



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "SPIANATE NORD" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XII (POSTO NEL CAPOLUOGO): VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL COMMA 8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, addì **UNO** del mese di **settembre**, alle ore **10:14** e **seguenti** nella sala della Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione e dallo Statuto comunale, vennero oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

	Componente	Qualifica	Presente
1	PELLEGATTI LORENZO	Sindaco	Presente
2	CERCHIARI VALENTINA	Vice Sindaco	Assente
3	PAGNONI MAURA	Assessore	Presente
4	AIELLO ALESSANDRA	Assessore	Assente
5	BRACCIANI ALESSANDRO	Assessore	Presente
6	JAKELICH MASSIMO	Assessore	Presente

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA NECCO STEFANIA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **PELLEGATTI LORENZO, SINDACO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



OGGETTO:

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "SPIANATE NORD" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XII (POSTO NEL CAPOLUOGO): VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL COMMA 8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 116 DEL 01/09/2023**Si dà atto che:**

- il Sindaco, l'Assessore A. Bracciani e l'Assessore M. Jakelich sono presenti in seduta in sede;
- l'Assessore M. Pagnoni è presente in seduta a distanza, collegato telematicamente;
- verbalizza il Segretario Generale, Dott.ssa Stefania Necco, presente in seduta in sede;
- gli atti oggetto della deliberazione sono stati trasmessi al Sindaco e agli Assessori prima dell'inizio della seduta e che durante la seduta stessa tutti i componenti hanno avuto facoltà di intervenire contestualmente nella discussione.

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE**Visti:**

- il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011;
- le successive varianti ai piani PSC e RUE, che non hanno apportato alcuna modifica agli areali di possibile espansione originariamente individuati nei suddetti strumenti;
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) assunto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 27/06/2023, che non produce gli effetti della salvaguardia (art. 27 comma 2 e art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017);

Richiamata la legge regionale 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dalla data del 01/01/2018 e s.m.i., che prescrive, all'art. 3, comma 1, che i Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della L.R. 20/2000 (PSC/RUE), possano avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente (approvazione del Piano Urbanistico Generale, PUG) entro il termine perentorio di quattro anni dall'entrata in vigore della legge (1.1.2022) e lo concludano nei due anni successivi (1.1.2024);

Considerato che:

- dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (sopra richiamati), il Comune può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 "Accordo operativo", e promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, mediante la procedura prevista dall'art. 4, commi 1, 2 e 3;
- il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 2, art. 4 della LR 24/2017, può stabilire nell'ambito di una delibera di indirizzi, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e permessi di costruire convenzionati avanzate dai soggetti interessati;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, con la quale il Comune ha inteso fornire le linee guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica generale, con specifico riferimento alla declinazione del "contributo di sostenibilità" richiesto dalla pianificazione urbanistica vigente;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 12/10/2018 con la quale, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, il Comune ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di interesse" per l'attuazione del PSC vigente tramite accordi operativi;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 con la quale, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha approvato l'atto di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni

del PSC vigente ed ha definito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai soggetti interessati;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 29/11/2019 con la quale è stato costituito l'Ufficio di Piano ai sensi degli artt. 55 e 56 della L.R. 24/2017;

Considerato che:

- sugli areali corrispondenti all'ambito denominato "Spianate Nord" è stata depositata una manifestazione di interesse con prot. 54094 del 28/12/2018, poi brevemente individuata come "Manifestazione n. 11";

- nel merito della suddetta manifestazione n. 11 il Consiglio Comunale si è espresso fornendo gli indirizzi per l'attuazione, i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico (con specifico richiamo alla Scheda n. 4 dell'Allegato A agli Indirizzi forniti con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019);

Preso atto che:

- con protocollo n. 48818 del 21/12/2020, protocollo n. 49350 del 23/12/2020 e protocollo n. 49487 del 24/12/2020, è stata consegnata la proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito denominato "Spianate Nord";
- nelle more della valutazione istruttoria e per mero obbligo procedurale stabilito dall'art. 38, comma 6, della L.R. 24/2017, il Servizio Urbanistica ha provveduto alla pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune, degli elaborati costituenti la proposta;
- con protocollo n. 34093 del 08/08/2023, il Servizio Urbanistica, nell'ambito delle verifiche spettanti al Comune, da rendersi ai sensi del comma 7 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ha provveduto a richiedere integrazioni/chiarimenti;
- nell'ambito del procedimento istruttorio la proposta è stata sottoposta agli aggiornamenti scaturenti dal confronto negoziale con l'Amministrazione di cui al comma 7 dell'art. 38, L.R. 24/2017;
- in data 31/08/2023, con protocollo n. 36438 sono state prodotte alcune integrazioni e aggiornati alcuni degli elaborati;

Preso atto inoltre che:

- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi del PSC (come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata deliberazione consiliare n. 32/2019) concorrendo alle politiche perequative e alla realizzazione della città pubblica con le seguenti azioni:
 - a) realizzazione di un'area di verde urbano che dà continuità al verde sviluppato lungo lo scolo Muccinello e lo scolo di diramazione del canale San Giovanni, coinvolgendo il macero esistente nella zona DOT_E e realizzando la fascia di DOT_E tra l'edificato e la viabilità (via Fanin);
 - b) completamento dell'abitato posto a nord della ferrovia;
 - c) prevedere la qualificazione delle aree a verde della zona;

Tali opere verranno realizzate oltre che a titolo di oneri di urbanizzazione di primaria anche con il concorso del contributo di sostenibilità;

- tale proposta prevede lo sviluppo sull'ambito oggetto di intervento di una capacità edificatoria per uso residenziale pari a 2.632 mq di SU;

Vista la Proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito "Peschiere", costituita dai seguenti elaborati prodotti digitalmente e depositati a protocollo comunale:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot
A1	Estratti di PSC - RUE	21/12/2020	48818
A2	Documentazione Catastale	21/12/2020	48818
A3	Rilievo dello stato attuale: planimetria	21/12/2020	48818
A4	Rilievo dello stato attuale: planimetria	21/12/2020	48818

A5	Documentazione Fotografica	21/12/2020	48818
B1	Progetto: Planivolumetrico generale	31/08/2023	36438
B2.1	Progetto: Planimetria generale	31/08/2023	36438
B2.2	Progetto: planimetria con le indicazioni delle aree da cedere al Comune	31/08/2023	36438
B2.2a	Planimetria con indicazione delle aree a compensazione della DOT_E	31/08/2023	36438
B2.3	Planimetria con individuazione degli alloggi da destinare ad ERS	21/12/2020	48818
B2.4	Progetto: Progetto di massima della tipologia edilizia monofamiliare	21/12/2020	48818
B2.5	Progetto: Progetto di massima della tipologia edilizia plurifamiliare	21/12/2020	48818
B3	Progetto: Profili	21/12/2020	48818
B4.1	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (strade, percorsi, parcheggi pubblici)	21/12/2020	48818
B4.2	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (verde pubblico)	21/12/2020	48818
B4.5	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Illuminazione pubblica)	21/12/2020	48818
B4.6	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Rete elettrica)	21/12/2020	48818
B4.7	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Rete telefonica)	21/12/2020	48818
B5	Contributo di sostenibilità	21/12/2020	48818
C	Relazione tecnico illustrativa	21/12/2020	48818
D	Norme tecniche di attuazione	21/12/2020	48818
E	Relazione geologica, geotecnica e sismica	21/12/2020	48818
F	Relazione idraulica	21/12/2020	48818
G	Indagine acustica	21/12/2020	48818
H	Relazione archeologica	21/12/2020	48818
I	Schema di accordo	21/12/2020	48818
L	Richiesta pareri di organi diversi dal Comune	21/12/2020	48818
M	Preventivo opere di urbanizzazione	21/12/2020	48818
N	Relazione economico-finanziaria degli interventi con cronoprogramma	21/12/2020	48818
O	Valsat	21/12/2020	48818
O1	Sintesi non tecnica	31/08/2023	36438
P	Relazione paesaggistica	24/12/2020	49487

Vista la Relazione urbanistica allegata alla presente deliberazione (allegato A);

Precisato che l'istruttoria definitiva, da svolgersi da parte dei Servizi a ciò deputati, sarà condotta nella fase di acquisizione dei pareri, così' come previsto ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, unificando per quanto possibile le azioni infra-procedimentali;

Precisato inoltre che la Proposta di Accordo Operativo in oggetto è soggetta a VAS, secondo quanto disposto dalle prime indicazioni applicative della L.R. 24/2017 emanate dalla Regione Emilia-Romagna e riferite al periodo transitorio di applicazione della legge;

Ritenuto che la Proposta di Accordo Operativo risulta conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di San Giovanni in Persiceto, così come determinati dal PSC, dalla delibera di Consiglio Comunale n. 32/2019;

Considerato che gli elaborati costituenti la Proposta di Accordo Operativo, pur recependo i contenuti relativi agli obiettivi strategici condivisi e all'interesse pubblico sotteso, necessitano di un perfezionamento nel merito dei seguenti temi:

- allineamento degli elaborati, del testo dell'Accordo Operativo e degli obblighi di convenzione;
- approfondimento di alcuni aspetti progettuali;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2023 di approvazione Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022/2026 – triennio 2023/2025 e approvazione di Bilancio di Previsione Finanziario 2023/2025 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 28/02/2023 “Piano Esecutivo di gestione 2023/2025 – Parte Finanziaria. Affidamento delle risorse ai Dirigenti e Responsabili di Servizio”;

Visti:

- il D. Lgs. 267/2000;
- la L. 241/90;
- la L.R. 24/2017;
- la previgente L.R. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni;

Acquisiti i pareri favorevoli, firmati digitalmente, espressi sulla proposta di deliberazione n. 139/2023, dal Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa, e dal Dirigente dell'Area Servizi Istituzionali, di Programmazione e Gestione Finanziaria, Dott.ssa Alessandra Biagini, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1) di valutare la presente Proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito denominato “Spianate Nord”, conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune, così come determinati dalla vigente pianificazione urbanistica generale (PSC/RUE) e dalla deliberazione consiliari n. 32/2019;

2) di ritenere pertanto accoglibile la presente Proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito denominato “Spianate Nord”, nella sua versione costituita dagli elaborati elencati in premessa, nonché condivisibile dei suoi contenuti strategici;

3) di ritenere che nel merito degli aspetti puntuali citati in premessa quali:

- allineamento degli elaborati, del testo dell'Accordo Operativo e degli obblighi di convenzione,
- approfondimento di alcuni aspetti progettuali,

dovranno essere perfezionati e dettagliati nella fase di acquisizione dei pareri prevista ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, unificando per quanto possibile le azioni infra-procedimentali;

4) di dare atto che la stessa Proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito denominato “Spianate Nord” si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo comunale, salvo aggiornamenti degli elaborati stessi sulla base delle specifiche di cui al punto 3);

5) di disporre, il deposito della Proposta di Accordo Operativo in parola, presso la sede comunale e la sua pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e di disporre sul BURERT la pubblicazione del relativo avviso, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

6) di disporre, contemporaneamente al deposito, l'invio della Proposta di Accordo Operativo agli enti competenti come previsto dal comma 9 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

7) di disporre la pubblicazione, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione “Amministrazione Trasparente”.

Attesa l'urgenza, al fine di procedere con l'iter di approvazione dell'Accordo Operativo sulla base dei tempi definiti dall'art. 4 della L.R. 24/2017, la presente deliberazione, con il voto favorevole di tutti gli intervenuti espresso in forma palese, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- *Allegato A: Relazione urbanistica.*



San Giovanni in Persiceto
Unione Terre D'Acqua
Città metropolitana

Accordi Operativi Artt. 4 e 38 L.R. 24/2017

RELAZIONE URBANISTICA

**Ai fini della valutazione della proposta ai sensi del comma 8
dell'art. 38 della L.R. 24/2017**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
'SPIANATE NORD'**

Il Sindaco del Comune
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Lorenzo Pellegatti

La Dirigente
AREA TECNICA
Arch. Tiziana Draghetti

Servizio URBANISTICA
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini
Arch. Maria Laura Zanarini

INDICE

Premessa	2
Inquadramento urbanistico vigente	4
Contenuti della proposta di Accordo Operativo	5
Il procedimento amministrativo	8
Conclusioni	9

RELAZIONE URBANISTICA

Premessa

La proposta di accordo operativo presentata riguarda un'area censita al foglio 81, particelle 845, 608, 2, 3, 4, 5 costituita da un ambito definito dal PSC ambito ARS di potenziale espansione per usi residenziali e/o servizi, nello specifico si tratta di una porzione dell'ambito ARS.SG_II, posto nel capoluogo del Comune, unitamente all'adiacente area classificata Dotazione ecologica (DOT_E).

L'ambito ARS.SG_II costituisce un areale (circa 4,7 ha), lo stesso si completa a nord-est con una fascia di DOT_E (circa 7 ha). L'ambito è posto nel Capoluogo a nord della ferrovia, confina a sud con una zona residenziale prevalentemente costituita da comparti edificati recentemente (Comparto Sasso A e Comparto Sasso B); ad ovest l'ambito è delimitato dalla via Cento, a nord dalla via Fanin e ad est dalla via Vecchia di Zenerigolo.

Recentemente l'area dove è inserito l'ambito oggetto di proposta di Accordo Operativo è stata oggetto di miglioramento della viabilità con la realizzazione della rotatoria tra via Cento e via Fanin, che ha permesso il nuovo accesso al Polo Scolastico 'Archimede' e il potenziamento della mobilità sostenibile con la realizzazione della ciclabile della 'Biancolina' che affianca la via Cento proprio al confine con l'ambito di intervento.

