

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO Art. 38 L.r. 24/2017 COMPARTO C3P0 - Via Budrie

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.



RICHIEDENTE

SOCIETA' IJ Srl
(C.f. - P.Iva 03758231207)

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

ARCH. LUCA GIOVANARDI
(c.f. GVN LCU 59T28 F257Z)

DATA

AGGIORNAMENTI

ARCHIVIO

00374

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE
DATI DI BASE

1

STUDIO ING. MASSIMO BERGONZONI

Via C. Colombo n°9 - 40017 S. Giovanni Persiceto (Bo) - tel. e fax 051.822649
massimo@studioingbergonzoni.it

LUCA GIOVANARDI ARCHITETTO

Via Vignolese n°849 – 41121 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it

ELENCO ELABORATI

1. RELAZIONE GENERALE – DATI DI BASE
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
TITOLO DI PROPRIETA'
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA – SISMICA
5. STUDIO PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
6. RELAZIONE: OPERE DI URBANIZZAZIONE - IDRAULICA –
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - ENERGETICO AMBIENTALE
7. NORMATIVA
8. SCHEMA DI CONVENZIONE
9. STATO DI FATTO - RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- 10.A. AMBITO DI ATTUAZIONE IN RAPPORTO AL PSC E AL RUE
INDIVIDUAZIONE SUPERFICI TERRITORIALI INTERESSATE
TABELLA SUPERFICI INTERESSATE
STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO
- 10.B. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
TABELLA DI SINTESI DEI LOTTI
- 10.C. PLANIMETRIA GENERALE – TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO
SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO
11. RETE ACQUE METEORICHE
RETE ACQUE REFLUE
12. RETE ACQUA POTABILE
13. RETE ENERGIA ELETTRICA
RETE TELEFONIA – TRASMISSIONI
14. IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
15. SEGNALETICA STRADALE
16. SEZIONI STRADALI RAPPRESENTATIVE
17. VALSAT
18. RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

STUDIO ING. MASSIMO BERGONZONI

Via C. Colombo n°9 - 40017 S. Giovanni Persiceto (Bo) - tel. e fax 051.822649
massimo@studioingbergonzoni.it

LUCA GIOVANARDI ARCHITETTO

Via Vignolese n°849 – 41121 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it

1. RELAZIONE GENERALE – DATI DI BASE

Art. 1. Premessa

In relazione all'Accordo Operativo di cui all'articolo 38 della Legge Regionale 24/2017 in oggetto si ritiene anzitutto opportuno precisare come detto "Accordo Operativo" faccia seguito alla Manifestazione di interesse predisposta in data 27.12.2018 prot. 0053935; ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 24 / 2017.

Nell'ambito dell'Accordo Operativo in corso trovano quindi piena conferma le anticipazioni contenute nella citata Manifestazione di Interesse; il tutto come meglio documentato e illustrato nell'ambito degli elaborati che compongono lo stesso Accordo e ne precisano i diversi aspetti alle scale più opportune, come sarà relazionato nell'ambito dei successivi paragrafi.

L'obiettivo del presente Accordo Operativo è quindi quello di dare concreta attuazione alla citata Manifestazione di Interesse, tenendo conto anche delle verifiche e degli approfondimenti svolti con i competenti Uffici successivamente alla sua presentazione.

Art. 2. Area oggetto dell'Accordo Operativo – Individuazione

Il presente Accordo Operativo riguarda un'area di terreno ubicata nel Comune di San Giovanni in Persiceto, con accesso da Via Budrie; area questa catastalmente individuata al foglio 90 particella 523 con una superficie catastale complessiva di mq. 14.858; l'area in oggetto risulta attualmente non ancora edificata ma collocata in un contesto già ampiamente costruito con particolare riguardo alle aree adiacenti, con la conseguenza che la trasformazione ad uso edificabile dell'area in questione rappresenterà quindi semplicemente il naturale completamento della già avvenuta edificazione della zona in questione.

A riguardo dell'intervento oggetto del presente Accordo ed in particolare della funzione di "Naturale completamento" di cui sopra, si ritiene opportuno sottolineare come la trasformazione ad uso edificabile dell'area è in grado di favorire il naturale collegamento fra le zone adiacenti già edificate da tempo, con tutte le positive ripercussioni.

L'oggetto dell'Accordo Operativo in corso riguarda quindi specificatamente la trasformazione urbanistica e l'utilizzo a scopo edificatorio di una parte dell'area del Comparto denominato "C3PO"; il tutto come rappresentato in particolare negli elaborati di progetto: 10.A. – 10.B. – 10.C. ai quali si rimanda per le relative verifiche e approfondimenti.

