

VARIANTE 1/2021 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) con effetto di PUA per gli ambiti 4.2, 4.3, 9.1, 10, 11.1, 11.2 e l'inserimento dell'area denominata "Via Stanghellini"

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE/OSSERVAZIONI DELLA CITTA METROPOLITANA COMPRENSIVE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT, AI PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE, ALLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO E DEI PRIVATI.

La Città Metropolitana di Bologna, con Atto del Sindaco Metropolitano n. 80 del 11/04/2023, ha formulato le proprie riserve alla VARIANTE 1/2021 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) con effetti di PUA per gli ambiti 4.2, 4.3, 9.1, 10, 11.1, 11.2 e l'inserimento dell'area denominata "via Stanghellini" (adottata con deliberazione consiliare n.54 del 29/11/2021).

Tale atto è comprensivo della Relazione istruttoria, corredata dalla proposta di parere motivato fornito da ARPAE-AACM.

Sono inoltre pervenuti i seguenti pareri dei soggetti competenti in materia ambientale:

- le seguenti valutazioni espresse dalle amministrazioni competenti e coinvolte, pervenute al protocollo comunale prima della seduta relativa alla Conferenza dei Servizi (ex art. 14 comma 1, ed ex art. 14 - bis L. 241/90) del 10/05/2022:
 - Snam Rete Gas prot. n.1171 del 01/02/2022;
 - Tim Spa prot. n.1694 del 14/02/2022;
 - Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna prot. n. 1850 del 17/02/2022;
 - Terna Rete Italia prot. n. 2310 del 01/03/2022;
 - Hera S.p.a. e In Rete Distribuzione Energia S.p.a. prot. n. 2838 del 10/03/2022;
 - Consorzio della Bonifica Renana prot. n.3957 del 05/04/2022;
- Il verbale della Conferenza dei Servizi (ex art. 14 comma 1, ed ex art. 14 - bis L. 241/90) prot. n. 5643 del 10/05/2022, per l'espressione delle valutazioni relative all'approvazione alla Variante n. 1/2021 al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n.24/2017 e dell'art.34 della L.R. n.20/2000, con effetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) per gli ambiti 4.2-4.3-9.1-10-11.1-11.2 e inserimento dell'area denominata Via Stanghellini e dei relativi Rapporti Ambientali;
- le seguenti valutazioni espresse dalle amministrazioni competenti e coinvolte, pervenute al protocollo comunale dopo la seduta della Conferenza dei Servizi (ex art. 14 comma 1, ed ex art. 14 - bis L. 241/90) del 10/05/2022:
 - Parere Azienda U.S.L. prot. n. 5943 del 17/05/2022;
 - Parere ARPAE relativo all'Ambito 9.1 prot. n. 6000 del 17/05/2022;
 - Parere ARPAE relativo all'Ambito 4.2-4.3 prot. n. 6002 del 17/05/2022;
 - Parere ARPAE relativo all'Ambito 10 prot. n. 6001 del 17/05/2022;
 - Parere ARPAE relativo all'Ambito 11.1-11.2 prot. n. 5998 del 17/05/2022;
 - Parere ARPAE relativo alle restanti aree in Variante (VIA STANGHELLINI) prot. n. 6003 del 17/05/2022;
 - Parere ATERSIR prot. n. 6924 del 24/05/2022;
 - Parere Integrativo Consorzio della Bonifica Renana prot. n.10826 del 27/09/2022.
- Parere di Competenza espresso dalla Regione Emilia Romagna, Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno Ufficio Territoriale di Bologna pervenuto in data 17/01/2023 al prot. comunale n. 637.
- Parere ARPAE relativo all'Ambito 10 ed al Progetto Unitario dell'area denominata Via Stanghellini pervenuto in data 7/02/2023 al prot. comunale n. 1564;
- Parere Idraulico espresso dal Consorzio della Bonifica Renana pervenuto in data 27/02/2023 al prot. comunale n. 2452;

Sono pervenute infine le seguenti due osservazioni da parte dell'Ufficio tecnico comunale e da parte di privati:

- 1. la prima osservazione è stata presentata da un privato cittadino ed ha per oggetto la viabilità interna al comparto 4.2 rispetto a parte dell'ambito 4 già attuato
- 2. la seconda osservazione è stata presentata dall'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di San Giorgio di Piano ed ha per oggetto le modalità realizzative di alcune dotazioni previste. Per entrambe il Comune dichiara che non riguardano la ValSAT.

La ValSAT in forma unificata relativa alla Variante n. 1/2021 al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) è stata depositata dal 3/08/2022 a tutto il 17/09/2022. In tale periodo non sono pervenute osservazioni.

