluso l'attuazione, definendo alcune norme specifiche anche a fronte del recepimento di un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, così come aggiornato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
- nel recepimento nella disciplina degli ambiti consolidati di specifiche aree che sulla base delle convenzioni di piani attuativi sono state acquisite al patrimonio pubblico;
- in alcuni aggiornamenti normativi riguardanti il governo del tessuto consolidato;
- nella correzione di errori cartografici;

Visto l'elaborato di Variante, allegato alla presente delibera, costituito dalla "Relazione Illustrativa – Variante al RUE n. 11", in cui vengono dettagliatamente descritti i punti sopra riportati di variante allo strumento urbanistico;

Verificato inoltre che le modifiche previste nella presente variante:

- rientrano nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte con la presente variante non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 58 DEL 30/09/2020

Dato atto che con l'adozione della presente variante si operano modifiche agli articoli n. 38 e 47 del testo normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio e alle tavole T.b, T.e, T.i;

Considerato che l'adozione di varianti al RUE comporta l'avvio di un periodo di salvaguardia così come previsto all'art. 12 L.R. 20/2000 ed all'art. 3 del RUE;

Dichiarata l'assenza di situazioni di incompatibilità e di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/90, dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013, dell'art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016, del Piano Nazionale Anticorruzione e del Piano Triennale di Prevenzione della corruzione del Comune di San Giovanni in Persiceto;

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla competente commissione consiliare nella seduta del 24/09/2020;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la L.R. 24/2017 e smj;

Acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di delibera n. 47/2020, dal Dirigente dell'Area Tecnica arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Si dà atto che alle ore 00:29 esce il consigliere Mazzoli, pertanto risultano presenti n. 14 componenti.

Udita l'illustrazione del Sindaco.

Si dà atto che:

- alle ore 00:31 esce il consigliere Cotti, pertanto risultano presenti n. 13 componenti;
- alle ore 00:32 esce il consigliere Vanelli, pertanto risultano presenti n. 12 componenti;
- alle ore 00:34 esce la consigliera Accorsi, pertanto risultano presenti n. 11 componenti.

Verificato che non vi sono interventi, il Presidente passa alla votazione del presente punto.

Richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi sopra indicati;

Con voti **FAVOREVOLI UNANIMI, PRESENTI E VOTANTI N. 11 COMPONENTI**, resi in forma palese,

DELIBERA

per tutto quanto sopra esposto:

1 - **Di adottare la Variante n. 11 al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, ai sensi dell'art. 33 comma 1 della L.R. 20/2000, i cui contenuti sono dettagliati nell'allegato elaborato predisposto dal Servizio Urbanistica, denominato "Relazione illustrativa – Variante al RUE n. 11".

2 - **Di attestare** che lo strumento urbanistico adottato è conforme con la 'Tavola dei Vincoli' ai sensi dall'art. 51 della L.R. 15/2013 (modifiche all'art. 19 - Carta unica del territorio - L.R. 20/2000);

3 - **Di dare atto** che:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 58 DEL 30/09/2020

- copia della Variante sarà depositata presso la sede comunale per sessanta giorni consecutivi, dandone avviso sul sito istituzionale del comune (assolvendo all'obbligo di pubblicità stabilito dall'art. 33 della LR 20/2000, secondo gli strumenti consentiti dall'art. 32 della L. 106/2011);
- entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni;
- che dalla data di esecutività della presente deliberazione si darà avvio al periodo di salvaguardia di cui all'art. 12 L.R. 20/2000 e all'art. 3 del RUE, con tempi e modalità dettate da quest'ultimo.

4 - **Di dare inoltre atto** che si provvederà, in sede di successiva approvazione della variante, alla redazione in forma di testo coordinato ed integrale del RUE e l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi.

Attesa l'urgenza, al fine di dar seguito all'iter della variante urbanistica per addivenire ad una disciplina omogenea negli ambiti del territorio urbanizzato, la presente deliberazione con voti **FAVOREVOLI UNANIMI, PRESENTI E VOTANTI N. 11 COMPONENTI**, resi in forma palese, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Allegati:
Relazione illustrativa.

Si dà atto che la seduta si è conclusa alle ore 00:37 del 1 ottobre 2020.

RUE

RELAZIONE

RUE.SG/R

Approvato con delibera di consiglio comunale n. ___ del _____

Il Sindaco
Pellegatti Lorenzo

L'Assessore all'Urbanistica
Pellegatti Lorenzo

Servizio Urbanistica
Responsabile
Arch. Tiziana Draghetti

Istruttori Tecnici
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini

VARIANTE AL RUE

n. 11



RELAZIONE TECNICA**PREMESSA****PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 11/05/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011. Il Piano è stato redatto in forma associata con i Comuni dell'Unione Terre d'Acqua.

Ad oggi sono state approvate le seguenti varianti al PSC:

- Variante n.1, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 26/04/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°130 del 16/05/2018.
- Variante n. 2, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 27/02/2020 "Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto definitivo della pista ciclabile per il collegamento circolare fra la stazione ferroviaria, il comparto produttivo "Ex Zuccherificio", il comparto residenziale "Accatà", il polo scolastico e la zona ospedaliera – stralcio 2 (tratto 1: via Vecchi – via Fanin; tratto 3: via Benelli – via Accatà; tratto 4: via Sasso – via Palma) e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti – ratifica".
- Variante n. 3, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 14/05/2020 "Spostamento con interrimento di porzione della linea MT aerea a 15 kV "Amola" in via Bergnana – Valutazioni in ordine alla proposta di Variante urbanistica ai sensi dell'art.3 comma 4 LR n. 10/1993 e s.m.i."
- Variante n. 4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2020 "Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del parco archeologico tematico di età medioevale "Vivere nel Medioevale" a San Giovanni in Persiceto e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti con relativo procedimento di Vas/Valsat".