Sotto il profilo urbanistico l'area in questione si trova all'interno dell'Ambito "ARS.SG.XVII" e riguarda in ogni caso esclusivamente una modesta porzione di detto ambito.

Art. 3. Principali caratteristiche dell'Accordo Operativo

Come già anticipato al precedente articolo 2, l'utilizzo a scopo edificatorio oggetto del presente "Accordo" riguarda esclusivamente una porzione dell'area in questione nell'ambito della quale, come indicato nelle tavole di progetto sopra richiamate, sono ubicati ilotti destinati all'edificazione.

I lotti in questione, come sarà anche nel seguito precisato, all'atto pratico potranno essere oggetto di variazioni, con conseguente diminuzione o incremento sia della relativa Superficie Fondiaria (S.F.) e sia della Superficie Utile (S.U.) attribuita, al fine di consentire la massima flessibilità sia dimensionale e sia tipologica e, conseguentemente, di utilizzo degli stessi lotti da parte dell'Utenza; variazioni queste che, come sarà precisato anche nell'ambito delle "Norme Tecniche di Attuazione" saranno in ogni caso contenute entro il 20% (venti per cento) dei valori indicati nel presente "Accordo".

Unitamente ai lotti di cui sopra e alle aree relative agli standard normativamente previsti, il Piano è caratterizzato dalla presenza di un'ampia area di verde pubblico; dotazione questa della quale sono completamente carenti le zone adiacenti già edificate; un'area quindi in grado di fornire un contributo fondamentale all'intera zona; il tutto con specifico riferimento ai principali obiettivi nel seguito sintetizzati:

- **Nuova area verde ad uso pubblico**

Creazione di un'area di verde ad uso pubblico a servizio non solo del Comparto in progetto ma anche delle aree già edificate in adiacenza al Comparto in questione e che, pur a fronte della loro notevole densità edilizia, risultano completamente sprovviste di spazi comuni di verde e di gioco.

- **Futuro collegamento ciclo pedonale**

Creazione delle condizioni di base per la realizzazione di un futuro collegamento ciclo pedonale che, coinvolgendo l'edificato già esistente fra Via Bassa e Via Budrie, possa rappresentare un importante collegamento verso sud all'interno dell'Ambito ARS.SG. XVII.

- **Cerniera fra due zone edificate**
Formazione di un'importante funzione di cerniera fra le due zone edificate già esistenti, come indicato al punto precedente.

- **Area attrezzata per l'educazione stradale di bambini e ragazzi"**
Realizzazione di un'importante dotazione aggiuntiva rispetto alle correnti opere di urbanizzazione primaria; opera questa che nell'ambito dell'Accordo Operativo riguarderà in particolare la costruzione di una "Area attrezzata per l'educazione stradale di bambini e ragazzi"; dotazione questa non ancora presente nell'ambito del Comune e che, al pari di quanto già verificato anche nell'ambito di altri Comuni, riscuoterà sicuramente un ampio interesse.

Con riferimento sia alle principali caratteristiche dell'accordo Operativo in oggetto e sia all'Area attrezzata di cui sopra, come già anticipato nell'ambito dell'iniziale Manifestazione di Interesse, il Proponente conferma la sua disponibilità per procedere alla realizzazione e valorizzazione della Nuova Area verde ad uso pubblico, con un contributo aggiuntivo rispetto alle opere di urbanizzazione primaria pari a €. 100.000,00 (centomila euro); detto contributo sarà finalizzato al raggiungimento di un livello di qualificazione particolarmente elevato dell'area stessa; il tutto con particolare riguardo alla concreta realizzazione dell'attrezzatura per l'educazione stradale di bambini e ragazzi, compresa un'area di parcheggio e il marciapiede su Via Budrie sul fronte dell'area in questione.

Art. 4. Rapporto fra l'Accordo operativo e la ERS (Edilizia Residenziale Sociale)

Per quanto riguarda il rapporto fra l'Accordo Operativo e la dotazione di ERS. di cui alla vigente normativa, come sarà meglio precisato anche nell'ambito dello "Schema di Convenzione" di cui all'Elaborato 8, considerato sia la ridotta entità delle superfici che dovrebbero essere destinate alla ERS., così come le tipologie dei fabbricati previste, oggettivamente, non consentono un'agevole formazione di appartamenti, anziché prevedere la vendita del 50% di detta quota ad un valore calmierato e la locazione del restante 50% ad un canone concordato per la durata di dieci anni, si è ritenuto opportuno procedere sulla base di una soluzione già positivamente considerata con l'Amministrazione Comunale anche in occasione di altri Comparti e cioè quella della cessione gratuita al Comune di una superficie pari a 1/5 dell'intera quota della ERS; soluzione questa in grado di ottimizzare la dotazione di ERS in considerazione delle precisazioni di cui sopra.

