



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

Sessione ordinaria - I Convocazione

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

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, addì **VENTINOVE** del mese di **aprile**, alle ore **19:30** e **seguenti** in videoconferenza 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	N
3	FURLANI FRANCESCO	S	12	MARCHESI RENATO	N
4	ACCORSI SARA	S	13	BOTTAZZI MIRCO	N
5	VANELLI SERGIO	N	14	BARBIERI CHIARA	S
6	MAZZOLI GIANCARLO	N	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: 12

Totali Assenti: 5

Sono presenti gli Assessori: CERCHIARI VALENTINA, PAGNONI MAURA, JAKELICH MASSIMO, AIELLO ALESSANDRA

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA NECCO STEFANIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di CONSIGLIERE ANZIANO, FURLANI FRANCESCO invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.



**OGGETTO:**

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

**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 con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2020 è stata adottata la "Variante al RUE n. 11 Passaggio al consolidato di comparti conclusi e delle aree addivenute patrimonio pubblico" consistente nei seguenti punti:

- 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;
- recepimento nella disciplina degli ambiti consolidati di specifiche aree che sulla base delle convenzioni di piani attuativi sono state acquisite al patrimonio pubblico;
- alcuni aggiornamenti normativi riguardanti il governo del tessuto consolidato;
- correzione di errori cartografici;

**Verificato inoltre** che l'adozione della variante ha modificato i seguenti elaborati del RUE:

- Art. 38 "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato AC\_1" delle norme tecniche del RUE;
- Art. 47 "AG/U – Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano";
- Tavole RUE.SG/Tb-e-i;

**Dato atto che:**

- ai sensi della legislazione regionale la Variante ed i relativi allegati sono rimasti depositati presso il Servizio Urbanistica per la libera consultazione, per 60 giorni consecutivi dal 21/10/2020 fino al

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 26 DEL 29/04/2021

20/12/2020, dandone notizia mediante avviso di deposito presso l'Albo Pretorio on-line (registro n. 742) e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 56 della LR 15/2013,

- entro il termine di deposito sono pervenute n. 2 osservazioni:

1. protocollo n. 48303 del 17/12/2020;
2. protocollo n. 48357 del 17/12/2020.

- entro il termine di deposito soprindicato il Servizio Urbanistica ha presentato un'osservazione d'ufficio, con protocollo n. 48610 del 18/12/2020;

- nel corso della revisione degli elaborati adottati finalizzata a procedere con la conclusione dell'iter della variante urbanistica, sono emersi n. 2 errori materiali;

### **Dato inoltre atto che:**

- il Servizio Urbanistica ha predisposto una relazione per l'approvazione della variante, allegato A alla presente deliberazione;

- in merito alle osservazioni dei privati, all'osservazione d'ufficio e agli errori materiali riscontrati, sono state formulate le relative controdeduzioni, riportate sempre nell'Allegato A alla presente deliberazione;

### **Considerato che:**

- le controdeduzioni e le osservazioni formulate dagli uffici comunali sono condivisibili e, pertanto, rispetto alla versione adottata, la presente variante viene modificata integrando:

- il testo dell'art. 38 "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP\_1)" delle NTA del RUE;
- le tavole RUE.SG/Tb-e-g-i;

- l'approvazione della presente variante comporta la modifica del RUE vigente nei seguenti elaborati:

- Art. 38 "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato AC\_1" delle norme tecniche del RUE;
- Art. 47 "AG/U – Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano";
- Tavole RUE.SG/Tb-e-g-i;

**Verificato** inoltre che la variante, integrata con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione:

- consiste in modifiche di tipo normativo e cartografico riferite ad aspetti di dettaglio e non sostanziali; inoltre, non presenta il contenuto di disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato (come disciplinato dal comma 4bis dell'art. 33 della L.R. 20/2000), pertanto può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al comma 1 dell'art. 33 della L.R. 20/2000;

- 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;

**Ritenuto** quindi opportuno procedere all'approvazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) secondo i contenuti adottati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 28/03/2019 e con le modifiche di cui all' allegato A della presente;

**Dato atto che** il presente provvedimento è stato esaminato dalla competente commissione consiliare nella seduta del 22/04/2021;

### **Visto:**

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

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 26 DEL 29/04/2021

**Acquisito** il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di deliberazione n. 28/2021, dal Dirigente dell'Area Tecnica arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**Udita** l'illustrazione del Sindaco

Si dà atto che:

- alle ore 22:54 esce il consigliere Cotti, pertanto risultano presenti n. 11 componenti,
- alle ore 22:57 rientra il consigliere Cotti, pertanto risultano presenti n. 12 componenti.

