



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

Sessione ordinaria - I Convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: VARIANTE AL RUE N. 13 - COMPARTO "TIRO A SEGNO" - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILAVENTIDUE**, addì **VENTI** del mese di **dicembre**, alle ore **19:30** e **seguenti** nella sala consiliare 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	MALAGUTI TOMAS	S
2	GARAGNANI LORENZO	N	11	SERRA ELENA	N
3	BOTTAZZI MIRCO	S	12	ACCORSI SARA	N
4	MERICIO GIAN PIERO	S	13	SANTI MICHAEL	N
5	BIANCHI ANDREA	S	14	COCCHI RACHELE	N
6	EPIFANI CARMELA	S	15	GRANDI PAOLO	N
7	CAPPONCELLI PAOLO	S	16	SERRA MICHELA	N
8	SUCCI DAVIDE	S	17	ROMANELLI MARTINA	N
9	BONZAGNI VITTORIA	S			

Totale Presenti: 9

Totali Assenti: 8

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

Partecipa il Vicesegretario Generale DOTT. BELLETTI ANDREA.

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



OGGETTO:

VARIANTE AL RUE N. 13 - COMPARTO "TIRO A SEGNO" - 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. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 'Variante al RUE n. 13 – Comparto "Tiro a Segno" - Adozione' consiste nelle seguenti modifiche:

- modifica alla normativa dell'art. 39 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)", per la parte relativa all'ambito AC_2***, comparto denominato "Tiro a Segno";
- cartografica ridisegnando il confine del Comparto "Tiro a Segno", al fine di ricondurre al tessuto consolidato alcune aree marginali che non sono coinvolte nell'ambito dell'attuazione del comparto stesso (così come già indicato negli elaborati di piano particolareggiato vigenti) ed introducendo nell'ambito del comparto le aree corrispondenti al tratto di via Ghisilieri (già di proprietà pubblica) sulle quali si estendono le opere di urbanizzazione.

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 01/02/2022 fino al 02/04/2022, dandone notizia mediante avviso di deposito presso l'Albo Pretorio on-line (registro n. 133/2022) e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 56 della LR 15/2013;
- dell'adozione della variante e del periodo di osservazioni è stata data comunicazione a tutti i proprietari delle aree o dei fabbricati del comparto;
- entro il termine di deposito sono pervenute n. 2 osservazione:
 - 1 protocollo n. 12575 del 31/03/2022;
 - 2 protocollo n. 12737 del 31/03/2022.

Dato inoltre atto che:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 78 DEL 20/12/2022

il Servizio Urbanistica ha predisposto la relazione, di cui all'Allegato A della presente delibera, dove sono formulate le relative controdeduzioni alle osservazioni e agli errori materiali riscontrati;

Considerato che:

- le controdeduzioni formulate dagli uffici comunali sono condivisibili e, pertanto, rispetto alla versione adottata, la presente variante viene modificata integrando:
 - il testo dell'articolo del RUE n. 39 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)", per la parte relativa all'ambito AC_2***, comparto denominato "Tiro a Segno";
- le controdeduzioni formulate dagli uffici comunali non modificano gli elaborati cartografici del RUE rispetto alla versione adottata;
- l'approvazione della presente variante comporta la modifica del RUE vigente nei seguenti elaborati:
 - art. 39 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)", per la parte relativa all'ambito AC_2***, comparto denominato "Tiro a Segno", delle norme tecniche del RUE;
 - Tavole RUE.SG/Te-g-h;

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. 80 del 21/12/2021 e con le modifiche di cui all'allegato A della presente;

Visto:

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

Acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di delibera n. 78/2022, dal Dirigente dell'Area Tecnica arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata inserita all'ordine del giorno della competente Commissione Consiliare in data 13/12/2022;

Si dà atto che prima della trattazione del punto in oggetto escono i consiglieri Accorsi, Santi, Grandi, Romanelli, Cocchi, Serra Michela;

Udita l'illustrazione del Sindaco.