Art. 5. Caratteristiche dimensionali dell'Accordo Operativo

Viene nel seguito riportata una sintesi dei principali aspetti dimensionali relativi al presente "Accordo"; il tutto come precisato anche ed in particolare nell'ambito dell'Elaborato 10.A.

5.a.

Area di proprietà del Proponente rispetto alla quale è stata calcolata la Superficie Utile (S.U.) assegnata nell'ambito dell'Accordo (Elaborati: 8 e 10.A.). Considerato che l'area in oggetto, sulla base del RUE è ubicata per la maggior parte nell'AmbitoARS.SG. XVII. E per una modesta porzione in Ambito AC_1.; la S.U. complessiva è stata calcolata come segue:

Area compresa nell'Ambito ARS.SG. XVII

Area della Superficie territoriale pari a mq. 14.603

La relativa S.U. è stata calcolata facendo riferimento al valore minimo dell'Indice di Utilizzazione Territoriale (I.T.) riconosciuto dalla vigente normativa per le aree dell'Ambito e pari appunto a 0,10 mq/mq.

Mq. $14.603 \times 0,10 =$ mq. 1.460

Area compresa in Zona AC 1.

Area della Superficie territoriale pari a mq. 117

La relativa S.U. è stata calcolata facendo riferimento al valore dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (I.F.) indicato nel R.U.E. pari a 0,30 mq/mq.

Mq. $117 \times 0,30 =$ mq. 35

5.b.

Superficie Fondiaria (S.F.) dei lotti individuati nel P.U.A. come indicato nell'Elaborato 10.B. mq. 6.715

5.c.

Superficie Utile (S.U.) complessiva del Comparto.

In relazione a quanto riportato al precedente punto 5.a. la S.U. complessiva del Comparto risulta dalla somma delle S.U. relative alle due zone che lo compongono:

mq. $1.460 + 35 =$ mq. 1.495

5.d.

Superficie Utile (S.U.) libera da vincoli

Considerato quanto riportato al precedente art. 4 la Superficie Utile (S.U.) libera da vincoli risulta pari all'intera S.U. di mq. 1.495

STUDIO ING. MASSIMO BERGONZONI

Via C. Colombo n°9 - 40017 S. Giovanni Persiceto (Bo) - tel. e fax 051.822649
massimo@studioingbergonzoni.it

LUCA GIOVANARDI ARCHITETTO

Via Vignolese n°849 – 41121 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it

5.e.

Superficie utile (S.U.) convenzionata E.R.S.

Superficie questa che, sulla base di quanto precisato al precedente art.4, sarà messa a disposizione dell'Amministrazione con le modalità e nella misura che sarà indicata in Convenzione.

Sulla base di quanto precisato al precedente art. 4 la S.U. che sarà ceduta risulta pari a 1/5 della Superficie Convenzionata corrispondente alla S.U. prodotta dall'Area compresa nell'Ambito ARS.SG. XVII:

$$\text{Mq. } 1.460 \times 0,27 = \text{mq. } 394,20$$

$$\text{Mq. } 394,20 \times 1/5 = \text{mq. } 78,84$$

Art. 6. Vincoli relativi all'area.

I vincoli relativi all'area oggetto del presente Accordo, al fine di favorire una loro diretta verifica con riferimento al territorio, sono stati riportati nell'ambito dell'elaborato 9.

Per quanto riguarda la fognatura acque reflue presente sul fronte est del Comparto, considerata la sua posizione prossima a Via Budrie, non si rilevano in ogni caso interferenze con quanto in progetto.

Art. 7. Superfici da cedere all'Amministrazione come da normativa

Le superfici da cedere all'Amministrazione nel rispetto della disciplina normativa vigente, tenuto conto della S.T. e della S.U. di cui ai precedenti punti, sono quelle riportate nell'Elaborato 10.A. come nel seguito sintetizzato:

Cessioni come da Art. 32 comma 8 - NTA. del PSC

Superficie terreno da cedere - 30% della S.T. dell'area compresa nell'Ambito ARS.SG. XVII

- Mq. 14.603 x 0,30 = mq. 4.381
- Standard di verde pubblico
Mq. 1.460 x 0,70 = mq. 1.022
- Standard Parcheggi pubblici
Mq. 1.460 x 0,40 = mq. 584