



POC

piano operativo comunale

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

RELAZIONE STRALCI CARTOGRAFICI

Elab. 1

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 Asioli
- Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO.....	1
2. LE SCELTE DELLA VARIANTE AL PRIMO POC.....	3
3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA.....	6
4. QUADRO CONOSCITIVO	7
4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI	7
4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE.....	12
4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	15
4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE.....	15
4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC.....	19
4.4. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ...	22
4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO.....	22
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA	24
5.1. TEMPISTICA	24
6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA.....	25
6.1. INTRODUZIONE.....	25
6.2. LA QUALITÀ URBANA.....	25
6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA.....	27
7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC	29
7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.2	29
7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.3	34
7.3. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 9.1	39
7.4. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – AMBITO 10.....	44
7.5. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 11.1	49
7.6. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 11.2	54
7.7. QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI	59
8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC.....	63
8.1. RETTIFICA GRAFICA AL PSC	ERRORE. IL SEGNALE NON È DEFINITO.
8.2. MODIFICA AL RUE.....	ERRORE. IL SEGNALE NON È DEFINITO.
9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC CON L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.....	63

ALLEGATO A) DOCUMENTO DI INTEGRAZIONE ALLE ANALISI DELLE MATRICI AMBIENTALI

Con comunicazione assunta dal Comune di San Giorgio di Piano prot. 1763 del 15.02.2022 la Città Metropolitana ha richiesto integrazioni alla documentazione adottata. Si è pertanto provveduto ad integrare e modificare la presente documentazione inserendo o modificando quanto richiesto. Per chiarezza le parti aggiunte sono state evidenziate in verde e le parti cassate sono state ~~sbarrate~~

1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO

Il Comune di San Giorgio di Piano ha approvato con delibera n.50 del 26.10.2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC), poi modificato con quattro successive varianti, ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 51 del 26.10.2021 e successive otto varianti.

Con delibera n. 49 del 29.10.2018 il Comune ha poi approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) per il quinquennio 2018-2022, dando la possibilità di inserire parte delle previsioni del PSC in coerenza con le sue linee strategiche. Con tale primo POC sono stati inseriti il Sub-ambito 3.2, il Sub-ambito 4.1, il Sub-ambito 6.1, ed alcune proposte che hanno utilizzato potenzialità edificatorie a disposizione dell'amministrazione per esigenze non preventivabili (lotti a Stiatico via dei Giudei e via Stiatico).

Con delibera n. 01 del 01.12.2020 l'amministrazione ha approvato una prima variante al POC per consentire l'ampliamento del perimetro d'intervento del Sub-ambito 6.1, al fine di utilizzare un macero esistente come cassa di laminazione idraulica per lo stesso comparto e per quelli di futura attuazione.

La nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 4 prevede la possibilità per i Comuni o loro Unioni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa le variazioni ritenute indispensabili per la sua pronta esecuzione, mediante applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori"¹, relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.

Attraverso questa variante al POC 1/2021 ai sensi dell'art.34 della L.R. 20/2000, l'amministrazione di San Giorgio di Piano inserisce nuovi comparti attuativi a confine con quelli già avviati, così come consentito dalla nuova disciplina sopra richiamata, in modo da dare seguito a parte delle previsioni del PSC vigente. Pertanto il presente elaborato di variante, redatto per comodità in forma unitaria, assume gli effetti di POC con effetti di PUA relativamente ai singoli ambiti inseriti, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000.

Con pubblicazione di cui al prot. 13324 del 21.11.2019 il Comune ha avviato l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, promuovendo la presentazione di contributi costituenti "manifestazione di interesse", intesi quali apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC. Nei termini di espletamento della selezione, sono pervenute **9** proposte d'intervento tutte a carattere residenziale, di cui con la delibera n.26 del 30.07.2020 ne sono state ammesse **7**.

¹ Circolare Regionale PG 2018/0179478 del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 – parte IV lettera a)

Per questi comparti l'amministrazione comunale ha sottoscritto accordi ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i, i cui contenuti sono parte integrante della presente variante.

Nei capitoli successivi verranno pertanto descritti gli interventi che compongono la Variante al POC, illustrando l'apporto per quanto riguarda l'interesse pubblico e l'incremento delle dotazioni territoriali, riprendendo quanto già descritto nella relazione del primo impianto di POC. Per quanto riguarda aspetti inerenti l'attuazione si rimanda alle relazioni ed elaborati grafici relativi ad ogni Piano attuativo.

Tale variante viene predisposta secondo l'applicazione della procedura prevista dalla normativa previgente, ed in particolare dall'art. 34 L.R 20/2000 e s.m.i che si declina nelle seguenti fasi:

- Il POC è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni.
- Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Città Metropolitana la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4 (art. 34 L.R. 20/2000), il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Città Metropolitana e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
- Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8 (art. 34 L.R. 20/2000).

Al fine di una maggiore chiarezza e seguendo quanto descritto nella relazione del POC di primo impianto, si andranno ad aggiornare i parametri ed i valori delle successive tabelle descrittive, dimostrando il dimensionamento di tale variante al POC come sostenibile ed in linea con quanto programmato dal PSC e coerente con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 04.04.2008.

2. LE SCELTE DELLA VARIANTE AL PRIMO POC

A seguito della ricezione delle proposte di “manifestazioni d’interesse”, le stesse sono state sottoposte a precisa istruttoria per verificare i criteri espressi nel bando ed in linea con le strategie del POC vigente, valutando gli aspetti di interesse pubblico che gli interventi garantiscono e gli elementi legati alla componente strategica della proposta presentata.

Gli indici di priorità adottati rispondono ai seguenti indirizzi:

- dare incremento alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia e/o riqualificazione urbana;
- procedere verso un completamento/saturazione dei “vuoti urbani” identificati all’interno del territorio già edificato;
- dare corso ad interventi di nuova urbanizzazione (residenziale, produttiva e terziaria direzionale) - prioritariamente in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- dare avvio a proposte che siano in grado di risolvere problemi di tipo stradale infrastrutturale e/o dotazioni territoriali, urbane o ambientali.
- dare attuazione ai seguenti criteri per ERS (Edilizia Residenziale Sociale):
 - acquisire in proprietà lotti urbanizzati con la relativa capacità edificatoria;
 - avere proposte per alloggi in vendita a prezzo convenzionato;
 - avere proposte per alloggi in affitto finalizzati al successivo riscatto.

In una successiva fase di concertazione, l’Amministrazione Comunale ha invitato i proponenti delle 7 proposte ammesse al fine di chiarire, affinare e precisare le modalità con cui le proposte iniziali avrebbero potuto essere implementate per essere maggiormente idonee all’inserimento in POC. In questa sede si sono chiarite le condizioni pubbliche e private da considerare per la predisposizione dei singoli accordi ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi ammessi ed inseriti in questa variante, come nel primo POC, l’Amministrazione ha preso atto dell’Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 04.04.2008 con la ex Provincia, ora Città Metropolitana di Bologna, con il quale si concordava di non esaurire nel primo Piano Operativo Comunale, tutta la capacità edificatoria concordata per i primi due POC, complessivamente non superiore all’80% del dimensionamento del PSC.

I sette ambiti selezionati, tutti localizzati al confine del Territorio Urbanizzato del capoluogo, sono:

- Sub ambito 4.2
- Sub ambito 4.3
- Sub ambito 9.1
- Ambito 10
- Sub ambito 11.1
- Sub ambito 11.2
- Lotto Via Stanghellini

Riprendendo quanto già descritto per il POC di primo impianto, anche questa variante risponde all'obiettivo di proseguire una concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC, relativamente ai seguenti aspetti:

- la volontà di raggiungere l'obiettivo del 20% di E.R.S. in ottemperanza alla L.R. 20/2000 integrata dalla L.R. 6/2009, da programmare proporzionalmente all'interno di ciascun POC e da ricavare all'interno degli ambiti;
- l'attuazione delle politiche dell'E.R.S. con il concorso del privato;
- l'eventuale acquisizione di aree nelle posizioni più consone al "disegno della città pubblica";
- l'utilizzazione della quota pubblica di capacità edificatoria in concertazione con i soggetti attuatori al fine di realizzare servizi e opere pubbliche;
- l'anticipazione della realizzazione di ambiti urbani da riqualificare, la cui ri-funzionalizzazione concorre al miglioramento della qualità urbana attraverso la sostituzione edilizia delle aree programmate in PSC;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- prevedere un'ampia fascia verde di separazione nelle situazioni di vicinanza tra attività produttive e attività residenziali, al fine di limitare al minimo le interconnessioni.

Di seguito i punti qualificanti e gli obiettivi che questa variante al primo POC si propone.

a. Espansione edilizia coerente con le politiche amministrative degli ultimi anni

Sono state scelte delle soluzioni finalizzate a proporre, laddove il PSC aveva stabilito degli indirizzi precisi, il completamento di settori urbani già edificati o in fase di edificazione in coerenza ai "masterplan" prodotti precedentemente (Sub-Ambito 4.2, Sub-ambito 4.3, Sub-ambito 11.1 e Sub-ambito 11.2) o l'avvio dell'attuazione degli areali strategici al fine di risolvere problematiche inerenti la viabilità (Ambito 9.1, Ambito 10). Come nel primo impianto di POC, è stato previsto un intervento utilizzando la quota per esigenze non preventivabili, quasi sempre per l'acquisizione diretta o indiretta di interventi infrastrutturali pubblici (Lotto via Stanghellini).

La presente variante di POC propone un dimensionamento di **233 alloggi** (per **18.787,00 mq di SU residenziale**), dei quali **43** presentano finalità pubbliche (E.R.S.) per una **SU di 3.452,80 mq**. Nel complesso **229 alloggi** sono localizzati in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* e **4 alloggi** in lotti edilizi non preventivabili. Si prevede pertanto un aumento con la variante di circa **671 abitanti potenziali**.

Si ricorda che il POC di primo impianto prevedeva l'insediamento di 231 alloggi, di cui alcuni già realizzati ed altri in fase di costruzione, per una SU residenziale pari a 18.576.20 mq (circa 221 alloggi in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* e 10 alloggi in lotti edilizi non preventivabili).

Il totale dell'edificabilità su area libera, aggiornata con la presente variante, corrisponde a circa il 73% del dimensionamento totale del PSC (come individuato all'art. 21.2 comma 1 lettera a), in conformità con l'Accordo di Pianificazione sopra citato.

A riprova di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio, con tale nuovo dimensionamento e aggiornando lo stato di attuazione dei residui, si prevede con tale variante un aumento potenziale della popolazione del comune complessivamente di circa **1.147 abitanti** (vedi raffronto tab. 4.e – tab. 4.4).

b. Sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato nel Capoluogo.

Anche per questa variante si conferma la scelta di concentrare la nuova edificabilità prevalentemente nel Capoluogo, come già nel primo POC, al fine di rispettare la coerenza con gli indirizzi del PSC, volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.

c. Affermazione concreta dei principi della perequazione e utilizzo degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 per la realizzazione di opere di “valenza pubblica”

Tale obiettivo viene perseguito con gli Accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritti a seguito di approfondite valutazioni e del contemperamento degli interessi pubblici e dei benefici dei soggetti attuatori.

Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di “valenza pubblica” – opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di lotti, ecc. – sono stati formalizzati con la sottoscrizione dei seguenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- **Sub Ambito 4.2:** accordo approvato con DCG n. 28 del 18.03.2021 sottoscritto con GIABER s.r.l. tramite atto notarile prot. n. 2021/0000006 del 30.03.2021;
- **Sub Ambito 4.3:** accordo approvato con DCG n. 29 del 18.03.2021 sottoscritto con Sign.ra Anna Atti tramite atto notarile prot. n. 2021/0000007 del 30.03.2021;
- **Sub Ambito 9.1:** accordo approvato con DCG n. 26 del 18.03.2021 sottoscritto con Monss. Massimo Fabbri tramite atto notarile prot. n. 2021/0000004 del 30.03.2021;
- **Sub Ambito 10:** accordo approvato con DCG n. 27 del 18.03.2021 sottoscritto con C.M.S. Maestranze e Servizi S.r.l tramite atto notarile prot. n. 2021/0000005 del 30.03.2021;
- **Sub Ambito 11.1:** accordo approvato con DCG n. 30 del 18.03.2021 sottoscritto con SCHIBUOLA COSTRUZIONI S.r.l tramite atto notarile prot. n. 2021/0000008 del 30.03.2021;
- **Sub Ambito 11.2:** accordo approvato con DCG n. 31 del 18.03.2021 sottoscritto con HAPPY VILLAGE S.r.l tramite atto notarile prot. n. 2021/0000009 del 30.03.2021;
- **Lotto via Stanghellini:** accordo approvato con DCG n. 32 del 18.03.2021 sottoscritto con i Signori Antonio Tugnoli e Marisa Pancaldi tramite atto notarile prot. n. 2021/0000010 del 30.03.2021;

d. Applicazione dei criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (E.R.S, aree per servizi, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.).

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (20% del numero degli alloggi previsti, **vedi paragrafo 4.6 successivo**)

Relativamente agli interventi di interesse pubblico, in regime perequativo, il Comune persegue prioritariamente le scelte stabilite nel Programma Triennale delle Opere pubbliche, oltre a quanto concordato in sede di manifestazione di interesse.

e. Interventi di compensazione idraulica

Sono state previste, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, gli interventi di compensazione idraulica in relazione al miglioramento della sicurezza idraulica generale del territorio, nonché per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi Ambiti. Tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

Coerentemente con gli interventi proposti nel POC di primo impianto, non si affronta il tema dello sviluppo commerciale, artigianale ed industriale in quanto, al momento, le condizioni economiche generali non hanno prodotto richieste da parte degli operatori sulle aree previste nell'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con l'allora Provincia di Bologna.

3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA

Con tale Variante al primo POC Comunale rimangono invariate e confermate le previsioni contenute nella prima approvazione di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.49 del 29.10.2018 e pertanto i termini di validità del POC rimangono **di cinque anni** a decorrere dalla data della sua prima approvazione.

Si precisa inoltre, come ricordato nel capitolo 1, che tale variante, in quanto predisposta nel regime transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, prevede l'inserimento di nuovi strumenti attuativi, i quali, al fine della loro piena efficacia, devono essere presentati o adottati entro la data di scadenza prevista dalla legge (01.01.2022) e convenzionati entro i due anni successivi (vedi art. 4 comma 7 L.R. 24/2017 e parere regionale REG PG/2021/468745 del 14.05.2021). Le convenzioni dovranno altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

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 dei termini soprarichiamati:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) 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;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia

stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI

Tenendo presente le verifiche fatte nella prima relazione di POC, che partivano dal dimensionamento del PSC e del RUE, per poi verificare gli aggiornamenti apportati in fase di inserimento dei primi comparti, considerando anche l'attuazione al 50% dei residui di PRG, si aveva un valore di standard soddisfacente di **48,94 mq/ab²** superiore a 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella "4.e" di POC):

- attrezzature scolastiche 5,14 mq/ab
- attrezzature civili 3,35 mq/ab
- attrezzature religiose 2,25 mq/ab
- verde pubblico 29,16 mq/ab
- parcheggi pubblici 9,04 mq/ab

Tab. "4.e" – Standards stato di fatto con previsioni di POC e residui PRG della prima approvazione POC										
					Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 30.10.2017	Abitanti previsti da 50% PRG	Abitanti previsti da POC primo impianto	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo	6.894	133	635	7.662	49.205	31.878	7.073	243.723	75.405	407.284
Centri frazionali e territorio extraurbano	1.885	0	28	1.913	0	243	14.426	35.501	11.132	61.302
Totale popolazione	8.779	133	663	9.575	49.205	32.121	21.499	279.224	86.537	468.586
					Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
					Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
					mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo					6,42	4,16	0,92	31,81	9,84	53,16
Centri frazionali					0,00	0,13	7,54	18,56	5,82	32,04
					5,14	3,35	2,25	29,16	9,04	48,94

1 – tabella corretta a seguito di refuso nel conteggio delle dotazioni di verde e parcheggi dei PUA di primo impianto non considerati

Per la redazione della presente variante sono stati ricalcolati gli standard pubblici, così come modificati a fronte dell'inserimento dei nuovi comparti sopra elencati, considerando lo stato di fatto al 01.07.2021; a tale data la popolazione nel Comune ammonta a **9.166 abitanti residenti**:

² Il valore calcolato nella tab.4e è stato corretto a seguito di due refusi: sono stati considerate le dotazioni di verde e parcheggi dei comparti di primo impianto, e gli standard sono stati correttamente calcolati con i valori degli abitanti totali e non come somma dei vari standard del capoluogo e frazioni.

Tab. 4.1 – Rilevamento popolazione residente al 30.10.2017 e al 01.07.2021

	Popolazione residente	
	30.10.2017	01.07.2021
Totale comunale abitanti	8.779 ab	9.166 ab

Riprendendo la tabella sui dati residui dei comparti in attuazione, si aggiornano nella tabella sottostante (Tab.4.2) il calcolo degli Alloggi, la Superficie Utile e gli Abitanti, considerando lo stato di avanzamento dei vecchi comparti disciplinati dall'ex-PRG e lo stato di avanzamento degli interventi inseriti nel POC di primo impianto. Non vengono considerati i comparti ad oggi già attuati e pertanto barrati per chiarezza.

A luglio 2021 i vari strumenti attuativi vigenti, esprimono:

- Superficie Utile residua = **16.517 mq**
- Alloggi potenziali residui = **195 al**
- Abitanti potenziali residui = **540 ab**

Tab. 4.2 – Residui alloggi e popolazione derivante da Ambiti in attuazione da PRG e da POC (aggiornamento luglio 2021)

STATO DI ATTUAZIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DERIVANTI DAL PRG E DAL POC											
DA PRG ¹	DA POC (PUA)	LOCALITA'	ALLOGGI			SUPERFICIE UTILE (SC x il PRG)			ABITANTI		
Denominazione ambito	Denominazione ambito		N° alloggi previsti	N° alloggi attuati ³	N° alloggi residui	SU prevista mq	SU attuata ³ mq	SU residua mq	N° Abitanti previsti	N°Abitanti insediati ³	N° Abitanti residui
Comparto 2 (ambito AUC -B)		Capoluogo	66,00	66,00	0,00	6663,00	6663,00	0,00	165,00	165,00	0,00
Comparto 3 (ambito AUC -B)		Capoluogo	45	40	5	4.485	4.005	480	113	100	13
Comparto 6.1 (ambito AUC -B)		Capoluogo	26,00	26,00	0,00	2585,00	2585,00	0,00	65,00	65,00	0,00
Comparto 7 (ambito AUC -B)		Capoluogo	116	70	46	11.551	7.044	4.507	290	175	115
Comparto 8 (ambito AUC -B)		Capoluogo	25,00	25,00	0,00	2471,00	2471,00	0,00	62,50	42,50	20,00
TOTALE DA PRG			161	110	51	16.036	11.049	4.987	403	275	128
	Sub-Ambito 3.1- ²	Capoluogo	62	62	0	4925	4925	0	175	175	0
	Sub Ambito 3.2	Capoluogo	60	0	60	4823	0	4823	172	0	172
	Sub Ambito 4.1	Capoluogo	87	57	30	6953	4551	2402	248	163	85
	Sub Ambito 6.1	Capoluogo	75	28	47	6000	2255	3745	214	81	133
	Lotto via Giudei	Stiatico	5	3	2	400	240	160	16	10	6
	Lotto via Stiatico	Stiatico	5	0	5	400	0	400	16	0	16
	TOTALE DA PUA		232	88	144	18.576	7.046	11.530	666	254	412
TOTALE GENERALE			393	198	195	34.612	18.095	16.517	1.069	529	540

NOTE:

1. I Comparti del PRG 2000 prevedevano tutti capacità edificatorie espresse in Superficie Complessiva (Sc).
Dove la Sc = Su + 60% Sa. (Su = Superficie Utile Sa = Superficie Accessoria).

2. Il PUA del Sub Ambito 3.1 risulta attuato mediante procedura speciale. Il Comune alla data odierna non ha ancora redatto il POC.