RISERVE/OSSERVAZIONI DELLA CITTA METROPOLITANA

Dalla Relazione istruttoria della Città Metropolitana, si evidenziano n.9 riserve / osservazioni per quanto riguarda la VARIANTE 1/2021 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) con effetti di PUA per gli ambiti 4.2, 4.3, 9.1, 10, 11.1, 11.2 e l'inserimento dell'area denominata "via Stanghellini" con il seguente contenuto:

In merito a **DIMENSIONAMENTO, PEREQUAZIONE URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE** si formula la seguente:

RISERVA N. 1:

Si chiede di motivare adeguatamente il fabbisogno abitativo al fine di giustificare il dimensionamento residenziale proposto con la presente variante al POC.

Si chiede di esplicitare la metodologia utilizzata per l'assegnazione dei diritti edificatori dimostrando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32 e 33 del PSC e di aggiornare il documento programmatico per la qualità urbana del POC con le opere pubbliche che l'amministrazione intende finanziare con i relativi importi accantonati per ciascun ambito, specificando anche le tempistiche di realizzazione delle stesse.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la riserva e si riportano le seguenti motivazioni.

1. Fabbisogno Abitativo e dimostrazione del rispetto dell'art.32 e 33 delle N.T.A. del PSC:

Il Comune di san Giorgio di Piano ha approvato il suo primo POC con delibera di consiglio comunale n.49 del 29/10/2018 esaurandone immediatamente tutte le capacità edificatorie assegnate. Successivamente con delibera di consiglio comunale n.26 del 3/07/2020 ha provveduto ad individuare l'ammissibilità di nuove proposte edificatorie sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute, che si riassumono nei contenuti della presente Variante al POC con effetto di PUA. Le proposte pervenute sono state valutate e selezionate dall'Amministrazione Comunale che nonostante la decisione di incrementare alcuni ambiti di PSC (ambito 10) e di inserire una nuova piccola area limitrofa al capoluogo già edificato (area via Stanghellini) con le capacità del Sindaco, ha messo a disposizione complessivamente capacità inferiori a quelle previste dagli art.32 e 33 della N.T.A. del PSC, in quanto è stata apportata per gli ambiti una riduzione notevole della SU richiesta in fase di manifestazione di interesse dai soggetti attuatori.

Le capacità edificatorie fino ad ora assegnate, compreso quelle relative alla presente variante sono in piena coerenza con la legislazione urbanistica vigente, esse hanno trovato non solo una piena risposta di richiesta dei relativi titoli edilizi di costruzione ma anche una piena e totale

risposta alle esigenze del mercato immobiliare, non risultano infatti sul territorio comunale lotti edificabili realizzati ed invenduti.

2. Aggiornamento del documento programmatico per la qualità urbana del POC:

In riferimento all'aggiornamento delle opere pubbliche che l'amministrazione intende finanziare con gli importi perequativi previsti dagli art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritti si riportano le seguenti valutazioni riassuntive:

AMBITO o AREA	IMPORTO	DESCRIZIONE
SUB-AMBITO 4.2	153.000 €	Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica
SUB-AMBITO 4.3	86.000 €	Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica
SUB-AMBITO 9.1	486.015,50 €	Saletta civica Gherghenzano euro 264.960,00 Strada e pista Via Cesari e area verde extra con pista euro 222.015,50
SUB-AMBITO 10	451.170,00 €	Parcheggio Pubblico anche a servizio delle Scuole euro 282.260,00 Cessione Area per attrezzature collettive euro 19.770,00 Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica euro 149.140,00
SUB-AMBITO 11.1	150.000,00 €	Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica
SUB-AMBITO 11.2	279.120,00 €	Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica
AREA Via Stanghellini	57.600,00 €	Perequazione finalizzata al piano investimenti o realizzazione diretta di opera pubblica

Si vedano altresì il Programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025 e l'elenco annuale per l'anno 2023, allegati alla presente variante al POC, nei quali sono specificate anche le tempistiche di realizzazione delle opere stesse.

In merito **ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE** si esprime la seguente:

RISERVA N.2:

Rimandando alla valutazione dei singoli ambiti le valutazioni di carattere puntuale, si suggerisce di tenere conto delle indicazioni sopra riportate e di integrare, ove necessario, gli elaborati della Variante al POC e i relativi PUA con le misure e le azioni finalizzate al pieno recepimento degli obiettivi del PUMS.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la riserva.

