



POC

piano operativo comunale

2018-2022
(Variante 1/2021)
art. 4 com. 4 L.R. 24/2017
art. 34 L.R. 20/2000

NORMATIVA

Elab. 2

Sindaco

Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delibera C.C. n. 54 del 29.11.2021

Approvazione

delibera C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioi
- Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

PREMESSA

Il presente documento, parte integrante della variante 1/2021 del POC vigente, prende in considerazione la disciplina normativa di primo impianto, andando ad integrare o modificare gli articoli coinvolti dai contenuti descritti in relazione. Per chiarezza verranno ~~sbarate~~ le modifiche cassate ed evidenziate in **rosso** le parti aggiunte.

INDICE

TITOLO 1	3
DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)	3
Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale	3
Articolo 3. Obiettivi	3
Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata	4
Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale	4
Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale	5
Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	5
Articolo 8. Processo di formazione	5
Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi	5
INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI	6
Articolo 10. Strumenti d’attuazione	6
Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale	6
Articolo 11. Ambiti urbani consolidati	22
Articolo 12. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati	22
INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDILIZIE	23
Articolo 14. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale	23

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)

1. Il POC è costituito dai seguenti documenti:
 - Elab n. 1 – Relazione – Allegati cartografici
 - Elab n. 2 – Normativa
 - Elab. n. 3 – VALSAT Rapporto Ambientale
 - Elab. n. 4 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli
 - Elab. n. 5 – Allegati: Accordi con i privati (Art. 18 L.R. 20/2000)
Relazione sismica

Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale

1. Il Comune di San Giorgio di Piano, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n. 50 del 26/10/2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n. 51 del 26/10/2011) redatti ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20.
2. Al fine di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché di organizzazione e trasformazione del territorio, è redatto il Piano Operativo Comunale, predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale.
3. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
4. Il POC individua in particolare ~~tre~~ **dieci** Sub Ambiti per nuovi insediamenti residenziali denominati 3.2, 4.1, 6.1, **4.2, 4.3, 9.1, 10, 11.1, 11.2**, nonché l'inserimento di tre nuovi insediamenti su area libera, **due** in località Stiatico **e uno nel capoluogo**, come quota a disposizione per interventi non preventivabili, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
5. Il presente POC costituisce quindi lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche e di sviluppo;
6. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della L. 28 gennaio 1977 n. 10.

Articolo 3. Obiettivi

1. Il presente POC costituisce lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche di sviluppo mediante i seguenti principali obiettivi:
 - concentrare nel Capoluogo le scelte insediative del primo POC, anche in coerenza con gli

- indirizzi del PSC volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa;
- acquisizione di aree da destinarsi ad ERS a seguito dell'attuazione di quote di nuova edificazione su aree libere;
 - realizzazione di opere pubbliche grazie alla perequazione delle nuove potenzialità edificatorie.
 - sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incardinato nel quadro strategico del PSC, assicurando la corretta ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione e da attuare in forma unitaria.
2. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in funzione ~~dell'accordo sottoscritto a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico~~ **degli accordi sottoscritti** per l'inserimento nel ~~primo~~ Piano Operativo Comunale di aree ricadenti negli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali ~~e derivanti da sostituzione edilizia~~, in quanto concorrenti al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC per il periodo di validità del POC.

Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata

1. Il presente POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione, entro tale periodo, interventi da attuarsi attraverso strumenti attuativi privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC.
2. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
 - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del Permesso di Costruire;
3. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 8 della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.¹.
4. Possono essere attuati direttamente secondo quanto previsto dalle norme del PSC, tutti gli interventi riguardanti le aree inedificate o parzialmente edificate o per le quali il PSC ha demandato al Regolamento Urbanistico Edilizio la fase attuativa.

Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale

1. Il Piano Operativo Comunale può essere oggetto di varianti specifiche, riguardanti previsioni attuative puntuali, o varianti complessive, attivando le medesime forme di consultazione, partecipazione e concertazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per la ulteriore selezione degli

¹ Art. 8 L.R. 15/20013 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

Ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione da porre in attuazione fra quelli già individuati nel PSC.