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011. Il Piano è stato redatto in forma associata con i Comuni dell'Unione Terre d'Acqua.

Ad oggi sono state approvate le seguenti varianti al RUE:

- Variante n. 1, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2013 "Variante per modifiche normative e cartografiche";
- Variante n. 2, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 27/08/2013 "Variante ai sensi del DPR 160/2010 richiesta dall'azienda agricola F.Ili Caretti s.s.";
- Variante n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 14/10/2014 "Variante per l'adeguamento dello strumento alla L.R. 15/2013, per adeguamenti della cartografia e per accoglimento di specifiche richieste di privati";
- Variante n. 4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/07/2015 "Variante ai sensi del DPR 160/2010 richiesta dalla ditta Trascavi Srl";
- Variante n. 5, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 28/09/2017 "Variante normativa per la definizione degli usi ammessi all'interno di due aree di interesse pubblico";
- Variante n. 6, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21/01/2019 "Variante ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 richiesta della ditta Montirone Srl";
- Variante n. 7, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 25/07/2019 "Ambito produttivo del capoluogo";

- Variante n. 8, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2020 “Variante n.3/2018 al Piano Particolareggiato per l’attuazione del Comparto C2.2 Sasso sub B”
- Variante n. 9, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27/02/2020 “Procedimento unico, ai sensi dell’art. 53 della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto definitivo della pista ciclabile per il collegamento circolare fra la stazione ferroviaria, il comparto produttivo “Ex Zuccherificio”, il comparto residenziale “Accatà”, il polo scolastico e la zona ospedaliera – stralcio 2 (tratto 1: via Vecchi – via Fanin; tratto 3: via Benelli – via Accatà; tratto 4: via Sasso – via Palma) e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti – ratifica”.
- Variante n. 10, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2020 “Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del parco archeologico tematico di età medioevale “Vivere nel Medioevale” a San Giovanni in Persiceto e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti con relativo procedimento di Vas/Valsat”.

CLASSIFICAZIONE AL TESSUTO CONSOLIDATO DEI COMPARTI CONCLUSI E DELLE AREE ACQUISITE A PATRIMONIO COMUNALE

Dal 2011 ad oggi non è mai stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi della L.R. 20/2000 all’epoca vigente, senza determinare quindi il completamento della strumentazione urbanistica necessaria al governo del territorio, fatta salva per l’assunzione da parte del Consiglio Comunale, con atto n. 23 del 26/03/2013, delle linee guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici di pianificazione urbanistica comunale. Nel frattempo, dal 2011 ad oggi, si è conclusa l’attuazione di numerosi piani particolareggiati in corso di attuazione e discendenti dall’attuazione della previgente pianificazione urbanistica di PRG (Piano Regolatore Generale). Pertanto la conclusione delle opere di urbanizzazione in seno ai comparti di espansione, il collaudo delle stesse e la successiva acquisizione a patrimonio comunale delle suddette opere ed aree, contestualmente alla verifica degli avvenuti adempimenti da parte dei soggetti attuatori alle obbligazioni assunte, deve essere recepita dagli strumenti di pianificazione urbanistica classificando nell’ambito del territorio consolidato dette aree ai fini dell’omogeneità urbanistica del tessuto.

I comparti conclusi trattati nell’ambito della presente variante, per i quali segue una specifica illustrazione, sono:

- Comparto “C3.2-Cavamento”;
- Comparto “C2.2-Sasso sub. A”;
- Comparto “C2.2-Sasso sub. B”;
- Comparto “C3.3 Chiesolino-Sub. A”.

Inoltre, in attuazione della L.R. 16/2012 “Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012”, è stata avviata l’attuazione di alcuni areali di espansione del PSC, che si è concretizzata con l’approvazione di due Piani Particolareggiati di iniziativa privata (PUA) relativi al comparto “Manganelli” e al comparto “Nuovo Chiesolino”. Tali comparti risultano in corso di attuazione e nell’ambito di questo percorso, disciplinato dalle relative convenzioni urbanistiche, il comune è divenuto proprietario di aree di pubblica utilità. Con la presente variante si provvede a disciplinare tali aree nell’ambito del tessuto consolidato del territorio. Segue una specifica illustrazione.

Infine per quanto riguarda il comparto “C2.8- Pieve di Decima”, il cui piano particolareggiato è stato approvato in attuazione della previgente pianificazione urbanistica di PRG e che risulta ancora in corso di attuazione, il comune ha acquisito, ai sensi delle obbligazioni fissate dalla convenzione urbanistica vigente, alcune aree per le quali si provvede a disciplinarle nell’ambito del tessuto consolidato. Segue specifica illustrazione.

Comparto "C3.2-Cavamento"

il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del comparto "C3.2 – Cavamento" è stato approvato con DGC n.172 del 31/05/1999.

La relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 09/06/2011 con rep. n. 43972 e racc. n. 18203.

Con le DCC n.94 del 26/10/2010 e n.110 del 14/12/2010 sono state approvate due varianti al Piano Particolareggiato con modificazione della Convenzione, il cui atto integrativo è stato sottoscritto in data 25/05/2011 con rep. n. 64754 e racc. n. 31262.

Le opere di urbanizzazione sono state acquisite con atto sottoscritto in data 26/09/2019 con rep. 5828 e rac. 4026 e atto sottoscritto in data 05/12/2019 con rep. 6183 e rac. 4271.

