



## **Area Pianificazione Territoriale**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
in variante al POC vigente  
relativo all'Ambito 6.1

del Comune di

**SAN GIORGIO DI PIANO**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.  
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 11 dicembre 2019

## **Indice generale**

### **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

- 1.1. Il quadro normativo
- 1.2. I contenuti della proposta comunale

### **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

- 2.1. Ulteriori capacità edificatorie assegnate dal POC
- 2.2. Masterplan del POC e del PUA
- 2.3. ERS
- 2.4. Periodo di validità dello strumento attuativo

### **3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE**

### **4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

- 4.1. Premessa
- 4.2. Gli esiti della consultazione
- 4.3. Le conclusioni

### **5. GLI ALLEGATI**

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1. Il quadro normativo**

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4 lettera c), ammette l'approvazione di PUA avviati entro tre anni dalla sua entrata in vigore.

Il procedimento approvativo del PUA prevede che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Poiché, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 20/2000 il PUA propone modifiche al POC, vanno seguite le stesse forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone variante.

### **1.2. I contenuti della proposta comunale**

Il Comune di San Giorgio di Piano propone il PUA in variante al POC vigente per l'attuazione del sub ambito 6.1, porzione del più ampio ambito ANS\_C.6 del PSC, localizzato nel settore sud-ovest del capoluogo, a margine della zona di espansione più recente e del campo sportivo comunale.

Rispetto a quanto programmato nel POC 2017-2022, a parità di Superficie Utile, viene ampliato il perimetro del PUA comprendendo una porzione di area facente parte dell'ambito di nuovo insediamento ANS\_C.11, a sud est dell'ambito 6. Tale area, nella quale verrà localizzata una parte del verde pubblico e di pertinenza, è caratterizzata dalla presenza di un macero al quale verrà attribuita, con gli adeguati interventi, la funzione di vasca di laminazione.

La porzione ad ovest del sub ambito verrà ceduta all'Amministrazione Comunale e destinata all'ampliamento del centro sportivo.

Rispetto a quanto descritto nella specifica scheda del POC originario, a parità di capacità edificatoria e degli impegni assunti dal privato, viene modificata la disposizione dei lotti edificabili, inizialmente concentrati nella parte sud del sub ambito, proponendone la localizzazione nel lato est dell'area, lungo la direttrice nord-est sud-ovest.

I parametri urbanistici indicati dal PUA prevedono:

le dotazioni territoriali previste in progetto che sono pari a:

- Superficie territoriale (St)= 43.787 mq (sub 6.1) + 6.280 mq (ANS\_C.11) = 50.067 mq;
- Diritto edificatorio privato: Su = 3.600 mq;
- Diritto edificatorio pubblico: Su = 2.400 mq;
- Superficie Utile (SU) = 6.000 mq;
- Superficie Utile ERS = 1.200 mq compresi nei 6.000 mq;
- Suddivisione in 17 lotti;
- Abitanti teorici (A.T.) = 214;
- Alloggi teorici da diritto edificatorio privato = 45;

- Alloggi teorici da diritto edificatorio pubblico = 30 di cui il 50% da destinare ad ERS (Che rappresentano il 20% del totale pari a 75 alloggi);
- Altezza massima non superiore a 15,00 m;
- P1 (parcheggi pubblici) = 1.465 mq;
- U (verde pubblico) = 5.143 mq.

Tra gli impegni dell'attuatore sono previsti:

- la realizzazione a propria cura e spese di 1.200 mq di SU da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale ERS;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale un'ampia fascia di verde pubblico pari a mq 20.950,00 da assegnare all'ampliamento del centro sportivo, ex-art. 24.3 del vigente PSC;
- la realizzare a propria cura e spese e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un ampio parcheggio di servizio all'ampliamento del centro sportivo ex art. 24.3 del vigente PSC, per un costo stimato non superiore a € 227.300,00 o altra opera da definirsi con l'Amministrazione comunale di pari importo;
- la realizzazione di sistemazioni extra comparto, tra cui:
  - l'allargamento della via Argelato e tombamento del fosso per la sola porzione di collegamento con il centro sportivo esistente;
  - il tombamento del fosso in via Melloni e sistemazione ad asfalto;
  - la vasca di laminazione dimensionata per comparto esistente e futuro eventuale ampliamento dell'Ambito 11, per la sola porzione in proprietà;
  - cessione anticipata di area verde extra standard mq 3540;
  - le dotazioni di attrezzature e verde sono calcolate sugli standard di verde del sub comparto 6.1 (5143 mq) e non sulla porzione di area extra standard di 3540 mq, che potrà essere comunque sistemata con le dotazioni previste dal comparto 6.1;
  - la capacità edificatoria dell'area di superficie mq 6.280 dell'ambito 11 verrà sviluppata ed edificata nei parametri previsti (0,18 mq/mq) all'atto di un'eventuale pianificazione e sviluppo urbanistico dell'ambito 11.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA in variante al POC alle previsioni del PSC, segnalando di seguito alcune osservazioni.