3. Conteggio in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati

Ai fini del dimensionamento della Variante al POC si considera, coerentemente alla prima approvazione, il 50% degli abitanti potenziali residui per quanto riguarda i comparti di PRG, pari a 64 abitanti, ed il 100% degli abitati potenziali per i comparti già inseriti nel POC di primo impianto, pari a 412 abitanti. Pertanto la costruzione della popolazione teorica allo stato di fatto risulta di **476 abitanti**:

Tab. 4.3 – Costruzione della popolazione teorica a luglio 2021, con gli abitanti potenziali a seguito della presente variante

	Popolazione residente	Popolazione residua da PRG - POC	Popolazione potenziale	Totale
	01.07.2021	01.07.2021	(Variante POC)	
	Ab	Ab	Ab	Ab
Totale comunale abitanti	9.166	476	671	10.313

Considerando gli standard prodotti con i nuovi comparti inseriti in questa variante al POC, le dotazioni e gli standard risultano così modificati:

Tab. 4.4 – Standards con previsioni della variante al POC

Servizi esistenti + POC + residui PRG										
	Abitanti residenti 01.07.2021	Abitanti previsti da 50% PRG	Abitanti previsti da POC	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo	7.234	454	671	8.359	49.205	34.475	7.073	275.527	82.783	449.063
Centri frazionali e extraurb	1.932	22	0	1.954	0	243	14.426	35.776	11.289	61.734
Totale popolazione	9.166	476	671	10.313	49.205	34.718	21.499	311.303	94.072	510.797
Standards stato di fatto + POC + residui PRG										
	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale				
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab				
Capoluogo	5,89	4,12	0,85	32,96	9,90	53,72				
Centri frazionali	0,00	0,12	7,38	18,31	5,78	31,59				
	4,77	3,37	2,08	30,19	9,12	49,53				

Considerando pertanto l'aggiornamento degli abitanti attuali (Tab. 4.1) e gli abitanti potenziali della presente Variante al POC, il valore dello standard risulta di **49,53 mq/ab** superiore ai 30 mq/abitante previsto dalla normativa vigente, con un incremento rispetto alla previsione del POC di primo impianto.

Lo standard complessivo è così suddiviso:

- attrezzature scolastiche 4,77 mq/ab
- attrezzature civili 3,37 mq/ab
- attrezzature religiose 2,08 mq/ab
- verde pubblico 30,19 mq/ab
- parcheggi pubblici 9,12 mq/ab
-



PLANIMETRIA COMPLESSIVA RECANTE LA DISTRIBUZIONE DEL VERDE ALL'INTERNO DEL CAPOLUOGO

4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Come per la relazione di primo impianto, per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica e della capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione già insediata, e quella derivante dai residui di PRG e considerando quella generata dall'attuazione del POC. Da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo con i relativi iscritti, distinti per Nido d'infanzia, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di 1° Grado. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella 4.3:

Tabella 4.5 – Bambini iscritti a.s. 2020/2021 – sezioni esistenti

	n° iscritti	Sezioni esistenti
Nido d'infanzia	42	4
Scuola dell'infanzia	113	5
Scuola primaria	401	22
Scuola secondaria di 1° grado	289	12
totale	845	43

Ai fini del calcolo del fabbisogno viene verificata l'incidenza di ciascuna fascia d'età scolare sul totale della popolazione (elaborata sui dati dell'anno 2020), secondo la seguente tabella 4.4:

Tabella 4.6 – Popolazione e classi di età

Totale popolazione (01.07.2021)	9.166	100%
0-2	169	1,84%
3-5	247	2,69%
6-10	449	4,90%
11-13	332	3,62%
Totale	1.197	13,06%

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l'attuazione degli strumenti urbanistici, si costruisce la popolazione teorica del POC proiettata nei prossimi 8/10 anni almeno (ovvero per almeno 8/10 anni non saranno insediate nuove famiglie con nuovi bambini, oppure il processo avverrà con tempi più lunghi).

Per la costruzione della popolazione teorica, sono stati presi i dati dal dimensionamento delle dotazioni, sopra riportati e considerando gli abitanti potenziali totali di **10.313** (Tab. 4.3)

La Tabella 4.7 successiva esemplifica il ragionamento, applicando alla popolazione teorica insediabile ai tassi relativi alle varie fasce di età.

Per la scolarizzazione si prevedono per il nido una copertura del servizio pari al 30%, per la scuola dell'infanzia una copertura del servizio pari al 50% (si precisa che, al fine di favorire un sistema integrato fra scuole pubbliche e private, la copertura del 100% viene raggiunta con la convenzione con la scuola dell'infanzia paritaria parrocchiale) e per le altre classi di età una copertura del 100%. Per il calcolo delle aule necessarie si è utilizzato il rapporto aule/bambini previsto dalla normativa vigente per ogni tipo di scuola. Il fabbisogno è dato dalla differenza fra tale numero teorico di aule e quelle esistenti.

Tabella 4.7 – Fabbisogno strutture scolastiche

		1	2	3	4=2x3	5=4/15 o 25	6	7=6-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	sezioni o classi da prevedere
Nido d'infanzia	0-2 anni	1,84%	190	30%	57	4	4	0
Scuola dell'infanzia	3-5 anni	2,69%	278	50%	139	6	5	-1
Scuola primaria	6-10 anni	4,90%	505	100%	505	20	22	2
Scuola secondaria di 1° grado	11-13 anni	3,62%	374	100%	374	15	12	-3

L'analisi effettuata, a fronte della popolazione insediabile nei prossimi anni, conferma la necessità di una programmazione in ampliamento degli spazi scolastici.

Si deve tenere presente che in tale conteggio, non viene ancora considerata l'effettiva messa in funzione di una nuova scuola media in fase di costruzione. Infatti l'amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 13.09.2021 ha approvato il progetto definitivo-esecutivo dei lavori di realizzazione della nuova scuola nel capoluogo.

L'Amministrazione Comunale realizzerà una nuova scuola media in via Melloni e con tale progetto intende, nell'ottica della migliore organizzazione scolastica e nell'ottica di una crescita demografica del capoluogo, accorpare la scuola primaria in un unico immobile che possa accogliere tutte le attuali 21 classi (Istituto Comprensivo di Via Gramsci) con un margine di ampliamento futuro, dismettendo l'immobile di Via Bentini dall'uso scolastico e prevedendo un nuovo edificio scolastico nel quale spostare le undici classi di secondaria di primo grado presenti in Via Gramsci; la realizzazione di una nuova scuola media rientra tra gli obiettivi qualificati strategici dall'Amministrazione comunale.

Il progetto della nuova scuola prevede un edificio contenente n. 12 aule e n.3 laboratori che può ospitare 304 alunni.

Il progetto, relativamente alle sue funzioni e dimensionamento, rispetta il D.M. 18/12/1975 oltre che tutte le altre normative di settore.

4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE

Lo schema di “Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023” sotto riportato, è stato approvato e modificato con le seguenti deliberazioni consiliari:

- Delib. CC n.13 del 31.03.2021
- Delib. CC n. 22 del 30.04.2021
- Delib. CC n. 39 del 28.07.2021

La presente variante al POC ne assume i principi.

I lavori previsti nel 2021-2023 sono relativi alla messa in sicurezza della rete viaria, opere aggiuntive e di completamento alla nuova palestra polivalente, ampliamento del nuovo cimitero del capoluogo, realizzazione di una nuova scuola media.

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	875.000,00	0,00	0,00	875.000,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
altra tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
totale	875.000,00	0,00	0,00	875.000,00

Il referente del programma

CHIARELLI ELENA

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità.

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
L01025510879202100001	1	I47H21000380005	2021	CHIARELLI ELENA	SI	No	008	037	052		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradali	MESSA IN SICUREZZA RETE VIARIA	1	180.000,00	0,00	0,00	0,00	180.000,00	0,00		0,00		
L01025510879202100002	2	H1921000340004	2021	CHIARELLI ELENA	SI	No	008	037	052		01 - Nuove realizzazioni	05.12 - Sport, spettacolo e tempo libero	OPERE AGGIUNTIVE E DI COMPLETAMENTO ALLA NUOVA PALESTRA POLIVALENTE	1	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00		0,00		
L01025510879202100003	3	H1921000680004	2021	CHIARELLI ELENA	SI	No	008	037	052		01 - Nuove realizzazioni	05.31 - Culto	AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO	1	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	0,00		0,00		
L01025510879202100004	4	I48E19000200006	2021	CHIARELLI ELENA	No	No	008	037	052		01 - Nuove realizzazioni	05.08 - Sociali e scolastiche	REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SCUOLA MEDIA	1	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00		0,00		
														875.000,00	0,00	0,00	0,00	875.000,00	0,00		0,00			

Note:
 (1) Numero intervento = "T" + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
 (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
 (3) Indica il CUP (cf. articolo 3 comma 5)
 (4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
 (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera oo) del D.Lgs.50/2016
 (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12
 (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opere incomplete l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la riabilitazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
 (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità.
 (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui si contengono i dati nella scheda C.
 (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale.
 (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifiche del programma.

Il referente del programma

CHIARELLI ELENA

Tabella D.1
 CR: Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impianti)

Tabella D.2
 CR: Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore interventi

Tabella D.3
 1. priorità massima
 2. priorità media
 3. priorità minima

Tabella D.4
 1. finanza di progetto
 2. concessione di costruzione e gestione
 3. appalti
 4. società partecipate o di scopo
 5. locazione finanziaria
 6. contratto di disponibilità
 9. altro

Tabella D.5
 1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)
 2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)
 3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)
 4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)
 5. modifica ex art.5 comma 11

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L01025510379202100001	I47H21000380005	MESSA IN SICUREZZA RETE VIARIA	CHIARELLI ELENA	180.000,00	180.000,00	MIS	1	Si	Si	1			
L01025510379202100002	I41B21000340004	OPERE AGGIUNTIVE E DI COMPLETAMENTO ALLA NUOVA PALESTRA	CHIARELLI ELENA	120.000,00	120.000,00	MIS	1	Si	Si	1			
L01025510379202100003	I41B21000680004	AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO	CHIARELLI ELENA	375.000,00	375.000,00	MIS	1	Si	Si	1	0000205835	CUC UNIONE RENO GALLIERA	
L01025510379202100004	I48E18000200006	REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SCUOLA MEDIA	CHIARELLI ELENA	200.000,00	200.000,00	MIS	1	Si	Si	2	0000205835	CUC UNIONE RENO GALLIERA	

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

CHIARELLI ELENA

Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo
 AMB - Qualità ambientale
 COP - Completamento Opera Incompiuta
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 URB - Qualità urbana
 VAB - Valorizzazione beni vincolati
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".
 3. progetto definitivo
 4. progetto esecutivo

4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC

In relazione agli ambiti e alle aree in attuazione nella presente Variante al POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere e infrastrutture pubbliche, in parte non ancora inserite nel Piano Triennale, oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Ambito o Sub Ambito.

a. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera ANS-C – Capoluogo

- **Accordo Sub Ambito 4.2**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000006, prevede la realizzazione di:

- un'opera pubblica di importo pari a 153.000,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;

- **Accordo Sub Ambito 4.3**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000007, prevede la realizzazione di:

- un'opera pubblica di importo pari a 86.000,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;

- **Accordo Sub Ambito 9.1**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000004, prevede la realizzazione di varie opere pubbliche di importo complessivo equivalente a 486.015,50 €, indicate dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S. In particolare gli interventi sono i seguenti:

- progettazione e realizzazione su area di proprietà dell'attuatore e cessione gratuita al Comune di una saletta civica a Gherghenzano, al servizio della frazione, per complessivi 120 mq di Superficie Utile (SU), con accesso autonomo, dotata dei relativi servizi igienici e di un'area cortiliva/verde dedicata di circa 500 mq;

- progettazione e realizzazione su area comunale di un tratto di strada extracomparto e della relativa pista ciclabile su Via Cesari al fine di collegare il Sub ambito 9 all'edificio esistente;
- progettazione, realizzazione e cessione di un'area verde ambientale extra standard di circa 10.000,00 mq dotata di una Pista Ciclabile di collegamento tra Via Cesari e Via Santa Maria in Duno o fino ad innestarsi alla pista ciclabile già prevista a margine della rotatoria per l'Interporto.

- **Accordo Sub Ambito 10**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000005, prevede:

- la realizzazione di un'opera pubblica di importo pari a 149.140,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;
- la cessione al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, di una porzione di area interna al comparto, destinata ad attrezzature collettive, con superficie pari a 1.977 mq e valore complessivo stimato pari a 19.770,00 €;
- la realizzazione, entro il 31.12.2023, di 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 €.

- **Accordo Sub Ambito 11.1**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000008, prevede la realizzazione di:

- un'opera pubblica di importo pari a 150.000,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;

- **Accordo Sub Ambito 11.2**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000009, prevede la realizzazione di:

- un'opera pubblica di importo pari a 279.120,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;

b. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera – Capacità insediativa come quota di SU a disposizione per interventi non preventivabili – Capoluogo

• **Accordo Lotto Via Stanghellini**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 30.03.2021 prot. n. 2021/0000010, prevede:

- la realizzazione un'opera pubblica di importo pari a 57.600,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo di una parte dell'edificabilità derivante dalla: "Quota a disposizione per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni o limitrofi al territorio urbanizzato".
- progettazione e realizzazione su area comunale di un tratto di strada extra-comparto al fine di collegare Via Stanghellini ai nuovi lotti.

L'entità degli investimenti futuri generati dagli interventi di pubblica utilità previsti dagli accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000 di cui sopra, è riassunta nella seguente tabella:

Tabella 5.1 – Elenco investimenti futuri generati dagli Accordi ex-art 18 L.R. 20/2000

Ambito	Importo perequazione
Sub ambito 4.2	€ 153.000,00
Sub ambito 4.3	€ 86.000,00
Sub ambito 9.1	€ 486.015,50
Sub ambito 10	€ 451.170,00
Sub ambito 11.1	€ 150.000,00
Sub ambito 11.2	€ 279.120,00
Lotto via Stanghellini	€ 57.600,00
TOTALE	€ 1.662.905,50

4.4. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di San Giorgio di Piano le quote di edificabilità da utilizzare per situazioni non preventivabili alla data della sottoscrizione.

Tali quote aggiuntive per esigenze non preventivabili – art. 21.2. comma 1, lettera c) del PSC – corrispondono a mq 3.200 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 40 nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio) da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

Di tale quota il POC di primo impianto utilizzava rispettivamente circa il 25% sia della Superficie Utile (800 mq di SU) che del numero di alloggi (10 alloggi).

Nell'elaborato delle norme si va a correggere un refuso relativo al conteggio totale della suddetta quota (art. 11 punto 2), in quanto era rimasto all'interno del conteggio un lotto sito a Stiatico in via Palazzaccio, presente in fase di adozione ma non confermato nella fase di approvazione del POC.

Con questa variante al POC si utilizza un'ulteriore quota di cui all'art. 21.2.1, lettera c, per l'Ambito 10 e per l'intervento di Via Stanghellini, così suddiviso:

- Ambito 10: 1.200 mq di SU corrispondente a 15 alloggi
- Lotto via Stanghellini: 320 mq di SU corrispondente a 4 alloggi

Pertanto la quota complessiva per esigenze non preventivabili del POC a seguito della presente variante, risulta pari a circa il 73% (2.320 mq di SU e 29 alloggi).

La descrizione degli interventi per "esigenze non preventivabili" è riportata in una sezione distinta del *Capitolo 7 – Ambiti inseriti in questa variante al POC*.

4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO

Depuratore di San Giorgio di Piano

L'impianto di depurazione del capoluogo situato in via Marconi, secondo gli aggiornamenti di cui alla DGR 569/2019, ha una potenzialità depurativa di circa **9.950 abitanti equivalenti**, servendo attualmente circa 6.362 abitanti. (vedi DGR 569/2019 pag.53)

Considerando pertanto gli **8.359 abitanti potenziali** espressi nel capoluogo con questa Variante (vedi tab. 4.4) l'impianto depurativo attuale risulta adeguato all'incremento della popolazione previsto.

Sistema fognario

Il sistema fognario del Capoluogo è costituito prevalentemente da una rete mista. In generale si rileva la presenza al margine dei vari sub comparti di POC della una rete fognaria già collegata al depuratore del Capoluogo, sufficientemente dimensionata per il recapito delle reti dei nuovi sub comparti. Tale dimensionamento è stato confermato in sede di elaborazione dei rispettivi PUA.

4.6. PROGRAMMAZIONE COMPLESSIVA DELLE QUOTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Ai sensi dell'art. 21, paragrafo 1, comma 5 del PSC, il Piano Strutturale Comunale assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per almeno il 20% del dimensionamento programmato (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) da ricavare all'interno degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate o all'interno degli Ambiti di riqualificazione.

Considerando le scelte progettuali messe in campo in questo POC, le quote di ERS che sviluppano i vari ambiti vengono così ripartite:

AMBITO	ERS (mq di SU)	ALLOGGI ERS PREVISTI	ABITANTI SERVITI ERS	NOTE
Sub-Ambito 4.2	764	10	27	<i>Quota prevista comprensiva anche per l'ambito 4.3</i>
Sub-Ambito 4.3	0			<i>Quota prevista nell'ambito 4.2</i>
Sub-Ambito 9.1	876	11	31	
Ambito 10	603	8	22	
Sub-Ambito 11.1	512	6	18	
Sub-Ambito 11.2	697,80	9	25	
TOTALE	3.452,8	44	123	

Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati ai vari regimi di cui all'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC e dettagliati nelle successive schede degli interventi.

Come evidenziato nella tabella finale 9.1 a pag.63 rispetto al dimensionamento previsto totale di 17.267 mq di SU la quota di ERS messa in campo di 3.452,8 mq di SU è pari al 20% come disciplinato dal PSC.

5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA

5.1. TEMPISTICA

La fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privato previste dalla presente variante al POC è stata presa in considerazione in fase di elaborazione degli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. propedeutici all'attuazione della presente variante, sottoscritti con i soggetti proponenti, che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante l'entità degli interventi, delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture, nonché le tempistiche per la realizzazione e la cessione al Comune di tutte le opere pubbliche afferenti agli ambiti di POC.

Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità dei PUA stessi, mentre per talune opere extrastandard viene prevista una tempistica diversificata in relazione alle previsioni insediative di ciascun ambito o area inseriti nel POC. Si rimanda per maggiori dettagli agli accordi ex art.18 sottoscritti.

6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

6.1. INTRODUZIONE

Il Documento programmatico per la qualità urbana (previsto dall'art. 30, comma 2, lettera a bis) della L.R. 20/2000 e s.m.i.) costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la programmazione della qualità urbana negli ambiti del POC.

Esso individua i fabbisogni abitativi, le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Con tale variante al POC si confermano i contenuti del Documento Programmatico per la Qualità Urbana, riportato nel POC di primo impianto, aggiornando le varie componenti secondo i nuovi interventi proposti.

6.2. LA QUALITÀ URBANA

Già con il PSC del Comune di San Giorgio di Piano, attraverso le schede di ValSAT, vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti dalla presente Variante al POC, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana in tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio, sia a scala insediativa che a scala edilizia.

Come nel POC di primo impianto anche la variante integra e traduce tali obiettivi generali di qualità urbana, attraverso la disciplina d'indirizzo e di gestione delle trasformazioni previste nei diversi sistemi in cui esse si articolano.

Come spiegato in premessa, la presente Variante al POC assume carattere di PUA per tutti i nuovi comparti previsti, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 e pertanto ogni Piano Urbanistico Attuativo allegato, ha previsto l'elaborato di Valsat e la Sintesi non tecnica. Per la variante al POC pertanto si rimanda ai contenuti di Valsat predisposti per ogni progetto, ma per completezza e chiarezza si allega in calce alla presente relazione, un elaborato descrittivo delle principali matrici ambientali coinvolte nell'analisi (Allegato A), al fine di facilitare la lettura e il coordinamento della valutazione ambientale.

Sistema paesaggistico ambientale

E' caratterizzato dal riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nel PSC, il quale individua i contesti paesaggistici di area vasta e i luoghi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.

A scala di POC l'attuazione dei nuovi ambiti si contestualizza per gli aspetti paesaggistico ambientali, secondo quanto descritto nelle relazioni ed elaborati dei singoli Piani attuativi ai quali si rimanda.

Sistema della mobilità

La previsione in materia di mobilità dei Sub Ambiti è finalizzata alla sistematizzazione della mobilità in tutti suoi aspetti: carrabile, ciclabile e pedonale.

Contestualmente alla previsione di viabilità carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili e pedonali correlati al sistema delle aree verdi e inseriti nel più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

L'insieme di tali previsioni concorre al miglioramento complessivo del sistema della mobilità, qualificando la funzione ciclopedonale come componente fondamentale del sistema complessivo.

Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica

La Variante conferma l'obiettivo di elevare il livello di qualità e funzionalità della "città pubblica", sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in genere, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Ciascun PUA prevederà le dotazioni urbanistiche relative al verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC e secondo quanto già previsto dagli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 specifici per ogni Ambito.

6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Le misure generali per il progetto di PUA, riguardano l'insieme delle regole e delle indicazioni che consentono il rispetto delle tematiche relative alla sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il perseguimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione delle vasche di prima pioggia e la zonizzazione acustica.

Assetto degli insediamenti

Particolare attenzione è stata posta, mediante l'analisi del sito, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

In tal senso si è quindi privilegiata l'integrazione tra sito ed involucro e, in via subordinata, la definizione delle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti sono stati rispettati i Requisiti Prestazionali previsti dalle norme nazionali e regionali in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali vigenti.

