



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

NUOVO COMPARTO ZUCCHINI

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DOT_N 20.40, DOT_N 25.37 e ANS 26.34 DEL VIGENTE PSC, AI SENSI DEGLI ART. 4 E 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Progetto opere di urbanizzazione:



ingegneri riuniti
Ingegneria Architettura Ambiente

Ing. Federico Salardi

VALSAT e Sintesi non tecnica



Dott. Pierluigi Dallari

Progetto urbano:

Arch. Riccardo Giacobazzi

Arch. Valentina Prati

Progetto architettonico:



Arch. Ilaria Fangareggi

CARTELLA

DOCUMENTI DI CARATTERE GENERALE

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

CODIFICA ELABORATO

XX_RG01

Premesso che:

la Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei precedenti P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di "... promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (...) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC", mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate; nel definire i contenuti della delibera di indirizzo, il Consiglio comunale tiene altresì conto: a) degli accordi con privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 20/2000; b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000; c) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente; d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017; e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato; f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intende reiterare;

la L.R. 24/2017 all'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" prevede che il Comune possa promuovere la presentazione di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, che hanno il valore e gli effetti di piani urbanistici attuativi e definisce la documentazione da allegare alla proposta stessa;

Considerato che:

il Comune di Campogalliano, ha attivato la procedura per la in applicazione dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017, allo scopo di selezionare un parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione:

il Consiglio Comunale, previo avviso pubblico di manifestazione di interesse con le quali i privati hanno avanzato proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, ha assunto apposito atto deliberativo n. 55 del 20/06/2018, esecutivo, che ha stabilito i criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;

Dato atto che:

l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della su richiamata L.R. 24/2017 recita che gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi;

la proposta di accordo operativo deve contenere gli elaborati, qui sinteticamente elencati, di progetto urbano rappresentativo dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, la convenzione urbanistica nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il crono programma, le garanzie finanziarie che il privato si impegna a presentare; la relazione

economico-finanziaria che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità; il documento di Valsat di cui all'art. 18 della stessa L.R. 24/2017 ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 come nei casi di accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardano unicamente aree collocate all'interno del perimetro urbanizzato;

l'accordo operativo può avere valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio qualora sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e siano stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente; che la sottoscrizione degli accordi operativi comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste previa procedura di cui al punto 16 della art. 38 della L.R. 24/2017;

Per quanto sopra premesso il Comune di Campogalliano, rappresentata da _____ domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di _____ tale nominato, in conformità al disposto del D.Lgs 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. _____ del _____ la signora Maria Angela Mantovani in qualità di presidente del CDA della società Zucchini Srl , con sede in via H. Pagani 13 a Formigine MO , P. IVA 02817320365 , proprietario del terreno distinto al Catasto al foglio 21 ,mappali 29 , 379 , 381 378 , 380 , 439 , d'ora innanzi denominato "attuatore"

Art. 1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Oggetto dell'Accordo. Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato "Zucchini" che interessa una superficie territoriale di circa mq 108.406 circa con Foglio 21 ,mappali 29 ,379 , 381 , 378 , 380 , 439 con destinazione residenziale e per una SU assegnata massima di mq 9395,44.

La proposta del presente accordo prevede l'attuazione della porzione a est dell'ambito ANS 24.36, di proprietà dell'attuatore. Gli interventi sono diretti a realizzare superfici a destinazione residenziale per una SU assegnata massima di mq 9395,44. Il Comune intende sviluppare quest'area con interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC ritenendo che la definizione della qualità urbana non appartenga squisitamente alle sole dotazioni di carattere pubblico, ma che essa è percepita dagli utenti/cittadini/consumatori come una relazione integrata tra spazi pubblici e attività private che vi si affacciano o che addirittura utilizzano direttamente lo spazio collettivo. Gli attori hanno presentato una proposta di accordo operativo che soddisfa gli obiettivi comunali per quella zona in quanto è prevista la messa in sicurezza dell'incrocio della via provinciale per Rubiera con Via Albone mediante la realizzazione di una rotatoria, che contribuirà al miglioramento della qualità della mobilità urbana quale obiettivo del PSC. L'attuazione dell'intero comparto è previsto all'art.5. Il soggetto attuatore realizzerà nella porzione ad est dell'ambito 24.34 un insediamento residenziale per 96 alloggi, attraverso due tipi edilizi, da collocare sul libero mercato, cederà al Comune un'area equivalente e di equivalente capacità insediativa per la realizzazione di interventi di ERS, oltre alle aree per dotazioni territoriali necessarie a soddisfare lo standard di PSC per entrambi gli insediamenti. (negli ambiti 20.40 e 25.37) .