Nell'ambito della redazione dei Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria degli ambiti ricadenti nella presente variante urbanistica sarà suggerito ai soggetti attuatori di adeguare la larghezza delle piste ciclo-pedonali a metri 3,00 in coerenza anche con la maggioranza delle piste esistenti e con le vigenti normative, al fine di cercare di garantire una omogeneità tra i percorsi. Verranno inoltre recepite anche le altre prescrizioni sulla viabilità, sottolineando che tutti gli aspetti relativi alla moderazione della velocità del traffico saranno valutati in coerenza con le decisioni dell'imminente PUG che attualmente è ancora in fase di redazione. Si ritiene la riserva n.2 prevalentemente accolta nei suggerimenti riportati.

In merito alle **PRESTAZIONI AMBIENTALI DEGLI INSEDIAMENTI** si esprime la seguente:

RISERVA N. 3:

Si chiede di indicare la percentuale di permeabilità per ciascun ambito all'interno delle norme del POC e dei rispettivi elaborati di PUA, garantendo una quota congrua come sopra illustrato.

Si chiede di integrare fornendo tali prescrizioni aggiornando le NTA dei singoli strumenti attuativi e le relative Valsat, e di adeguare gli elaborati progettuali dei PUA con le indicazioni sopra evidenziate, come impegni progettuali, in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC oltre a definire con maggior dettaglio i contenuti diretti a garantire la sostenibilità delle trasformazioni rispetto ai vari temi sensibili evidenziati. Si chiede di garantire il rispetto della Valsat del PSC, inserendo lo studio sull'incidentalità stradale nella documentazione della Variante al POC e nella dichiarazione di sintesi.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la riserva.

L'indicazione del 10% di ST (Superficie Territoriale) per aree a permeabilità profonda, risulta già ampiamente ottemperato nei PUA e la riserva sarà ulteriormente recepita per ogni ambito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria tramite l'indicazione un calcolo della quota di permeabilità profonda dettagliato per ogni singola area. Si specifica che la Valsat del PSC non richiede alcun studio sull'incidentalità stradale nell'ambito del POC e dei successivi PUA, si precisa però che tutti i PUA saranno soggetti ad un parere sugli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione da parte della Polizia Locale e successivamente monitorati nella messa in esercizio della circolazione su di essi.

Le nuove NTA dei PUA integrate dovranno contenere anche l'obbligo di realizzare immobili in una classe energetica ad alta efficienza, oltre a quanto altro ritenuto opportuno dall'ufficio tecnico comunale.

In merito al **PERIODO DI VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI** si esprime la seguente:

RISERVA N. 4:

Si chiede di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017 indicando i termini indicati dalla legge regionale e prevedere tempi perentori per la presentazione dei titoli edilizi in coerenza con l'art. 4 comma 5 della stessa normativa regionale e di eliminare la scadenza dei 5 anni dai documenti di POC modificato.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la riserva.

Entro il 31/12/2023 saranno sottoscritte le convenzioni urbanistiche dei PUA e del Progetto Unitario, esse indicheranno come termine massimo di rilascio per tutti i permessi di costruire 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione stessa, il tutto nel rispetto della L.R. n.24/2017.

In merito agli **AMBITI 4.2 E 4.3** si esprime la seguente:

OSSERVAZIONE N.5:

Si chiede di adeguare il progetto recependo le richieste sopra esposte in merito all'incremento delle dotazioni di verde pubblico e di ampliamento della fascia di mitigazione posta a sud dell'ambito 4.3. Si richiama infine a quanto sopra riportato relativamente ai percorsi ciclopeditoni ed alla viabilità interna degli ambiti.

CONTRODEDUZIONE:

L'Ambito 4 (4.1-4.2-4.3) prevede nel complessivo una dotazione di verde pubblico sovradimensionata rispetto ai minimi di legge richiesti, anche escludendo da questo calcolo le quote previste come future strade di collegamento a nuove aree edificabili. I sub ambiti 4.2 e 4.3 inseriti in questa variante necessitano di un minimo di VP pari a 3264,00 mq ed essi ne forniscono 8.037,00 mq. l'osservazione di incremento della dotazione si ritiene pertanto ampiamente accolta. In sintonia a quanto indicato nella controdeduzione alla riserva n.2 verranno adeguati ove possibile le larghezze delle piste ciclo-pedonali, specificando che tutto l'areale 4 risulta collegato al centro urbano da sud (tratto via Stalingrado realizzato extra comparto dal sub ambito 4.1) e non risulta possibile collegarlo dalla via Cassino avendo una proprietà privata in confine. Relativamente alla fascia di 50 metri, pur sottolineando la natura di parere di supporto e non vincolante della ValSAT, si accoglie parzialmente l'osservazione garantendo su tutto il lato sud dell'areale una fascia costante di verde pubblico che sarà potenziata come numero di alberature nella porzione dell'ambito 4.3. al fine di garantire la sostenibilità e la compatibilità ambientale dell'intervento.