Verificato che non vi sono altri interventi e che non vi sono dichiarazioni di voto, il Presidente pone in votazione la proposta di delibera.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 78 DEL 20/12/2022

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

Con voti **FAVOREVOLI UNANIMI, PRESENTI E VOTANTI N. 9 COMPONENTI**, resi in forma palese,

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. 13 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):

- 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/Te-g-h;

Attesa l'urgenza, per consentire nel più breve tempo possibile alla pubblicazione sul BURERT e quindi alla vigenza della variante in oggetto, la presente deliberazione con voti **FAVOREVOLI UNANIMI, PRESENTI E VOTANTI N. 9 COMPONENTI**, resi in forma palese, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n.267/2000.

Allegato:

Relazione del Servizio Urbanistica (Allegato A);

Si dà atto che la seduta si è conclusa alle ore 23:00
--

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

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA	E-MAIL URBANISTICA@COMUNEPERSICETO.IT Fax 051-6812800 Sede Via D'Azeglio, 20 Ricevimento su appuntamento lunedì 9 - 13 giovedì 15 - 18
--	--

**VARIANTE AL RUE N. 13 – COMPARTO “TIRO A SEGNO”
- PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

San Giovanni in Persiceto 07/12/2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 13, costituita dall'elaborato “Relazione Illustrativa – Variante al RUE n. 13”, che ha riguardato i seguenti argomenti:

- modifica alla normativa dell'art. 39 “Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)”, per la parte relativa all'ambito AC_2***, comparto denominato “Tiro a Segno”, introducendo:
 - le regole di base per l'attuazione dello specifico ambito;
 - uno schema grafico di individuazione delle diverse Unità Minime di Intervento (UMI);
 - una tabella riepilogativa delle caratteristiche urbanistiche proprie di ogni singola UMI.
- modificata della cartografica ridisegnando il confine del Comparto “Tiro a Segno”, al fine di ricondurre al tessuto consolidato alcune aree marginali che non sono coinvolte nell'ambito dell'attuazione del comparto stesso (così come già indicato negli elaborati di piano particolareggiato vigenti) ed introducendo nell'ambito del comparto le aree corrispondenti al tratto di via Ghisilieri (già di proprietà pubblica) sulle quali si estendono le opere di urbanizzazione

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

- Art. 39 “Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)” delle norme tecniche del RUE;
- Tavole RUE.SG/Te-g-h;

La Variante è stata depositata presso il Servizio Urbanistica per la libera consultazione, per 60 giorni consecutivi dal 01/02/2022 fino al 02/04/2022, dandone notizia mediante avviso di deposito presso l'Albo Pretorio on-line (registro n. 133/2022) e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 56 della L.R. 15/2013. Dell'adozione della variante e del periodo di osservazioni è stata data comunicazione a tutti i proprietari delle aree o dei fabbricati del comparto.

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

1. protocollo n. 12575 del 31/03/2022;
2. protocollo n. 12737 del 31/03/2022.

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: pg. 12575 del 31/03/2022

Punto n. 1 – Variante adottata illegittima deve essere annullata

Proposta di controdeduzione: La variante adottata rispetta la disciplina del comma 4 dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017 e la disciplina dell'art. 33 "Procedimento di approvazione del RUE" della L.R. 20/2000.

Punto n. 2 – La variante al RUE n. 13 risulta in contrasto con quanto deliberato in sede di approvazione delle manifestazioni di interesse presentate ai sensi dell'art. 4 del comma 2 della L.R. 24/2017

Proposta di controdeduzione: La variante al RUE conferma quanto deliberato nella delibera di indirizzi n. 32/2019 nella vigenza della convenzione.

Punto n. 3 – La Variante al RUE n. 13 trattandosi di variante che contiene la disciplina particolareggiata del territorio deve essere sottoposta a Valsat ed ottenere la valutazione di merito della Città Metropolitana come previsto dalla legge

Proposta di controdeduzione: La variante al RUE non stabilisce la disciplina particolareggiata del comparto "Tiro a Segno", in quanto tale disciplina è già stata disciplinata nel piano particolareggiato di attuazione approvato. La variante definisce la modalità di attuazione. Come definito nella relazione di adozione della variante, la stessa è esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi del comma 6 dell'art. 19 'Principi di integrazione e non duplicazione della valutazione' della L.R. 24/2017, in particolare in merito alla specifica del punto b) poiché la variante si limita a introdurre "modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste [...]"

Punto n. 4 – La variante al RUE comprende anche lotti inerenti il secondo stralcio mentre non sono più edificabili in quanto non convenzionati e non hanno presentato nessuna proposta di accordo operativo

Proposta di controdeduzione: Il comparto 'Tiro a Segno' è classificato dal PSC e dal RUE come ambito "AC_2 – Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione", cioè aree edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati.