Immagine 1

Inquadramento generale dell'ARS.SG_II (su base RUE e Catasto) con evidenziazione della porzione di ambito posto in attuazione

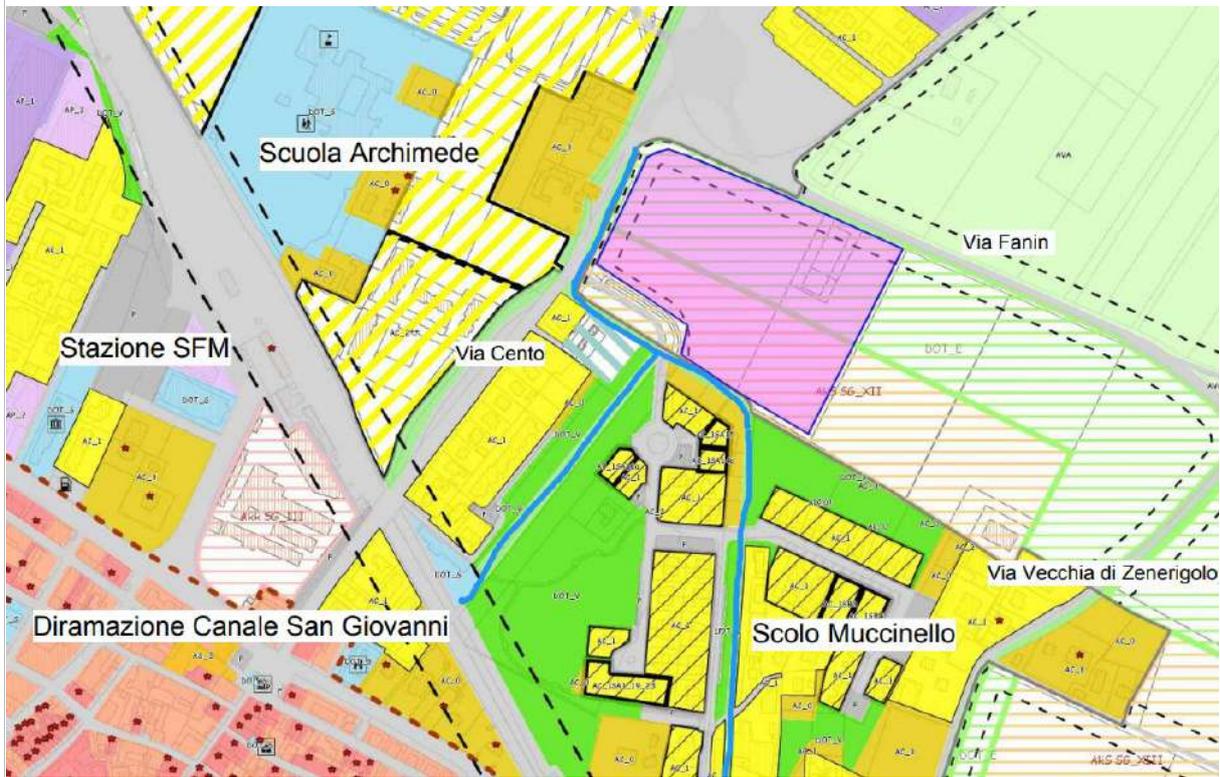
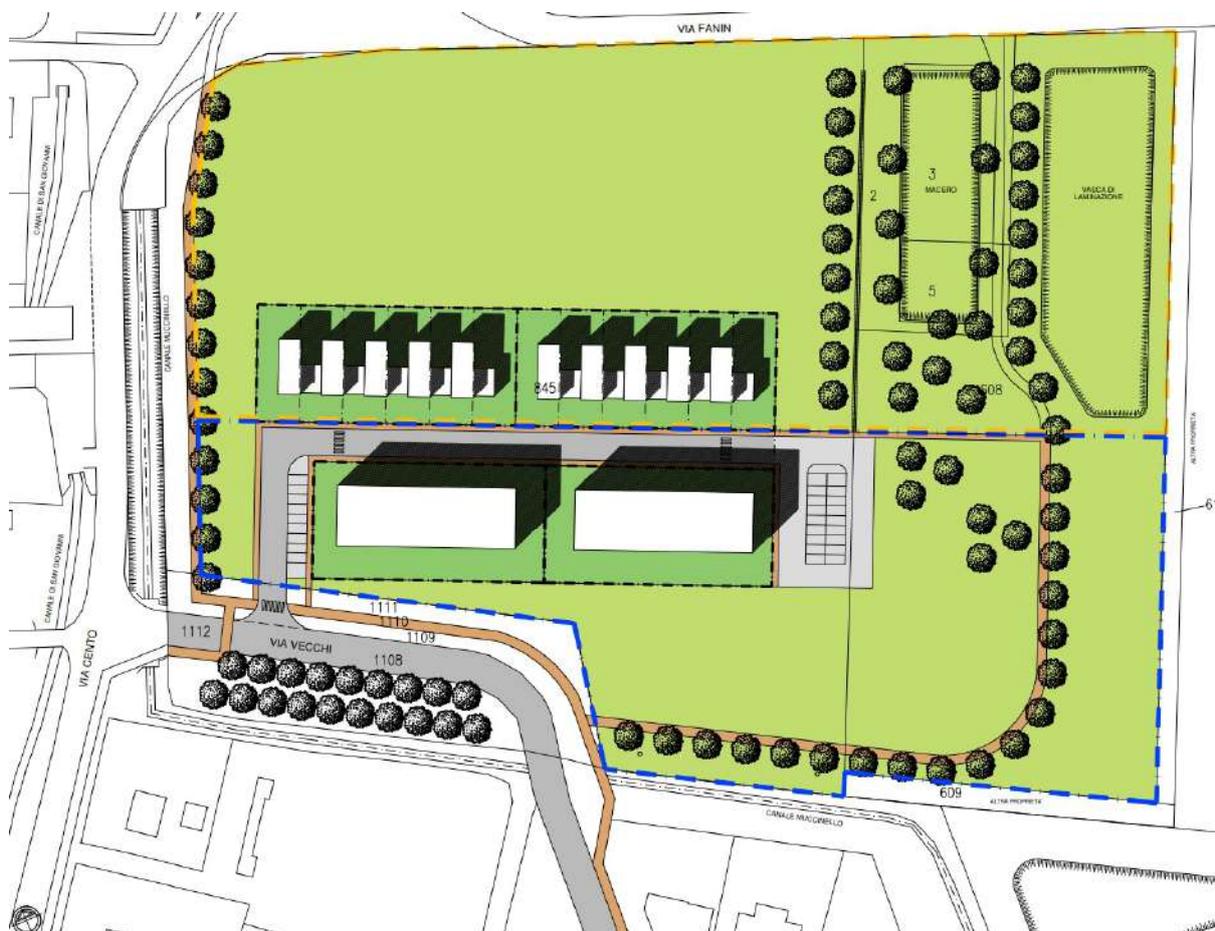