In merito al **SUB-AMBITO 9.1** si esprime la seguente:

OSSERVAZIONE N.6:

Rispetto alla fascia di inedificabilità individuata dal PSC con funzione ecologico ambientale, si chiede di escludere dalla fascia i lotti indicati sopra e di destinare tutta l'area a funzione ecologica come indicato dalle NTA del PSC. Si evidenzia inoltre la necessità di produrre un elaborato esplicativo che localizzi l'opera prevista extra comparto relativa alla saletta civica e ne evidenzi la consistenza da allegare alla convenzione. Infine, in relazione alla sostenibilità complessiva dell'ambito, si chiede di garantire il rispetto delle prescrizioni riportate nella ValSAT del PSC e dunque di assicurare il coordinamento tra l'attuazione dell'ambito, il completamento degli interventi sulla viabilità di servizio dei limitrofi comparti e la realizzazione della rotatoria da realizzare sulla S.P. Bassa Bolognese a carico di Interporto. Si richiama infine a quanto sopra riportato relativamente ai percorsi ciclopedonali.

CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione al PUA del Sub Ambito 9.1 indica che tutte le aree entro i 50 metri dalla viabilità provinciale dovrebbero essere pubbliche riportando che: *"Rispetto alla fascia di inedificabilità individuata dal PSC con funzione ecologico ambientale, si chiede di escludere dalla fascia i lotti indicati sopra e di destinare tutta l'area a funzione ecologica come indicato dalle NTA del PSC"*. Si specifica invece che il PSC indica all'art. 27.1, paragrafo 1, ultimo capoverso, che queste fasce, sono "dotazioni ecologiche" e prioritariamente possono essere destinate alla proprietà privata, ad esempio come giardini privati, essendo inedificabili in quanto interne alla fascia di rispetto stradale. Pertanto non si accoglie l'osservazione in quanto l'esclusione delle porzioni ricadenti nella fascia dei 50 metri dei lotti edificabili n.11 e n.12 comporterebbe un forte pregiudizio alla qualità edificatoria dei due lotti privati, in quanto la riduzione di superficie fondiaria, comprometterebbe, ad esempio, la disponibilità di aree per parcheggi e/o giardini privati. Si sottolinea comunque che per tali aree si suggerirà di mantenere la permeabilità profonda.

In riferimento alle opere oggetto di cessione (in particolare una saletta civica nella frazione di Gherghenzano), si specifica che l'opera risulta localizzata con apposita planimetria nell'Allegato 1 dell'accordo art.18 L.R. 20/2000, pubblicato sul sito dell'Unione Reno-Galliera tra il materiale della Variante adottata. Si Specifica infine che anche questo intervento é tra quelli indicati nell'elenco delle opere pubbliche derivante dalle perequazioni (v. precedente tabella nella controdeduzione alla Riserva n.1).

La nuova rotatoria prevista tra la strada provinciale e la via S. Maria in Duno risulta attualmente già in fase di realizzazione e sarà ultimata prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria del sub ambito 9.1. Al riguardo si specifica che essa, come richiesto dalla Città Metropolitana in fase istruttoria, risulta rappresentata negli elaborati di PUA sennene non sia funzionale alla nuova lottizzazione. Si ricorda infine che il sub ambito 9.1 prevede la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra l'uscita Nord dell'Interporto ed il capoluogo.

In merito all'**AMBITO 10** si esprime la seguente:

RISERVA / OSSERVAZIONE N.7

Per garantire la necessaria coerenza con il PSC vigente nonché per le problematiche ambientali segnalate da ARPAE-AACM, si chiede di ridurre le capacità edificatorie residenziali, portando le quantità e gli usi in coerenza con quanto disposto dall'art. 32 delle norme del PSC. Si chiede quindi di aggiornare di conseguenza il dimensionamento della presente Variante al POC. Si richiama infine a quanto sopra riportato relativamente ai percorsi ciclopedonali e la rete viaria locale.

CONTRODEDUZIONE:

Non si accoglie la riserva / osservazione, confermando le capacità edificatorie attribuite compresi i 1.200 mq di Su aggiuntiva per esigenze non preventivabili, da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti, così come specificato nella normativa del PSC (analogamente agli altri comuni dell'Unione) all'art. 21 – Sistema Insediativo, Paragrafo 2), punto c), "Dimensionamento delle previsioni insediative" e come già previsto nel primo POC.