Si propone di aggiornare la cartografia in assetti consolidati in base ai diversi ambiti.

Avendo le parti rispettato gli obblighi da Convenzione ed essendo le aree a destinazione pubblica già acquisite dal Comune si propone il passaggio di tale comparto da area edificabile per funzioni prevalentemente residenziale (AC_2) ad area residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC_1), Verde pubblico esistente (DOT_V), Infrastrutture viarie e ferroviarie (M) e Parcheggi pubblici esistenti (P).

In particolare, si propone di identificare tali aree come nuovi ambiti AC_1 con particolare campitura, come da legenda delle tavole grafiche, in quanto soggetti a contributo straordinario.

Tav. E del RUE – vigente



Tav. E del RUE – proposta di variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2E del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

Comparti "C2.2-Sasso sub. A" e "C2.2- Sasso sub. B"

Sasso sub. A

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del comparto "C2.2 – Sasso sub. A" è stato approvato con DGC n.46 del 19/04/2004. La relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 26/05/2004 con rep. n. 50820 e racc. n. 21952. In seguito alla variante al Piano Particolareggiato con DCC n. 35 del 02/04/2009 è stata modificata la Convenzione sottoscritta il 14/05/2009 con rep. n. 61761 e racc. n. 29089. Le opere di urbanizzazione sono state acquisite con Atto sottoscritto in data 05/12/2019 con rep. 6181 e racc. 4270.

Avendo le parti rispettato gli obblighi da Convenzione ed essendo le aree a destinazione pubblica già acquisite dal Comune, si propone il passaggio di tale comparto da area edificabile per funzioni prevalentemente residenziale (AC_2) ad area residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC_0 o AC_1), verde pubblico esistente (DOT_V), infrastrutture viarie e ferroviarie (M) e parcheggi pubblici esistenti (P) .

In particolare, si propone di identificare tali aree come nuovi ambiti AC_1 con particolare campitura (come da legenda delle tavole grafiche) in quanto soggetti a contributo straordinario. Inoltre si propone di individuare i lotti ancora non attuati soggetti a specifica norma.

Sasso sub. B

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del comparto "C2.2 – Sasso sub. B" è stato approvato con DCC n.74 del 19/07/2007. La relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 20/02/2008 con rep. n. 59610 e racc. n. 27696. Il Piano particolareggiato ha subito diverse variante, tra queste l'ultima ha determinato la sottoscrizione di una nuova Convenzione urbanistica, avvenuto in data 11/05/2020 con rep. n. 6660 e racc. n. 4618.

Le opere di urbanizzazione sono state acquisite in data 16/07/2020 con rep. n. 7001 e racc. n. 4859.

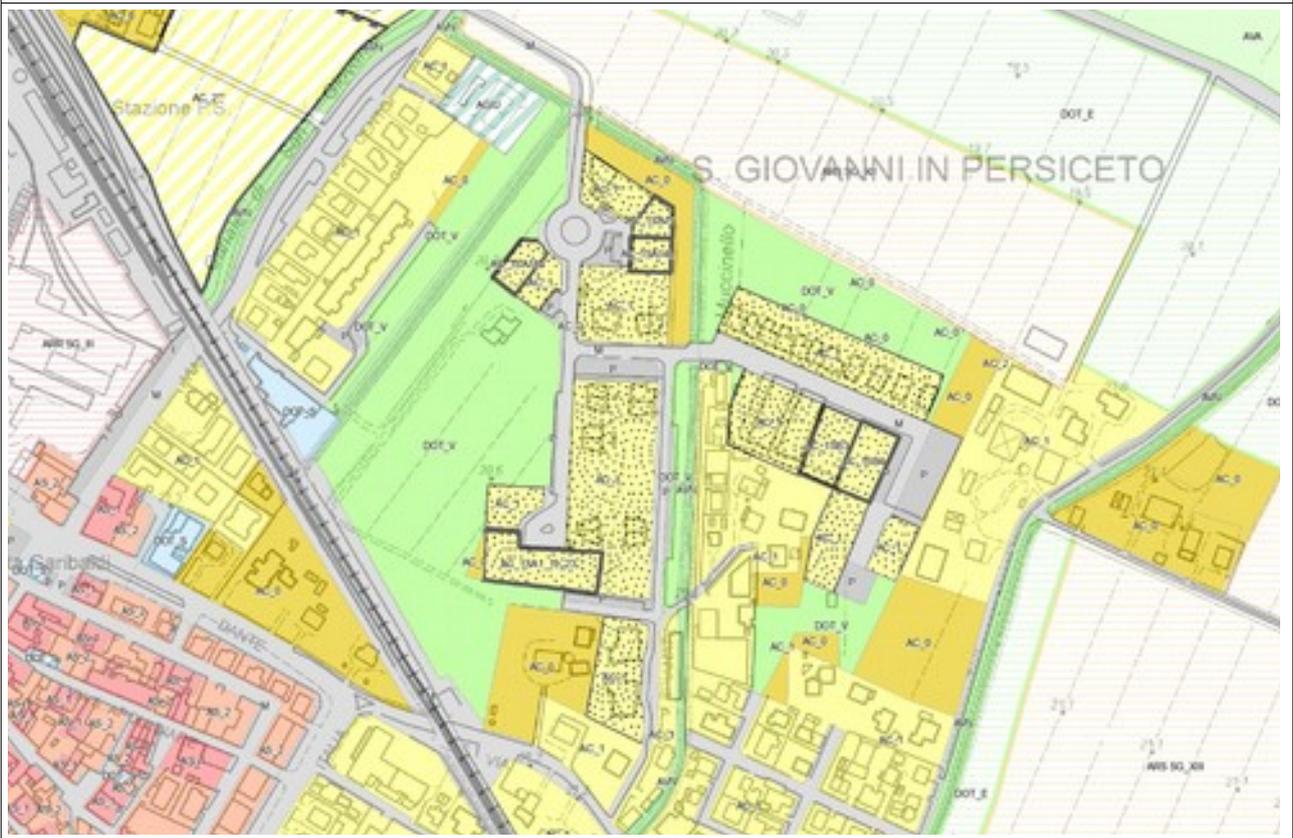
Avendo le parti rispettato gli obblighi da Convenzione ed essendo le aree a destinazione pubblica già acquisite dal Comune si propone il passaggio di tale comparto da area edificabile per funzioni prevalentemente residenziale (AC_2) ad area residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC_1), Verde pubblico esistente (DOT_V), Infrastrutture viarie e ferroviarie (M) e Parcheggi pubblici esistenti (P) .