Punto n. 5 – Eliminazione di 4.334,85 mq di SC destinati all'edilizia convenzionata (ERS)

Proposta di controdeduzione: La variante al RUE nella parte normativa definisce che le 'UMI interessate da edilizia residenziale sociale possono proporre l'adeguamento della quantificazione ai parametri previsti dal PSC nel rispetto dell'art. 2 delle NTA. La quota di edificabilità che non sarà più soggetta ad ERS dovrà corrispondere un contributo pari ad 1/5 del valore delle aree edificabili vigente al momento della presentazione del Permesso di Costruire', questo non al fine di eliminare della superficie da destinare ad ERS, ma per adeguare le quantità ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti, con il corrispettivo di un contributo. Si concorda che, nella parte delle schede delle IMU, non è esplicitato che la quota di SC riportata da destinare ad ERS è la quota minima, per ottemperare alle previsioni del PSC. Si propone di inserire nelle singole schede la quota di SC destinata ad ERS vigente.

Punto n. 6 – La variante crea un ingiustificato vantaggio ai proprietari dei lotti 25, 26, 27, 28



Comune di San Giovanni in Persiceto
Città Metropolitana di Bologna

Proposta di controdeduzione: Nella variante per le IMU 25, 26, 27 e 28 si è prevista a fronte di un importante decremento dell'indice (-50% a fronte di un contributo o -70%) la possibilità di prevedere l'uso residenziale a fronte degli usi direzionali previsti. I lotti interessati dalla possibilità introdotta dalla variante sono limitrofi alla zona della scuola esistente, quindi si è prevista una destinazione d'uso più congrua al contesto e meno impattante. La modifica non rientra nella valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale poiché rientra nei casi della lettera b) comma 6 art. 19 della L.R. 24/2017 come richiamati in precedenza.

Punto n. 7 – La variante non norma la presentazione delle fidejussioni per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

Proposta di controdeduzione: Nella variante, oltre a richiamare gli atti vigenti, viene stabilito che il comparto si attua per Permessi di Costruire Convenzionati.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 2: pg. 12737 del 31/03/2022

Punto n. 1 – Chiede di esplicitare se il contributo di sostenibilità pari a 200 €/mq per la trasformazione delle destinazioni d'uso prevista per le IMU n. 25, 26, 27 e 28 sia da corrispondere solo per la parte in eccedenza al 30%

Proposta di controdeduzione: Il contributo di sostenibilità è da corrispondere per la parte di edificabilità eccedente il 30% della SC. Si provvede a chiarire nella norma.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si allega alla presente relazione (ALLEGATO 1) la proposta controdedotta dell'art. 39 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)" delle norme tecniche del RUE, sulla base delle controdeduzioni sopra riportate, delle specifiche necessarie e degli errori materiali riscontrati (evidenziate in rosso barrato e in blu). La cartografia del RUE, non viene modificata rispetto alla versione adottata.

CONCLUSIONE

Si propone al Consiglio Comunale l'approvazione della Variante n. 13 al RUE, relativa al Comparto "Tiro a Segno" come modificata sulla base delle controdeduzioni.

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

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

Art. 39**Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali
sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)**

1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
 - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
 - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
3. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi in base ai quali sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Le aree AC_2 potranno essere utilizzate come aree di atterraggio di capacità edificatoria generata in ambiti o aree aventi usi ad esse compatibili (ARS, ARR, AC_0, AC_1 e AC_3) ove tale meccanismo sia previsto dalla specifica disciplina. Tale capacità edificatoria potrà essere espressa solo a seguito di una variante allo strumento urbanistico attuativo vigente sull'area AC_2, con la quale prevedere anche l'adeguamento degli standard alla nuova capacità edificatoria sulla base della normativa che disciplina lo strumento urbanistico stesso.