Il Consigliere Anziano Furlani apre la discussione e, verificato che non vi sono interventi, la chiude; verifica, inoltre, che non vi sono dichiarazioni di voto; il Segretario Generale, quindi, procede all'appello nominale dei consiglieri ai fini della votazione del presente punto.

Il Consigliere Anziano Furlani comunica l'esito della votazione ed i consiglieri nominati scrutatori, Foschieri e Righi, confermano.

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

Con voti **FAVOREVOLI 9, CONTRARI 3** (Cotti, Furlani e Accorsi del Gruppo "Democratico"), **PRESENTI E VOTANTI N. 12 COMPONENTI**, resi in forma palese e per appello nominale,

### DELIBERA

per tutto quanto sopra esposto:

1. **di approvare**, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 33 della LR 20/2000, la variante n. 11 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), così come modificata in base alle osservazioni accolte, composta dal seguente elaborato (allegato al presente atto quale parte integrale e sostanziale):

- 1) Relazione del Servizio Urbanistica (Allegato A);

2. **di attestare** che lo strumento urbanistico approvato 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:

- copia integrale della Variante al RUE approvata, sarà trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna ed alla Regione Emilia-Romagna e sarà depositata presso il Comune per la libera consultazione;
- dell'approvazione ne sarà data notizia sul sito istituzionale del Comune;
- il Regolamento, così come da Variante, entrerà in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi del comma 3 dell'art. 33 della L.R. 20/2000;

4. **di dare atto**, demandandone gli adempimenti al Servizio Urbanistica, che l'approvazione della presente variante comporta l'obbligo della redazione delle NTA in forma di testo coordinato e l'aggiornamento della Tavola RUE.SG/Tb-e-g-i.

Il Segretario Generale procede all'appello nominale dei consiglieri ai fini della votazione dell'immediata eseguibilità.

Attesa l'urgenza, per consentire nel più breve tempo possibile la pubblicazione sul BURERT e quindi la vigenza della variante in oggetto, la presente deliberazione con voti **FAVOREVOLI 9**,

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 26 DEL 29/04/2021

**CONTRARI 3** (Cotti, Furlani e Accorsi del Gruppo "Democratico"), **PRESENTI E VOTANTI N. 12 COMPONENTI**, resi in forma palese e per appello nominale, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Il Consigliere Anziano Furlani comunica l'esito della votazione ed i consiglieri nominati scrutatori, Foschieri e Righi, confermano.

*Allegato:*

1. *Relazione del Servizio Urbanistica (Allegato A).*

**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

<b>AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA</b>	<b>E-MAIL <a href="mailto:URBANISTICA@COMUNEPERSICETO.IT">URBANISTICA@COMUNEPERSICETO.IT</a></b> <b>Fax 051-6812800</b> Sede Via D'Azeglio, 20 Ricevimento su appuntamento lunedì 9 - 13 giovedì 15 - 18
--	--

**VARIANTE AL RUE N. 11 – PASSAGGIO A CONSOLIDATO DI COMPARTI CONCLUSI  
E DELLE AREE ADDIVENUTE PATRIMONIO PUBBLICO  
- PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI -**

San Giovanni in Persiceto 21/04/2021

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2020 è stata adottata la Variante al Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) n. 11, costituita dall'elaborato "Relazione Illustrativa – Variante al RUE n. 11", che ha riguardato i seguenti argomenti:

- il 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 e per i quali si è conclusa 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;
- il recepimento, nell'ambito della disciplina degli ambiti consolidati, di specifiche aree che, sulla base delle convenzioni di piani attuativi, sono state acquisite al patrimonio pubblico;
- alcuni aggiornamenti normativi riguardanti il governo del tessuto consolidato;
- la correzione di errori cartografici.

L'adozione della variante ha determinato la modifica dei seguenti elaborati di RUE:

- Art. 38 "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato AC\_1" delle norme tecniche del RUE;
- Art. 47 "AG/U – Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano";
- Tavole RUE.SG/Tb-e-i;

La Variante è stata depositata presso il Servizio Urbanistica per la libera consultazione, per 60 giorni consecutivi dal 21/10/2020 fino al 20/12/2020, dandone notizia mediante avviso di deposito presso l'Albo Pretorio on-line (registro n. 1334) e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 56 della L.R. 15/2013.