2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche, non preventivamente individuate, nonché per "l'apposizione di vincolo" ai sensi e con le procedure di cui al titolo III della L.R. 37/2002 e s.m.i..

Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale

1. Il presente POC è predisposto in conformità e coerenza con le prescrizioni le direttive e gli indirizzi del PSC, ne attua le scelte evidenziando le politiche urbanistiche da porre in essere nel quinquennio di validità.
2. L'attuazione delle previsioni del POC concretizza la programmazione delle opere pubbliche e la realizzazione delle dotazioni territoriali che costituiscono l'attuazione delle strategie di sviluppo urbanistico del comune.
3. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le parti di ambito da avviare all'attuazione, provvedendo a perfezionare o rettificare (nei limiti fissati dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000 modificata ed integrata) la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC (cfr. Art. 11 successivo).

Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio

1. Per quanto non disciplinato in modo diretto dal PSC e dalle specifiche schede di attuazione del presente POC (tipi d'intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali, dotazioni territoriali) si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.
2. In particolare per la progettazione delle aree verdi nei PUA si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con D.G.R. 426/2006 - 2006-2008 - II parte - Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), al fine di tradurre nella progettazione degli ambiti le indicazioni contenute nelle varie tematiche.

Articolo 8. Processo di formazione

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dal POC nei Sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'adozione del POC e ne conforma l'attuazione.

Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi

1. Con il presente POC non sono previste apposizioni di vincoli espropriativi.

TITOLO 2

INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

Articolo 10. Strumenti d'attuazione

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i., che potranno essere di iniziativa pubblica e privata o, nel caso dei nuovi insediamenti su area libera come quota a disposizione per interventi non preventivabili, mediante interventi diretti convenzionati.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5².

Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono inseriti nel primo Piano Operativo Comunale i seguenti Sub Ambiti:

- **AMBITO 3 – Capoluogo**

- **Sub Ambito 3.2**

ST 29.460 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 3.2:

- **Funzione residenziale:** 4.823 mq di Superficie utile, oltre a 2.895 mq di superficie accessoria, così ripartite:

- **DE privato** = 2.894 mq di Superficie utile, oltre a 1.737 mq di superficie accessoria
- **DE pubblico** = 1.929 mq di Superficie utile, oltre a 1.158 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la Soc. Edil Costruzioni s.r.l., sottoscritto in data 14/11/2017 (Rep. n. 2017/0000029) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 965 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);

² Per tale procedura si deve fare riferimento alla circolare della Regione Emilia Romagna prot. 269360 del 12/11/2008 "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs. 16.01.2008 n. 4, correttivo della parte seconda del D.lgs. 3.04.206 n. 152, relativa a VAS e IPPC e del Titolo I della l.r. 13.06.2008 n. 9" ed in particolare al punto 3.6 ultimo capoverso.

- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S. o, in alternativa, realizzazione di un'opera pubblica di importo equivalente, indicata dall'Amministrazione Comunale ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2018-2020;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 9,00 m) per le tipologie quadrifamiliari, e non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15,00 m) per le altre tipologie.

Dotazioni territoriali:

- Funzione residenziale

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **4.128 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.032 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

• **AMBITO 4 – Capoluogo**

Sub Ambito 4.1

ST 57.250 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 4.1:

- **Funzione residenziale:** 6.953 mq di Superficie utile, oltre a 4.172 mq di superficie accessoria,

così ripartite:

- **DE privato** = 4.171,92 mq di Superficie utile, oltre 2.503 mq di superficie accessoria
- **DE pubblico** = 2.781,28 mq di Superficie utile, oltre 1.669 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la Soc. Giaber s.r.l., sottoscritto in data 14/11/2017 (Rep. n. 2017/0000028) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.390,60 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC); tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico, al netto della quota destinata ad E.R.S., per un importo complessivo di € 173.830,00;
- cessione di una striscia di terreno posta al confine sud del Sub Ambito, attualmente all'interno di un Comparto produttivo ASP-C, parzialmente occupata dagli orti assegnati ai cittadini dall'Amministrazione Comunale, che saranno mantenuti con le modalità indicate all'art. 5 dell'Accordo;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 9,00 m) per le tipologie bifamiliari e trifamiliari, e non superiore a 3 piani fuori terra (H max = 15,00 m) per le altre tipologie.