In particolare il PSC prevede per l'ambito 10, indicato come prevalentemente residenziale, una quota di SU pari a 3.013 mq oltre ad una quota per usi terziari direzionali e commerciali, non utilizzata nella presente variante, pari al 60% (1.808 mq), per un totale di 4.821 mq di edificabilità complessiva. Si precisa che per il medesimo comparto era inizialmente prevista, a seguito di Accordo di Programma sottoscritto anche dalla Città Metropolitana e autorizzato da tutti gli enti, un'edificabilità residenziale pari a 4.313 mq.

L'edificabilità residenziale complessiva proposta in questa Variante al POC, pari a 4.213 mq (comprensiva dei 1.200 mq aggiuntivi per esigenze non preventivabili) risulta pertanto inferiore sia alla quota complessiva Residenziale e Terziaria prevista nel PSC vigente, che alla precedente quota residenziale già approvata nell'accordo di programma non attuato. Pertanto non si rilevano criticità in merito alla coerenza con il PSC, sottolineando per altro quanto previsto dall'art. 28, c. 3, L.R. 20/2000, secondo cui "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Quanto ad eventuali criticità rilevate da ARPAE-AACM, esse non possono formare oggetto di riserve in senso stretto, poiché non riguardano i rapporti tra la Variante, il PSC e i Piani sovraordinati, ma dovrebbero inerire a profili di sostenibilità ambientale che non si rinvengono nel relativo parere, nel quale, fra l'altro, si sostiene erroneamente che il vigente PSC considera l'area in oggetto inadatta ad ospitare usi residenziali se non in minima quantità, contrariamente a quanto effettivamente indicato dal sopracitato art. 21 del PSC, che considera l'area prevalentemente residenziale.

Si ricorda, inoltre, che i vigenti strumenti urbanistici metropolitani PUMS e PTM prevedono un declassamento a strada urbana comunale dell'attuale tratto della strada provinciale Galliera adiacente all'Ambito 10 e, in tal senso, negli incontri preliminari alla variante tra l'Amministrazione comunale e la Città metropolitana era stato concordato, considerata anche la vicinanza dell'area al centro urbano, il suddetto incremento con la quota aggiuntiva per esigenze non preventivabili.

La valutazione sul Clima Acustico dell'Ambito 10, sulla scorta dei chiarimenti richiesti in fase istruttoria dalla Città Metropolitana come indicato da ARPAE-AACM, come integrata soddisfa anche le prescrizioni inizialmente indicate da ARPAE distretto, tanto da avere ottenuto un parere favorevole.

Si ribadisce infine che l'incremento di capacità edificatoria residenziale, compensato per altro dal non utilizzo della quota commerciale prevista dal PSC, risulta funzionale alla realizzazione di tutti

gli interventi richiesti al soggetto attuatore in fase di accordo art.18 L.R. 20/2000, come di seguito specificati:

- opera pubblica per un importo pari ad euro 149.140,00 compresa IVA con spese tecniche a carico dell'attuatore o in alternativa versamento della somma di perequazione urbanistica pari a euro 149.140,00;
- realizzazione di un parcheggio pubblico extra standard della superficie di mq 2.566,00 per un importo stimato dei lavori pari ad euro 282.260,00;
- cessione di un'area per attrezzature collettive della superficie di mq 1.977,00 del valore stimato di euro 19.770,00.

In merito al **SUB-AMBITO 11.1 E 11.2** si esprime la seguente:

OSSERVAZIONE N.8

Si chiede di adeguare il progetto a quanto evidenziato relativamente all'ambito 11.2 e di chiarire i calcoli relativi al diritto edificatorio maturato dall'area della vasca di laminazione individuata nell'ambito 11.1 e nel limitrofo ambito 6.1, specificando in convenzione anche chi realizzerà la vasca di laminazione e si farà carico degli oneri di manutenzione. Si richiama infine a quanto sopra riportato relativamente ai percorsi ciclopedonali e la rete viaria locale.

CONTRODEDUZIONE:

In analogia alla precedente osservazione n. 6 per il Sub Ambito 9.1 l'osservazione al PUA del Sub Ambito 11.2 indica che tutte le aree entro i 50 metri dalla viabilità provinciale dovrebbero essere pubbliche riportando che: "*Rispetto alla fascia di inedificabilità individuata dal PSC con funzione ecologico ambientale, si chiede di escludere dalla fascia i lotti indicati sopra e di destinare tutta l'area a funzione ecologica come indicato dalle NTA del PSC.*": Si specifica invece che il PSC indica all'art. 27.1, paragrafo 1, ultimo capoverso che queste fasce possono rimanere private. Sono dotazioni "dotazioni ecologiche" e prioritariamente possono essere destinate alla proprietà privata, ovviamente sono porzioni inedificabili perchè l'area è dentro alla fascia di rispetto, però possono far parte del giardino privato. Si controdeduce quindi non accogliendo l'osservazione in quanto l'esclusione della porzione ricadente nella fascia dei 50 metri del lotto edificabile n.10 comporterebbe una forte pregiudicazione sulla qualità edificatoria del lotto privato, in quanto la riduzione di superficie fondiaria sebbene limitata, ridurrebbe ad esempio le aree necessarie per i parcheggi privati e/o giardini privati delle abitazioni che potrebbero comunque restare anche con permeabilità profonda.