### **2.1. Ulteriori capacità edificatorie assegnate dal POC**

La planimetria del comparto comprende, oltre alla porzione dell'ambito ANS\_C.6 già inclusa nel POC, anche una parte dell'ambito ANS\_C.11 destinata a dotazioni territoriali. Prendendo atto di tale proposta, in relazione alla corrispondenza della proprietà delle aree, si richiama che il PUA in variante al POC non incrementa le capacità edificatorie precedentemente previste dallo strumento operativo. Pertanto si chiede di eliminare dagli elaborati del piano i riferimenti ad ogni eventuale ulteriore capacità edificatoria da attribuire all'ambito 11, che dovrà essere oggetto di eventuali separati procedimenti.

### **OSSERVAZIONE 1:**

Si chiede di eliminare dagli elaborati del piano i riferimenti ad ogni eventuale ulteriore capacità edificatoria da attribuire all'ambito ANS\_C.11, che dovrà essere oggetto di eventuali separati procedimenti.

### **2.2. Masterplan del POC e del PUA**

Rispetto all'aggiornamento della distribuzione interna al comparto dei lotti, differentemente da quanto precedentemente previsto dal POC, si segnala di aggiornare l'intero masterplan dell'ambito riportato nell'elaborato "variante al POC", in modo da garantire il corretto inserimento di eventuali futuri comparti.

In particolare, la Valsat del PSC indica che tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. Tale rete di percorsi ciclabili e pedonali dovrà essere in sede propria e relazionata con la rete ciclopedonale comunale.

Prendendo positivamente atto della previsione di percorsi ciclopedonali interni al comparto di previsione si chiede di indicarne la connessione alla rete esistente anche rispetto all'accesso a via Montale.

### **OSSERVAZIONE 2:**

Si segnala di aggiornare l'intero masterplan dell'ambito riportato nell'elaborato "variante al POC", in modo da garantire il coordinamento di eventuali futuri comparti. Prendendo positivamente atto della previsione di percorsi ciclopedonali interni al comparto di previsione si chiede di indicarne la connessione alla rete esistente anche rispetto all'accesso a via Montale.

### **2.3. ERS**

Secondo l'art 21 comma 4 del PSC per edilizia residenziale sociale (ERS) si intende prioritariamente alloggi in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. All'interno delle politiche per l'ERS, possono rientrare anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato. Prendendo atto di quanto concordato nell'accordo con il privato nella bozza di convenzione, alla luce delle attuali condizioni di attuazione, si segnala di valutare la possibilità di diversificare le tipologie di ERS da realizzare, in coerenza con le indicazioni del PSC.

### **OSSERVAZIONE 3:**

Alla luce delle attuali condizioni di attuazione, si segnala di valutare la possibilità di diversificare le tipologie di ERS da realizzare, in coerenza con le indicazioni del PSC.

### **2.4 Periodo di validità dello strumento attuativo**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

#### **OSSERVAZIONE 4:**

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, prescrivendo l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, con termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

#### **3.SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE**

Si segnala che dovranno essere recepiti i contenuti del D.Lgs. 257/2016 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 22/10/2014 sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi", in merito all'obbligatorietà per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Tale obbligo è dovuto in tutti i casi di intervento realizzato mediante piano urbanistico attuativo (PUA).

#### **4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

##### **4.1. Premessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31 10 2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

##### **4.2. Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, ATERSIR. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 12/06/2019 al 12/08/2019 non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

##### **4.3. Le conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla Valsat del PUA in variante al POC, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

## **5. GLI ALLEGATI**

ALLEGATO A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

ALLEGATO B. parere in materia di vincolo sismico e verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)