Entro il termine di deposito soprindicato sono pervenute n. 2 osservazioni:

1. protocollo n. 48303 del 17/12/2020;
2. protocollo n. 48357 del 17/12/2020.

Inoltre entro il termine di deposito soprindicato il Servizio Urbanistica ha presentato un'osservazione d'ufficio, con protocollo n. 48610 del 18/12/2020.



**ALLEGATO A**

**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

A seguire si illustrano le osservazioni pervenute, le relative proposte di controdeduzione e l'istruttoria tecnica di variante.



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

**OSSERVAZIONE N. 1: protocollo n. 48303 del 17/12/2020**

Riassunto osservazione:

L'osservazione riguarda l'area nel capoluogo insistente tra via 2 Agosto 1980 e via Bassa, censita al catasto al foglio 90 mappali 1885, 1709 e 1935. Nell'ambito del RUE vigente le aree sono classificate nel seguente modo:

- mappale 1885 sono classificati ambito "AP\_2 – Aree a destinazione terziaria, direzionale, commerciali, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato" di cui all'art. 43 del RUE. Su questo mappale insiste un fabbricato destinato in parte a residenza e in parte ad attività ricettiva.
- i mappali 1709 e 1935 sono classificati in ambito "AP\_0 – Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato" di cui all'art. 41 del RUE;

Nell'ambito dell'osservazione presentata la proprietà richiede la trasformazione dell'intero lotto (identificato dai mappali 1885, 1709 e 1935 del foglio 90) ad ambito "AC\_1 – Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato" (di cui all'art. 38 del RUE) al fine di attribuire una destinazione d'uso omogenea alle aree limitrofe (nel caso in cui in un futuro venisse dismessa l'attuale attività ricettiva) e al fine di non perdere capacità edificatoria già acquisita, in quanto l'ambito AP\_1 esprime una capacità edificatoria  $I_f$  pari a 0,55 mq/mq, mentre l'ambito AC\_1 esprime una capacità edificatoria  $I_f$  pari a 0,30 mq/mq. Infine chiede di mantenere l'area attualmente classificata AP\_0, quasi totalmente non edificata, concentrando l'edificabilità nell'area attualmente classificata AP\_1.

Proposta di controdeduzione:

Prendendo atto che il lotto oggetto di osservazione è l'unico lotto classificato AP\_1 e AP\_0 in un'area completamente destinata alla residenza, si condivide la richiesta di ricondurre la classificazione dell'area in ambiti vocati principalmente alle destinazioni d'uso residenziali in modo che, cosicché nel caso in cui dovesse cessare l'attività ricettiva (attualmente in corso), verrebbe a determinarsi una omogeneità nella pianificazione urbanistica tale per cui le trasformazioni ammissibili potranno essere omogenee all'ambito urbanistico limitrofo. Considerato che tutta la porzione di territorio compresa tra via 2 Agosto 1980 e via Bassa è identificata da una fascia di ambito "AC\_0 – Aree ad interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato", allineata con la porzione di lotto in questione classificata AP\_0, si valuta coerente mantenere l'assetto delle aree limitrofe e, al fine di non ledere diritti acquisiti, si riconosce al lotto attualmente edificabile la capacità edificatoria ad oggi attribuita.

Si propone quindi di variare la classificazione delle aree oggetto di osservazione come di seguito illustrato:

- classificare la porzione identificata al foglio 90 mappale 1885 in ambito "AC\_1 – Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato", disciplinata dall'art. 38 delle NTA. Sull'area potrà essere espressa una capacità edificatoria (comprensiva della SU esistente) applicando un indice di utilizzazione fondiaria  $I_f$  pari a 0,55 mq/mq;
- classificare la porzione identificata al foglio 90 mappali 1709 e 1935 in ambito "AC\_0 – Aree ad interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato", disciplinata dall'art. 37 delle NTA.



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

Si riportano di seguito le modifiche all'art. 38 delle norme tecniche del RUE e gli stralci della cartografia del RUE vigente e della proposta in variante.