Si chiarisce che l'area per la vasca di laminazione precedentemente realizzata nelle opere di urbanizzazione del Sub Ambito 6.1 ha prodotto capacità edificatoria solo ed esclusivamente per il Sub Ambito 11.1. Il precedente Sub Ambito 6.1 aveva una Superficie Territoriale originaria (senza considerare l'area per la vasca di laminazione) pari a 43.787 mq capace di produrre ai sensi dell'art. 32 del PSC una SU (diritto edificatorio privato e pubblico) complessivo massimo pari a 7.882 mq e con il primo POC gli sono stati assegnati solo 6.000 mq di Su complessivi. A seguito dell'approvazione della variante relativa al Sub Ambito 6.1 l'area di intervento è stata incrementata con da 43.787 mq di ST a 50.067 mq, senza alterazione della capacità edificatoria rimasta invariata in 6.000 mq di Su ma permettendo in questo modo l'anticipazione della realizzazione della vasca di laminazione, dimensionata per soddisfare le esigenze sia del Sub Ambito 6.1 che dell'attuale Sub Ambito 11.1.

In merito **ALL'AREA STANGHELLINI** si esprime la seguente

RISERVA N.9:

Si chiede di eliminare la proposta e di individuare un'altra area cui attribuire le capacità edificatorie per esigenze non preventivabili, in un altro ambito ritenuto più idoneo per l'urbanizzazione, tra quelli inseriti nella presente proposta di variante.

CONTRODEDUZIONE:

Non si accoglie la riserva.

La riserva non evidenzia alcun profilo di contrasto con il PSC o con altri strumenti di pianificazione sovraordinata, ma appare fondata sulle seguenti considerazioni, non condivisibili:

- 1) la collocazione dell'*Ambito* (o meglio del *lotto*) all'interno della fascia di interesse della c.d. tangenziale di San Giorgio di Piano, prevista dal PUMS e classificata come "*viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale*";
- 2) l'esistenza di presunte criticità a livello acustico derivanti dalla futura infrastruttura, non valutata nello studio acustico presentato.

Quanto al punto 1), si rileva che non vi è, allo stato, certezza circa l'esatta collocazione della nuova viabilità individuata dal PUMS né in merito all'ampiezza della relativa fascia di interesse.

In assenza di un progetto approvato, la mera individuazione planimetrica, nascendo da una mappa in scala 1:50.000, può offrire infatti diverse interpretazioni, la più attendibile delle quali parrebbe far coincidere un tratto della tangenziale con l'attuale via Stanghellini (ossia una viabilità di quartiere, con diversi edifici residenziali antistanti) proseguendo poi all'interno del parco pubblico esistente, per poi collegarsi con via Codronchi. In tale ipotesi, il futuro lotto non è interessato dal tracciato (la nuova edificazione è infatti prevista dietro gli edifici esistenti, che affacciano su via Stanghellini). Inoltre, esso si colloca senz'altro all'esterno del corridoio infrastrutturale per la nuova viabilità prevista dal PSC in epoca antecedente al PUMS.

Quanto al punto 2), si rileva l'inesattezza della riserva (o meglio dell'osservazione) non rilevandosi alcun profilo di contrasto tra la variante e altri strumenti.

Solo quando sarà redatto il progetto della futura infrastruttura, stabilendone l'esatto tracciato e le caratteristiche costruttive, sarà possibile verificare eventuali criticità, non solo rispetto alle nuove edificazioni proposte, ma, soprattutto, rispetto alle abitazioni esistenti, stabilendo quindi le relative misure di mitigazione. La normativa in materia di appalti pubblici, come è noto, prevede peraltro che in sede di approvazione e validazione del progetto stesso venga affrontata tale tematica, garantendo il rispetto delle disposizioni in tema di rumore e approntando le misure di mitigazione necessarie rispetto all'intorno.

Si ritiene impossibile pertanto procedere sin d'ora a compiere tale valutazione poiché il lotto non ricade in un'area univocamente individuata dal PUMS/PTM, come per altro condiviso con ARPAE distretto a seguito di uno specifico incontro in data 18/11/2022.