In particolare, si propone di identificare tali aree come nuovi ambiti AC_1 con particolare campitura, come da legenda delle tavole grafiche, in quanto soggetti a contributo straordinario. Inoltre, si propone di individuare i lotti ancora non attuati soggetti a specifica norma.

Tav. E del RUE – vigente

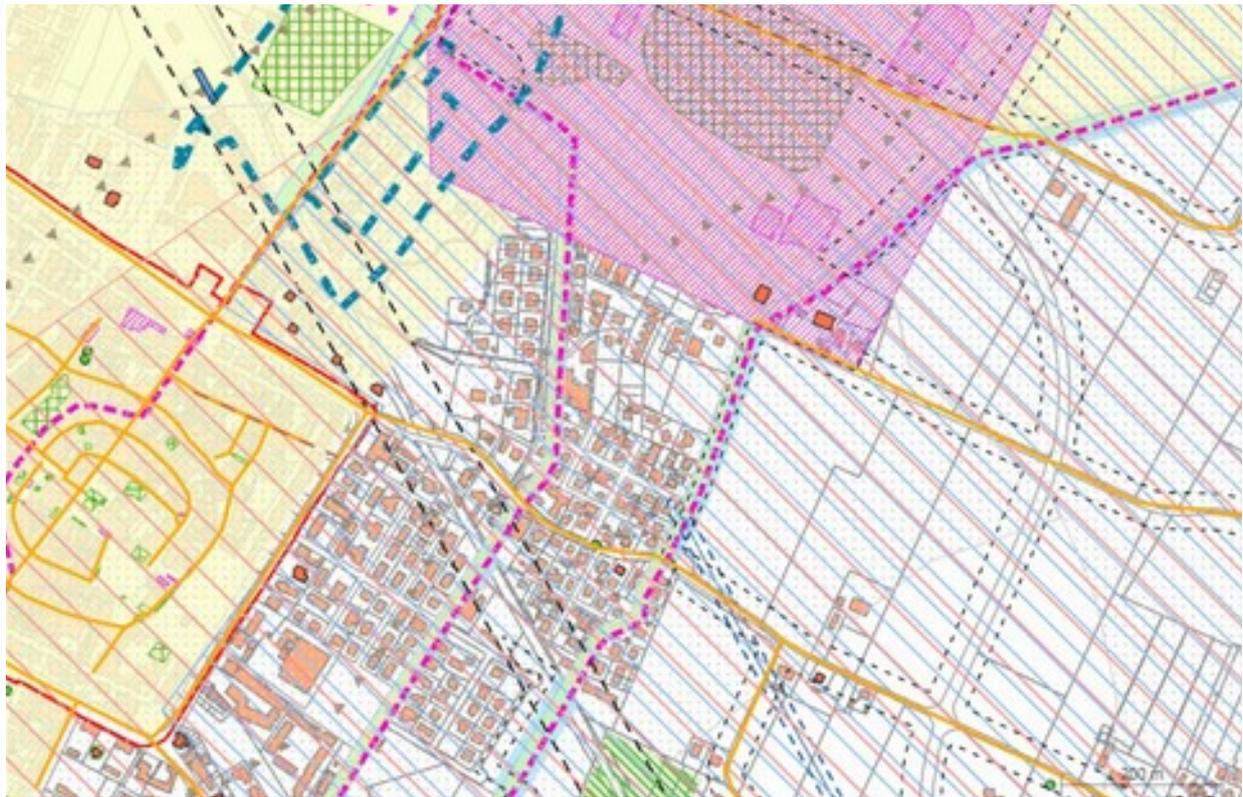


Tav. E del RUE – proposta di variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2E del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

Comparti “C3.3 Chiesolino-Sub. A” e “Nuovo Chiesolino”

Chiesolino sub. A

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del comparto “C3.3 – Chiesolino sub. A” è stato approvato con DCC n.95 del 14/11/2003. La relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 07/01/2004 con rep. n. 49903 e racc. n. 21466.

Le opere di urbanizzazione sono state acquisite in data 03/07/2019 con rep. n. 46442 e racc. n. 14714.

Avendo le parti rispettato gli obblighi da Convenzione ed essendo le aree a destinazione pubblica già acquisite dal Comune si propone il passaggio di tale comparto da area edificabile per funzioni prevalentemente residenziale (AC_2) ad area residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC_1), Verde pubblico esistente (DOT_V), Infrastrutture viarie e ferroviarie (M) e Parcheggi pubblici esistenti (P) .

In particolare, si propone di identificare tali aree come nuovi ambiti AC_1 con particolare campitura, come da legenda delle tavole grafiche, in quanto soggetti a contributo straordinario. Inoltre, si propone di individuare i lotti ancora non attuati soggetti a specifica norma.