Per le operazioni di perequazione tra aree ed ambiti con disciplina urbanistica diversa, si definisce il seguente parametro di conversione:
usi residenziali: SC (superficie complessiva) = SU (superficie utile) x 1,35
altri usi: SC (superficie complessiva) = SU (superficie utile)
4. Nelle aree AC_2 sono individuate le seguenti "condizioni particolari":
 - Con specifico riferimento per un'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificate nel RUE con la sigla AC_2*, sono fatti salvi i contenuti del relativo Piano Particolareggiato approvato ancorché non convenzionato alla data di approvazione del PSC, trattandosi della porzione di un comparto molto esteso, oggetto di una complicata progettazione unitaria, che è giunta all'approvazione per l'intero ambito esteso ma non al convenzionamento per tutti i sub-comparti. L'attuazione di tali sub-comparti è subordinata alla stipula della convenzione.
 - Con specifico riferimento per l'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC_2**, oggetto di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010, sono ammesse

varianti al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, recependo le condizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dall'accordo citato ed in particolare:

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi
- U.31 Distributori di carburanti

Parametri urbanistico-edilizi:

- SU+60%SA max per uso U.1 = 7.336 mq, di cui 1.956 mq destinata a edilizia convenzionata
- SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 815 mq complessivi
- H max = 14 mt
- Verde pubblico min. = 8.151 mq
- Parcheggi Pubblici min. = 1.060 mq

Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.

- Con specifico riferimento per l'area corrispondente ai comparti Tiro a Segno e parte del comparto Predio Romita del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC_2***, oggetto di un Piano Particolareggiato approvato, convenzionato e vigente, si prevede l'attuazione con Unità Minime di Intervento (UMI) come individuate nelle schede portanti i dati necessari relativamente all'area di intervento, la superficie edificabile, la destinazione d'uso, ed i millesimi in base ai quali verrà determinata la quota di competenza delle U1 da realizzare e più precisamente: foglio, mappale, superficie fondiaria, edificabilità, numero di piani, usi ammessi, ripartizione millesimale, allegate al presente articolo.

L'attuazione è disciplinata come segue:

1. le opere di urbanizzazione del comparto devono essere definite in un progetto (comprensivo dei pareri degli enti competenti) funzionale all'ultimazione/completamento delle opere già realizzate, alla quantificazione degli standard adeguati e all'organizzazione dei collegamenti con la viabilità esistente;
2. dovranno essere individuati gli standard di Verde Pubblico e Parcheggi Pubblici, per la capacità edificatoria dell'intero comparto, anche attraverso la rimodulazione delle sezioni stradali, ottenendo una transizione dal sistema di woonerf (attualmente impostato) ad una soluzione più consona al reperimento di maggior alberature e posti auto, a favore della sostenibilità urbana;
3. il comparto si attua attraverso permessi di costruire convenzionati: ogni titolo abilitativo dovrà disciplinare l'attuazione dell'Unità Minima di Intervento (UMI) e delle relative opere di urbanizzazione primaria da realizzare, nel rispetto di un elenco di priorità stabilito in sede di progetto (Punto 1). Le UMI, in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, potranno essere soggette a lievi modifiche nella configurazione così come nella quantificazione, nel rispetto dell'edificabilità massima definita nelle schede di intervento, in funzione dell'adeguamento alle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui le modifiche interessino più UMI dovrà essere presentato un Permesso di costruire convenzionato unitario;
4. ogni UMI dovrà eseguire quota-parte delle opere di urbanizzazione come definite ed approvate dal Comune le quali dovranno essere funzionali ed organiche sia alle opere già esistenti sia all'UMI oggetto intervento;
5. i soggetti attuatori/le proprietà oltre alla realizzazione a propria cura e spese della quota parte spettante delle opere di urbanizzazione primaria, sono obbligati alla disponibilità e successiva cessione gratuita al Comune delle aree delle opere di urbanizzazione;
6. le UMI interessate da edilizia residenziale sociale possono proporre l'adeguamento della quantificazione ai parametri previsti dal PSC nel rispetto dell'art. 2 delle NTA. La quota di edificabilità che non sarà più soggetta ad ERS dovrà corrispondere un contributo pari ad

- 1/5 del valore delle aree edificabili vigente al momento della presentazione del Permesso di Costruire;
7. le UMI originariamente a destinazione commerciale/direzionale (25, 26, 27, 28) possono trasformare la destinazione d'uso della UMI in residenziale (U.1 Residenza) riducendo la capacità edificatoria (SC) al 30% senza corrispondenza di alcun contributo, oppure riducendola fino ad un massimo del 50% con la corresponsione del contributo di sostenibilità pari a 200 €/mq, come da delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, per la parte di capacità edificatoria in progetto, eccedente il 30%. ~~del 50% con la corresponsione del contributo di sostenibilità pari a 200 €/mq, come da delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, oppure riducendo la capacità edificatoria (SC) al 30% senza la corrispondenza di alcun contributo. Il contributo~~