Quanto alla proposta di parere di ARPAE AACM, in essa si afferma fra l'altro che:

"Si tratta di area agricola, esterna al territorio urbanizzato. La proposta non è quindi coerente né col PTM né col PSC. Viene utilizzata una quota di edificabilità per esigenze non preventivabili, ma tali esigenze non sono state esplicitate. Non sono state considerate alternative alla proposta, anche se nel capoluogo esistono molte aree già pianificate che sarebbero in grado di accogliere la SU in questione.

Si raccomanda di escludere la possibilità di insediare in area agricola la quota di SU in oggetto e di individuare una sua più idonea collocazione all'interno degli ambiti di espansione già pianificati all'interno del TU."

Premesso che si tratta di una raccomandazione, e perciò non vincolante, si rileva per altro che, oltre ad esulare dai poteri spettanti ad ARPAE-AACM nell'ambito della Valsat, il presunto contrasto con PTM e PSC non sussiste (prima ancora di non essere aspetto su cui ARPAE-AACM è chiamata ad esprimersi) in quanto:

- 1) il PTM all'art. 14, "*Salvaguardia ed entrata in vigore del PTM*", fa salva la possibilità di completamento dei procedimenti avviati nella fase transitoria di cui all'art. 4, L.R. 24/2017 (vedasi comma 1: "*Fermo restando quanto disciplinato dall'art. 4 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e, per l'effetto, attivabile e/o realizzabile a sensi della medesima disposizione di fonte legislativa...*");
- 2) la disciplina del PSC relativa alla quota per esigenze non preventivabili ivi prevista, non riserva la possibilità di collocare tale quota unicamente negli ambiti del Territorio urbanizzabile, ma la ammette, genericamente, nelle immediate adiacenze del territorio urbanizzato e, dunque, anche in Ambiti del Territorio rurale.

Quanto all'affermazione per cui non sarebbero esplicitate le "*esigenze non preventivabili*" (tematica per altro estranea alle verifiche di sostenibilità ambientale riservate all'Agenzia), premesso che tale scelta di utilizzo della c.d. "*quota del Sindaco*", sia una scelta politica insindacabile rigorosamente

in capo al Comune, è certo che la Variante esplicita la volontà di utilizzare tale quota per esigenze legate alla realizzazione di opere di pubblico interesse.

Non da ultimo, si evidenzia come, data l'entità minima dell'intervento, esso difficilmente possa presentare un significativo impatto ambientale.

Si tratta infatti dell'attuazione di una SU di appena 320 mq, equivalente a 4 alloggi.

In base al D.Lgs. 152/2006, dunque, non si procederebbe a VAS, bensì a verifica di assoggettabilità a VAS (vedasi art. 6 comma 3: *“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”*).

La normativa urbanistica regionale, dal suo canto, prevede la Valsat incondizionatamente o, in alternativa, la esclude proprio per casi in cui potrebbe essere fatto rientrare il Lotto Stanghellini.

Come recita infatti l'art. 5 L.R. 20/2000 *“Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre: (...) b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti”*.

Pertanto la c.d. *“quota del Sindaco”*, ove *“spesa”* per realizzare interventi a ridosso di ambiti già edificati che non si configurino come creazione di un nuovo *“Ambito”*, altro non è se non l'estensione del perimetro degli Ambiti del Territorio urbanizzato senza che ciò comporti necessità di variante al PSC.

Poiché, peraltro, il PSC ha già ritenuto *“sostenibile”* la quantità di capacità edificatoria per esigenze non preventivabili (e quindi l'intervento non incide sul dimensionamento) e l'impatto sulle infrastrutture è minimo e non è significativo, la Valsat non avrebbe ragion d'essere, e, ove negativa, può comunque essere superata non avendo, in sostanza, evidenziato alcun profilo di non sostenibilità ambientale dell'intervento.

OSSERVAZIONI DEGLI ENTI

Si prende atto dei pareri favorevoli senza prescrizioni degli enti citati in premessa e si prende atto, altresì, delle prescrizioni dei pareri che verranno ottemperate nell'ambito della redazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, per i quali saranno rilasciati appositi titoli edilizi.

OSSERVAZIONI D'UFFICIO E DA PARTE DI PRIVATI CITTADINI

La **prima osservazione** è stata presentata da un privato cittadino e ha per oggetto la viabilità interna al comparto 4.2 rispetto a parte dell'ambito 4 già attuato. Il cittadino osserva al fine di ridurre il surriscaldamento globale del pianeta derivante dai mezzi a motore, di realizzare un'uscita secondaria dell'ambito 4 sulla via Ponente a Nord del comparto.