In data 28/12/18, con prot. 54163 è stata presentata manifestazione d'interesse su una porzione delle aree oggetto della classificazione a tessuto consolidato sopra illustrata, ai sensi del comma 3 dell'art.4 della L.R. 24/2017. Con delibera di Consiglio n. 32 del 30/04/2019 la proposta di manifestazione viene ritenuta ammissibile e sulla base degli indirizzi ivi forniti la Giunta Comunale con atto n. 142 del 21/09/2020 approva l'Accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ai sensi dell'art.11, commi 2 e ss. della Legge n. 241/1990. Si propone pertanto di recepire i contenuti di tale accordo nell'ambito della classificazione urbanistica a tessuto consolidato, identificando tali aree come nuovi ambiti AC_1 con particolare campitura (come da legenda delle tavole grafiche), in quanto soggetti a contributo straordinario.

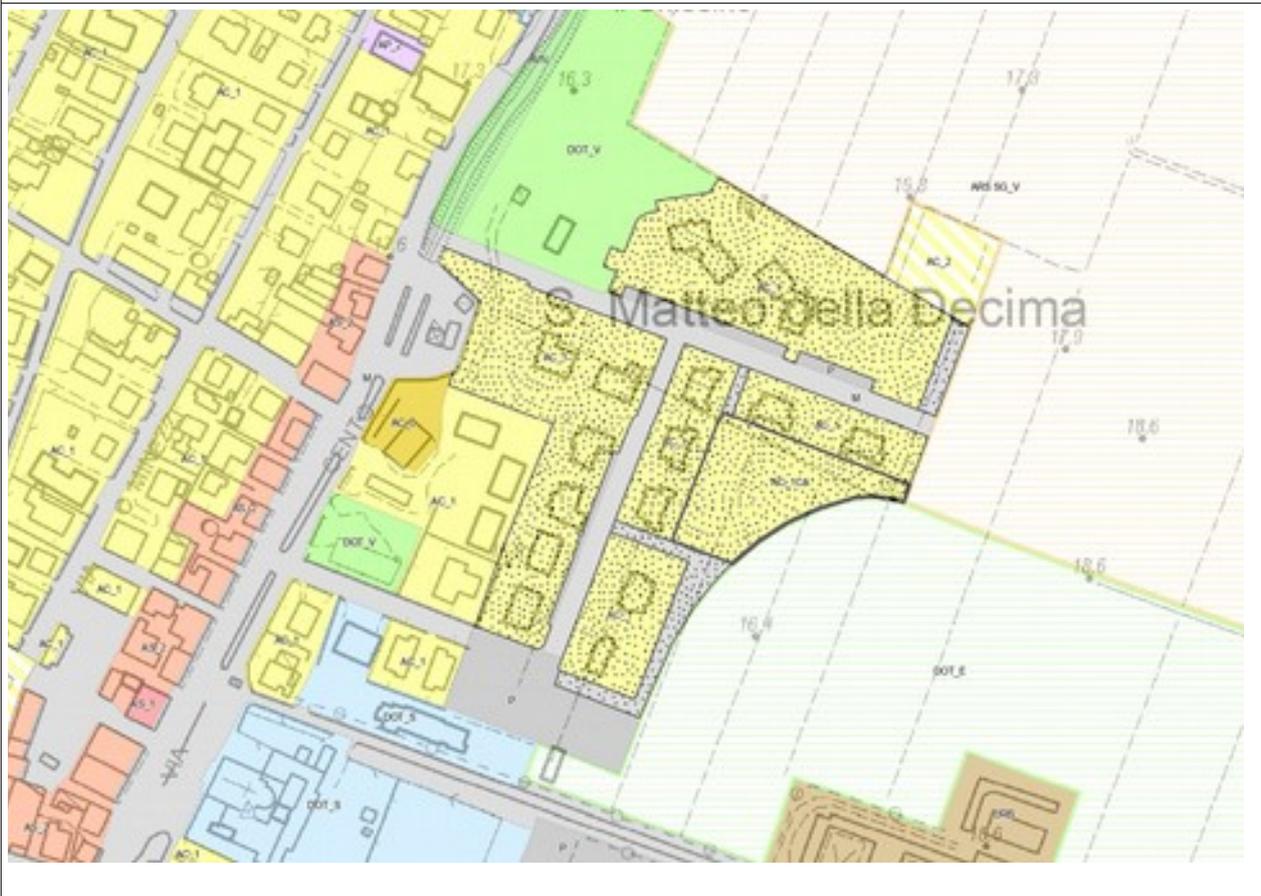
Nuovo Chiesolino

Il Piano Urbanistico Attuativo per l'attuazione del comparto “Nuovo Chiesolino” è stato approvato con DCC n.4 del 22/02/2018. In data 10/10/2018 è stata sottoscritta la Convenzione con rep. n. 93100 e racc. n. 24597 e successivamente con atto del 03/07/2019, rep. 46442, racc. 14714, sono state acquisite a patrimonio comunale le aree a titolo di contributo di sostenibilità per politiche pubbliche in adempimento degli obblighi assunti in convenzione. Il PUA risulta in corso di attuazione, tuttavia avendo i soggetti attuatori provveduto alle cessioni nei confronti del Comune, come da Convenzione sopracitata, si propone di trasformare tali aree da area edificabile per funzioni prevalentemente residenziale (AC_2) a verde pubblico esistente (DOT_V).