Le opere di urbanizzazione primaria interne ai due sub-comparti (pubblico e privato) saranno a carico dei rispettivi soggetti attuatori mentre l'onere per la realizzazione delle opere comuni esterne ai sub-comparti sarà suddiviso in parti uguali.

Art. 3 – Obblighi. Fermo restando che le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa, l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo; I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza; Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

Obblighi dei soggetti attuatori. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di propria competenza previste agli elaborati allegati e come da convenzione urbanistica facente parte della documentazione allegata al presente accordo. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune in piena proprietà il terreno indicato in progetto a seguito di frazionamento che avverrà dopo l'approvazione dell'accordo operativo di circa 21.500 mq nei modi e nei termini indicati nella convenzione urbanistica. Ogni spesa relativa alla cessione degli immobili, nessuno escluso, è a carico del Soggetto Attuatore. Gli attuatori si impegnano inoltre ad attrezzare, secondo usi da concordare con l'Amministrazione, l'area verde ceduta.

Obblighi del Comune. Il Comune si obbliga a mettere a disposizione le proprie aree per la realizzazione della rotatoria e delle connessioni ciclabili. La realizzazione e le modalità di attuazione dell'opera pubblica prevista nell'ambito del programma urbanistico qui trattato sono regolamentate dalla convenzione urbanistica quale documentazione allegata al presente atto che sarà sottoscritta tra le parti a seguito dell'approvazione dell'accordo operativo. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese eventuali penali e poteri sostitutivi. Il Comune di Campogalliano si impegna a contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intraprendere per il corretto svolgimento a norma di legge delle procedure che seguiranno la sottoscrizione del presente accordo. Il Comune si impegna ad effettuare il monitoraggio, su base semestrale, già nel periodo transitorio di adeguamento del proprio strumento urbanistico alla nuova legge regionale 24/2017, delle trasformazioni avviate con il presente accordo ai sensi dell'art. 5.

Per quanto riguardagli oneri economici per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione, la Quota del Costo di Costruzione da riconoscere al Comune per la costruzione degli edifici e gli indennizzi che il Proponente richiede, si fa riferimento alla Relazione Economico Finanziaria.

Art. 4 – Documenti Il presente accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO



1 Inquadramento territoriale generale 1.1 Stralcio di PSC scala 1: 10000 1.2 Stralcio di RUE - scala 1:5000 1.3 Stralcio Approvazione Atto di Indirizzo

2 Documentazione catastale - scala 1:1000 3.1 Planimetria di rilievo - scala 1:500

3 Documentazione fotografica

PROGETTO

4 Schema di assetto urbanistico – scala 1 : 2000

5 Planivolumetrico dell'ambito con copertura e sistemazione esterna – scala 1:500

6 Planimetria con superfici per dotazioni territoriali – scala 1:500

7 Profili e sezioni ambientali progetto - scala 1:500

8 Tipi edilizi e profili – scala 1:200

OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Planimetria stato attuale con sottoservizi esistenti

9.2 Planimetria stato sovrapposto

9.3 Opere stradali - Planimetria stato di progetto e segnaletica stradale

9.4 Opere stradali - sezioni

9.5 Opere stradali - Sezioni tipo e particolari tipologici ,

9.6 Reti fognarie - Planimetria stato di progetto

9.7 Reti fognarie - Particolari tipologici

9.8 Rete acquedotto - Planimetria stato di progetto

9.9 Rete elettrica - Planimetria stato di progetto e cabina elettrica

9.10 Rete telefonica - Planimetria stato di progetto

9.11 Rete illuminazione pubblica - Planimetria stato di progetto e particolari tipologici.

9.12 progetto del verde.

10 Relazione tecnica illustrativa; relazioni specialistiche

11 Relazione economico-finanziaria. Preventivo di spesa Opere di Urbanizzazione

12 Accordo operativo

13 Bozza di convenzione

14 Documento di Valsat. Sintesi non tecnica

15 Relazione Geologica - Geotecnica

Art. 5 - Durata Il presente accordo ha una durata di dieci anni secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e dal crono programma allegato

Art. 6 - Norme finali e giurisdizione Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti. Ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo, spettano al TAR per l'Emilia – Romagna le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo.

Art 7 - Privacy I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse. Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Campogalliano, 30 dicembre 2021

Zucchini Srl

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mantovani Maria Angela', with a stylized flourish at the end.