I PUA contengono indicazioni sulla tipologia e collocazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, prioritariamente in forma centralizzata.

Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

In sede di predisposizione dei PUA si è avuto particolare riguardo al contenimento delle impermeabilizzazioni, prevedendo sistemi di compensazioni idrauliche secondo le indicazioni dell'Ente gestore, perseguendo altresì i criteri di contenimento del consumo idrico secondo le indicazioni riportate nel PTM e a quanto riportato nella ValSAT del PSC.

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione dei PUA ha considerato la localizzazione degli edifici sia nel contesto urbano, che extraurbano, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale, soprattutto per le funzioni abitative, perseguendo tale finalità sia con opere esterne di contesto, che tengano comunque conto degli effetti paesaggistici e percettivi, sia con l'eventuale adozione di sistemi passivi negli edifici.

La progettazione dei Sub Ambiti, ha previsto una collocazione degli edifici, rispetto alla viabilità principale, esterna ed interna all'insediamento, che non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di ValSAT del PSC, rispettando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di

situazioni critiche si è prevista la predisposizione di adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali, infissi, ecc.).

Tutti PUA relativi alla presente variante hanno previsto un adeguato studio di "valutazione previsionale del clima acustico".

7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.2

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 4.2, in continuità e a completamento dell'intervento di cui all'ambito 4.1 già inserito nel POC di primo impianto; l'ambito in oggetto è collocato nel settore nord-ovest del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 23, mappali 987, 989, 1078, 1080, 1082, 1090 (parte), e di superficie territoriale ST pari a **26.766 mq**. Tale Sub Ambito 4.2 è coordinato anche con l'inserimento del Sub Ambito 4.3 limitrofo, secondo lo stralcio allegato.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Attualmente è in corso di realizzazione il Sub Ambito 4.1. Pertanto il Sub Ambito 4.2 rappresenta la seconda fase di attuazione dell'intero Ambito 4, così come definito nel masterplan riportato tra gli elaborati allegati al progetto di PUA.

Ai sensi dell'art. 34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18, sono stati previsti:

- **un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
 - Una potenzialità edificatoria massima di 2.522 mq di SU residenziale suddivisa in:
 - 1.513 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
 - 1.009 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

- **un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
 - realizzazione da parte dell'attuatore di un'opera pubblica di importo equivalente a 153.000 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023 (art.5 accordo ex art. 18 L.R. 20/2000)
 - 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;
 - progettazione e sistemazione da parte dell'attuatore 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, nonché dagli elaborati progettuali consegnati.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **2.522 mq** equivalente a **32 alloggi**.

Le dotazioni per **90 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = $90 \text{ ab} \times 24 = 2.160 \text{ mq}$
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = $90 \text{ ab} \times 6 = 540 \text{ mq}$

Verde pubblico previsto nell'ambito: **4.485 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **721 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per il Sub ambito 4.2 tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari e condomini.

Viene fissata una 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;

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito**PREMESSA:**

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 4*a) Descrizione*

Questo ampio Ambito è collocato sul fronte ovest del capoluogo.

E' ben collegabile al tessuto edificato esistente attraverso la viabilità locale.

Sul fronte sud dell'Ambito deve essere prevista un'area accorpata di dotazione ecologica (la cui profondità viene definita in sede di POC), per mitigare l'eventuale impatto presente delle matrici rumore e qualità dell'aria, generate dalla confinata area produttiva.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale. In sede di inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa una parte dell'Ambito più a nord.

Nell'Ambito, in sede di POC, potranno essere localizzate aree per dotazioni urbane (attrezzature scolastiche, attrezzature collettive e religiose) da calcolarsi come di seguito indicato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

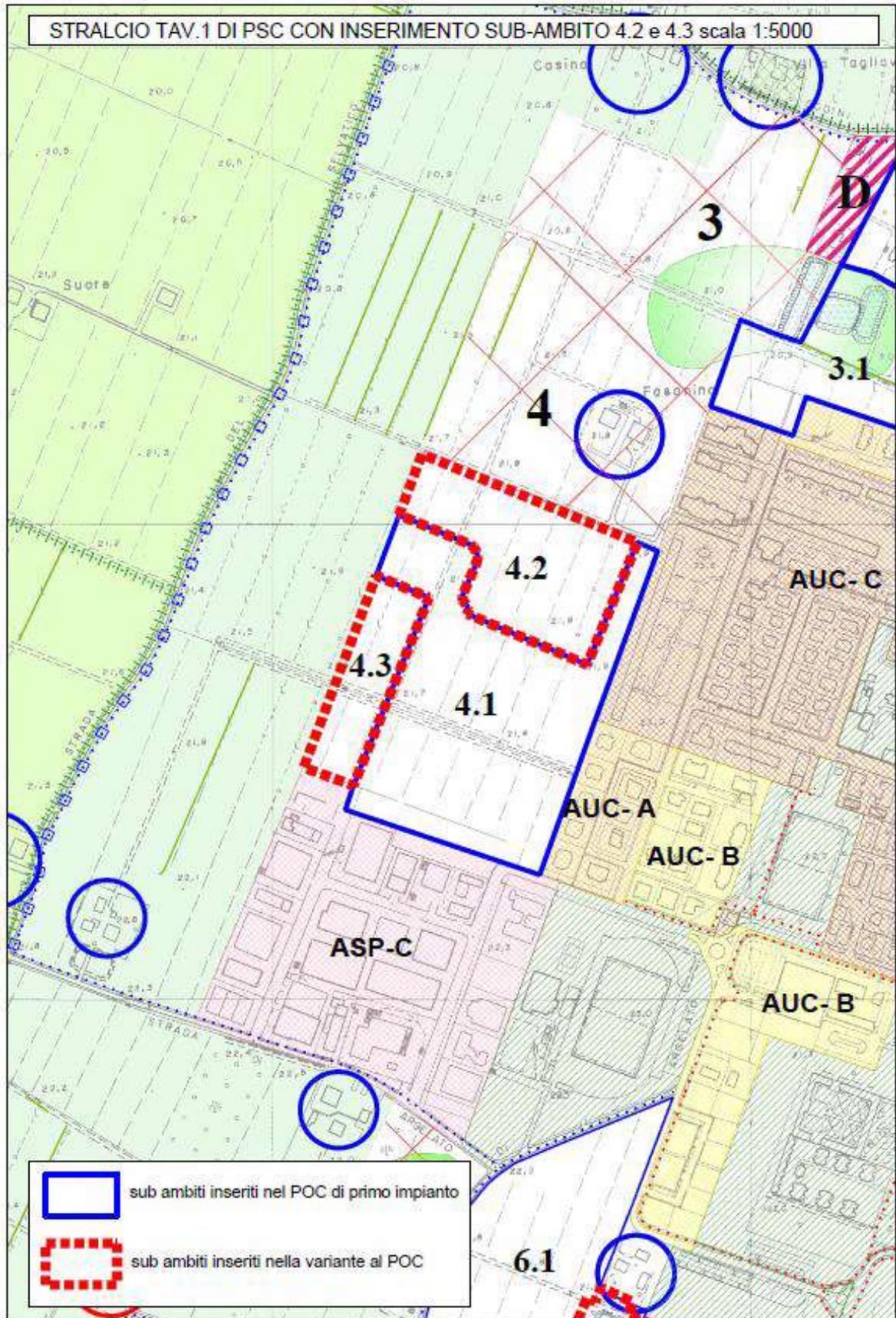
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

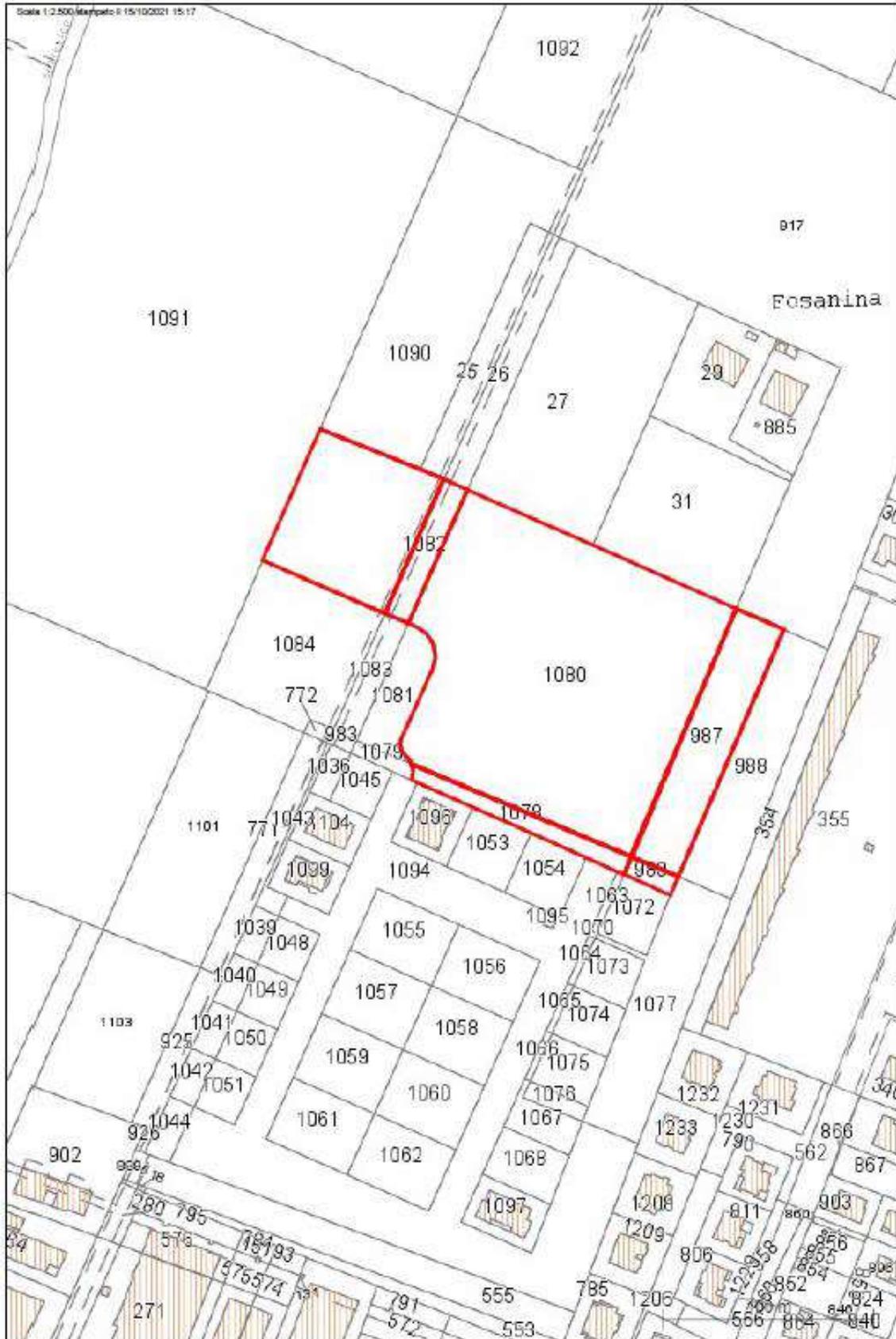
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



PLANIMETRIA CATASTALE Sub Ambito 4.2:



7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.3

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 4.3, in continuità e a completamento dell'intervento di cui all'ambito 4.1 già inserito nel POC di primo impianto; l'ambito in oggetto è collocato nel settore nord-ovest del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 23, mappali 771, 925, 1101, 1103, e di superficie territoriale ST pari a **12.700 mq**. Tale Sub Ambito 4.3 è coordinato anche con l'inserimento del Sub Ambito 4.2 limitrofo, secondo lo stralcio allegato.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Attualmente è in corso di realizzazione il Sub Ambito 4.1. Pertanto il Sub Ambito 4.2 rappresenta la seconda fase di attuazione dell'intero Ambito 4, così come definito nel masterplan riportato tra gli elaborati allegati al progetto di PUA.

Ai sensi dell'art.34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18:

- **Un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
 - Una potenzialità massima di 1.300 mq di SU residenziale suddivisa in:
 - 780 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
 - 520 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

- **Un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
 - realizzazione da parte dell'attuatore di un'opera pubblica di importo equivalente a 86.000 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023 (art.5 accordo ex art. 18 L.R. 20/2000)
 - la quota di alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato a 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;
 - progettazione e sistemazione da parte dell'attuatore 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, nonché dagli elaborati progettuali consegnati;

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito

specificato:

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **1.300 mq** equivalente a **16 alloggi**.

Le dotazioni per **46 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 46 ab x 24 = 1.104 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 46 ab x 6 = 276 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **1.114 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **296 mq**

Secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto ex art.18, il soggetto attuatore realizzerà una quota aggiuntiva di verde extra-standard di **2.448 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per il Sub ambito 4.3 tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, per cui viene fissata una quota massima di altezza H=12 m e massimo 4 piani fuori terra.

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 4

a) Descrizione

Questo ampio Ambito è collocato sul fronte ovest del capoluogo.

E' ben collegabile al tessuto edificato esistente attraverso la viabilità locale.

Sul fronte sud dell'Ambito deve essere prevista un'area accorpata di dotazione ecologica (la cui profondità viene definita in sede di POC), per mitigare l'eventuale impatto presente delle matrici rumore e qualità dell'aria, generate dalla confinata area produttiva.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale. In sede di inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa una parte dell'Ambito più a nord.

Nell'Ambito, in sede di POC, potranno essere localizzate aree per dotazioni urbane (attrezzature scolastiche, attrezzature collettive e religiose) da calcolarsi come di seguito indicato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

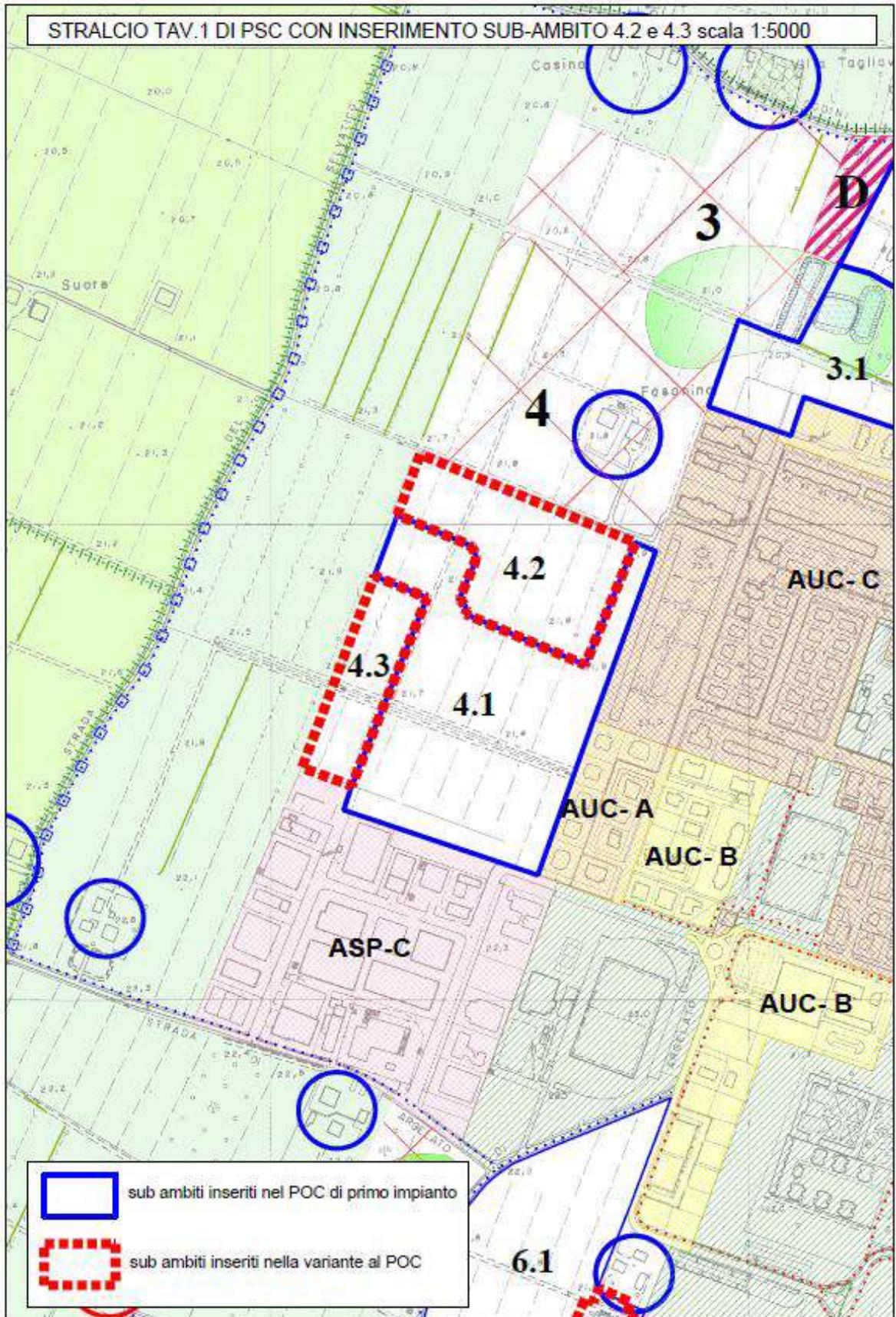
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

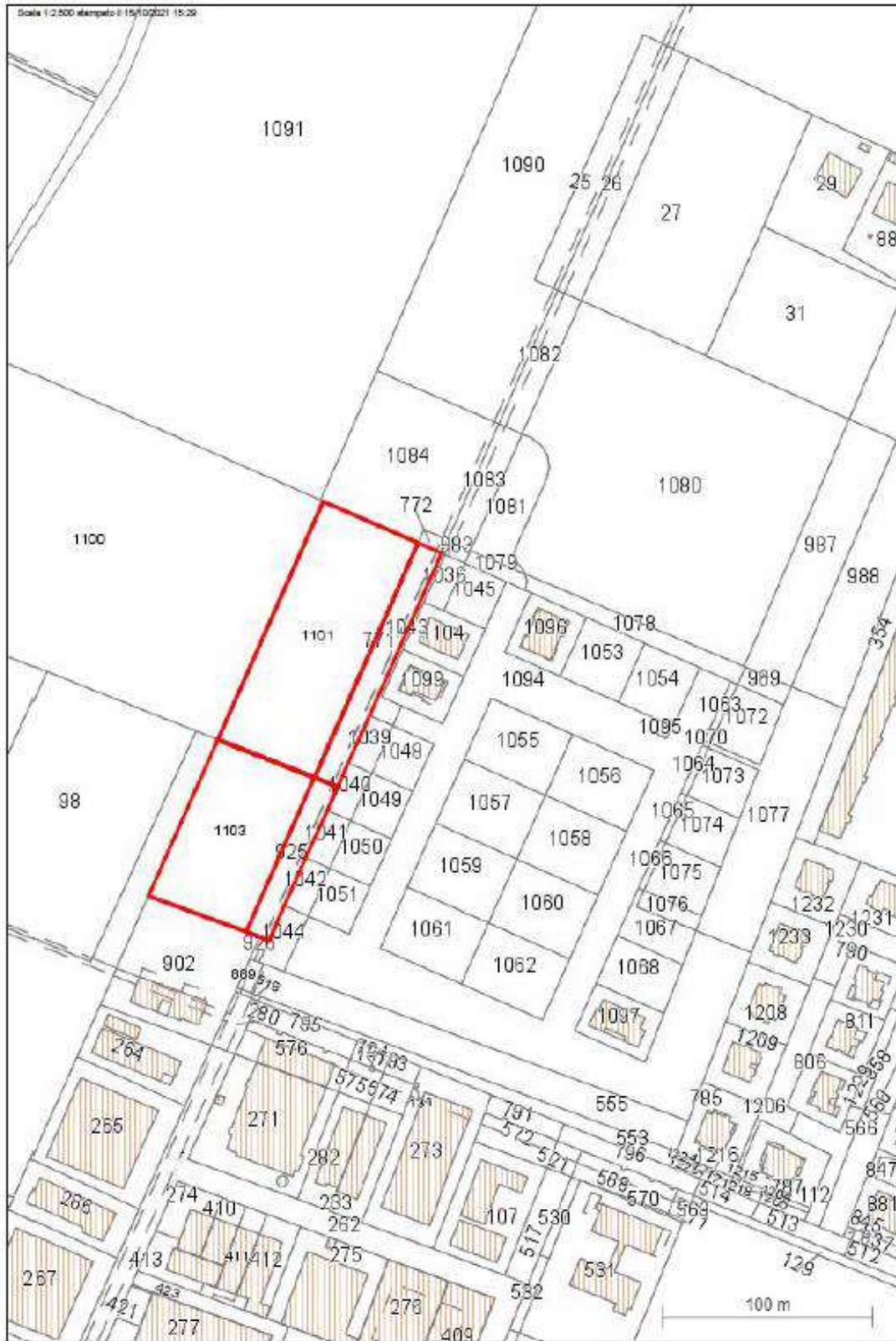
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



PLANIMETRIA CATASTALE Sub Ambito 4.3:



7.3. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 9.1

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 9.1, situato ad est del capoluogo oltre l'asse ferroviario Bologna-Venezia a sud della via Cesari e delimitato al suo confine est dalla via provinciale SP44 Variante Galliera; l'ambito in oggetto è individuato al Catasto Terreni al Foglio 28, mappali 245 e 843, e di superficie territoriale ST pari a **33.632 mq**.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Ai sensi dell'art.34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18:

- **Un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
 - Una potenzialità massima di 4.381 mq di SU residenziale suddivisa in:
 - 2.629 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
 - 1.752 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

- **Un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
 - 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 rotatoria 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;

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 €

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopraccitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato:

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **4.381 mq** equivalente a **52 alloggi**.