La norma introdotta con la presente variante al RUE, per l'effetto, sarà così integrata all'art. 38 (testo scritto in blu nello stralcio delle NTA):

Condizioni particolari

*L'area AC\_1 catastalmente identificata al foglio 90 mappale 1885 nel Comune di San Giovanni in Persiceto, lungo via Due Agosto, ha una capacità edificatoria, comprensiva dell'esistente, pari a 0,55 mq/mq.*



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

Tav. E - G del RUE – vigente



Estratto catastale



Tav. E - G del RUE – proposta di variante



**L'OSSERVAZIONE 1 risulta PARZIALMENTE ACCOLTA**



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

**OSSERVAZIONE N. 2: protocollo n. 48357 del 17/12/2020**

**Riassunto osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area posta nella frazione di San Matteo della Decima interessata dal Comparto "C3.3 Chiesolino-Sub A". In fase di adozione le aree del Comparto "C3.3 Chiesolino-Sub A" sono state ricondotte alla classificazione degli ambiti consolidati del RUE con specifica disciplina. Nell'ambito dell'osservazione presentata la proprietà evidenzia che l'inserimento di una piccola area (identificata al foglio 21 mappale 506 parte) nella zona destinata a parcheggio pubblico, di fatto impedisce l'accesso al podere agricolo in uso, creando un'area interclusa, e comporta la diminuzione dell'area del podere stesso.

**Proposta di controdeduzione:**

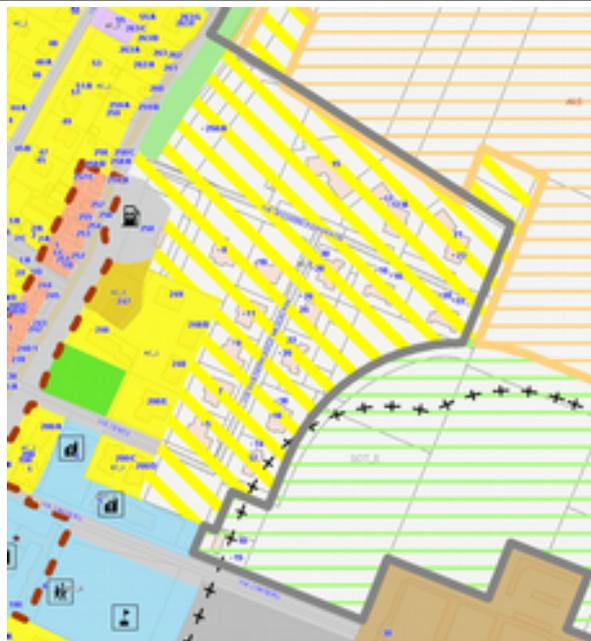
Prendendo atto che nell'ambito della trasformazione delle aree del Comparto "C3.3 Chiesolino-Sub A" proposta in fase di adozione, la perimetrazione del parcheggio pubblico ha compreso anche una piccola area (identificata al foglio 21 mappale 506 parte) e verificate le motivazioni presentate nell'osservazione, nonché valutato che la modifica proposta non inficia sulla funzionalità del parcheggio pubblico previsto, si rettifica il disegno escludendo dall'area destinata a parcheggio la parte del mappale 506 (foglio 21).

Si riportano di seguito le modifiche all'art. 38 delle norme tecniche del RUE e gli stralci della cartografia del RUE vigente e della proposta in variante.



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

Tav. B del RUE – vigente



Estratto catastrale



Tav. B del RUE – adottato



Tav. B del RUE – controdedotta



**L'OSSERVAZIONE 2 risulta ACCOLTA**



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

**OSSERVAZIONE D'UFFICIO: protocollo 48610 del 18/12/2020**

**Riassunto osservazione:**

Nell'osservazione d'ufficio, in considerazione degli argomenti sottesi dalla Variante in corso, si sono ravvisate ulteriori necessità di aggiornamento del disegno urbanistico del patrimonio pubblico del comune di seguito elencate:



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

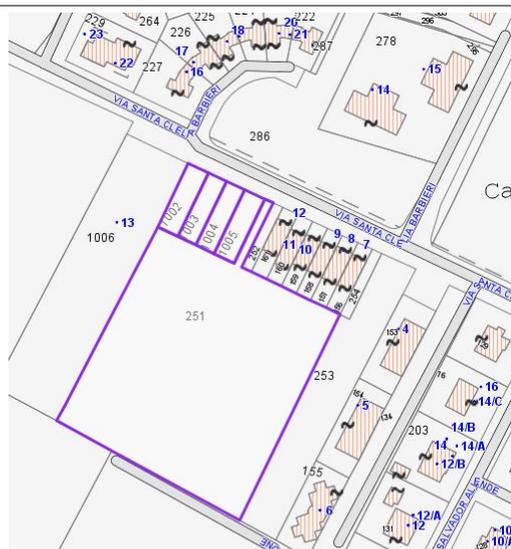
**Area Dot\_S - frazione delle Budrie**

Considerato che ad oggi nella frazione in questione risultano insufficienti e saturate le aree dedicate alle attrezzature sportive, si ritiene necessario ampliare quelle esistenti. Pertanto l'osservazione riguarda il passaggio dell'area contraddistinta al Foglio 132 mappali 251 in parte, 1002, 1003, 1004 e 1005 da ambito di Verde pubblico esistente (DOT\_V) ad area di ambito consolidato per dotazioni territoriali e attrezzature di servizio (DOT\_S).