Immagine 2.

Estratto rappresentativo della planimetria generale della proposta di accordo



Inquadramento urbanistico vigente

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel territorio comunale, costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stata approvata nel 2011 conformemente alla LR 20/2000. Successivamente il PSC ha subito una variante sostanziale che ha visto l'introduzione della Tavola dei Vincoli ed alcune recenti varianti puntuali a seguito della realizzazione di opere di pubblica utilità promosse da altri enti o dal Comune stesso. Nell'ambito di questo percorso l'espansione pianificata dalla strumentazione non ha subito modifiche.

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della LR 24/2017 (abrogativa della precedente legge urbanistica regionale LR 20/2000) il Comune ha inteso promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC, emanando un bando di manifestazioni di interesse che ha suscitato una risposta consistente, nel merito della quale il Comune, con delibera consiliare n. 32 del 30/04/2019, ha fornito gli indirizzi per l'attuazione delle previsioni, e contestualmente ha definito i limiti, i criteri di priorità e i requisiti in base ai quali valutare l'interesse pubblico delle proposte. Nell'ambito di questo percorso il privato manifesta, con prot. 54094 del 28/12/2018, il proprio interesse all'attuazione di porzione dell'ambito ARS.SG_ II, poi denominato "Spianate Nord" ed il Comune (scheda n. 4, dell'Allegato A, degli indirizzi deliberati dal Consiglio comunale con atto n. 32/2019) con-

ferma l'interesse dell'attuazione della porzione dell'ambito, già oggetto di un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 29/12/2015.

Sempre nell'ambito della suddetta Delibera di indirizzi si sostiene l'applicazione del contributo di sostenibilità, dovuto ai sensi dell'art. 5 del PSC vigente, da attribuire alla capacità edificatoria maturata nell'ambito dell'areale di espansione e quantificata secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 2013.

La porzione di ambito ARS.SG_II (Capoluogo) proposta in attuazione ha un'estensione territoriale (ST) pari a 17.570 mq. La porzione di ambito DOT_E (Capoluogo) proposta in attuazione ha un'estensione territoriale (ST) pari a 24.577 mq. Entrambe le aree (per un complessivo di 42.147 mq di ST), poste contigue l'uno all'altra sono generalmente interessate dai seguenti vincoli:

- Limiti di rispetto stradali;
- Zone di tutela degli elementi della centuriazione;
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica;
- Aree di concentrazione di materiali archeologici;
- Dossi e paleodossi;
- Fasce di tutela delle acque pubbliche;
- Aree potenzialmente inondabili;
- Alvei attivi ed invasi dei bacini idrici;
- Fascia di tutela fluviale;
- ZALQ1 -Zone di attenzione per liquefazione tipo 1;
- Zone aeroportuali - valutazione specifica di ENAC (tavola PC01C 'Mappe di Vincolo');
- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – osservatorio astronomico.

Contenuti della proposta di Accordo Operativo

La proposta di accordo operativo propone lo sviluppo di una porzione di un ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, ARS.II, e del contiguo ambito DOT_E siti nel capoluogo, denominati ambito "Spianate Nord" e delimitati a sud dalla via Vecchi, a nord e ad est dalla via Fanin, ad est dalla via Cento.