Le dotazioni per **156 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 156 ab x 24 = 3.744 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 156 ab x 6 = 936 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **3.841 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **1.029 mq**

Secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto ex art.18, il soggetto attuatore realizzerà una quota aggiuntiva di verde extra-standard di **10.000 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per il Sub ambito 9.1 tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari e trifamiliari, mentre per l'edificio dedicato ad ERS si prevede una tipologia plurifamiliare.

Viene fissata una 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;

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito**PREMESSA:**

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 9*a) Descrizione*

L'Ambito 9 posto a est della ferrovia, il confine di proprietà sul fronte ovest, nella via Santa Maria in Duno sul lato sud, nella strada provinciale Bassa Bolognese sul lato a est, e un nuovo comparto di espansione residenziale del Vigente PRG a nord. Ha quindi una buona accessibilità dalla rete comunale.

Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che interessano l'Ambito, il PSC, assumendo gli indirizzi del DP, propone i seguenti condizionamenti:

- previsione e realizzazione di una fascia inedificata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese;

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

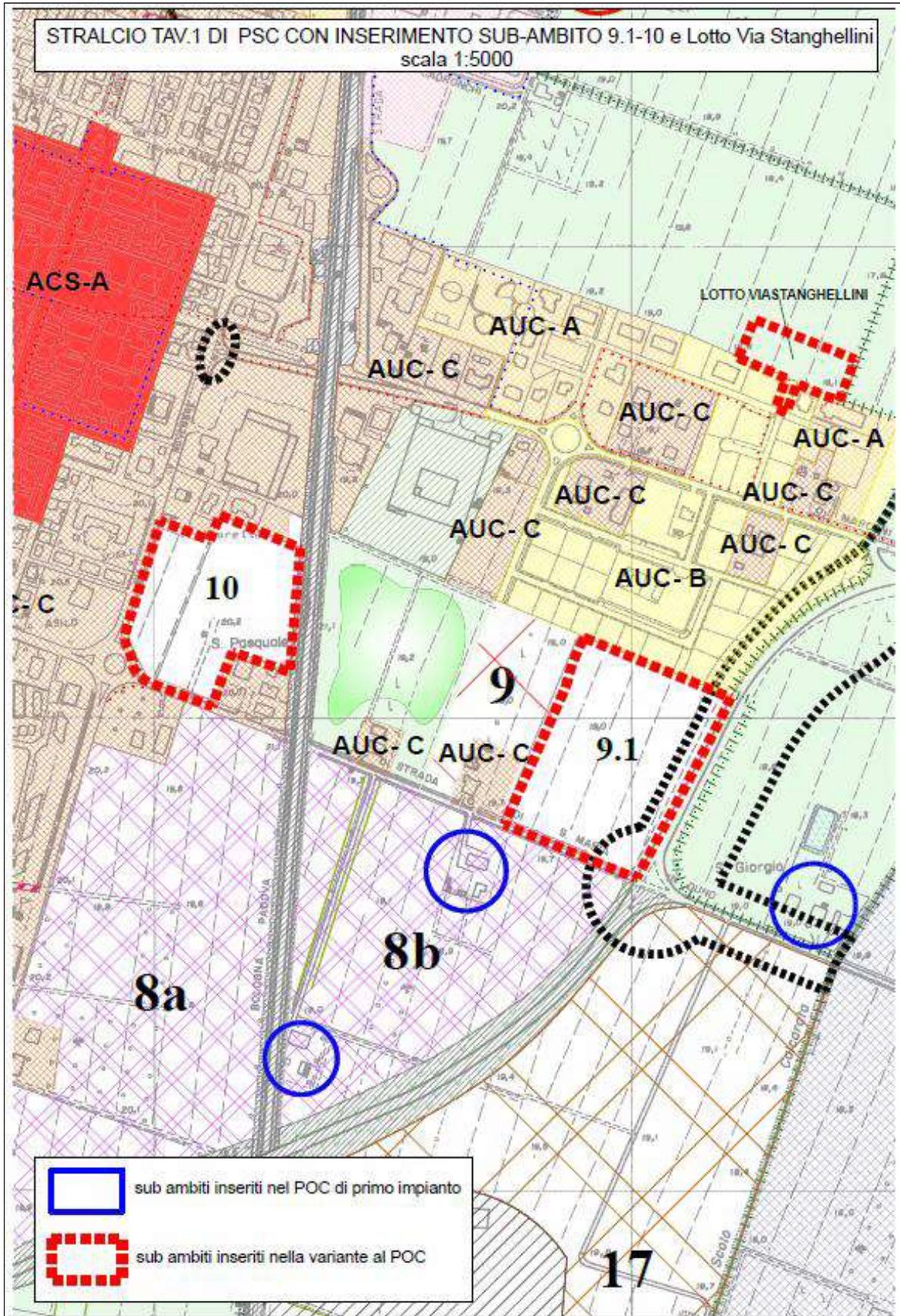
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

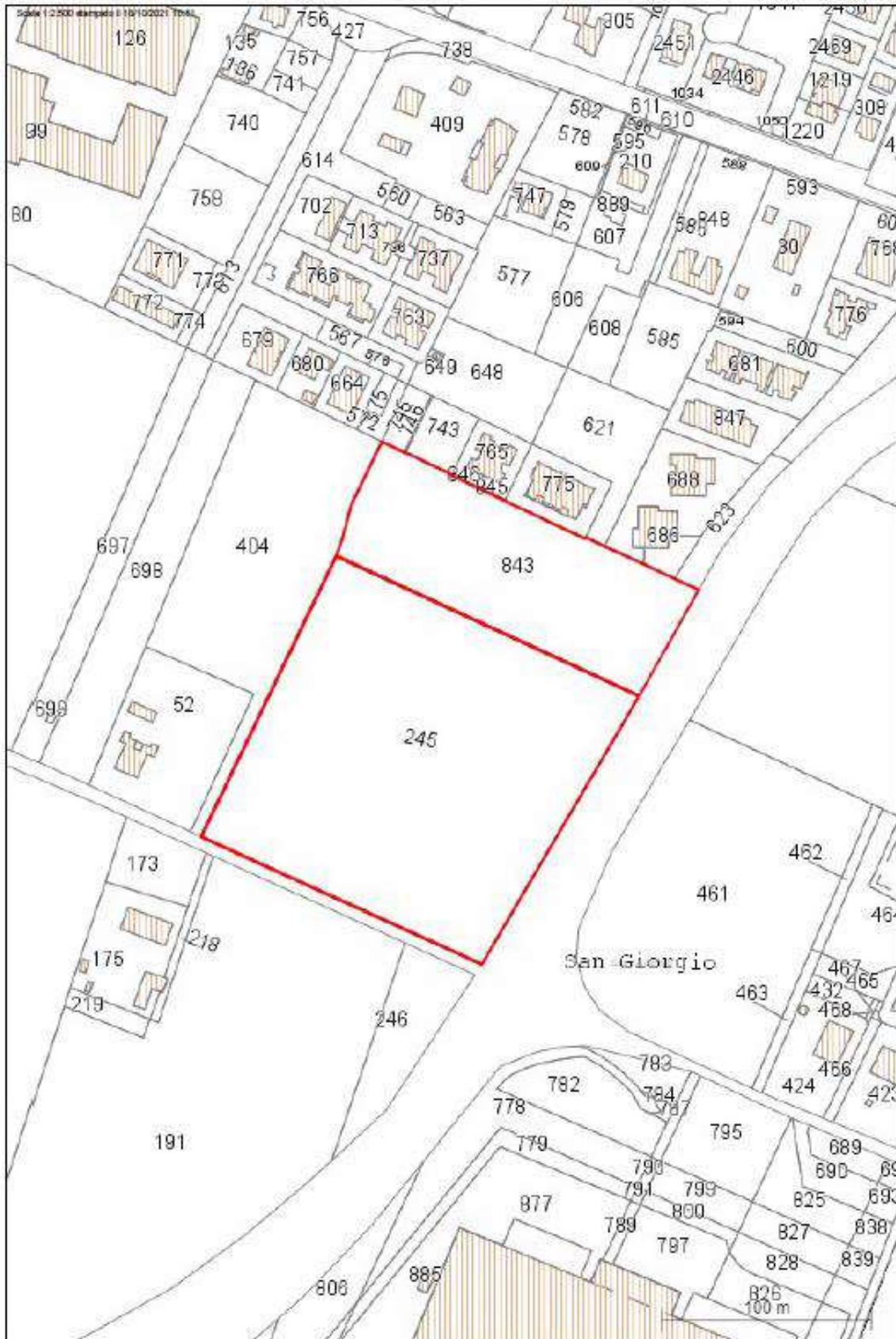
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



Planimetria Catastale Sub ambito 9.1:



7.4. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – AMBITO 10

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Ambito 10 all'interno dell'omonimo areale di PSC, situato ad est del centro abitato del capoluogo e delimitato dall'asse ferroviario Bologna-Venezia ad est e dalla via IV Novembre a ovest; l'ambito in oggetto è individuato al Catasto Terreni al Foglio 28, mappali 43, 277, 278, 279, 280, 640, 644, 646, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, e di superficie territoriale ST pari a **26.606 mq**.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Ai sensi dell'art.34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18:

- **Un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**

Una potenzialità massima di 3.013 mq di SU residenziale suddivisa in:

- 1.808 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
- 1.205 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

A tale beneficio viene aggiunto una quota aggiuntiva per esigenze non preventivabili – art. 21.2. comma 1, lettera c) del PSC di SU pari a 1.200 mq

- **Un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**

- realizzazione da parte dell'attuatore di un'opera pubblica di importo equivalente a 149.140,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato prevedendo l'utilizzo sia dell'indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente PSC al netto della quota destinata ad E.R.S;
- 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 €.
- 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;

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopraccitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato:

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **4.213 mq** equivalente a **53 alloggi**.

Le dotazioni per **151 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 151 ab x 24 = 3.624 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 151 ab x 6 = 906 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **3.650 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **909 mq**

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**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per l'Ambito 10 tipologie edilizie, bifamiliari e plurifamiliari:

Viene fissata una altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 10

a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca a sud est dell'abitato, interposto fra la strada provinciale n. 4 Galliera e la Ferrovia BO-VE, era già inserito in un Accordo di Programma non attuato, sottoscritto dal Comune di San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e da un soggetto attuatore, e coinvolgeva anche altri ambiti.

L'ambito è ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione e dovrà prevedere idonei accorgimenti per la mitigazione del rumore ferroviario e stradale, nonché contribuire alla realizzazione di opere afferenti la "città pubblica" nel versante sud-ovest

Gli usi previsti riguardano un mix di funzioni, con preferenza per gli usi terziario/direzionale/commerciale, in relazione alle particolari tematiche acustiche che coinvolgono l'ambito, in relazione alla presenza al limite ovest ed est dell'ambito rispettivamente della strada provinciale SP 4 Galliera e della ferrovia BO-VE.

Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- sono a carico dell'Ambito la previsione di collegamenti ciclopedonali di collegamento con il centro storico ed urbano ed i relativi servizi
- è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte est (lato ferrovia),

L'Ambito partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri ambiti del comune.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

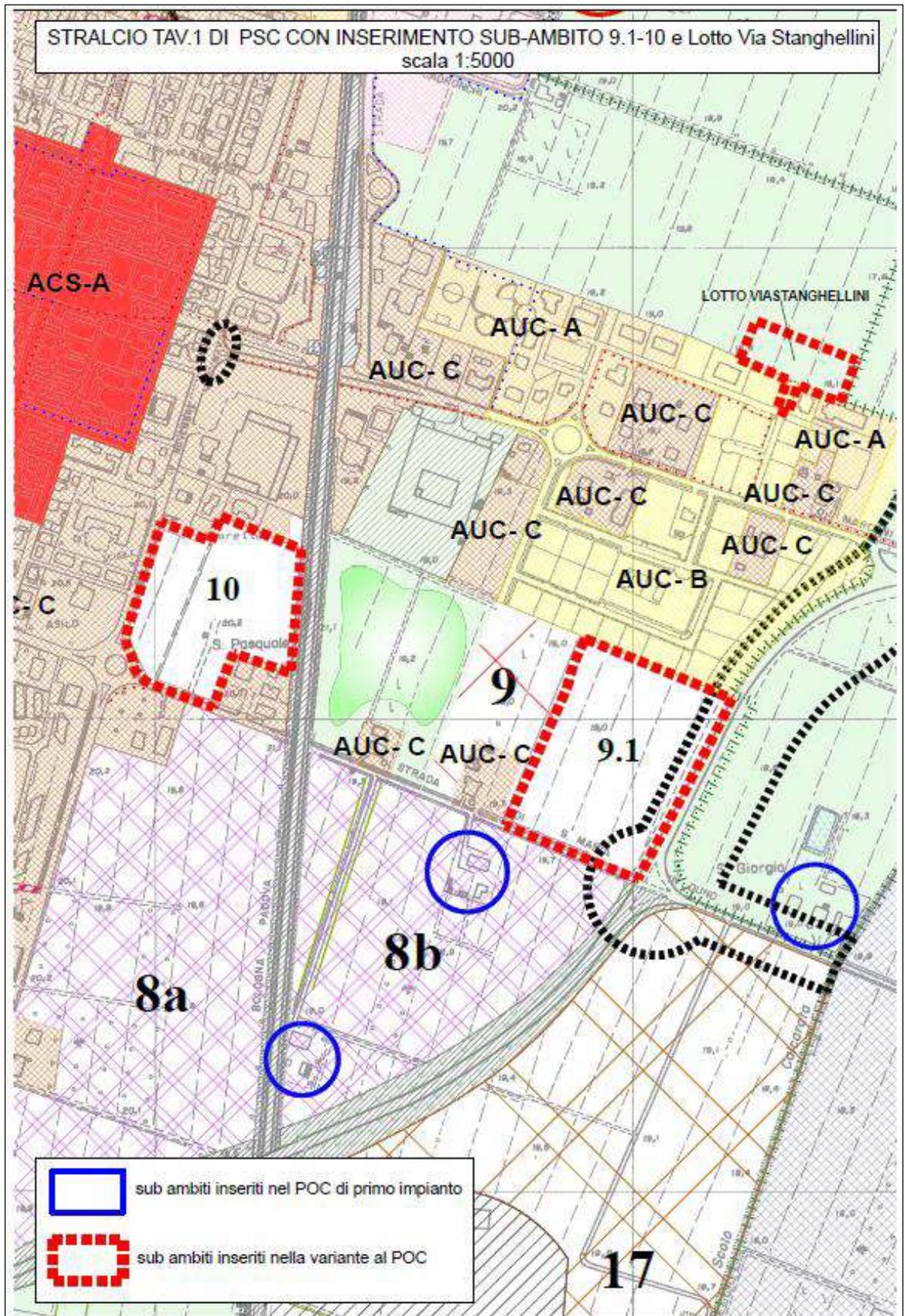
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

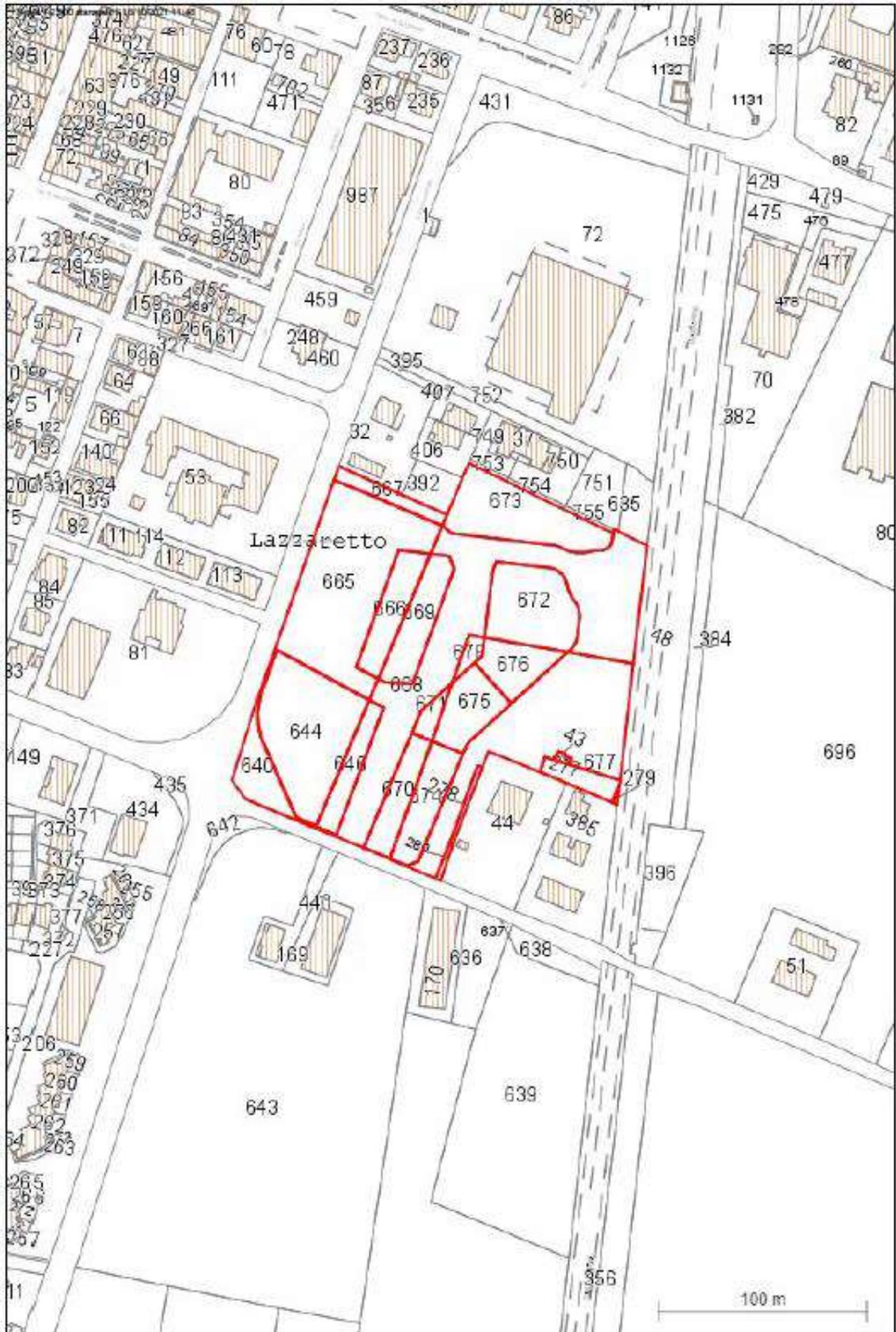
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



PLANIMETRIA CATASTALE Ambito 10:



7.5. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 11.1

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 11.1, in continuità e a completamento dell'intervento di cui all'ambito 6.1 già inserito nel POC di primo impianto; l'ambito in oggetto è collocato nel settore sud-ovest del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 27, mappali 277, 1209, 1322, 1329, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, e di superficie territoriale ST pari a **14.231 mq**. Tale Sub Ambito 11.1 è coordinato anche con l'inserimento del Sub Ambito 11.2 limitrofo, secondo lo stralcio allegato.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Attualmente è in corso di realizzazione il Sub Ambito 6.1 limitrofo. Pertanto il Sub Ambito 11.1 rappresenta la seconda fase di attuazione dell'intero Ambito 11, così come definito nel masterplan riportato tra gli elaborati allegati al progetto di PUA.

Ai sensi dell'art.34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18:

- **Un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
 - Una potenzialità massima di 2.562 mq di SU residenziale suddivisa in:
 - 1.565 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
 - 997 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

- **Un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
 - realizzazione da parte dell'attuatore di un'opera pubblica di importo equivalente a 150.000 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023 (art.5 accordo ex art. 18 L.R. 20/2000)
 - 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;
 - progettazione e sistemazione da parte dell'attuatore 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, nonché dagli elaborati progettuali consegnati;

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato:

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **2.562 mq** equivalente a **32 alloggi**.