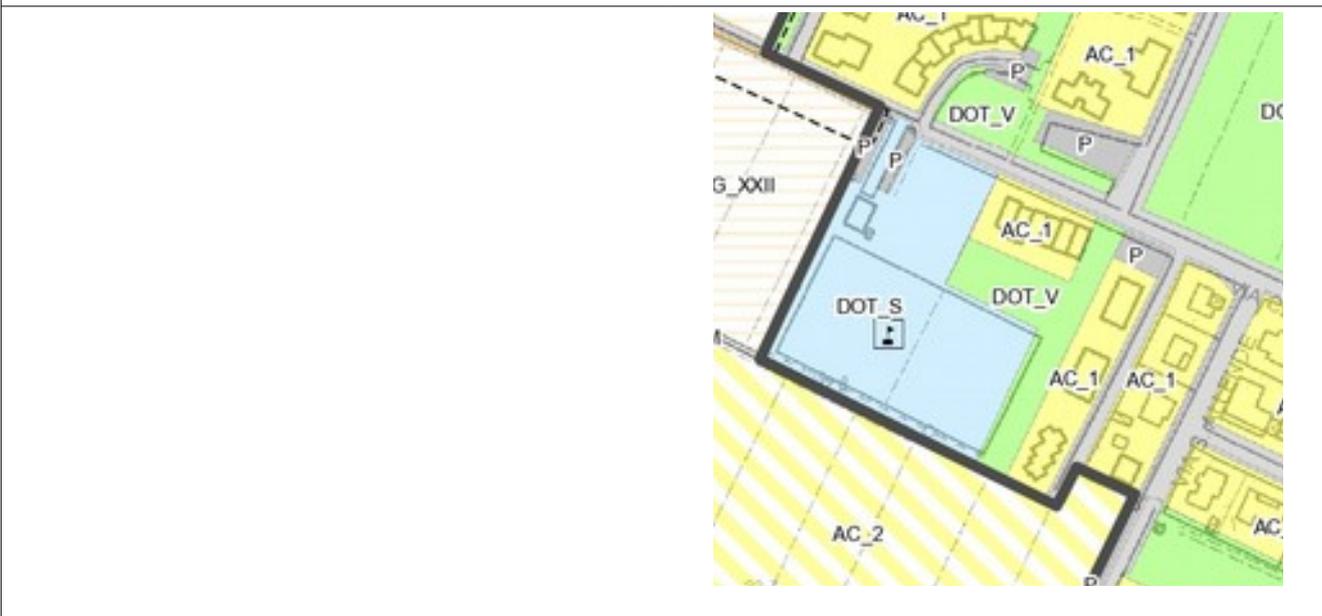
Tav. I del RUE – vigente



Estratto catastale



Tav. I del RUE – proposta di variante





**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

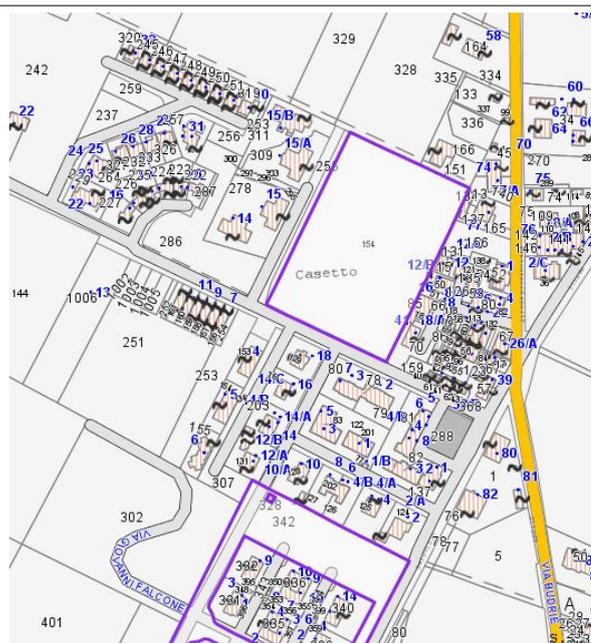
**Difformità individuazione dotazioni territoriali - frazione delle Budrie**

Si rileva che alcune aree attualmente destinate a dotazioni territoriali (parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature di servizio) individuate dalla pianificazione vigente, di fatto non fotografano la situazione realmente esistente. Pertanto si osserva di trasformarle in ambito di verde pubblico (DOT\_V) le aree distinte al foglio 126, mappale 154 (parte) e al foglio 132, mappale 342 (parte), ricalcando la situazione reale.