SCHEDA UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

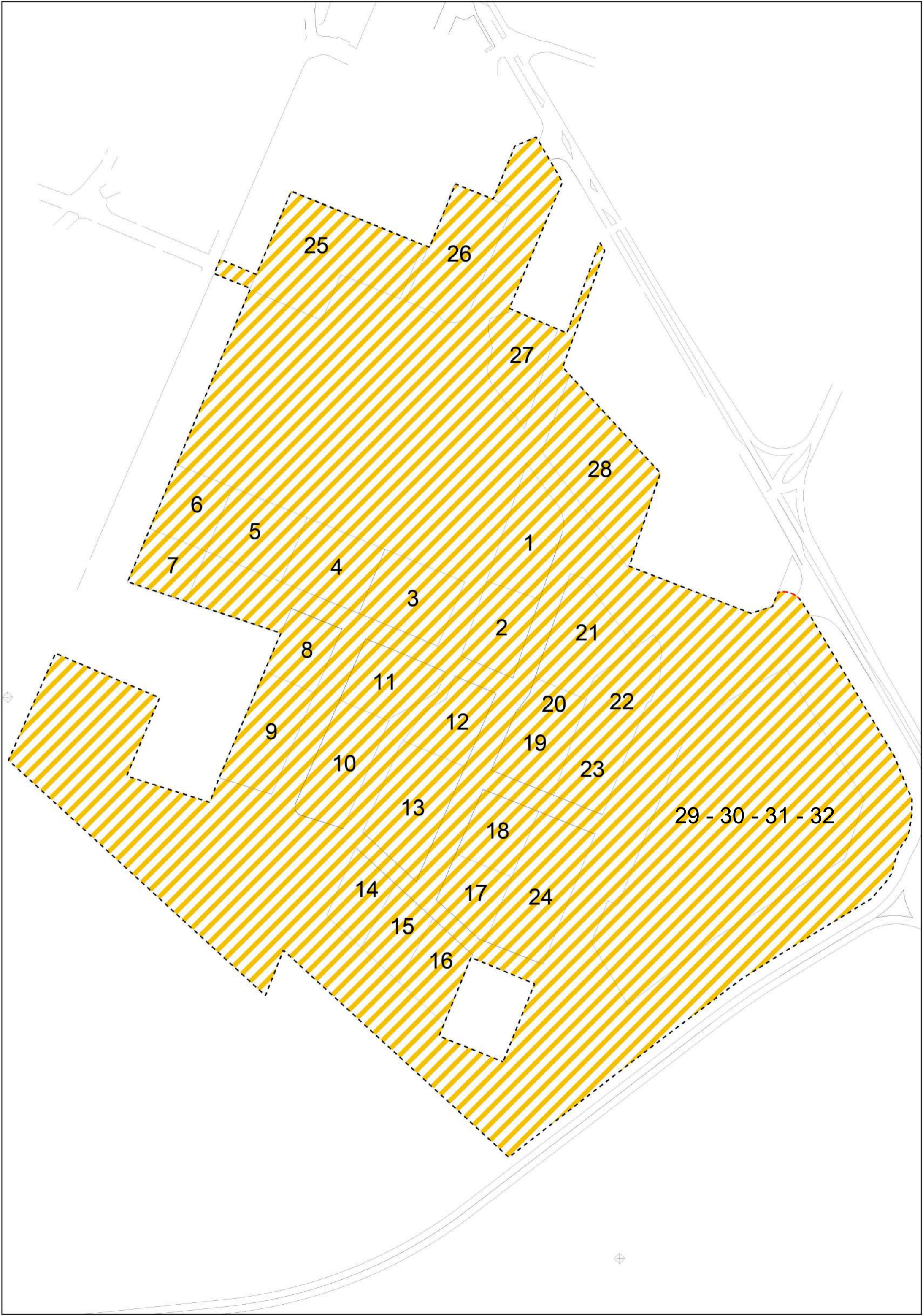
~~e convenzionato solo in parte, alla data di approvazione del PSC, sono ammesse varianti allo stesso Piano Particolareggiato approvato, recependo i contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010 relativo alle parti del comparto non convenzionate, che ammettono, in particolare:~~