Nell'ambito delle aree ricadenti nell'ARS.II (non interessate da vincoli) viene applicato un indice territoriale (Ut) pari allo 0,10 mq/mq, mentre per la parte interessata dai vincoli definiti ai sensi dell'art. 2Bis, comma 7 dal PSC "parte interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili", viene applicato l'indice territoriale dello 0,05 mq/mq. Per quanto riguarda le aree ricadenti in zona DOT_E, ai sensi dell'art. 64 delle NTA del PSC, viene applicato un indice territoriale (Ut) pari allo 0,05 mq/mq.

L'attuazione del comparto, in base al PSC vigente, dovrà concorrere tramite il contributo di sostenibilità alla realizzazione di una o più opere di interesse pubblico. Il contributo di sostenibilità viene quantificato in 200 €/mq di SU sulla base della Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 2013.

Tabella indici ARS.XVII

Dati:		unità
St totale	17.570	mq
St (senza vincoli)	10.491	mq
Ut (indice)	0,1	mq/mq
SU	1.049,10	mq
St (con vincoli)	7.079	mq
Ut (indice)	0,05	

SU	353,95	mq
SU (totale ARS.XVII)	1.403,05	mq

Tabella indici DOT_E

Dati:		unità
St	24.577,00	mq
Ut (indice)	0,05	mq/mq
SU (totale ARS.XVII)	1.228,85	mq

Tabella dati TOTALI

Dati:		unità	Modalità/note
St complessiva	42.147,00	mq	
Ut generale	~ 0,062	mq/mq	
SU totale	2.632,00	mq	1.403,05 + 1.228,85 mq = 2.631,90 mq

A seguire si illustrano gli elementi caratteristici e sostanziali della proposta di accordo operativo presentata, alla luce delle dotazioni territoriali fissate dall'art. 32 delle Nta del PSC e delle indicazioni sul contributo di sostenibilità fissate dalla delibera consiliare n. 23/2013:

Dati urbanistici	Verifica (minimo am- messo) Art. 32 PSC		Totale di progetto	unità	Modalità/note
St	/		42.147,00	mq	
SU	/		2.632,00	mq	
Ut complessivo	0,10-0,25		0,062	mq/mq	
Parcheggi Pubblici (0,4xSU)	1.052,80	<	1.164,00	mq	
Verde Pubblico (0,7xSU)	1.843,00,00	<	2.036,00	mq	
ERS (27% degli alloggi)	5,4	<	6	mq	Realizzata al 50% in affitto a cano- ne agevolato e al 50 % in vendita a prezzo convenzionato agevolato. Le caratteristiche di realizzazione dell'ERS saranno oggetto di suc- cessiva definizione.
Cessione 30% St	5.271,00	=	5.271,00	mq	

La proposta di accordo operativo dell'ambito "Spianate Nord" prevede lo sviluppo di un comparto ad uso residenziale, per una superficie edificabile (SU) pari a 2.632 mq, previsto tra gli ambiti di possibile espansione del PSC e così come confermato nella delibera di indirizzi. Lo sviluppo del comparto si inserisce nel completamento dell'abitato posto a nord della ferrovia.

Nella parte marginale dell'ambito posta a sud ovest sono presenti delle infrastrutture: la parte sud è interessata dall'ultimo tratto di via Vecchi, che accede su via Cento, la parte ad ovest è interessata dalla ciclabile che connette l'abitato posto a nord della ferrovia con il resto del Capoluogo.

La zona in cui si inserisce la proposta di Accordo Operativo è stata interessata negli ultimi anni da importanti interventi che hanno valorizzato e riqualificato il contesto:

- incremento di aree verdi
- riqualificazione di edifici pubblici (ex Arte Meccanica)
- riqualificazione della stazione SFM e realizzazione del Bed&Bike
- realizzazione della ciclabile del sole
- connessione delle ciclabili esistenti per il raggiungimento di punti strategici (Stazione SFM, Centro storico, Polo scolastico Archimede)

Sono in atto con l'attuazione di progetti pubblici e di alcuni comparti nuove opportunità quali:

- collegamento ciclabile tra Capoluogo e San Matteo della Decima,
- realizzazione del Villaggio Medioevale,
- nuovo polo scolastico (nido, materna e ciclo primario)

La proposta prevede una modesta edificabilità suddivisa in quattro lotti (indicativamente 2 lotti destinati a tipologie monofamiliari e 2 lotti destinati a tipologie plurifamiliari), viene poi prevista la strada di accesso ai lotti e le dotazioni di parcheggi pubblici, il tutto in un disegno molto compatto, che permette la distribuzione del verde (composto dal Verde pubblico, area DOT_E e area di cessione del 30%) in un'area unitaria.