Tav. B del RUE – vigente



Tav. B del RUE – proposta di variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2B del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

Comparto "Manganelli"

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Manganelli" è stato approvato con DCC n. 32 del 26/07/2018. La relativa Convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 13/05/2019, con rep. 5243 e racc. 3587. Contestualmente con atto sottoscritto in data 13/05/2019, rep. 5245, racc. 3588 si è provveduto alla cessione al patrimonio comunale di un'area a titolo di contributo di sostenibilità e di altre obbligazioni, pertanto si propone la classificazione di tale area in ambito consolidato per dotazioni territoriali Attrezzature di servizio (DOT_S).

Tav. 2E del PSC - vigente

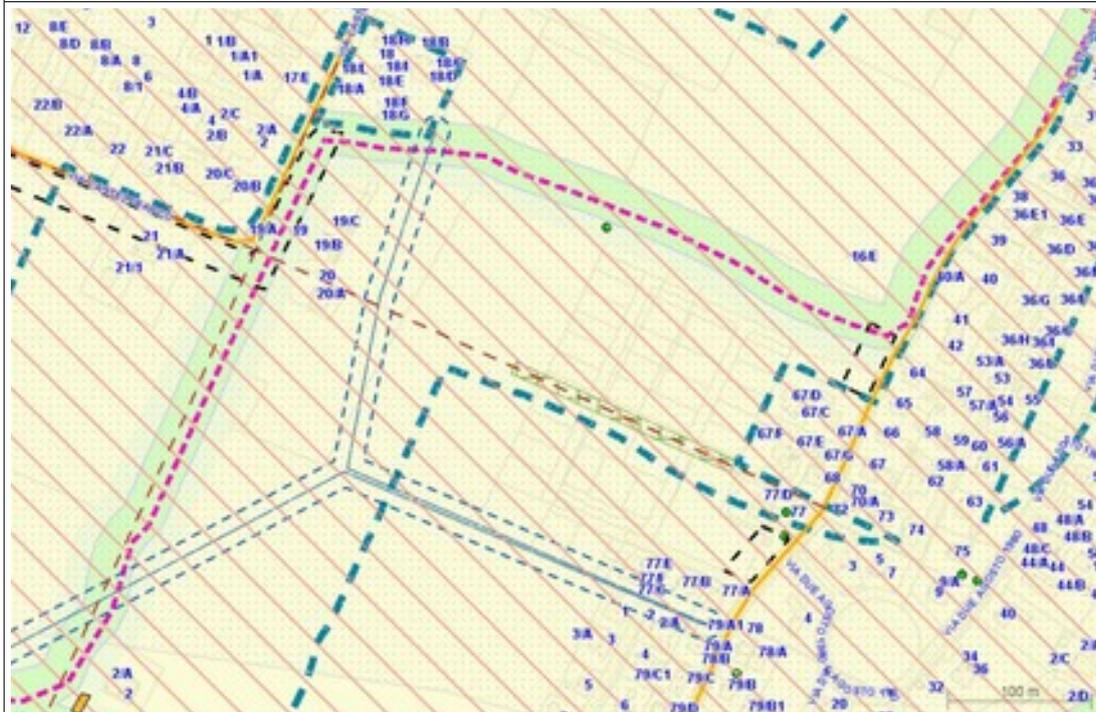


Tav. 2E del PSC - variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2E del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

Comparto "Pieve di Decima"

In attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta in data 19/02/2020 a disciplina del comparto "C2.8 Pieve di Decima" è stata acquisita a patrimonio comunale un'area dedicata ad attività sportive in cui ha sede il centro tennis di San Matteo della Decima, così come riporta l'atto sottoscritto in data 16/07/2020 con rep. 6999 e rac. 4858. Pertanto si propone la classificazione dei detta area in ambito consolidato per destinarla a dotazioni territoriali Attrezzature di servizio (DOT_S).

Tav. B del RUE – vigente



Tav. B del RUE – proposta di variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2B del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI

Comparto "C2.11-Colombara"

In relazione al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del comparto "C2.11 Colombara" approvato con DCC n.21 del 25/02/2005 si propone di correggere il disegno del RUE come da Piano Particolareggiato vigente.

Tav. I del RUE – vigente



Tav. I del RUE – proposta di variante



Ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, si riporta lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.

Tav. 2I del PSC - vigente



Si dà infine atto che la Variante in questione:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

LEGENDA DELLE TAVOLE GRAFICHE

A seguire si riporta la nuova legenda degli elaborati cartografici di RUE , così come integrata con le classificazioni e le campiture introdotte dalla presente variante.

Legenda RUE - proposta di variante

	AS_1
	AS_2
	AS_3
	AS_3 #
	AC_0
	AC_1
	Lotto soggetto a specifica norma comma 4 art. 38
	Strada privata
	Area disciplinata dal comma 4 bis dell'art. 38
	AC_2
	AC_2 #
	AC_3
	AC_3 #
	AP_0
	AP_1
	AP_2 #
	AP_2
	AP_3
	AP_4 #
	AP_4
	AG/U
	DOT_S
	DOT_V
	P
	M
	URB
	AVN
	AVA
	ARP
	ARS
	ARR
	APR
	APC
	DOT_E

ADEGUAMENTI NORMATIVI DI CARATTERE MINORE

L'applicazione quotidiana della normativa consente di poter rilevare la configurazione di situazioni urbanistiche che si caratterizzano per un "vuoto normativo", che di fatto non consente la prosecuzione delle attività di gestione del territorio per lo specifico caso. Con questa variante pertanto, nell'ambito dei limiti ammessi dal comma 4, dell'art. 4, LR24/2017, si coglie l'occasione per provvedere a queste situazioni verificatesi nel governo del tessuto consolidato, proponendo delle modifiche alla normativa.