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**
 - **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **5.960 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.490 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

Sub Ambito 4.2

ST = 26.766 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 4.2:

- **Funzione residenziale:** 2.522 mq di Superficie utile, oltre a 1.513,20 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 1.513 mq di Superficie utile, oltre 907,8 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 1.009 mq di Superficie utile, oltre 605,4 mq di superficie accessoria
- Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000006) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzare da parte del soggetto attuatore di **764 mq** di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato all'interno del sub ambito come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S) di competenza sia del sub ambito 4.2 che del sub ambito 4.3, in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad un importo complessivo € 153.000,00 (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse, al netto della quota destinata ad E.R.S;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 7,00 m) per le tipologie mono-bifamiliari;
- non superiore a 3 piani fuori terra (H max = 12,00 m) per i condomini;
- non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15,00 m) per gli alloggi ERS;

Dotazioni territoriali:

- Funzione residenziale

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **2.160 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **540 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

Sub Ambito 4.3

ST = 12.700 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 4.3:

- **Funzione residenziale:** 1.300 mq di Superficie utile, oltre a 780 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 780 mq di Superficie utile, oltre 468 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 520 mq di Superficie utile, oltre 312 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/000007) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- quota di alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato afferenti al sub ambito come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S) vengono realizzate all'interno del sub ambito 4.2, in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad un importo complessivo € 86.000,00 (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse, al netto della quota destinata ad E.R.S;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 12,00 m) per le tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari;

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.104 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **276 mq** complessivi
 - Secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto ex art.18, il soggetto attuatore realizzerà una quota aggiuntiva di verde extra-standard di **2.448 mq**

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

• **AMBITO 6 – Capoluogo**

Sub Ambito 6.1

ST 43.787 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 6.1:

- **Funzione residenziale:** 6.000 mq di Superficie utile, oltre a 3.600 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 3.600 mq di Superficie utile, oltre 2.160 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 2.400 mq di Superficie utile, oltre 1.440 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e il Sig. Errani Andrea, sottoscritto in data 16/11/2017 (Rep. n. 2017/0000033) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.200 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S., per un importo complessivo di € 150.000,00;
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una fascia di verde pubblico della superficie di 20.950 mq e posta nel settore nord del sub Ambito, da assegnare all'ampliamento del centro sportivo comunale, del valore stimato di € 188.550;
- realizzazione, a propria cura e spese, e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio a servizio dell'ampliamento del centro sportivo del valore stimato di € 227.300;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima = non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15,00 m).

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**
 - **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **5.143 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.286 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

- **AMBITO 9 – Capoluogo**

- **Sub Ambito 9.1**

ST = 33.632 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 9.1:

- **Funzione residenziale:** 4.381 mq di Superficie utile, oltre a 2.628,6 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 2.629 mq di Superficie utile, oltre 1.577,4 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 1.752 mq di Superficie utile, oltre 1.051,2 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000004) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettazione e realizzazione su area di proprietà dell'attuatore e cessione gratuita al Comune di una saletta civica a Gherghenzano, per complessivi 120 mq di Superficie Utile (SU), con accesso autonomo, dotata dei relativi servizi igienici e di un'area cortiliva/verde dedicata con parcheggi handicap, di circa 500 mq, il tutto al servizio della Frazione;
- progettazione e realizzazione su area comunale un tratto di strada extracomparto e della relativa pista ciclabile su Via Cesari al fine di collegare il Sub ambito 9 all'edificato esistente.
- progettazione, realizzazione e cessione di un'area verde ambientale extra standard di circa 10.000,00 mq e in tale area una Pista Ciclabile di collegamento tra Via Cesari e Via Santa Maria in Duno o almeno fino ad innestarsi alla pista ciclabile già prevista a margine della rotonda per l'Interporto, su area extra standard;
- realizzare da parte del soggetto attuatore di **876 mq** di Superficie Utile per la realizzazione di un edificio con alloggi destinati alla locazione permanente a canone concordato all'interno del sub ambito come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S), in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convenzione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- le opere sopra elencate al netto della quota ERS, vengono quantificate come perequazione a favore del Comune per un importo equivalente a 486.015,50 €
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 7,50 m) per le tipologie mono-bifamiliari e trifamiliari;
- non superiore a 3 piani fuori terra (H max = 12,00 m) per le tipologie plurifamiliari;