Tav. I del RUE – vigente



Estratto catastrale



Tav. I del RUE – proposta di variante





**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

**Area Dot\_S posta in via Fermi - Capoluogo**

Considerato che già con delibera di Giunta comunale n. 208 del 24/12/2019 l'Amministrazione ha fatto rientrare nel Piano delle alienazioni un'area di proprietà posta in via Fermi (distinta al foglio 90, mappale 2197, per una consistenza catastale di 1.076 mq), con l'intenzione attuale di ri-confermare anche per l'anno in corso la medesima previsione, si rende necessario coordinare la pianificazione con tale intento. L'area si colloca in ambito urbano, in zona totalmente destinata ad usi prevalentemente residenziali. A fronte della verifica della sussistenza di una dotazione più che sufficiente di aree a destinazione dotazioni territoriali per attrezzature di servizio (Dot\_S) presenti sul capoluogo, e comunque in considerazione della marginalità dall'area in questione, si osserva la necessità di trasformare l'area da ambito DOT\_S, ad ambito AC\_1 (aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato) per le finalità sopraindicate.

Tav. E del RUE – vigente	Estratto catastale
Tav. E del RUE – variante	

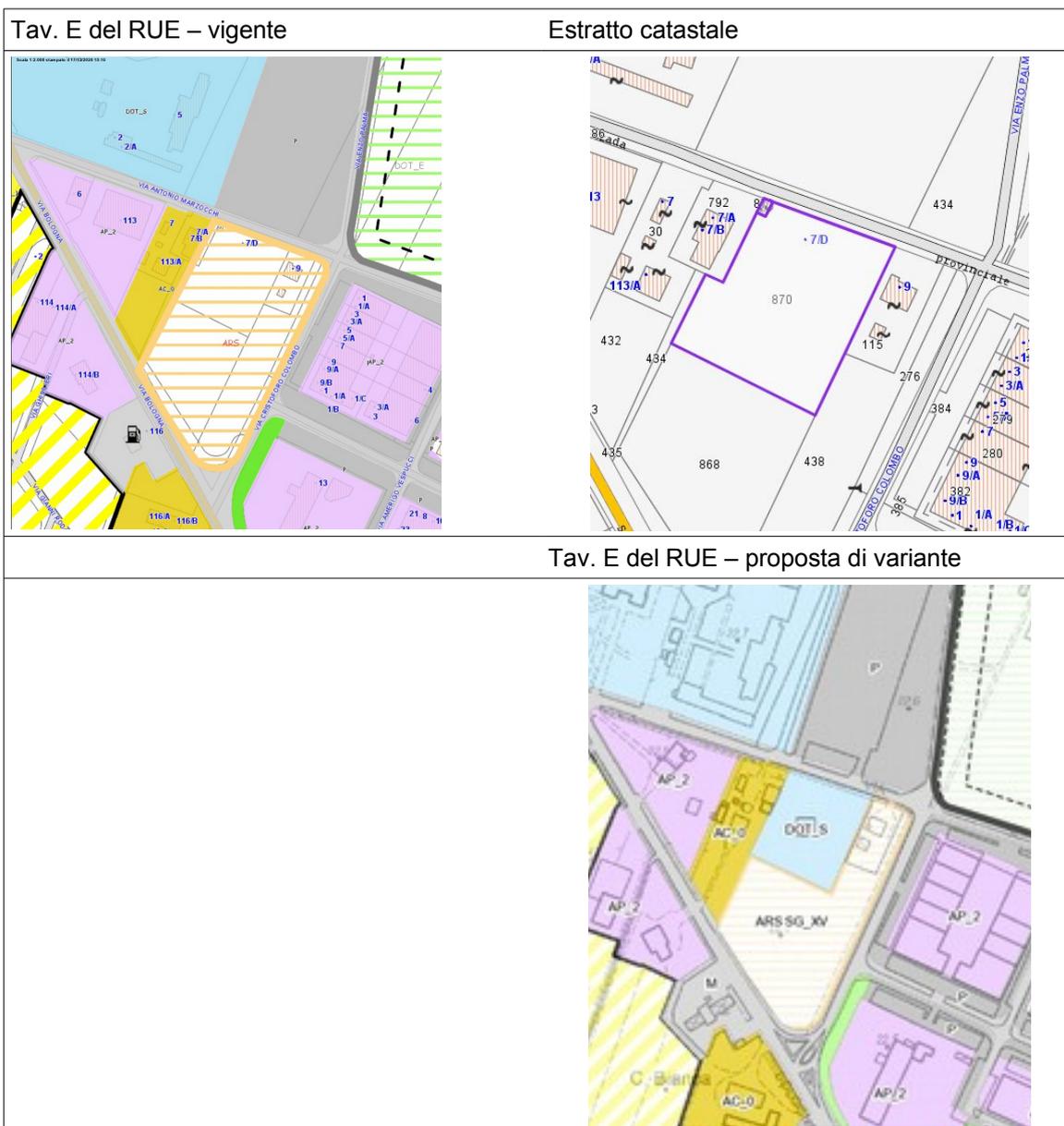


**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

**Pista di pattinaggio all'aperto – Capoluogo**

L'area contraddistinta al Foglio 103 mappale 870 e 871 è attualmente destinata a pista di pattinaggio all'aperto. Nell'anno 2016 il Comune è divenuto nella proprietà di tale area con decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna n. 2941 del 20/09/2016, a seguito di specifico esproprio condotto dalla Regione stessa per far fronte alle necessità determinate dal terremoto 2012, con il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso "area di ricovero".

Nell'ambito del RUE vigente l'area è classificata "ARS – Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio". Stante i vincoli sopra citati si propone di classificare l'area "Area di ambito consolidato per dotazioni territoriali Attrezzature di servizio (DOT\_S)".