Una particolare attenzione viene riservata alla connessione ecologica tra le aree verdi di nuova realizzazione e quelle esistenti (realizzate dai Comparti Sasso A e Sasso B posti a sud dell'area di intervento). E' infatti apprezzabile il ruolo giocato dalla ipotesi di realizzazione di un'area di verde urbano che dà continuità al verde sviluppato lungo lo scolo Muccinello e lo scolo di diramazione del canale San Giovanni, coinvolgendo il macero esistente nella zona DOT_E e realizzando la fascia di DOT_E tra l'edificato e la viabilità (via Fanin). La realizzazione di questa connessione ecologica è stata possibile operando una traslazione del confine tra ambito DOT_E e ambito ARS, introducendo la dovuta compensazione lungo lo scolo Muccinello all'interno dell'ambito ARS stesso. Il disegno è stato progettato nell'ottica di non realizzare degli spazi verdi frammentati, ma di riuscire a compattare e collegare le aree a verde, tantè che anche l'area destinata a verde pubblico e l'area di cessione del 30% sono inserite in questa progettualità.

Dovrà essere valutata con attenzione la connessione tra la via Vecchi e la nuova via in progetto al fine di assicurare la migliore soluzione per la viabilità sia carrabile che pedonale e ciclabile.

- **L'interesse pubblico**

Visto tutto quanto sopra esposto, la proposta di accordo operativo presentata riveste interesse pubblico in ragione sia della realizzazione di opere, fino alla concorrenza del contributo di sostenibilità per una cifra minima pari a 200 €/mq di SU (ai sensi dell'art. 5 del PSC e della delibera consiliare n. 23/2013), sia in ragione delle aree cedute all'amministrazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 del PSC, per i fini ivi previsti.

- **La sostenibilità ambientale**

Il progetto è sottoposto alla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale. A tal fine è stata presentata unitamente agli elaborati di proposta di Accordo Operativo la relazione di VAS/Valsat e le Relazione di sintesi non tecnica.

Il procedimento amministrativo

In data 21/12/2020, con prot. 48818, in data 23/12/2020 con prot. 49350 e in data 24/12/2020 con prot. 49487 è stata presentata proposta di Accordo Operativo per l'ambito ARS. Il sito nel Capoluogo, di seguito denominato ambito "Spianate Nord".

Il Servizio ha quindi provveduto a pubblicare sul sito internet del Comune la proposta così presentata, per le finalità di cui al comma 6 dell'art. 38, LR 24/2017.

In data 08/08/2023, con prot. 34093 il Servizio responsabile dell'istruttoria ha provveduto a richiedere integrazioni/chiarimenti.

In data 31/08/2023, con prot. 36438 vengono depositate a protocollo comunale le integrazioni;

Parallelamente al percorso istruttorio di disamina della proposta è stata condotta la negoziazione pubblico-privato con l'Amministrazione ai sensi e per le finalità stabilite dal comma 7 dell'art. 38 LR 24/2017.

La proposta di Accordo Operativo risulta quindi corredata dai seguenti elaborati:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot
A1	Estratti di PSC - RUE	21/12/2020	48818
A2	Documentazione Catastale	21/12/2020	48818
A3	Rilievo dello stato attuale: planimetria	21/12/2020	48818
A4	Rilievo dello stato attuale: planimetria	21/12/2020	48818
A5	Documentazione Fotografica	21/12/2020	48818
B1	Progetto: Planivolumetrico generale	31/08/2023	36438
B2.1	Progetto: Planimetria generale	31/08/2023	36438
B2.2	Progetto: planimetria con le indicazioni delle aree da cedere al Comune	31/08/2023	36438
B2.2a	Planimetria con indicazione delle aree a compensazione della DOT_E	31/08/2023	36438
B2.3	Planimetria con individuazione degli alloggi da destinare ad ERS	21/12/2020	48818
B2.4	Progetto: Progetto di massima della tipologia edilizia monofamiliare	21/12/2020	48818
B2.5	Progetto: Progetto di massima della tipologia edilizia plurifamiliare	21/12/2020	48818
B3	Progetto: Profili	21/12/2020	48818
B4.1	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (strade, percorsi, parcheggi pubblici)	21/12/2020	48818
B4.2	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (verde pubblico)	21/12/2020	48818
B4.5	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Illuminazione pubblica)	21/12/2020	48818
B4.6	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Rete elettrica)	21/12/2020	48818
B4.7	Progetto: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (Rete telefonica)	21/12/2020	48818
B5	Contributo di sostenibilità	21/12/2020	48818

C	Relazione tecnico illustrativa	21/12/2020	48818
D	Norme tecniche di attuazione	21/12/2020	48818
E	Relazione geologica, geotecnica e sismica	21/12/2020	48818
F	Relazione idraulica	21/12/2020	48818
G	Indagine acustica	21/12/2020	48818
H	Relazione archeologica	21/12/2020	48818
I	Schema di accordo	21/12/2020	48818
L	Richiesta pareri di organi diversi dal Comune	21/12/2020	48818
M	Preventivo opere di urbanizzazione	21/12/2020	48818
N	Relazione economico-finanziaria degli interventi con cronoprogramma	21/12/2020	48818
O	Valsat	21/12/2020	48818
O1	Sintesi non tecnica	31/08/2023	36438
P	Relazione paesaggistica	24/12/2020	49487

Conclusioni

La proposta di accordo operativo in esame risulta, sotto il profilo tecnico, conforme alla pianificazione urbanistica vigente determinata da:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011 così come modificato da successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011, così come modificato da successive varianti.