Usi ammessi:

- ~~—— U.1 Residenza~~
- ~~—— U.4 Esercizi commerciali di vicinato~~
- ~~—— U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso~~
- ~~—— U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari~~
- ~~—— U.7 Pubblici esercizi~~
- ~~—— U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi~~
- ~~—— U.31 Distributori di carburanti~~

Parametri urbanistico-edilizi:

- ~~—— SU+60%SA max per uso U.1 = 27.807 mq~~
- ~~—— SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 1500 mq complessivi~~
- ~~—— H max = 14 mt~~
- ~~—— Verde pubblico, attrezzature di interesse collettivo e parcheggi pubblici, nelle quantità e modalità definite dall'accordo citato.~~
- ~~—— Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.~~



UMI 1	
Foglio	102
Mappali	190
Superficie fondiaria	2.285
SC residenziale libera	949,48
SC residenziale UMI	949,48
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
949,48	15,15

UMI 2	
Foglio	102
Mappali	191
Superficie fondiaria	1.782
SC residenziale libera	1.500,00
SC residenziale UMI	1.500,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.500,00	23,94

UMI 3	
Foglio	90
Mappali	2112, 2117, 2108
Superficie fondiaria	2.349
SC residenziale libera	2.299,90
SC residenziale UMI	2.299,90
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	10
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
2.299,90	36,71

UMI 4	
Foglio	90
Mappali	2099, 2104, 2107, 2111
Superficie fondiaria	2.292
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale UMI	0,00
SC residenziale convenzionata da convenzione	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
0,00	0,00

UMI 5	
Foglio	90
Superficie fondiaria	2.187
Mappali	2375
SC residenziale libera	1.149,90
SC residenziale UMI	1.149,90
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 6	
Foglio	90
Mappali	2097, 2100
Superficie fondiaria	1.528
SC residenziale libera	452,90
SC residenziale UMI	1.149,90
SC residenziale convenzionata	1.149,90
SC residenziale convenzionata punto 6.	697,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.149,90	18,35

UMI 7	
Foglio	90
Mappali	2200, 2136
Superficie fondiaria	1.479
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale UMI	1 149,90
SC residenziale convenzionata	1 149,90
SC residenziale convenzionata punto 6	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 8		
Foglio	90	101
Mappali	2113	247, 250
Superficie Fondiaria	1.482	
SC residenziale libera	442,75	
SC residenziale UMI	800,96	
SC residenziale convenzionata	590,96	
SC residenziale convenzionata punto 6.	358,21	
SC commerciale direzionale	0,00	
Numero di piani	4	
Usi ammessi	U.1 Residenza	
IMPEGNI CONVENZIONALI		
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio	
800,96	12,78	

UMI 9	
Foglio	101
Mappali	248 251
Superficie Fondiaria	2.426
SC residenziale libera	506,80
SC residenziale UMI	1.286,75
SC residenziale convenzionata	1.286,75
SC residenziale convenzionata punto 6.	779,95
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.286,75	20,54

UMI 10	
Foglio	101
Mappali	253, 256
Superficie Fondiaria	2.479
SC residenziale libera	1.930,12
SC residenziale UMI	1.930,12
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.930,12	30,81

UMI 11	
Foglio	101
Mappali	542
Superficie Fondiaria	1.979
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale UMI	1.182,00
SC residenziale convenzionata	1.182,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.182,00	18,87

UMI 12	
Foglio	102
Mappali	192, 230, 248, 258
Superficie fondiaria	1.701
SC residenziale libera	823,23
SC residenziale UMI	1.086,75
SC residenziale convenzionata	434,75
SC residenziale convenzionata punto 6.	263,52
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.086,75	17,35

UMI 13	
Foglio	102
Mappali	309, 310
Superficie Fondiaria	3.020
SC residenziale libera	2.227,75
SC residenziale UMI	2.227,75
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 14	
Foglio	102
Mappali	232
Superficie fondiaria	1.376
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale UMI	1.486,18
SC residenziale convenzionata	1.486,18
SC residenziale convenzionata punto 6.	900,83
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.486,18	23,72