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**
 - **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **3.744 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **936 mq** complessivi
 - Secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto ex art.18, il soggetto attuatore realizzerà una quota aggiuntiva di verde extra-standard di **10.000 mq**

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

• **AMBITO 10 – Capoluogo**

ST = 26.606 mq

Massima edificabilità prevista nell'Ambito 10:

- **Funzione residenziale:** 3.013 mq di Superficie utile, oltre a 1.807,8 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 1.808 mq di Superficie utile, oltre 1.084,8 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 1.205 mq di Superficie utile, oltre 723,00 mq di superficie accessoria
 - quota aggiuntiva per esigenze non preventivabili – art. 21.2. comma 1, lettera c) del PSC = 1.200 mq di Superficie utile, oltre 720,00 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000005) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzare da parte del soggetto attuatore di **603 mq** di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato all'interno del sub ambito come quota di Edilizia Residenziale

Sociale (E.R.S), in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;

- contributo perequativo pari ad un importo complessivo € 149.140,00 (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse, al netto della quota destinata ad E.R.S da versare all'amministrazione o in alternativa da prendere come valore a riferimento per opere da realizzare;
- cedere al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, una porzione di area interna al comparto, destinata ad attrezzature collettive, con superficie pari a 1.977 mq circa e valore stimato pari a 19.770,00 € complessivi;
- realizzare, entro il 31.12.2023 una quota di Parcheggi Pubblici extra-standard, in adiacenza a via IV Novembre, con superficie pari a 2.566 mq circa e valore stimato pari a 282.260,00 €.
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**
 - **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **3.624 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **906 mq** complessivi
 - Secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto ex art.18, il soggetto attuatore cederà una quota aggiuntiva di parcheggi extra-standard di **2.566 mq** ed attrezzature collettive per **1.977 mq**

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022

- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

- **AMBITO 11 – Capoluogo**

- **Sub Ambito 11.1**

ST 14.231 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 11.1:

- **Funzione residenziale:** 2.562 mq di Superficie utile, oltre a 1.537,2 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 1.565 mq di Superficie utile, oltre 939 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 997 mq di Superficie utile, oltre 598,2 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000008) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzare da parte del soggetto attuatore di **512 mq** di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato all'interno del sub ambito come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S), in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad un importo complessivo € 150.000,00 (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse, al netto della quota destinata ad E.R.S;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**
 - **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **2.184 mq** complessivi
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **546 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

Sub Ambito 11.2

ST 21.554 mq

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 11.2:

- **Funzione residenziale:** 3.489 mq di Superficie utile, oltre a 2.093,4 mq di superficie accessoria, così ripartite:
 - **DE privato** = 2.093 mq di Superficie utile, oltre 1.255,8 mq di superficie accessoria
 - **DE pubblico** = 1.396 mq di Superficie utile, oltre 837,6 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000009) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzare da parte del soggetto attuatore di **697.80 mq** di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato all'interno del sub ambito come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S), in ottemperanza all'art. 21.1.5 del PSC; tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad un importo complessivo € 279.120,00 (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse, al netto della quota destinata ad E.R.S;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Modalità di attuazione = redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima:

- non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **3.000 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **750 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

2. Sono inseriti nel primo Piano Operativo Comunale i seguenti lotti relativi alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili:

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Bentivoglio delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 40 alloggi per una SU massima di 3.200 mq.