## Comune di San Giovanni in Persiceto Città Metropolitana di Bologna

### Proposta di controdeduzione:

In considerazione di tutte le modifiche proposte vengono riportate le verifiche sugli standard urbanistici (già verificati in sede di presentazione dell'osservazione d'ufficio), anche in considerazione del fatto che con l'adozione della presente variante si è proceduto ad inserire all'interno del tessuto consolidato del territorio numerose aree discendenti da comparti la cui attuazione è volta a conclusione (determinando quindi un incremento delle dotazioni territoriali esistenti), Si procede a seguire con la verifica del rispetto delle dotazioni minime ai sensi di legge, in raffronto al numero di abitati totali del Comune (28.275 abitanti al 31/12/2019):

#### Parcheggi Pubblici:

- dotazione complessiva individuata dalla pianificazione vigente: 111.057 mq
- variazione introdotta dalla variante adottata e dalla presente osservazione: + 5.493 mq
- dotazione complessiva modificata: 116.550 mq
- dotazione per abitante =  $116.550/28.275 = 4,12$  mq/ab > 4 mq/ab

#### Verde pubblico:

- dotazione complessiva individuata dalla pianificazione vigente: 1.226.023
- variazione introdotta dalla presente osservazione: + 1.992 mq
- dotazione complessiva modificata: 1.228.015 mq
- dotazione per abitante =  $1.228.015/28.275 = 43,43$  mq/ab > 16 mq/ab

#### Attrezzature di servizio:

- dotazione complessiva individuata dalla pianificazione vigente: 300.508 mq
- variazione introdotta dalla presente osservazione: + 2.444 mq
- dotazione complessiva modificata: 302.952 mq
- dotazione per abitante =  $302.952/28275 = 10,71$  mq/ab > 4 mq/ab

Le verifiche sopra esposte dimostrano il rispetto degli standard di legge.

Sulla base delle motivazioni e della verifica degli standard si propone di accogliere l'osservazione con le modifiche sopra illustrate.

**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna**ERRORI MATERIALI**

Nel corso della revisione degli elaborati adottati finalizzata a procedere con la conclusione dell'iter della variante urbanistica, sono emersi n. 2 errori materiali, di seguito illustrati:

**Comparto "C3.2 – Cavamento"**

Nell'ambito del recepimento della disciplina degli ambiti consolidati dei comparti residenziali attuati e sostanzialmente conclusi, non è stato perimetrato l'unico lotto del comparto ancora non edificato. Il lotto in questione è individuato al foglio 71 mappali 751 e 755. Si propone di individuare il lotto e di assoggettarlo a specifica norma, così come definito in fase di adozione per gli altri lotti liberi dei piani particolareggiati attuati (medesima casistica).