UMI 15	
Foglio	102
Mappali	233
Superficie fondiaria	1.393
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale UMI	1.486,18
SC residenziale convenzionata	1.486,18
SC residenziale convenzionata punto 6.	900,83
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.486,18	23,72

UMI 16	
Foglio	102
Mappali	234, 245
Superficie fondiaria	1.584
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale UMI	1.486,18
SC residenziale convenzionata	1.486,18
SC residenziale convenzionata punto 6.	900,85
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.486,20	23,72

UMI 17	
Foglio	102
Mappali	235
Superficie Fondiaria	1.490
SC residenziale libera	1.114,65
SC residenziale UMI	1.114,65
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 18	
Foglio	102
Mappali	236
Superficie Fondiaria	1.655
SC residenziale libera	1.116,17
SC residenziale UMI	1.116,17
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 19-20	
Foglio	102
Mappali	302
Superficie Fondiaria	2.485
SC residenziale libera	2.313,87
SC residenziale UMI	2.313,87
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 21	
Foglio	102
Mappali	195, 199, 299
Superficie fondiaria	2.580
SC residenziale libera	2.313,87
SC residenziale UMI	2.313,87
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
2.313,87	36,93

UMI 22-23	
Foglio	102
Mappali	196, 197, 200, 201, 239
Superficie fondiaria	2.052 1.595
SC residenziale libera	UMI 22: 607,55 UMI 23: 607,57
SC residenziale UMI	UMI 22: 1.542,55 UMI 23: 1.542,60
SC residenziale convenzionata	UMI 22: 1.542,55 UMI 23: 1.542,60
SC residenziale convenzionata punto 6.	UMI 22: 935,00 UMI 23: 935,03
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.542,55	24,62
1.542,60	24,62

UMI 24	
Foglio	102
Mappali	303
Superficie Fondiaria	3.355
SC residenziale libera	2.229,26
SC residenziale UMI	2.229,26
SC residenziale convenzionata	0,00
SC residenziale convenzionata punto 6.	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI	

UMI 25	
Foglio	90
Mappali	2093
Superficie fondiaria	4.745
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	3.523,86
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
3.523,86	56,24
ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE	MILLESIMI II stralcio
3.523,86	120,24

UMI 26	
Foglio	90
Mappali	2105
Superficie fondiaria	3.079
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	2.716,67
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
2.716,67	43,36
ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE	MILLESIMI II stralcio
2.716,67	92,70

UMI 27	
Foglio	90
Mappali	2109, 2121
Superficie fondiaria	1.965
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	1.598,20
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.598,20	25,51
ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE	MILLESIMI II stralcio
1.598,20	54,53

UMI 28	
Foglio	102
Mappali	189
Superficie fondiaria	4.198
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	4.727,25
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
IMPEGNI CONVENZIONALI	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
4.727,25	75,45
ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE	MILLESIMI II stralcio
4.727,25	161,30

UMI 29-30-31-32		
Foglio	102	
Mappali	203, 204, 205 (parte), 206 (parte), 207, 210 (parte), 256, 257, 214,215, 208, 212, 216, 223, 227, 228,229, 242, 219, 222, 226, 240, 241, 202, 209, 213, 217, 218, 221, 225, 188, 243, 306 (parte), 307, 308, 224, 182, 180 (parte), 285, 284 (parte)	
Superficie Fondiaria	mq. 36.180	
SC residenziale libera		0,00
SC residenziale conv.		0,00
SC non residenziale		mq. 16.741,09
Numero di piani fuori terra		n. 2 7
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato e avente il medesimo uso U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli uffici e studi professionali U.12 Attività terziaria e direzionale U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone U.31 Distributori di carburanti	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio	
4.305,47		68,72
4.564,53		72,86
6.831,66		109,05
1.039,43		16,59
ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE	MILLESIMI II stralcio	
4.305,47		146,91
4.564,53		155,75
6.831,66		233,10
1.039,43		35,47



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 78 del 20/12/2022**

OGGETTO:

**VARIANTE AL RUE N. 13 - COMPARTO "TIRO A SEGNO" - CONTRODEDUZIONI E
APPROVAZIONE**

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DOTT.SSA CARMELA EPIFANI**

FIRMATO

**IL VICESEGRETARIO GENERALE
DOTT. ANDREA BELLETTI**

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