Le dotazioni per **91 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 91 ab x 24 = 2.184 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 91 ab x 6 = 546 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **2.946 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **554 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per l'Ambito 11.1 tipologie edilizie, bifamiliari e plurifamiliari:

Viene fissata una altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito**PREMESSA:**

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 11*a) Descrizione*

L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente, era già inserito in un Accordo di Programma non attuato, sottoscritto dal Comune di San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e da un soggetto attuatore, e coinvolgeva anche altri ambiti.

E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud, laddove si forma un contatto con la strada provinciale Centese, in continuità con l'ambito n. 6.

Per il resto l'Ambito partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri Ambiti del comune.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

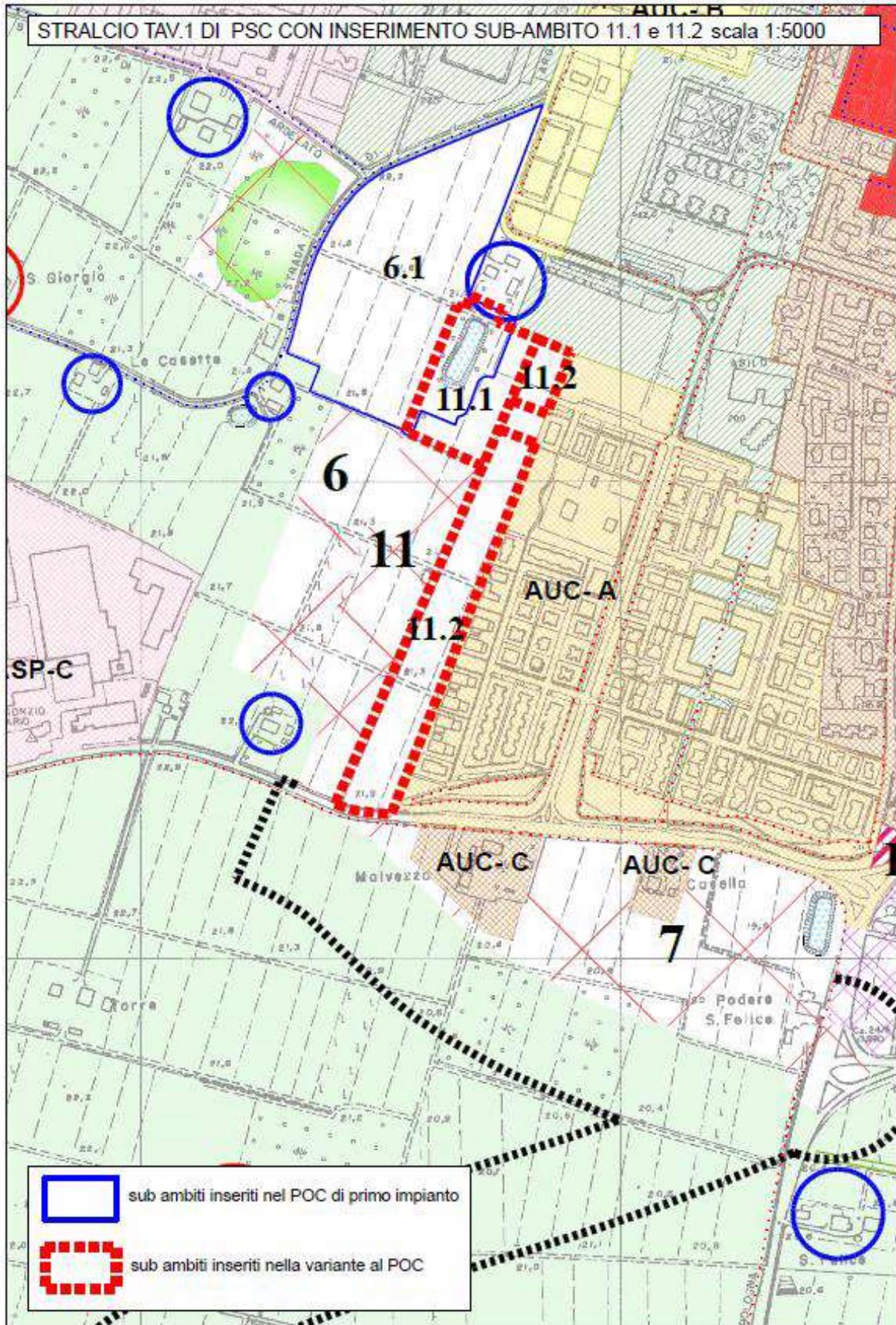
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

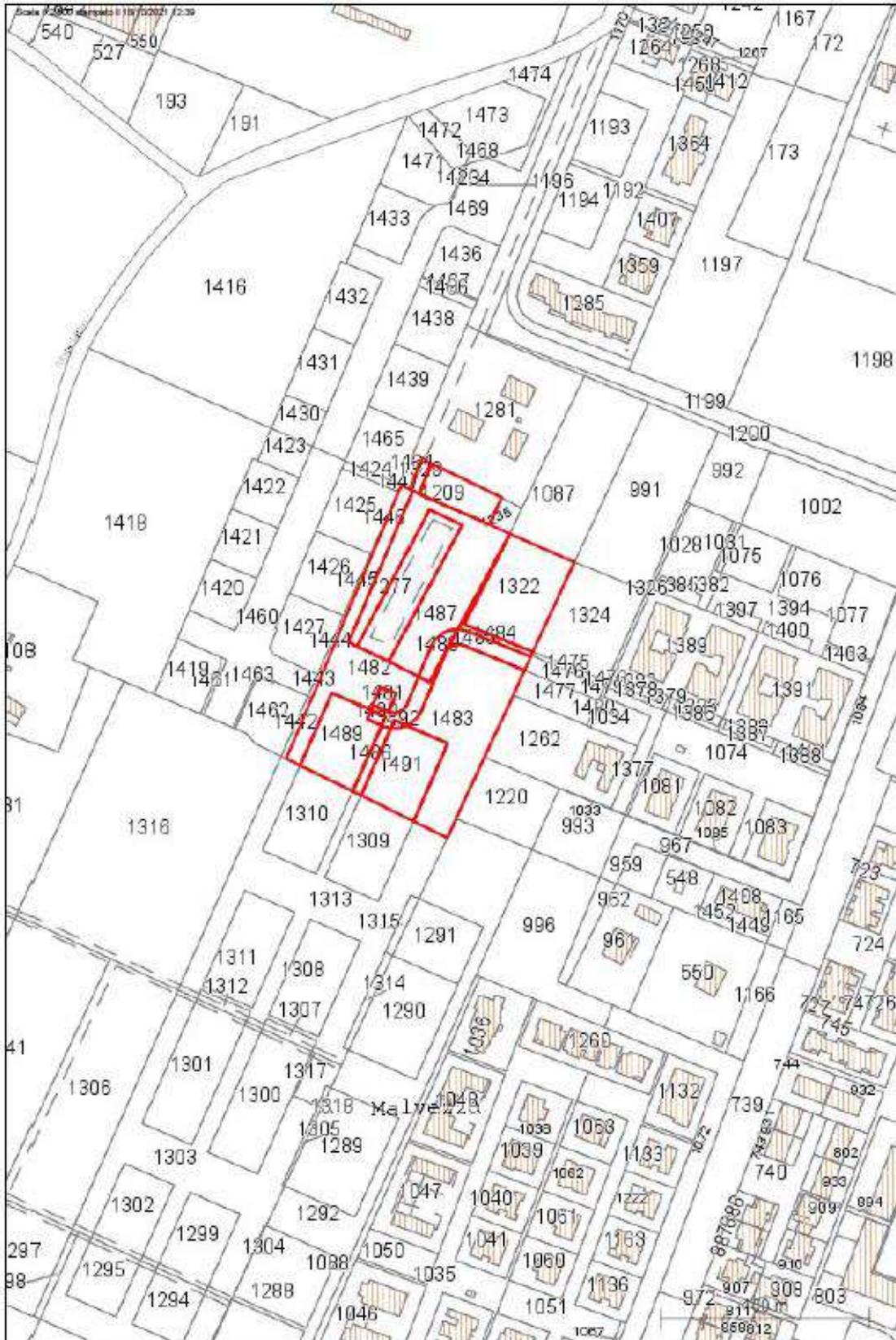
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



PLANIMETRIA CATASTALE Ambito 11.1:



7.6. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 11.2

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 11.2, in continuità e a completamento dell'intervento di cui all'ambito 6.1 già inserito nel POC di primo impianto; l'ambito in oggetto è collocato nel settore sud-ovest del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 27, mappali 1088, 1220, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1324, 1326, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, e di superficie territoriale ST pari a **21.554 mq**. Tale Sub Ambito 11.2 è coordinato anche con l'inserimento del Sub Ambito 11.1 limitrofo, secondo lo stralcio allegato.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Attualmente è in corso di realizzazione il Sub Ambito 6.1 limitrofo. Pertanto il Sub Ambito 11.2 rappresenta la seconda fase di attuazione dell'intero Ambito 11, così come definito nel masterplan riportato tra gli elaborati allegati al progetto di PUA.

Ai sensi dell'art.34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18:

- **Un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
 - Una potenzialità massima di 3.489 mq di SU residenziale suddivisa in:
 - 2.093 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
 - 1.396 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

- **Un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
 - realizzazione da parte dell'attuatore di un'opera pubblica di importo equivalente a 279.120 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023 (art.5 accordo ex art. 18 L.R. 20/2000)
 - 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;
 - progettazione e sistemazione da parte dell'attuatore 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, nonché dagli elaborati progettuali consegnati;

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato:

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **3.489 mq** equivalente a **44 alloggi**.

Le dotazioni per **125 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 125 ab x 24 = 3.000 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 125 ab x 6 = 750 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **3.045 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **1.233 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per l'Ambito 11.2 tipologie edilizie, bifamiliari e plurifamiliari:

Viene fissata una altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15 m).

Di seguito si riportano:

- **Stralcio PSC NORME – Schede di ambito di cui all'art.24.3**
- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

...omissis...

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

...omissis...

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 11

a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente, era già inserito in un Accordo di Programma non attuato, sottoscritto dal Comune di San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e da un soggetto attuatore, e coinvolgeva anche altri ambiti.

E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud, laddove si forma un contatto con la strada provinciale Centese, in continuità con l'ambito n. 6.

Per il resto l'Ambito partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri Ambiti del comune.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

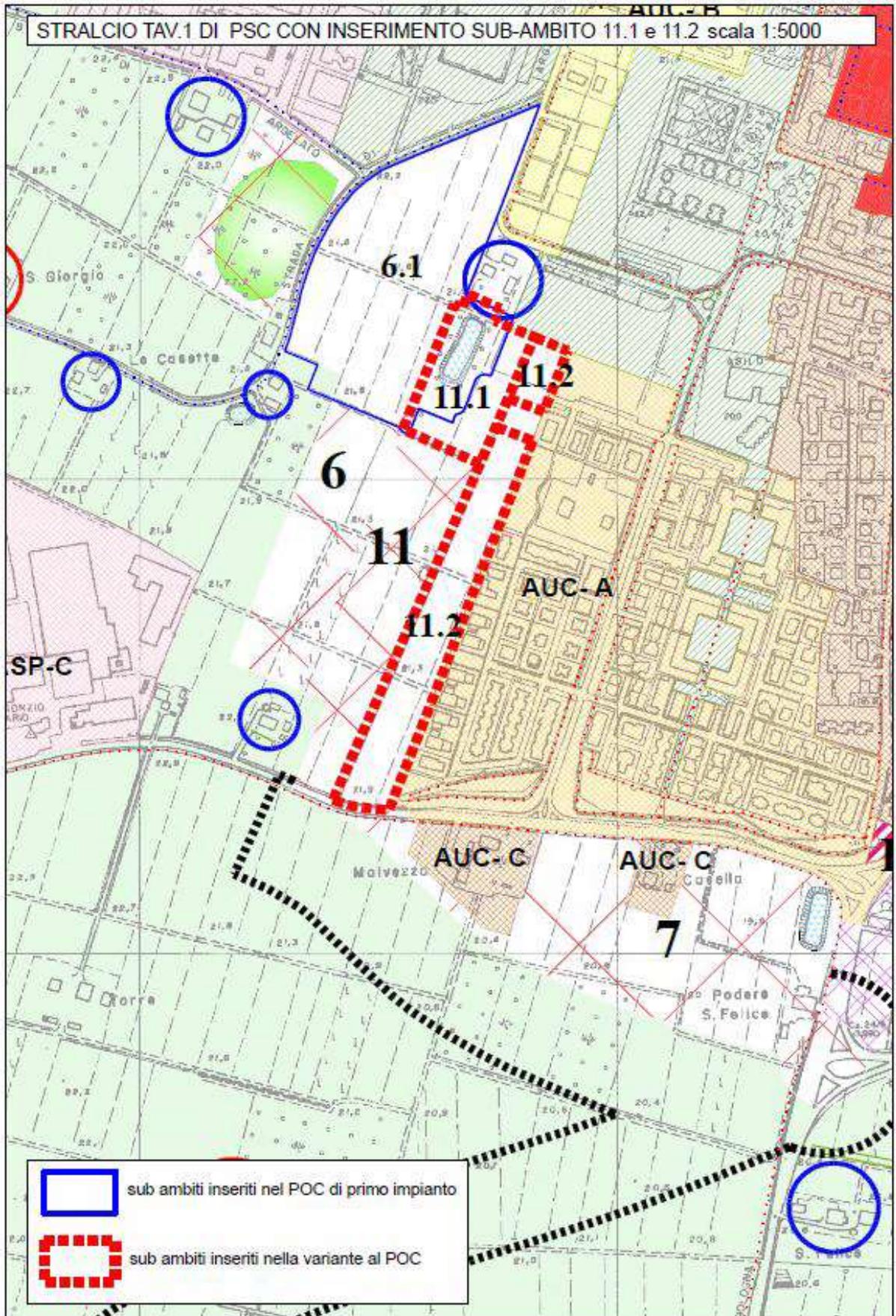
- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

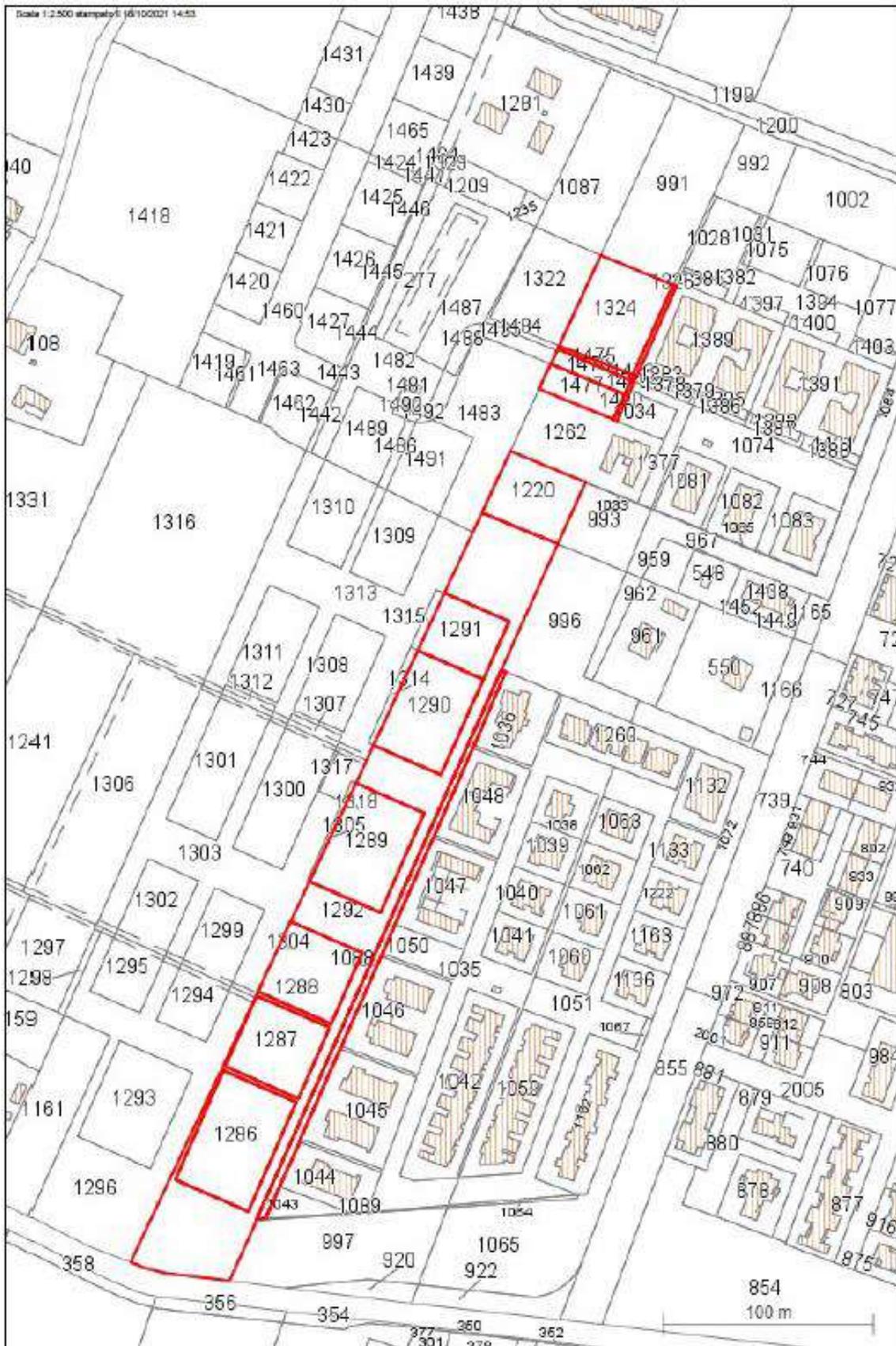
Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.



PLANIMETRIA CATASTALE Ambito 11.2:



7.7. QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

- **Lotto via Stanghellini**

Il lotto, della superficie territoriale ST di 4.879 mq, fa parte di una proprietà più estesa (di superficie catastale di 37.982,67 mq) situata nella zona est del capoluogo, a confine con il margine nord del comparto 6.1a lungo via Stanghellini, ed è censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 24 mappali 1023 parte, 1040,1043 parte,1046 (che a seguito di nuovo frazionamento risultando Foglio 24 mappali 2522, 2524, 2526, 1046).

Tale area è attualmente classificata dal vigente PSC come “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola” (art. 28 del PSC – art. 33 del RUE) e collocata in area strettamente adiacente al comparto 6.1a sopra citato, il quale risulta essere attualmente “Ambito consolidato in corso di attuazione” (AUC-B art.23 di PSC). In tal senso l’Accordo ex art. 18 L.R 20/2000 sottoscritto fra la Proprietà e l’amministrazione comunale, ne prevede la trasformazione in ambito residenziale con procedura di inserimento in POC, attingendo alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili, da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti (cfr. art. 21.2.1, lettera c) del PSC il quale prevede, per tutto il dimensionamento complessivo, una quota pari a mq 3.200 di Superficie Utile residenziale per un totale di 40 alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio).

L’intervento prevede la progettazione di due lotti con funzioni esclusivamente residenziali e sarà attuato mediante intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

- **Un beneficio privato dell’attuatore costituito da:**
 - massima edificabilità attribuita al comparto tramite quota edificatoria per esigenze non preventivabili (art. 21.2.1, lettera c) di SU **320 mq**
- **Un beneficio pubblico per l’amministrazione costituito da:**
 - contributo perequativo o realizzazione da parte dell’attuatore di un’opera pubblica di importo equivalente a € 57.600 (€ 180,00 per ogni mq di Superficie Utile) indicata dall’Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2021-2023 (art.5 accordo ex art. 18 L.R. 20/2000);
 - progettare e realizzare su area comunale un tratto di strada extracomparto di via Stanghellini, al fine di collegare i nuovi lotti all’edificato esistente;
 - progettazione e sistemazione da parte dell’attuatore 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, nonché dagli elaborati progettuali consegnati;

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **320 mq** equivalente a **4 alloggi**.