CONTRODEDUZIONE:

Non si accoglie l'osservazione in quanto la Via Ponente è una strada vicinale privata, pertanto non è possibile utilizzarla come accesso secondario al comparto, sarà cura dell'Amministrazione Comunale valutare in futuro nuove soluzioni di collegamento ciclo pedonali. Si specifica che relativamente alla viabilità i nuovi comparti residenziali sono tutti progettati escludendo che le

nuove strade interne possano essere di collegamento, ma la tendenza è quella di realizzare ambiti chiusi al fine di avere il minore traffico possibile limitandolo ai soli fruitori delle abitazioni.

La **seconda osservazione** è stata presentata dall'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di San Giorgio di Piano ed ha per oggetto le modalità realizzative di alcune dotazioni previste:

P.U.A. - Ambito 4 (Sub Ambito 4.2-4.3):

- Indicare nelle tavole il percorso ciclo pedonale esterno all'intera area (ambito 4.1-4.2-4.3) e valutare se realizzarlo per le porzioni relative ai sub. ambiti 4.2 e 4.3 in calcestre oppure in asfalto.
- Progettare uno spazio pavimentato in autobloccante di collegamento alla via Ossola con vialetti in asfalto di collegamento alle piazzole dell'area verde del sub ambito 4.1.
- Considerare nel progetto il tombamento del fosso in aderenza alla zona orti relativo al sub ambito 4.1.

P.U.A. - Ambito 9 (Sub Ambito 9.1)

- Rivalutare un incremento di parcheggi pubblici a sud del lotto 11 oppure in alternativa dimostrare parcheggi privati interni al lotto facilmente fruibili e necessari in considerazione della lontananza di quelli pubblici;
- Prevedere un congruo allargamento della via S. Maria in Duno comprensivo di illuminazione pubblica, in relazione alla nuova rotatoria di progetto.
- Progettare dei collegamenti alla pista ciclabile tra lotti 9-10 e tra lotti 6-8.

P.U.A. - Ambito 10

- Valutare una migliore distribuzione generale dei parcheggi pubblici in riferimento ai lotti, in relazione ai lotti 1, 3 e 7 che risultano meno serviti rispetto ai restanti lotti, oppure in alternativa dimostrare parcheggi privati interni al lotto facilmente fruibili e necessari in considerazione della lontananza di quelli pubblici.

P.U.A. - Ambito 11 (Sub Ambito 11.1-11.2)

- Verificare l'allineamento (stradale, parcheggi pubblici marciapiedi, ecc) della nuova strada di proseguimento della via Morante rispetto al tratto già esistente;
- In corrispondenza del tratto stradale tra il lotto n.7 ed il lotto n.9 eseguire i parcheggi pubblici perpendicolarmente alla strada al fine di aumentarne il numero.
- Indicare nelle tavole di progetto tutte le opere di suddivisione della nuova lottizzazione con l'aderente zona agricola sul lato ovest. Prevedere l'esecuzione di un muretto con sovrastante recinzione in paletti e rete sul lato ovest della nuova strada per tutta la sua lunghezza al fine di sopperire alla differenza di quota tra la strada ed i terreni agricoli e prevedere tutte le opere di scolo delle acque agricole (es. realizzazione di nuovi fossi di campagna).
- Valutare la realizzazione di un'isola rialzata nell'incrocio fra la nuova via di lottizzazione e la via Morante e/o in alternativa eseguire idonei dossi rallentatori su tutta la lunghezza stradale.
- Prevedere un'opera extra-comparto di realizzazione di un'isola rialzata in autobloccante, nell'incrocio fra la via Montale e la via P. P. Pasolini, analoga a quella già realizzato tra le vie P. P. Pasolini e G. Masina. Tale richiesta deriva dalla scelta progettuale e viabilistica di portare il traffico dei comparti 6.1-11.1 e 11.2 (lotto 1) sulla via Montale e non sulla via Morante, modificando la previsione precedentemente approvata nel Masterplan allegato al 1° POC.

CONTRODEDUZIONE:

Le osservazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state accolte, ottemperate e integrate nei PUA durante il procedimento di approvazione della presente variante al P.O.C.

Si prescrive inoltre che, nei Permessi di Costruire relativi ai lotti di tutti i PUA, dovranno essere utilizzate esclusivamente nel calcolo della SU (Superficie Utile) ed Sa (Superficie Accessoria) le modalità (Definizione Tecniche Uniformi) indicate nella D.A.L. regionale in vigore al momento della presentazione dei PUA. Pertanto non saranno da ritenersi valide altre modalità indicate nelle N.T.A. dei P.U.A. approvati.