Si riportano di seguito le modifiche all'art. 38 delle norme tecniche di RUE e gli stralci della cartografia vigente e della proposta in variante.

La norma introdotta con la presente variante al RUE, per l'effetto, sarà così integrata all'art. 38 (testo scritto in blu nello stralcio delle NTA ):

**Aree ex Comparto Cavamento**

*Nelle aree perimetrata ed identificate con la sigla AC\_1Cav#, 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 09/06/2001, Notaio dott. Forni, rep. 43915 e alla convenzione sottoscritta in data 25/05/2011, Notaio dott. Forni, rep. 64754 racc. 31262. Tale capacità edificatoria espressa in SC viene trasformata in SU sulla base dei criteri disciplinati dall'art. 39 delle presenti norme.*

	<i>Mq di SU da PP</i>	<i>U1</i>	<i>U2</i>
<i>AC_1Cav65</i>	<i>143,00</i>	<i>Dovute</i>	<i>Dovute</i>



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

Tav. E del RUE – vigente



Estratto catastale



Tav. E del RUE – adottata



Tav. E del RUE – controdedotta



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna**Comparto “C2.2 – Sasso-Sub. A”**

Si è verificato che sulla base delle convenzioni urbanistiche vigenti relative al comparto in questione gli oneri U2 (di urbanizzazione secondaria) del lotto 19 non sono dovuti. In fase di adozione, per mero errore materiale, è stato indicato il contrario, pertanto si propone di provvedere alla correzione dell'errore individuato nella tabella riportata nella versione adottata dell'art. 38 delle norme tecniche del RUE.

Art. 38 delle norme tecniche di RUE - Tabella Comparto “C2.2 – Sasso Sub. A” - Versione Adottata:

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

Art. 38 delle norme tecniche di RUE - Tabella Comparto “C2.2 – Sasso Sub. A” - Proposta di correzione:

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



**Comune di San Giovanni in Persiceto**  
Città Metropolitana di Bologna

L'approvazione della variante comporterà la modifica dei seguenti elaborati del RUE:

- Art. 38 "AC\_1 – Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato" delle norme tecniche del RUE;
- Art. 47 "AG/U – Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano";
- Tavola RUE.SGP/Tb-e-g-i

Si allega alla presente relazione (ALLEGATO 1) la proposta controdedotta dell'art. 38 "AC\_1 – Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato" delle norme tecniche del RUE, sulla base delle controdeduzioni sopra riportate.

**CONCLUSIONE**

Si propone al Consiglio Comunale l'approvazione della Variante n. 11 al RUE, per il passaggio degli ambiti a consolidato di comparti conclusi e delle aree addivenute al patrimonio pubblico così come modificata sulla base delle controdeduzioni.

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
Arch. Tiziana Draghetti

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

Il Tecnico del Servizio Urbanistica  
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

**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 convenzioni 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>

			<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg. 81, mappale 67 = 326 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 101 = 443 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappali 403-438 = 278 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 838 = 129 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappali 345-513 = 225 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 103 = 428 mq di SU</li> </ul> <p>-----</p> <p>L'area AC_1 catastalmente identificata al foglio 90 mappale 1885 nel Comune di San Giovanni in Persiceto, lungo via Due Agosto, ha una capacità edificatoria, comprensiva dell'esistente, pari a 0,55 mq/mq.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi 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 $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente

#### Aree ex Comparto Cavamento

Nelle aree perimetrate ed identificate con la sigla AC\_1Cav#, 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 09/06/2001, Notaio dott. Forni, rep. 43915 e alla convenzione sottoscritta in data 25/05/2011, Notaio dott. Forni, rep. 64754 racc. 31262. Tale capacità edificatoria espressa in SC viene trasformata in SU sulla base dei criteri disciplinati dall'art. 39 delle presenti norme.

	Mq di SU da PP	U1	U2
AC_1Cav65	143,00	Dovute	Dovute

#### 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)	Scomutate	Scomutate per la sola capacità assegnata ai lotti 1 e 23 Dovute per la capacità edificatoria del lotto 19.
AC_1SA14bA	148,00	Scomutate	Scomutate
AC_1SA15	148,00	Scomutate	Scomutate
AC_SA18a	133,00	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 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.

(.....)



COMUNE DI  
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE  
N. 26 del 29/04/2021**

OGGETTO:

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

Letto, approvato e sottoscritto.

**FIRMATO  
CONSIGLIERE ANZIANO  
FURLANI FRANCESCO**

**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).