Usi secondari degli ambiti AC_1

Per gli ambiti AC_1 "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato", che di fatto costituiscono buona parte del tessuto consolidato, il RUE definisce un rapporto di mix funzionale che vede la possibilità di insediare l'uso residenziale per una quota non inferiore al 70%, lasciando la possibilità di insediare, per un massimo del 30%, degli usi secondari volti alle altre attività correlate e compatibili con l'uso residenziale. Tuttavia come è noto le porzioni di territorio non si equivalgono sempre e in certi ambiti si può verificare l'esigenza di eccedere i limiti sopradetti per gli usi secondari, senza che tuttavia si configuri una vera e propria zona commerciale/direzionale. Pertanto si propone gestire queste eventualità, introducendo una normativa applicabile con titolo edilizio convenzionato. Segue specifico estratto normativo con la proposta delle modifiche.

Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)

Con specifico riferimento all'ambito AG/U.SG_II, posto a San Matteo della Decima, si rileva che lo stesso è carente sia di usi principali che secondari che potrebbero valorizzare l'interesse pubblico e generale delle attività ivi condotte, pertanto avendo verificato la compatibilità con gli usi già ammessi si propone di introdurre l'uso "U.20-Servizi e attrezzature di interesse comune" tra gli usi principali e di introdurre una disciplina per gli usi secondari (fino a un massimo del 15% della SU totale) da poter destinare a piccoli uffici e studi professionali (uso U.11) e all'artigianato di servizio (uso U.13a). Segue specifico estratto normativo con la proposta delle modifiche.

ESTRATTO NORMATIVO

Art. 38

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)

1. Definizione:

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS), "Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR) o "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" (AC_2) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC .

3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
 - U.1 Residenza
 - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
 - U.2 Attività ricettive
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
 - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
 - U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
 - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
 - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
 - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
 - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
 - U.29 Attrezzature culturali.

La SU destinata a usi secondari già insediati alla data di adozione del PSC e del RUE (16.4.2009), ancorché superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, può essere confermata anche in caso di interventi di ristrutturazione edilizia (RED) o di modifica di destinazione d'uso (MU) verso usi secondari ammessi, a condizione che non vi sia aumento della SU totale destinata ad usi secondari rispetto a quella precedentemente insediata.

Potrà essere realizzata una percentuale superiore al 30% degli usi secondari sulla base di un permesso di costruire convenzionato. Nelle convenzione sarà disciplinata la percentuale di SU destinata agli usi secondari valutando il contesto urbanistico in cui è insediato il lotto di intervento e verranno disciplinate le dotazioni territoriali necessarie da realizzare o eventualmente da monetizzare e gli interventi valutati necessari al superamento delle criticità. Il superamento del limite del 30% della SU destinata agli usi secondari comporta l'applicazione del Contributo straordinario, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 e dalla DAL 186/2018, sulla SU eccedente il 30% destinata agli usi secondari.

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AC_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>La capacità edificatoria (SU pari a 33,3 mq) maturata dalla quota di area, catastalmente identificata al foglio 73 mappale 59 sita nel Comune di San Giovanni in Persiceto, interessata dalla procedura di esproprio, ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione del collegamento ciclabile Stazione-Comparto "Ex-Zuccherificio"-Polo Scolastico-Ospedale, rimane in capo alla porzione residuale del mappale.</p> <hr/> <p>La capacità edificatoria (SU pari a 7,8 mq) maturata dalla quota di area, catastalmente identificata al foglio 73 mappale 39 sita nel Comune di San Giovanni in Persiceto, interessata dalla procedura di esproprio, ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione del collegamento ciclabile Stazione-Comparto "Ex-Zuccherificio"-Polo Scolastico-Ospedale, rimane in capo alla porzione residuale del mappale.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 215 mq di SU, è condizionata alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'adiacente lotto AC_0 della medesima proprietà.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 170 mq di SU, è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'area già classificata come viabilità posta fra la via Biancolina e il Collettore delle acque alte.</p> <p>-----</p>

		=	Alle aree catastalmente identificate come di seguito indicato, nel Comune di San Giovanni, in Persiceto, con riferimento a previsioni del previgente PRG derivanti da accordi finalizzati alla cessione di aree per la realizzazione di opere o infrastrutture, è assegnata la seguente SU: - Fg. 81, mappale 67 = 326 mq di SU - Fg. 81, mappale 101 = 443 mq di SU - Fg. 81, mappali 403-438 = 278 mq di SU - Fg. 81, mappale 838 = 129 mq di SU - Fg. 81, mappali 345-513 = 225 mq di SU - Fg. 81, mappale 103 = 428 mq di SU
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m. Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del Codice Civile.
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente

Aree ex Comparto Sasso A

Nelle aree perimetrate ed identificate con la sigla AC_1SA#, poste nel capoluogo, l'indice edificabile (UF) è pari allo 0,30 mq/mq di SU. La capacità edificatoria espressa dall'indice è comprensiva della capacità edificatoria assegnata dalla convenzione sottoscritta in data 14/05/2009, Notaio dott. Forni, rep. 61761 racc. 29089. Tale capacità edificatoria espressa in SC viene trasformata in SU sulla base dei criteri disciplinati dall'art. 39 delle presenti norme. La convenzione ha validità fino al 14/05/2022.

In merito al contributo di costruzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, in riferimento alla sola superficie assegnata dal Piano Particolareggiato, potrà avvenire solo nel primo titolo abilitativo richiesto e solo se presentato entro i termini di validità della convenzione; il costo di costruzione è sempre dovuto.

