

Prot. n. 1458

Rubiera, lì 31/01/2023

Geom. Giancarlo Bellei,  
giancarlo.bellei@geopec.it  
tecnico incaricato

Arch. Gianluca Ponti  
gianluca.ponti@archiworldpec.it  
tecnico incaricato

**Oggetto: Accordo Operativo comparto DP1 – osservazioni e proposte di modifica.**

Vista la manifestazione d'interesse per l'attuazione del comparti DP1 assunta agli atti con prot. n. 10362 del 07/08/2020

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 96 del 03/08/2021 con la quale sono state accolte le manifestazioni d'interesse per l'attuazione delle previsioni del PSC – RUE di Rubiera relative ai comparti DP1 e ARR1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 24/2017, recante la disciplina di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nella c.d. fase transitoria, prima dell'approvazione del PUG;

- La Deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 28/09/2021, recante "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PSC (ART. 4 LR 24/2017), VALUTAZIONE DELL'ISTRUTTORIA TECNICA E APPROVAZIONE INDIRIZZI", con la quale il Consiglio comunale ha accolto la manifestazione d'interesse per l'attuazione del comparto DP1 formulando alcune indicazioni per lo sviluppo del progetto;
- La nota prot. n.13612 del 07/10/2021 con al quale lo scrivente ufficio comunicava l'accoglimento della manifestazione d'interesse per l'attuazione del comparti DP1, trasmettendo la succitata deliberazione;

Vista la proposta di accordo operativo per l'attuazione del comparto DP1, assunta agli atti con prot. n. 18130 del 31/12/2021;

Richiamata la richiesta di conformazione degli elaborati di progetto formulata dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 03261 del 08/03/2022;

Vista la nota di Integrazione e conformazione del progetto prot. n. 14604 e seguenti del 06/10/2022 con la quale il proponente ha trasmesso gli elaborati integrativi o sostitutivi di quanto già presentato;

Con la presente si formulano le seguenti osservazioni e proposte di modifica:

**LA NUOVA STRADA DI ACCESSO**

La nuova strada di accesso, essendo funzionale alle attività produttive private, non dovrebbe essere ceduta al Comune e scomputata dal contributo di costruzione, tranne il primissimo tratto che servirà anche i residenti di via per Salvaterra (dalla rotatoria al nuovo innesto di via per Salvaterra, vedi



#### *4° Settore - Territorio e attività economiche*

schema allegato).

#### TAVOLA DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

Sarebbe utile una tavola contenente le sole opere di urbanizzazione pubbliche oggetto di cessione, distinguendole dunque da quelle private, che sono di minor interesse ai fini della convenzione e del cronoprogramma. Le opere pubbliche dovrebbero essere ulteriormente distinte in due progetti:

**Il progetto del parco** (su aree di cessione del soggetto attuatore) con opere di urbanizzazione e di arredo ubicate principalmente lungo via per Salvaterra (fascia nord del lotto di cessione), da realizzare secondo cronoprogramma da parte del soggetto attuatore a scomputo oneri (ciclabile, sottoservizi, illuminazione pubblica, parcheggi, alberature esistenti e in progetto), e uno schema preliminare di sistemazione e arredo del parco (parte centrale e fascia sud del lotto di cessione), comprendente una struttura di servizio per gli utenti della ciclovia ER13 e i lavoratori del comparto, da realizzare successivamente con risorse pubbliche (fuori dal cronoprogramma).

**Il progetto di sistemazione di via per Salvaterra** (su aree dei privati da acquisire con accordi bonari o con successivo esproprio), che dovrà definire l'area da acquisire con eventuale allargamento della sede stradale lungo il lato sud, per l'inserimento della pista ciclabile (in primis a livello di studio di fattibilità, poi con progetto definitivo comprendente piano particellare), i lavori di rifacimento del manto stradale, illuminazione pubblica e rete fognaria, descrivendo le opere con adeguate sezioni stradali. Il progetto di fattibilità sarà usato come base per le attività negoziali coi frontisti, dirette ad acquisire la strada a patrimonio pubblico a fronte dell'esecuzione delle opere in progetto e della futura manutenzione. Le spese tecniche dell'attività negoziale coi frontisti, dell'eventuale stipula degli accordi bonari e i costi di realizzazione delle opere, sono a scomputo oneri, da inserire dunque nel cronoprogramma, come obbligazioni progressive del soggetto attuatore;

In caso di accordo bonario l'attuatore procederà direttamente alla realizzazione dei lavori a scomputo oneri, in caso contrario il progetto definitivo e i proventi del contributo di costruzione potranno essere usati dall'Amm.ne per realizzare l'opera in proprio a seguito di procedura espropriativa.

#### RELAZIONE FINANZIARIA - CRONOPROGRAMMA

La relazione finanziaria - cronoprogramma dovrebbe entrare nel merito, in primis, della realizzazione delle opere pubbliche (parco, e via per Salvaterra), specificandone i tempi di realizzazione, i costi e le fonti di finanziamento; mentre le fasi e le modalità di realizzazione delle opere private saranno meno dettagliate ad eccezione dei punti in cui esse interagiscono con le opere pubbliche (ad es. la fase negoziale con le proprietà vicinali a via per Salvaterra dovrebbe concludersi prima del rilascio dei titoli edilizi delle opere private, per poter quantificare lo scomputo oneri). I costi delle urbanizzazioni private e la loro ripartizione tra i soggetti attuatori non sono rilevanti ai fini dell'accordo operativo.

#### TAVOLA DI ZONIZZAZIONE

Per chiarezza la tavola dovrebbe contenere le seguenti voci di legenda con relative campiture e conteggio della superficie:

- Aree per opere pubbliche oggetto di cessione (imbocco nuova strada di accesso e area verde);

#### *4° Settore - Territorio e attività economiche*

- Aree per opere pubbliche da acquisire extracomparto (via per Salvaterra, da riportare interamente nella tavola);
- Aree private non oggetto di cessione;
- Aree permeabili non inferiori al 30% della ST (Verde pubblico + verde privato)
- Fascia verde di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalla tangenziale Sud, dove dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.

Il progetto dettagliato del verde e dei parcheggi pubblici è da riportare nella tavola delle opere di urbanizzazione, mentre i parcheggi pertinenziali non sono rilevanti in questa fase.

#### PROPOSTE DI MODIFICA

- Ciclabile nord-sud parallela alla nuova strada di penetrazione privata (la ciclabile dunque sarebbe privata ad uso pubblico), per il collegamento tra via per Salvaterra e la nuova strada lungo il lato sud-est del comparto.
- La vasca di laminazione ad est dovrebbe avere perimetro sinuoso (simulando un bacino naturale), con sviluppo nord-sud, piuttosto che est-ovest, ed essere leggermente scostata dal perimetro del comparto, per salvaguardare il passaggio della vecchia strada podereale che si collega con il vicino tracciato della ciclovia ER13.
- Fascia verde di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalla futura tangenziale sud.

Le osservazioni e richieste sopraelencate sono frutto di approfondimenti tecnici successivamente integrati e condivisi dagli amministratori, si auspica dunque che possano essere accolte affinché l'Amministrazione possa esprimersi favorevolmente sulla proposta di accordo operativo.

Distinti saluti

Il Responsabile  
4° Settore – Territorio e attività economiche  
Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani  
firmato digitalmente