Nel primo POC viene utilizzata una quota di tale edificabilità pari a ~~44~~ **29** alloggi per una SU massima di ~~4.160~~ **3520,00** mq.

- **Lotto via Stanghellini – Capoluogo**

ST 4.879 mq

Massima edificabilità prevista nel lotto di via Stanghellini:

- **Funzione residenziale:** 320 mq di Superficie utile, oltre a 192 mq di superficie accessoria.

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e il soggetto attuatore sottoscritto in data 30/03/2021 (Rep. n. 2021/0000010) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste:

- in un contributo perequativo pari a € 57.600, o la realizzazione di un'opera di pari importo (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione d'interesse;
- progettare e realizzare su area comunale un tratto di strada extracomparto di via Stanghellini, al fine di collegare i nuovi lotti all'edificato esistente;

Modalità di attuazione = intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

H altezza massima: non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 7 m).

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **264 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **66 mq** complessivi

In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

- **Lotto via dei Giudei – Stiatico**

ST 5.000 mq

Massima edificabilità prevista nel lotto di via dei Giudei:

- **Funzione residenziale:** 400 mq di Superficie utile, oltre a 240 mq di superficie accessoria.

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e i Sigg. Ferioli Mario, Ferioli Maria, Ferioli Luciana sottoscritto in data 14/11/2017 (Rep. n. 2017/0000032) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste in un contributo perequativo pari a € 60.000 (€ 150,00 per ogni mq di Superficie Utile), destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4).

Modalità di attuazione = intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

H altezza massima = 7,00 m

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **343 mq** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **86 mq** complessivi

In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022

- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

- **Lotto via Stiatico – Stiatico**

ST 5.193 mq

Massima edificabilità prevista nel lotto di via Stiatico:

- **Funzione residenziale:** 400 mq di Superficie utile, oltre a 240 mq di superficie accessoria.

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di San Giorgio di Piano e i Sig. Battaglia Corrado sottoscritto in data 14/11/2017 (Rep. n. 2017/0000031) e allegato al POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste in un contributo perequativo pari a € 60.000 (€ 150,00 per ogni mq di Superficie Utile), destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4).

Modalità di attuazione = intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

H altezza massima = 7,00 m

Dotazioni territoriali:

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **343 mq** complessivi
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **86 mq** complessivi

In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

Articolo 11. Ambiti urbani consolidati

Il presente POC non comporta modifiche ai perimetri ed alle norme relative agli Ambiti Consolidati previsti nel PSC.

Articolo 12. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati

1. E' fatto obbligo per tutti i soggetti attuatori dei Sub Ambiti e dei lotti previsti nel presente POC di contribuire economicamente ovvero monetizzare o realizzare direttamente gli interventi per la compensazione idraulica locale e di sistema, sulla base delle scelte puntuali che saranno definite in sede di convenzionamento dei PUA o degli Interventi diretti convenzionati, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla tavola n. 1 del PSC e dalla Tavola dei vincoli, riportati negli stralci cartografici dei Sub Ambiti di seguito allegati, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di VALSAT di cui all'Elab. n. 3.
3. E' fatto obbligo per l'attuatore del sub ambito previsto nel presente POC di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme e gli indirizzi di riferimento riportate nello specifico elaborato di POC denominato "Relazione sismica".

TITOLO 3

INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDILIZIE

Articolo 14. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale

1. Le dotazioni territoriali, in base ai contenuti degli Accordi ex Art. 18 sottoscritti, in base alle prescrizioni fissate dal RUE all'Art. 37.6, verranno realizzate dai soggetti attuatori contestualmente all'attuazione dei programmi di intervento e di sviluppo delle potenzialità specifiche dei Sub Ambiti.
2. In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori dei lotti relativi alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.