Le dotazioni per **11 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 11 ab x 24 = 264 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 11 ab x 6 = 66 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito: **275 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **69 mq**

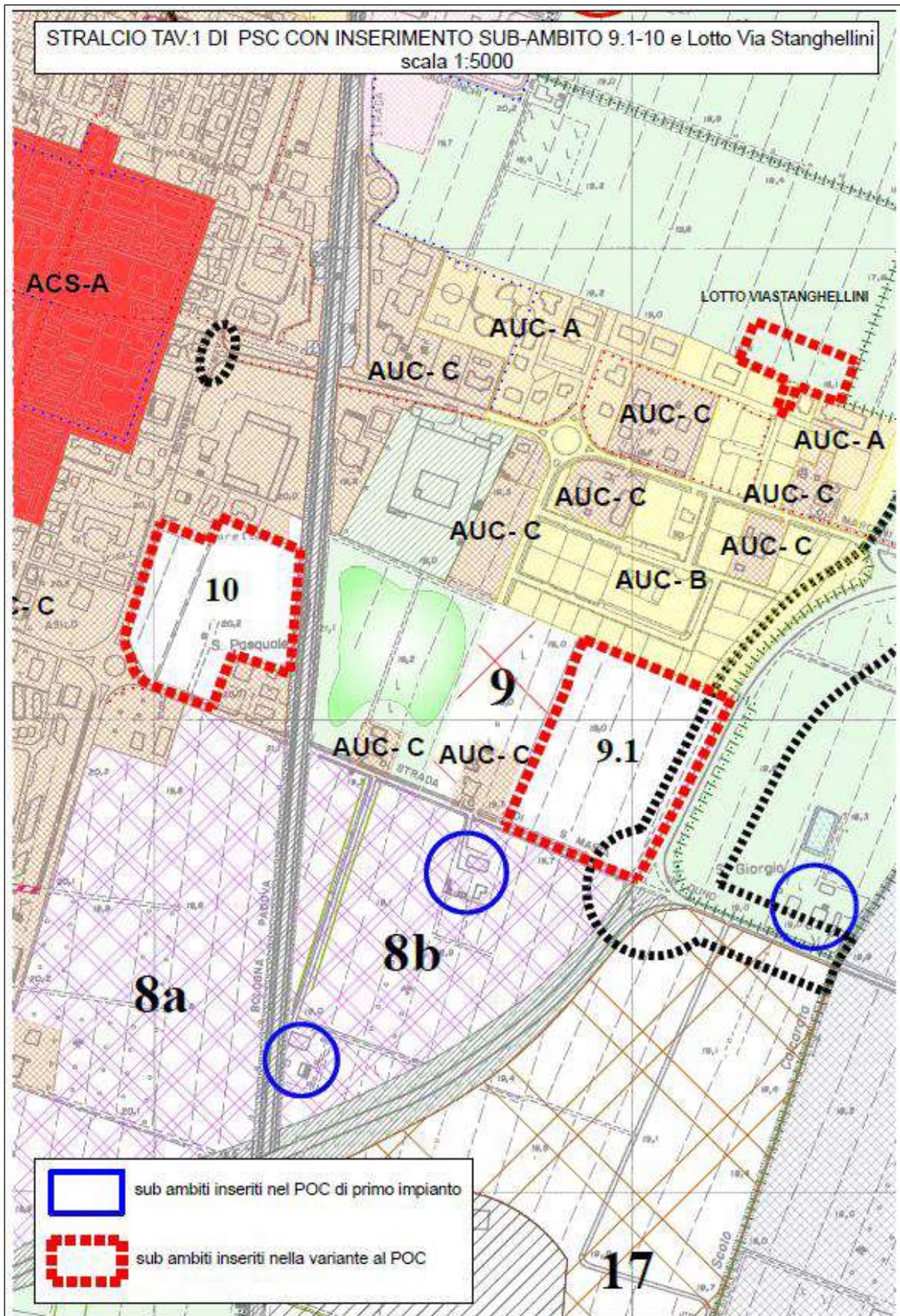
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

Il masterplan allegato prevede per il lotto di via Stanghellini tipologie edilizie monofamiliari:

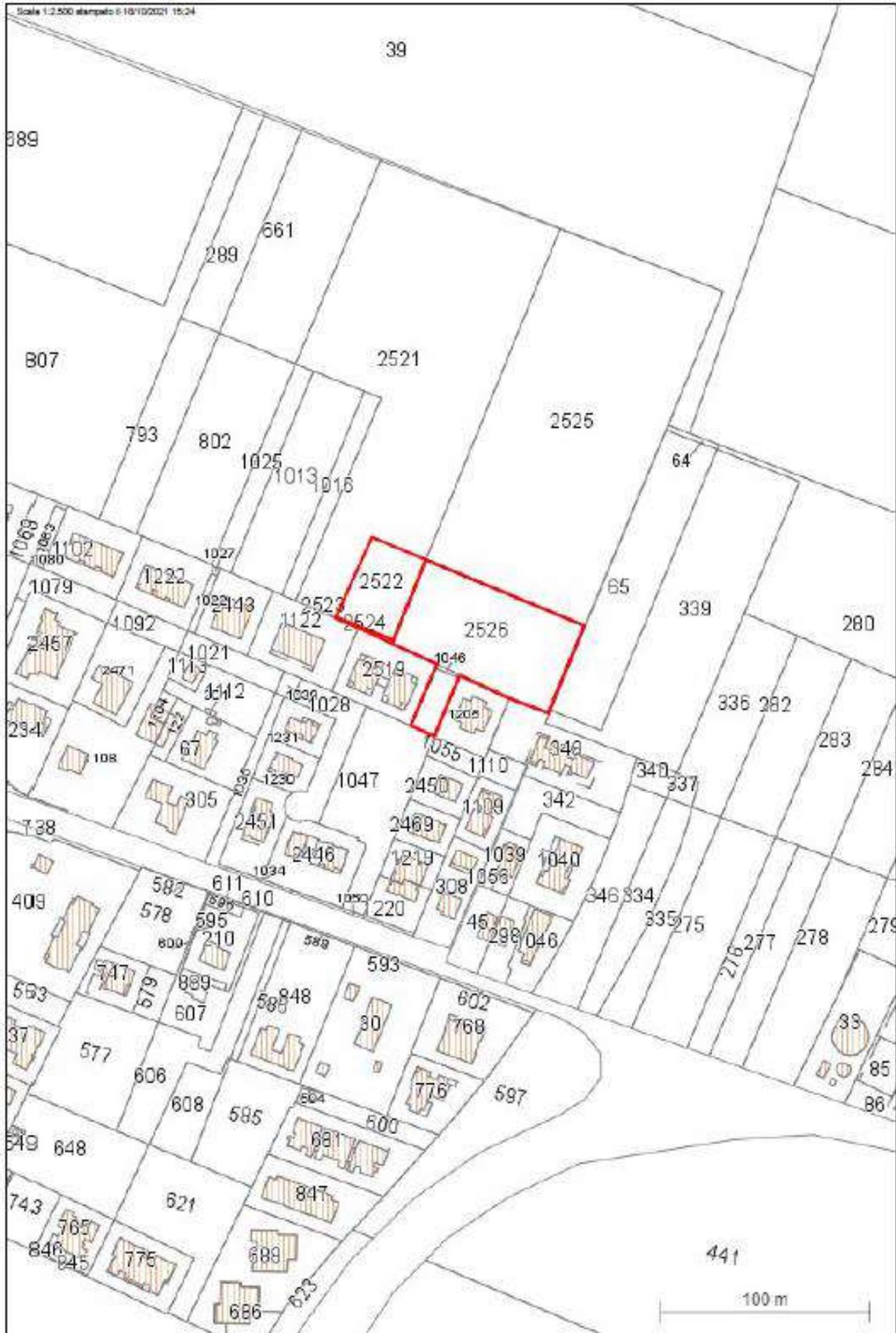
Viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 7 m).

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO VIA STANGHELLINI:



8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC

La presente variante al POC non modifica nei contenuti e nelle previsioni il PSC ed il RUE.

9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC CON L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Al fine di sintetizzare i dati di progetto dei vari comparti precedentemente descritti, si riportano nelle tabelle successive i parametri principali in forma aggregata. In sintesi, secondo quanto descritto al precedente capitolo 7, la popolazione insediabile prevista per questa variante al POC è pari a **671 abitanti teorici aggiuntivi** calcolati sui parametri di superficie utile prevista. Rispetto a quanto riportato nella relazione di POC di primo impianto, si va pertanto ad aggiornare i dati della tabella 9.a, dove al dato di primo impianto di POC viene sommato, al netto dello stato attuale, il dato di previsione per quanto riguarda abitanti, alloggi e superficie utile, sottolineando come tale variante rispetta quanto disciplinato dal PSC e dall'Accordo di Pianificazione (art. 21 paragrafo 2 comma 1).

Per quanto riguarda la costruzione della popolazione teorica, considerando lo stato attuale, si rimanda alla tabella 4.3 del capitolo 4.1 precedente.

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici e Dotazioni

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 24.3 PSC	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21.2.1, lettera c PSC	Dotazioni a Standard (mq)		Dotazioni extra - Standard (mq)		
				Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Attività collettive
Sub-Ambito 4.2	26.766	2.522		4.485	721,90			
Sub-Ambito 4.3	12.700	1.300		1.114	296	2.448		
Sub-Ambito 9.1	33.632	4.381		3.841	1.029	10.000		620
Ambito 10	26.606	3.013	1.200	3.650	909		2.566	1.977
Sub-Ambito 11.1	14.231	2.562		2.946	554			
Sub-Ambito 11.2	21.554	3.489		3.045	1.233			
Lotto via Stanghellini	4.879		320,00	275	69			
TOTALI	140.368	17.267	1.520,00	19.365	4.811,90	12.448	2.566	2.597

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici, alloggi, abitanti, ERS e perequazione

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 24.3 PSC	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21.2.1, lettera c PSC	di cui ERS (mq)	Alloggi (n.) Alloggio medio pari a 80 mq di SU		Abitanti (ab.) 28 mq di SU per abitante		Perequazione €
					Privati	ERS	Privati	ERS	
Sub-Ambito 4.2	26.766	2.522		764	22	10	63	27	153.000
Sub-Ambito 4.3	12.700	1.300		* ³	16		46		86.000
Sub-Ambito 9.1	33.632	4.381		876	41	11	125	31	486.015,50
Ambito 10	26.606	3.013	1.200	603	45	8	129	22	149.140
Sub-Ambito 11.1	14.231	2.562		512	26	6	73	18	150.000
Sub-Ambito 11.2	21.554	3.489		697,80	35	9	100	25	279.120
Lotto via Stanghellini	4.879		320,00		4		11		57.600
TOTALI	140.368	17.267	1.520,00	3452,80	189	44	547	123	1.360.875,50
					233		671		

³ Il Sub-ambito 4.3 esprime l'obblico di ERS nel sub-ambito 4.2 secondo gli accordi ex-art.18

Tab. 9.a primo impianto di POC

	Mq di SU			Alloggi			Abitanti		
	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale
Nuova costruzione	14.220,60	3.555,60	17.776,20	177	44	221	508	127	635
Nuova costruzione per esigenze non preventivabili	800	0	800	10	0	10	28	0	28
Riqualificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale POC	15.020,60	3.555,60	18.576,20	187	44	231	536	127	663

Tab. 9.a totale a seguito della variante POC

	Mq di SU			Alloggi			Abitanti		
	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale
Nuova costruzione	28.034,80	7.008,40	35.043,20	362	88	450	1044	250	1294
Nuova costruzione per esigenze non preventivabili	2.320	0	2.320	14	0	14	39	0	39
Riqualificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale POC	30.354,80	7.008,40	37.363,20	376	88	464	1.083	250	1.333

Allegato A

**Documento propedeutico all'analisi e integrazione
delle matrici ambientali dei singoli Ambiti di POC
(vedi punto 6.2 relazione)**

Sommario

PREMESSA

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE

1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE E LA PIANIFICAZIONE GENERALE TERRITORIALE E URBANISTICA	70
PTM	70
PSC Vigente.....	74
Tavola dei Vincoli.....	75
2. LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE	76

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

3. VIABILITÀ, TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	77
4. INQUINAMENTO ACUSTICO	77
5. INQUINAMENTO ATMOSFERICO	79
6. SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE.....	79
7. RISCHIO IDRAULICO	83
8. CAMPI ELETTROMAGNETICI	83
9. VEGETAZIONE, ECOSISTEMI E PAESAGGIO	84

PREMESSA

Il presente documento parte integrante della Relazione di Variante al POC n. 1/2021 del Comune di San Giorgio di piano, come spiegato al punto 6.1, vuole descrivere in maniera integrata tutte le matrici ambientali prese in considerazione per la costruzione delle Valsat dei PUA inseriti nel presente procedimento.

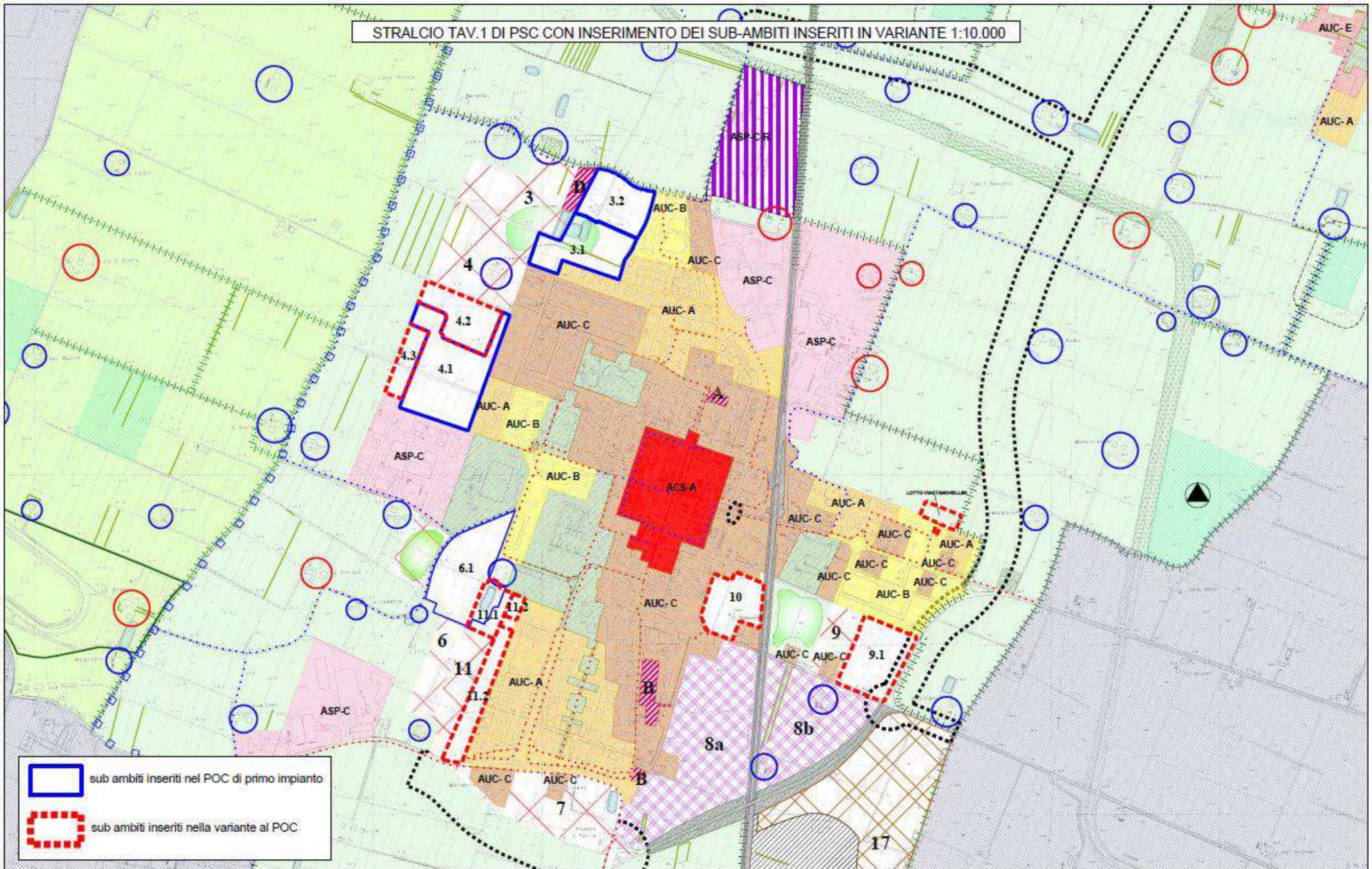
I sette Sub-ambiti che la variante inserisce sono tutti collocati attorno al capoluogo a confine con il Territorio Urbanizzato consolidato e sono:

- **Sub ambito 4.2** di superficie territoriale **26.766 mq** (catasto: foglio 23 mappali - 987, 989, 1078, 1080, 1082, 1090 parte);
- **Sub ambito 4.3** di superficie territoriale **12.700 mq** (catasto: foglio 23, mappali 771, 925, 1101, 1103);
- **Sub ambito 9.1** di superficie territoriale **33.632 mq** (catasto: foglio 28, mappali 245 e 843);
- **Ambito 10** di superficie territoriale **26.606 mq** (catasto: foglio 28, mappali 43, 277, 278, 279, 280, 640, 644, 646, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678);
- **Sub ambito 11.1** di superficie territoriale **14.231 mq** (foglio 27, mappali 277,1209-1322-1329-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492);
- **Sub ambito 11.2** di superficie territoriale **21.554 mq** (foglio 27, mappali 1088-1220-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1324-1326-1475-1476-1477-1478-1479-1480);
- **Lotto Via Stanghellini** di superficie territoriale **4.879 mq** (Foglio24 , mappali 1023 parte, 1040,1043 parte,1046);

Si rimanda per la descrizione dei singoli ambiti a quanto riportato in relazione al capitolo 7.

I vari Rapporti ambientali inseriti nei singoli PUA si inquadrano nel procedimento di approvazione della Variante di che trattasi, secondo il procedimento di Valsat disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs 152/2006, ed hanno l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente e di individuare le eventuali misure da intraprendere.

STRALCIO TAV.1 DI PSC CON INSERIMENTO DEI SUB-AMBITI INSERITI IN VARIANTE 1:10.000



QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE

1. I Contenuti della Variante e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica

La variante proposta al POC propone l'inserimento dei sette ambiti secondo quanto concede l'art.4 della L.R 24/2017 che dà la possibilità ai Comuni o loro Unioni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa le variazioni ritenute indispensabili per la sua pronta esecuzione, mediante applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori", relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.⁴

PTM

Dall'analisi degli stralci cartografici del Piano Territoriale Metropolitan si rileva che:

- Tav. 1 Carta della Struttura – gli ambiti ricadono nell'immediato confine del Territorio Urbanizzato del capoluogo di San Giorgio di Piano, all'interno "dell'Ecosistema Agricolo" del Territorio Rurale e sono a completamento di interventi già approvati nel POC di impianto. Alcuni risultano inseriti in alcuni vuoti urbani pregressi. Il Capoluogo di San Giorgio, viene riconosciuto con un grado di accessibilità attuale di livello Buono da confermarsi rispetto a quanto indicato dal PTM. Gli ambiti a ovest della principale strada urbana SP 4 Via Quattro Novembre (ambito 10, ambito 9.1 e Lotto via Stanghellini), si relazioneranno nella progettazione con le indicazioni date dal PTM per quanto riguarda l'intorno dei 500 m del Centro di mobilità. Le collocazioni degli ambiti rispetto alla Carta della Struttura non richiamano particolari vincoli di sorta.

⁴ Circolare Regionale PG 2018/0179478 del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 – parte IV lettera a)



● collocazione ideogrammatica del sub-ambito

Figura 1 - PTM vigente - Stralcio Tav 1 Carta della Struttura

- Tav. 2 Carta degli Ecosistemi – gli ambiti ricadono all'interno dell' "Ecosistema Agricolo della Pianura – Aree agricole della pianura alluvionale" art.16 e 18 e non si rilevano particolari vincoli di sorta.