La stessa proposta risulta rispondente agli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 30/04/2019 e nello specifico si ritiene che concorra alle politiche perequative alla realizzazione della città pubblica con le seguenti azioni:

- a) completamento dell'abitato posto a nord della ferrovia;
- b) realizzazione di un'area di verde urbano che dà continuità al verde sviluppato lungo lo scolo Muccinello e lo scolo di diramazione del canale San Giovanni, coinvolgendo il macero esistente nella zona DOT_E e realizzando la fascia di DOT_E tra l'edificato e la viabilità (via Fanin);
- c) prevedere la qualificazione delle aree a verde della zona;

Tali opere verranno realizzate oltre che a titolo di oneri di urbanizzazione di primaria anche con il concorso del contributo di sostenibilità ;

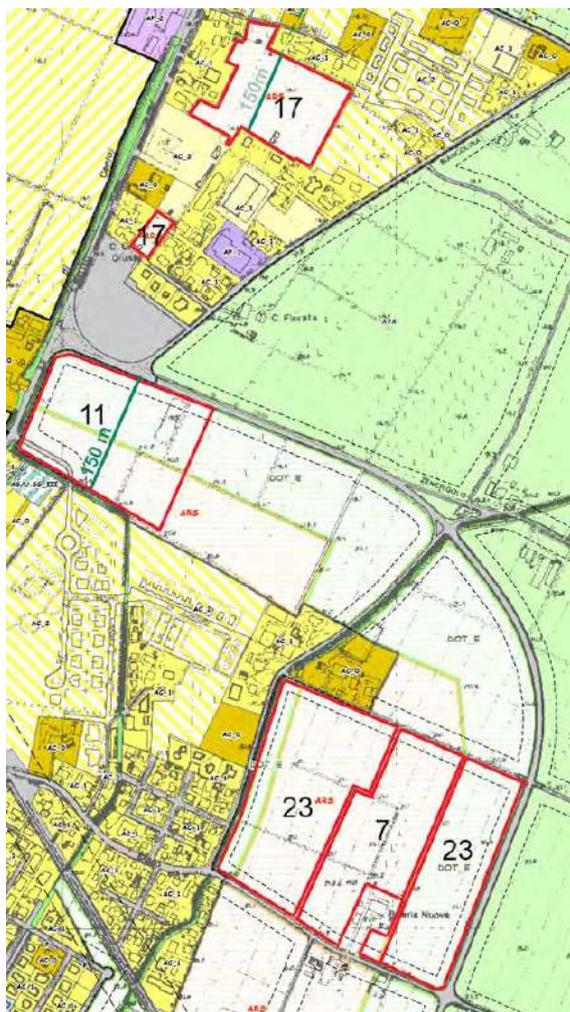
Tuttavia, al fine di assicurare la coerenza del disegno urbano proposto con gli obiettivi sopra esposti, gli elaborati presentati dovranno essere perfezionati e dettagliati nella fase di acquisizione dei pareri prevista ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, unificando per quanto possibile le azioni infra-procedimentali:

- lo sviluppo e la progettazione del verde;

-
- l'allineamento del testo dell'Accordo Operativo e degli obblighi di convenzione alle prescrizioni e indicazioni specifiche degli Accordi Operativi della fase transitoria;
 - l'approfondimento di alcuni aspetti progettuali.

Immagine 3.

Estratto della Delibera di indirizzi, atto consiliare n. 32/2019



11	ARS XII	protocollo	54094 del 28.12.2018	L'area è parzialmente interessata dalla tutela acque pubbliche (canale di Cento) del dlgs 42/2004 (vedi art. 54 PSC). E' presente area di accertata e rilevante consistenza archeologica
		ST ARS totale	17.970	
		ST DOT E	25.605	
		UT ARS art. 2bis c.6	0,10	
		UT DOT E	0,05	
		SU totale	2880 di cui 800 spostati in Sasso B	
		Cessioni		
		PU	899	
		VP	1542	
		30% ST	5460	
*Numero alloggi desunti da SU	43 di cui 11 ERS			
Stato giuridico	Art.18LR20			



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE
N. 116 del 01/09/2023**

OGGETTO:

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "SPIANATE NORD" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XII (POSTO NEL CAPOLUOGO): VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL COMMA 8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
Ing. PELLEGATTI LORENZO

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).