	Mq di SU da PP	U1	U2
AC_1SA1-19-23	443,00 (compresa la SU già autorizzata)	Scomputate	Scomputate per la sola capacità assegnata ai lotti 1 e 23 Dovute per la capacità edificatoria del lotto 19.
AC_1SA14bA	148,00	Scomputate	Scomputate
AC_1SA15	148,00	Scomputate	Scomputate
AC_SA18a	133,00	Scomputate	Dovute

L'eventuale capacità edificatoria assegnata sulla base della variante urbanistica di passaggio alla disciplina del consolidato sarà soggetta al Contributo straordinario, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 e dalla DAL 186/2018.

Aree ex Comparto Sasso B

Nelle aree perimetrate ed identificate con la sigla AC_1SB#, poste nel capoluogo, viene riconosciuta la capacità edificatoria definita nella convenzione e nei termini definiti nella convenzione stessa, sottoscritta in data 11/05/2020, Notaio dott. Buldini, rep. 6660 racc. 4618. Tale capacità edificatoria espressa in SC viene trasformata in SU sulla base dei criteri disciplinati dall'art. 39 delle presenti norme. Tale capacità è riconosciuta fino alla validità della convenzione ed esattamente fino al 11/05/2023. I criteri di attuazione dell'ERS rimangono disciplinati dall'art. 13 della convenzione sopra richiamata.

In merito al contributo di costruzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in riferimento alla sola superficie assegnata dal Piano Particolareggiato, potrà avvenire solo nel primo titolo abilitativo richiesto e solo se presentato entro i termini di validità della convenzione (11/05/2023); gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione sono sempre dovuti.

	Mq di SU da PP	U1	U2
AC_1SB3	553,00 di cui ERS 399,00 mq	Dovute	Dovute
AC_1SB4	738,00 di cui ERS 340,00 mq	Scomutate	Dovute

L'eventuale capacità edificatoria assegnata sulla base della variante urbanistica di passaggio alla disciplina del consolidato sarà soggetta al Contributo straordinario, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 e dalla DAL 186/2018.

Aree ex Comparto Chiesolino A

L'attuazione dell'area perimetrata ed identificata con la sigla AC_1CA, posta nella frazione di San Matteo della Decima, è oggetto di un accordo con il privato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 142 del 21/09/2020. All'area viene assegnata una capacità edificatoria pari a 1.116 mq di SU, di cui al massimo 400 mq da destinare ad uso 'Magazzino senza lavorazione e senza soffermo di persone'. La capacità edificatoria è soggetta al Contributo straordinario, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 e dalla DAL 186/2018. L'attuazione dell'area dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato unico per l'intero lotto attuabile anche per stralci funzionali, ma con l'assolvimento degli impegni relativi al Contributo straordinario alla firma della convenzione.

4bis Le aree perimetrate sono soggette in aggiunta al Contributo Straordinario, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 e dalla DAL 186/2018, in caso di realizzazione di nuova SU.

5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree AC_1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese

in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

(.....)

Art. 47

Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)

1. Definizione:

Sono aree parzialmente edificate ovvero aree di nuova localizzazione, per attrezzature private, per lo più sportive, di interesse generale, in ambito urbano.

In queste aree il RUE prevede il consolidamento delle attività esistenti, ovvero l'insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Il RUE individua le singole aree AG/U, identificandole con le sigle alfanumeriche richiamate nel seguito.

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AG/U, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. In relazione all'entità e alla complessità dell'intervento da attuare, il Comune può richiedere che il Permesso di costruire sia assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree, ovvero può richiedere che l'intervento sia attuato tramite PUA.

Nelle aree AG/U il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari alle SU assegnate dal RUE alle aree AG (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) o la SU eventualmente assegnata o ancora la SU degli edifici esistenti da acquisire, potranno essere straordinariamente incrementati nella misura massima del 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può inoltre prevedere interventi di trasferimento della SU insediata o insediabile nell'area AG/U, da attuarsi tramite un PUA unitario (esteso all'area di decollo e all'area di atterraggio). Il POC prevederà che i diritti edificatori pari alla SU da trasferire dall'area di decollo, possano essere espressi sull'area di atterraggio (ARS), a condizione:

- della completa demolizione degli edifici oggetto di perequazione, qualora l'accordo prevede il trasferimento di SU esistente,
- della sistemazione paesaggistica dell'area di decollo.

3. Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi:

- **AG/U.SG_I:**

Usi ammessi:

— U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

Parametri urbanistici ed edilizi:

— UF = 0,10 mq/mq

— H max = 8,00 m

- **AG/U.SG_II:**

Usi ammessi:

- U.7 Pubblici esercizi

- U.10 Locali per lo spettacolo

- **U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune**

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

- U.29 Attrezzature culturali

Sono inoltre ammessi i seguenti usi per un massimo del 15% della SU e per un massimo di n. 2 unità immobiliari:

- **U.11 Piccoli uffici e studi professionali**

- **U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone**

Parametri urbanistici ed edilizi:

- SU max = ammessa alla data di adozione del PSC = 3.608 mq

- H max = esistente = 13,00 m

- **AG/U.SG_III:**

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

Parametri urbanistici ed edilizi:

- SU max = esistente alla data di adozione del PSC

- H max = esistente

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

4. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AG/U non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AG/U individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AG/U individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 58 del 30/09/2020**

OGGETTO:

**VARIANTE N. 11 AL RUE – PASSAGGIO A CONSOLIDATO DI COMPARTI CONCLUSI E DELLE
AREE ADDIVENUTE PATRIMONIO PUBBLICO. ADOZIONE**

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARINO ERNESTO**

FIRMATO

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA NECCO STEFANIA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