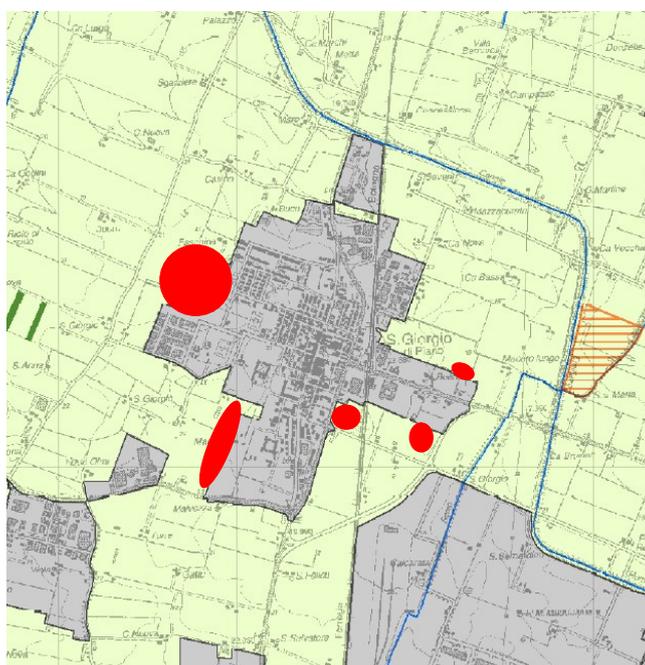


Figura 2 - PTM vigente - Stralcio Tav 2 Carta degli Ecosistemi

- Tav. 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti gli ambiti ricadono all'interno degli "Scenari di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura"

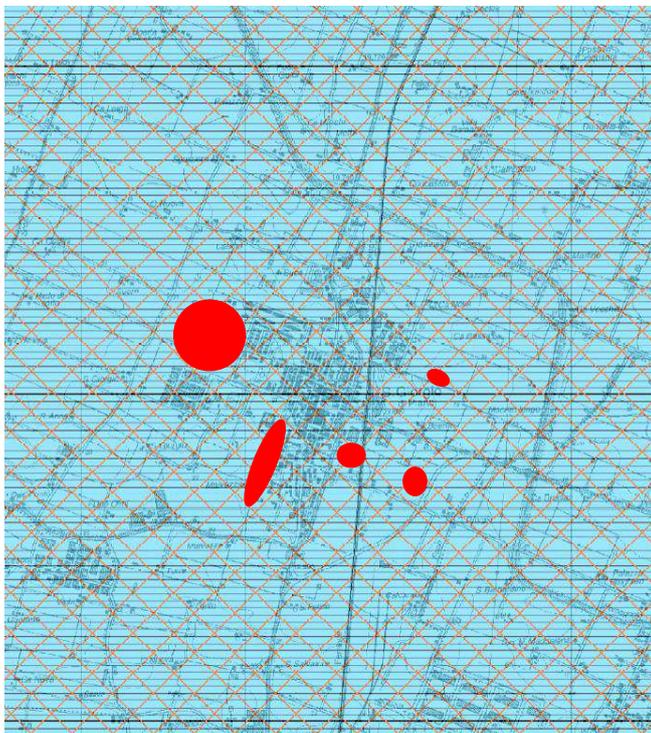


Figura 3 - PTM vigente - Stralcio Tav 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio frana e dell'assetto dei versanti

- Tav. 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali – gli ambiti ricadono sotto il profilo sismico prevalentemente in "Zona di attenzione L per instabilità da liquefazione/densificazione. Successioni di pianura con intervalli granulari (limi sabbiosi, sabbie , sabbie ghiaiose), almeno metrici, nei primi 20 m da p.c.", ed in parte ricadenti in "Zona C – Sedimenti prevalentemente fini di pianura depositi coesivi prevalenti (limi, limi argillosi, argille)"

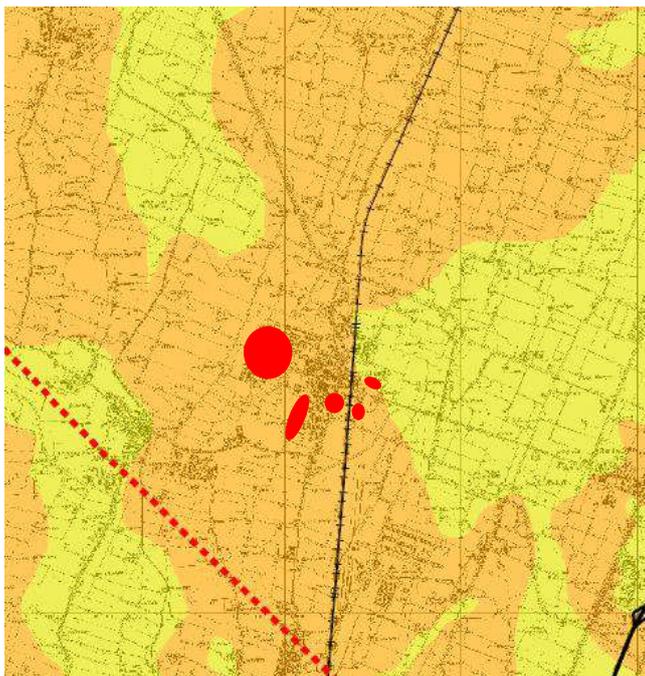


Figura 4 - PTM vigente - Stralcio Tav 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali

- Tav. 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo – gli ambiti collocati attorno “Ecosistema Urbano” del capoluogo ed internamente alle “Zone di protezione dall’inquinamento luminoso”. Non si identificano ulteriori elementi di vincolo.

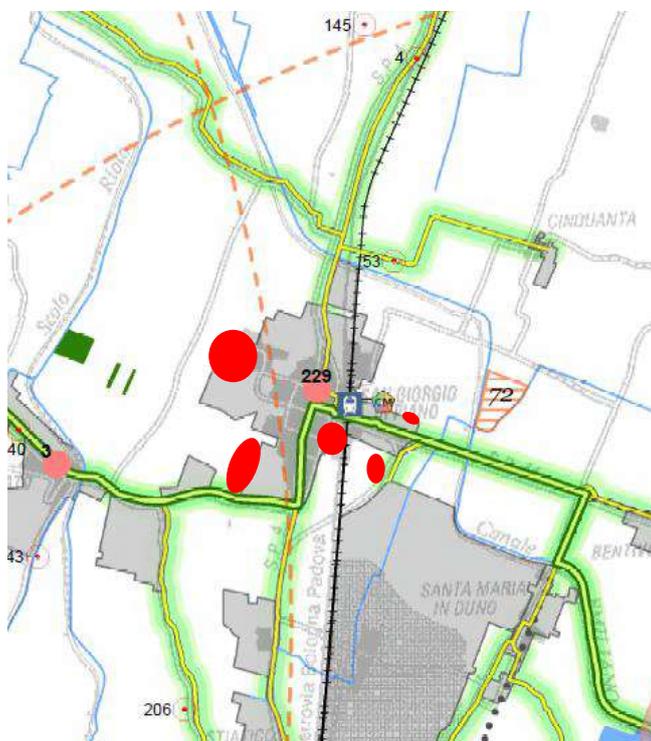


Figura 5 - PTM vigente - Stralcio Tav 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo

PSC Vigente

Tutti gli ambiti inseriti sono all'interno di ambiti classificati dal Piano Strutturale come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)" art. 24.3. Solamente il Lotto su via Stanghellini, che viene edificato utilizzando una quota di edificabilità "a disposizione per esigenze non preventivabili" ai sensi dell'art. 24.3 paragrafo 2) punto 2, viene collocato in area strettamente adiacente al territorio urbanizzato e classificata attualmente come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" art. 33 del PSC.

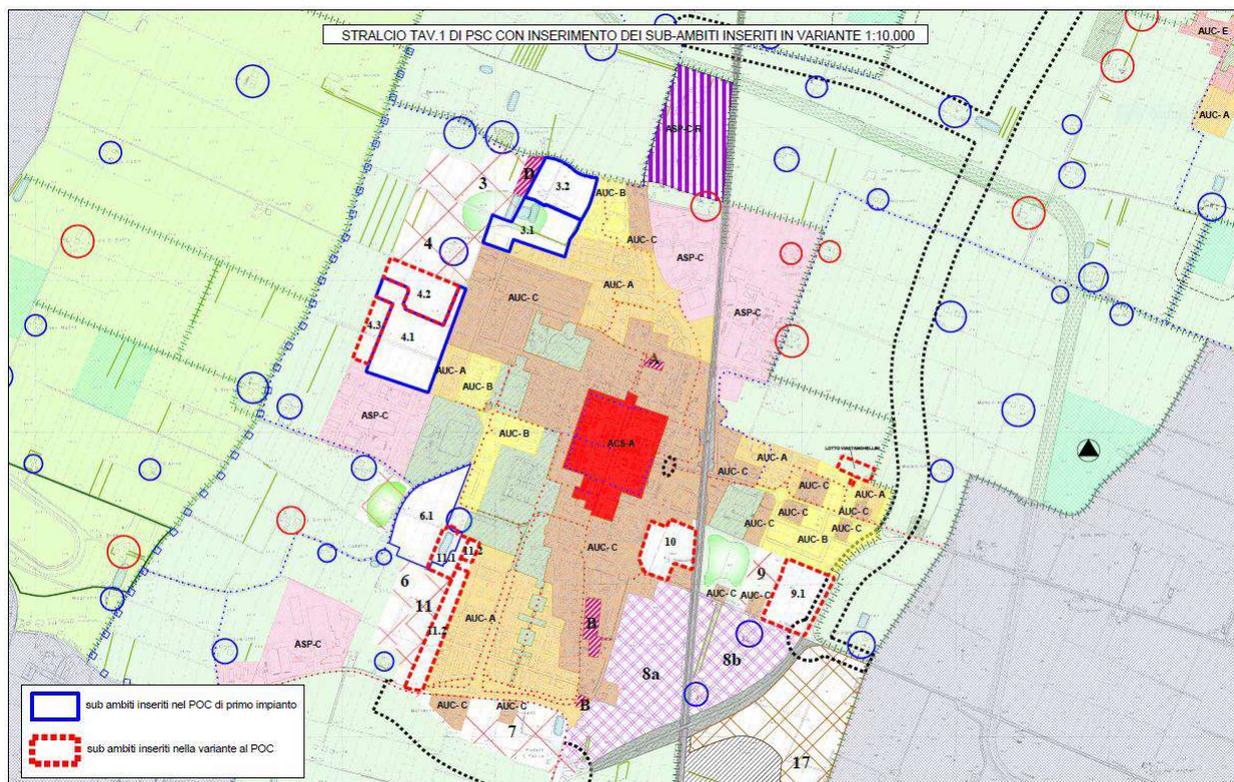


Figura 6 – PSC vigente
Stralcio Tav 1 Piano di Assetto Strutturale

- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (Art. 23)
- AUC-A Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
 - AUC-B Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
 - AUC-C Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
 - AUC-D Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)
 - AUC-E Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori (AUC-E)
 - Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti
 - Ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti e di progetto
- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare (Art. 24)
- Ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione (AR-A)
- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 25)
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)
 - Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani
 - Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione

Tavola dei Vincoli

Gli ambiti presi in considerazione dalla variante sono tutte coinvolte come Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello. Per quanto riguarda tale tema, è comunque necessario il raccordo con quanto disciplinato dal PTM vigente. Oltre a questo gli ambiti collocati esternamente al TU, sono coinvolti sia da fasce di rispetto stradale di strade comunali e provinciale, nonché l'ambito 10 anche dalla fascia di rispetto dell'infrastruttura ferroviaria Bologna-Ferrara. Non si rilevano altri particolari vincoli.

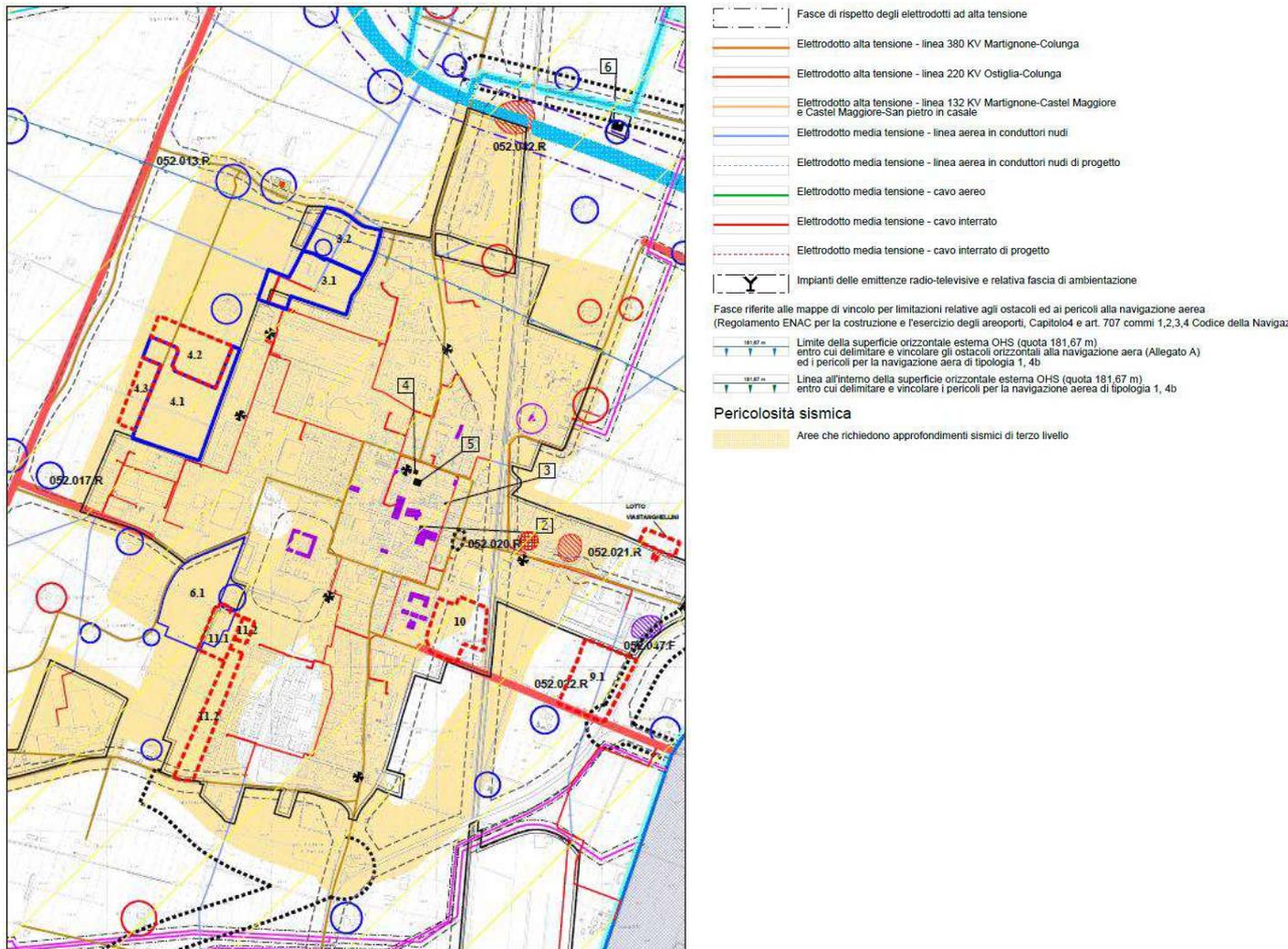


Figura 8 – Tavola dei vincoli vigente stralcio

2.La pianificazione settoriale

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il PTPR non individua alcuna classificazione di carattere paesaggistico ambientale per l'area interessata dalla variante.

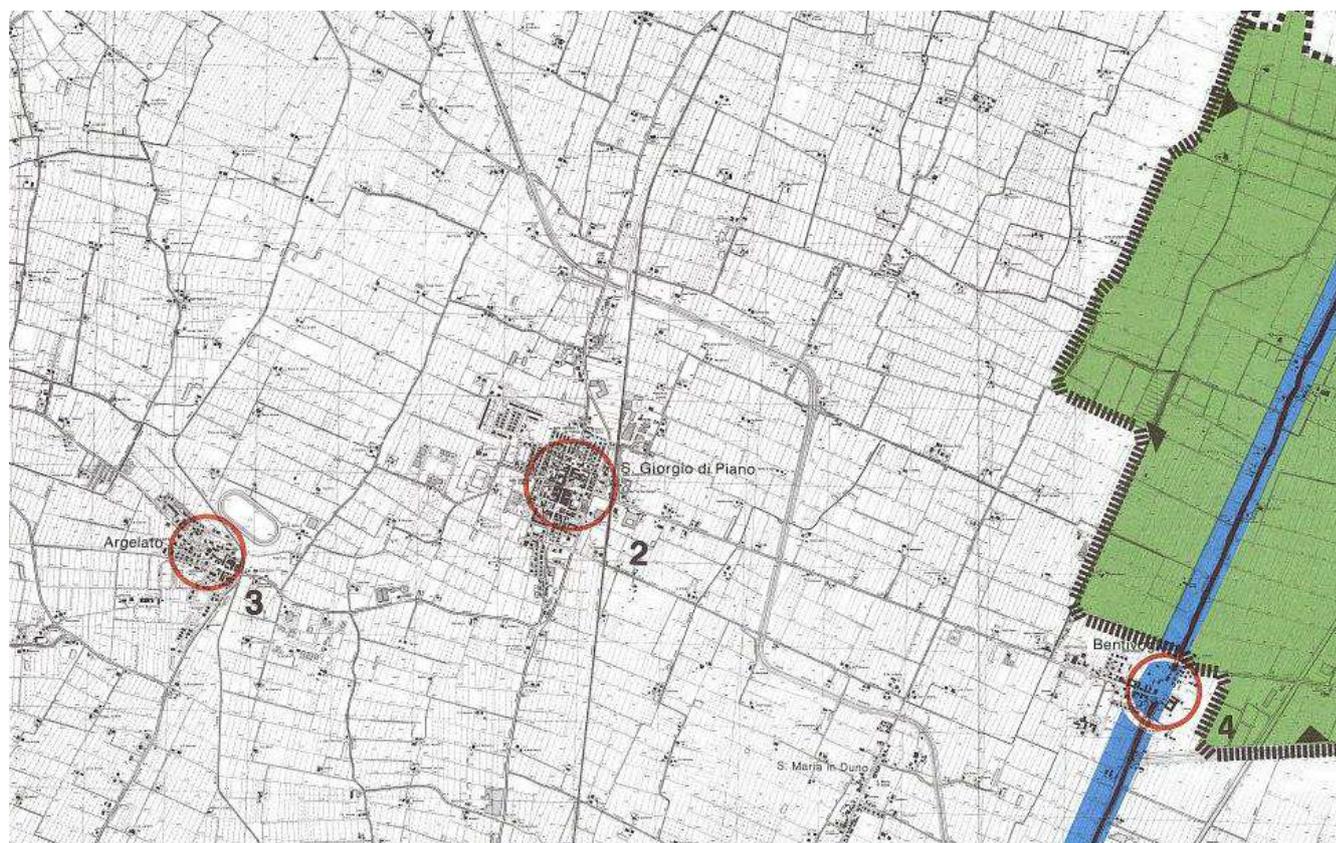


Figura 9 – PTPR Tavola 1 – 19 stralcio

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di assetto Idrogeologico del fiume Reno e il Piano Stralcio per il sistema idraulico Navile-Savena abbandonato non interessano l'area oggetto di variante, pertanto non si rilevano sistemi vincolistici di carattere idraulico o di assetto idrogeologico.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

3. Viabilità, traffico e mobilità sostenibile

LA RETE STRADALE DI RIFERIMENTO E LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Il capoluogo di San Giorgio di Piano attorno al quale si sviluppano gli interventi oggetto della variante, è attraversato da una viabilità principale che attraversa il paese, tramite la Via IV Novembre/SP4 "Galliera" parallelamente al tracciato ferroviario della Bologna-Ferrara. A poca distanza dal nucleo storico è anche collocata la Stazione ferroviaria classificata anche dal PTM come Centro di Mobilità. I vari sub-ambiti sviluppano al loro interno una viabilità di raccordo con la struttura veicolare esistente, implementando quelle reti di mobilità dolce come richiesto dalla pianificazione sovraordinata. Ogni PUA ha effettuato una particolare studio sugli impatti sulla rete stradale esistente e sui flussi veicolari indotti dalle nuove urbanizzazioni. Si rimanda pertanto ai contenuti di queste relazioni specialistiche e alle singole Valsat per la valutazione della sostenibilità.

4. Inquinamento acustico

LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

La tematica inerente la classificazione acustica è stata esaminata nei vari Piani Attuativi prendendo a riferimento la situazione vigente approvata con delibera di C.C. n.02 del 12.02.2020.

Attualmente gli ambiti oggetto della presente variante sono classificati la maggior parte in CLASSE III di progetto e parte come CLASSE IV esistente in corrispondenza della viabilità provinciale.

Si rimanda anche per tale tematica ambientale agli approfondimenti puntuali sviluppati nei singoli PUA.

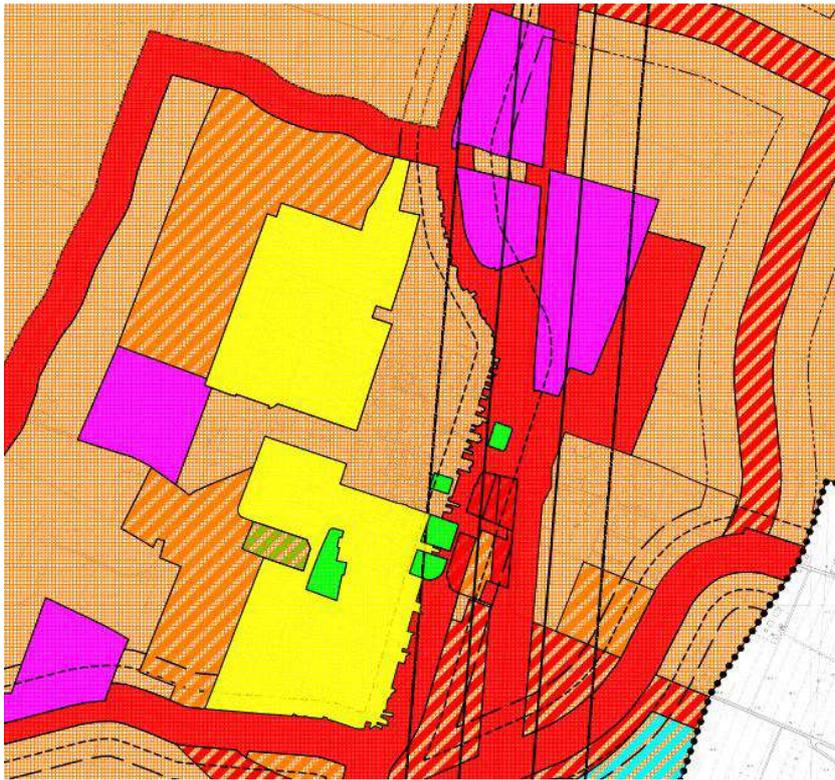


Figura 10 – Zonizzazione Acustica Stralcio Tav 2 Vigente

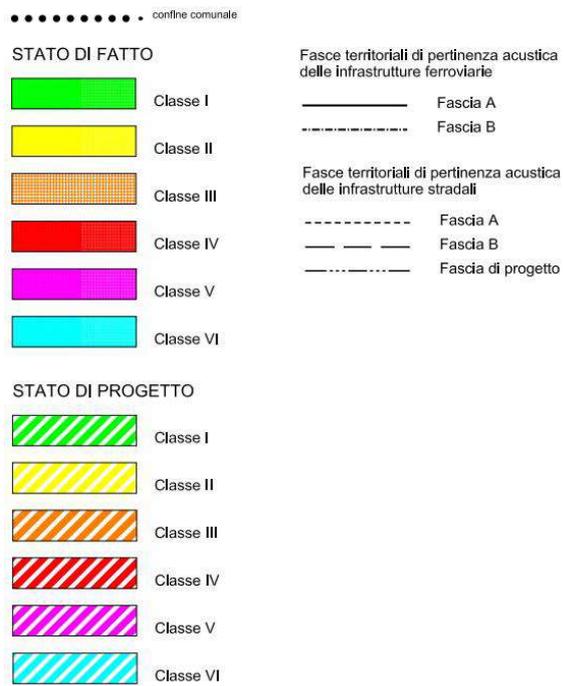


Figura 12 – Zonizzazione Acustica Stralcio Tav 2 Legenda

5. Inquinamento atmosferico

CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

La variante non pone rilievi ostativi rispetto alla matrice inquinamento atmosferico non costituendo incrementi edificatori impattanti rispetto alla situazione di fatto esistente.

In prossimità dell'area interessata dalla variante non sono presenti fonti di inquinamento atmosferico. Si ritiene quindi che lo scenario futuro, non aggravi la situazione esistente.

6. Suolo, sottosuolo e acque

LE INDAGINI IDROGEOLOGICHE GEOTECNICHE E SISMICHE SULLE AREE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Il Piano di assetto Idrogeologico del fiume Reno e Navile, non individua le aree nell'ambito del sistema vincolistico di carattere idraulico o di assetto idrogeologico; analizzando lo stralcio, della Tavola AC 1.2a - "Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera" e la Tavola AC 1.1a - "Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera", si ritiene che l'area identificata dalla variante al PSC, non trova preclusioni particolari sotto il profilo idrogeologico fermo restando il rispetto delle norme del PSAI per quanto riguarda il controllo degli apporti d'acqua.

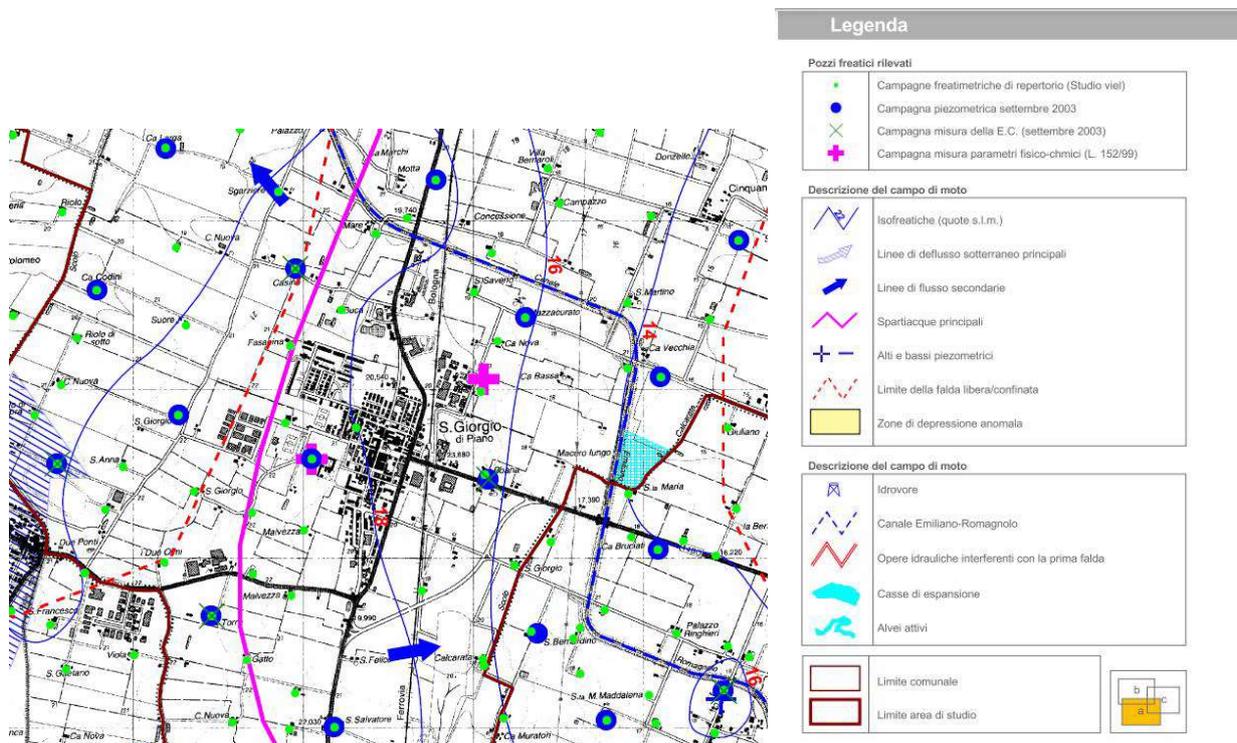


Figura 13 – Tavola AC 1.2a - Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera

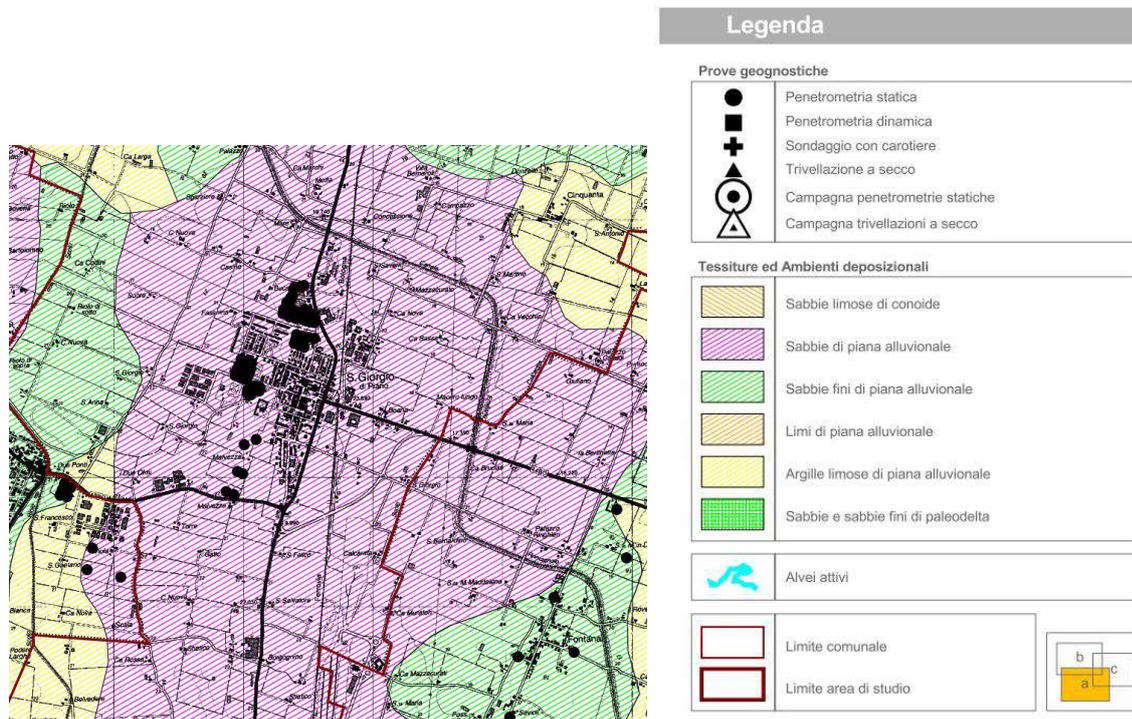


Figura 14 – Tavola AC 1.1a - Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera

Sotto il profilo sismico la micro zonazione sismica evidenzia come nella tavola relativa alle aree suscettibili di effetti locali sotto il profilo della pericolosità sismica, i siti sono individuati parte come area omogenea "II – Possibilità di Liquefazione e di Cedimenti Significativi", corrispondenti ad aree che richiedono analisi approfondite di terzo livello, e parte come area "c – Possibilità di amplificazione stratigrafica e di cedimenti post sisma" che corrispondono ad aree che richiedono analisi semplificate di secondo livello.

Nella tavola relativa alla microzonazione sismica semplificata, è individuata parte come zona omogenea "Contesto di Pianura 2 – Classe II-3", dove è richiesto approfondimento di terzo livello e parte come "Contesto di Pianura 3 – Classe 3" dove non è presente liquefazione.

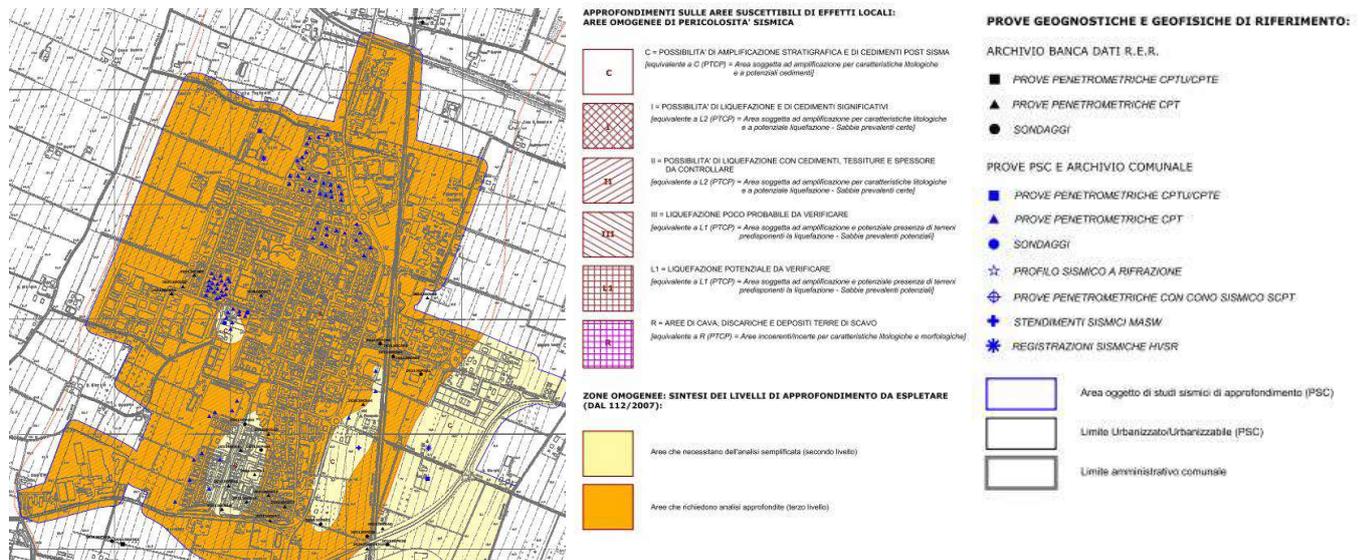


Figura 15 – Tavola 1a – Pericolosità Sismica: Tavola Comunale delle aree suscettibili degli effetti locali.

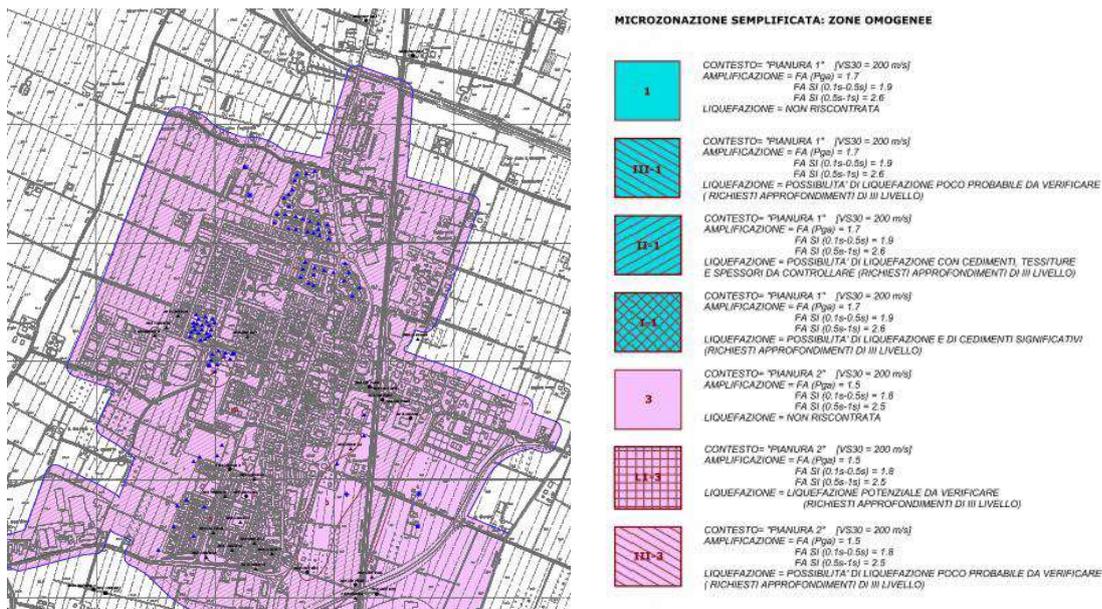


Figura 16 – Tavola 2a – Microzonazione Sismica Semplificata

Per quanto riguarda la matrice sismica, si fa integralmente riferimento a quanto già disciplinato all'art.34 del PSC vigente e alla Relazione Sismica allegata al PSC.

SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Gli ambiti inseriti nel POC, collocati tutti sul perimetro del Territorio Urbanizzato, si allacceranno alla rete fognaria esistente, secondo gli schemi di progetto dei vari PUA. Si rimanda alla relazione della variante al POC dove si è valutata la corretta capacità depurativa del Capoluogo rispetto all'intervento pianificato.

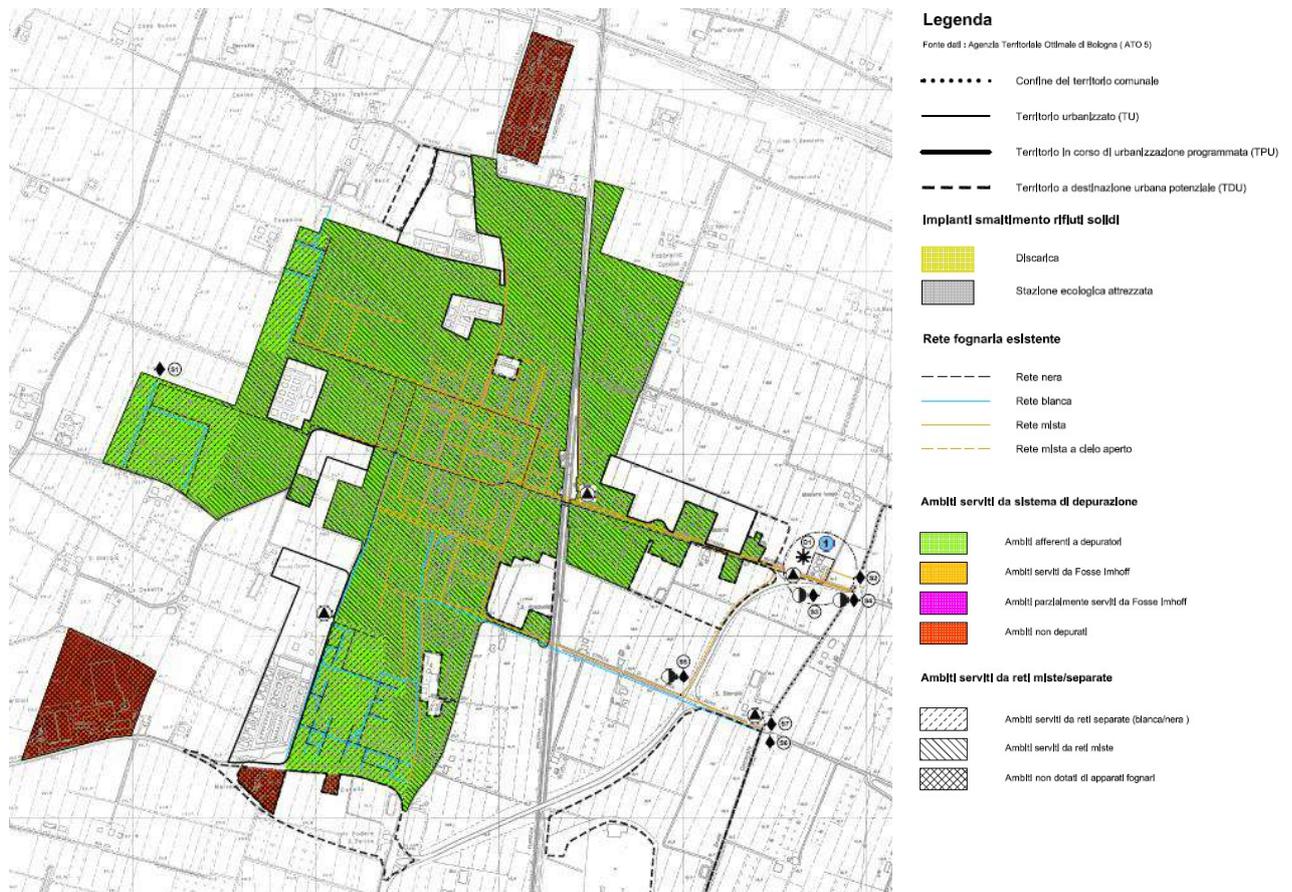


Figura 17 – Tavola ArQC 2.4 – Infrastrutture di smaltimento e depurazione

TUTELA FLUVIALE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Dagli stralci cartografici del PSC e del PTM riportati precedentemente, si evidenzia che sull'area interessata dalla variante, non insistono tutele fluviali.

BONIFICA AMIANTO E TERRENI INQUINATI

Le aree interessate dai nuovi interventi non sono coinvolte da bonifiche di amianto e terreni inquinati.

7. Rischio idraulico

Analizzando sia le mappe di pericolosità del PGRA che quella della “Variante di coordinamento tra PGRA e Piani Stralcio del Bacino del Reno” è emerso che l'area oggetto di intervento ricade, in scenario di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP) art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura”.

Questo comporta la possibilità di realizzare nuove edificazioni, purché non si aumenti il rischio idraulico del territorio. Il rischio idraulico è definito come il prodotto di: probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione, valore degli elementi a rischio, vulnerabilità % prevista di perdita degli elementi.

Preso atto che l'area risulta significativamente distante da vie d'acqua che possono generare criticità idrauliche importanti, e che le possibilità di alluvionamenti sono minimizzate dal contesto morfologico locale (il dosso sul quale si colloca l'ambito è localmente caratterizzato da quote topografiche più elevate rispetto alla pianura circostante), i progetti attuativi dovranno comunque intervenire sulla vulnerabilità per poter mantenere il rischio costante, valutando scelte progettuali in cui la quota di progetto sia compatibile con battenti idrici di sicurezza rispetto alle probabili esondazioni dei corsi d'acqua presenti nella zona.

Si rimanda ai singoli PUA dove vengono sviluppati le specifiche relazioni idrauliche di contesto la dimostrazione che gli interventi progettati non aumentano il rischio idraulico, secondo quanto prescritto dal PGRA.

8. Campi elettromagnetici

LE SORGENTI PRESENTI SULLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Nelle aree considerate dagli interventi non sono presenti vincoli elettromagnetici dovuti a linee ad alta tensione.

9. Vegetazione, ecosistemi e paesaggio

LE INDAGINI SULLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE, LO STATO DI FATTO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

L'area non è interessata da elementi della rete ecologica di rilievo.