

Comune di  
**SAN GIORGIO DI PIANO**



# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL PSC 1/2014**

(Art. 32 L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

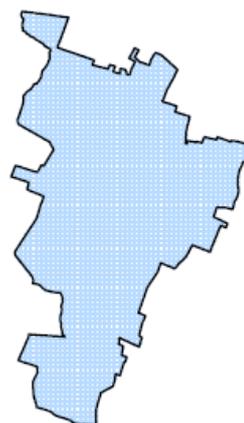
*Relazione illustrativa con elaborati  
grafici e normativi*

**ELAB. 1**

Sindaco  
Valerio Gualandi

Segretario comunale  
Dott. Fausto Mazza

Ufficio Pianificazione Territoriale  
Il Responsabile Arch. Piero Vignali



## **GRUPPO DI LAVORO**

### ***UNIONE RENO GALLIERA:*** **UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

- Piero Vignali: Responsabile
- Ivano Venturini
- Matteo Asioli

### **Per il Comune di San Giorgio di Piano**

Arch. Pierfranco Fagioli  
Geom Valerio Bernardini

### **Per gli aspetti geologici-sismici**

Dott. Samuel Sangiorgi

# COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

## VARIANTE AL PSC n. 1/2014

(ai sensi dell'Art. 32 l.r. 20/2000 mod. ed int. da l.r. 6/2009)

### DOCUMENTO PRELIMINARE

#### **Natura del provvedimento**

Trattasi del Documento Preliminare per una proposta di Variante al PSC (Piano Strutturale Comunale) Vigente, approvato il 26 ottobre 2011 con delibera Consiglio Comunale n. 50, successivamente integrato con la variante in materia di riduzione del rischio sismico, in forma di Co-pianificazione con la Provincia di Bologna (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013).

La presente Variante al PSC, seguirà le procedure previste dalla legislazione regionale, la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32.

Le procedure individuate all'Art. 32 suddetto prevedono:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante al PSC ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP)
- Il Sindaco convoca un "Conferenza di pianificazione" chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della "Conferenza di pianificazione")
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); inoltre contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Giunta Provinciale ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza dei servizi.

- Il Comune e la Provincia, possono stipulare, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla chiusura dei lavori della conferenza di pianificazione (quindi prima della adozione della Variante di cui sopra), un Accordo di pianificazione che definisca l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie, secondo quanto previsto rispettivamente dall'articolo 27, comma 3, e dall'articolo 32, comma 3 della l.r. 20/2000.
- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e controdeduce alle Riserve provinciali; quindi, se ha sottoscritto l'Accordo di pianificazione, approva la Variante con delibera di Consiglio Comunale. Nel caso in cui, invece, non sia stato sottoscritto l'Accordo di pianificazione, il Comune controdeduce alle Riserve provinciali ed alle osservazioni pervenute e trasmette tale deliberazione di Consiglio alla provincia chiedendo l'Intesa. La Provincia a sua volta risponderà con delibera della Giunta Provinciale esprimendo l'Intesa a favore del Comune. Nell'esprimere l'Intesa la Provincia può richiedere modifiche alle controdeduzioni del Comune. Il Comune in questa procedura deve accettare tutto ciò che la provincia ha prescritto nell'Intesa.
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; è compito del comune pubblicare gli atti della Variante approvata all'albo pretorio e sul proprio sito Web.
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà una Variante al RUE per adeguare detto strumento alla Variante al PSC, dando così modo alla Provincia di effettuare un unico procedimento.

Nel medesimo procedimento, si intende approvare la Classificazione Acustica comunale vigente (che è ancora riferita al PRG), adeguandola al PSC assieme alla presente Variante, così come indicato all'Art. 13.5 delle Norme del PTCP.

## **Elaborati costituenti la Variante al PSC**

La variante 1/2014 al PSC del Comune di San Giorgio di Piano è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi
- Elab. 2 - Rapporto ambientale
- Tav. 1 scala 1:10000 Schema di assetto territoriale, con indicate le Varianti
- Tav. 2 scala 1:10000 Classificazione acustica
- Relazione geologico-sismica

## **Contenuti e descrizione Sintetica della Variante**

La presente Variante Specifica al PSC del Comune di San Giorgio di Piano viene proposta per rispondere ad alcune puntuali esigenze espresse da cittadini ed imprese, che possono così sintetizzarsi:

- La prima Variante risponde alla richiesta di alcuni proprietari di insediamenti edilizi puntuali, ricompresi all'interno dell'Ambito Produttivo Sovracomunale di nuovo insediamento "ASP-AN n. 15, localizzato fra la S.P.4 Galliera e la Ferrovia Bologna-Padova, che già in passato, con riferimento ad un Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune di San Giorgio di Piano, il Comune di Bentivoglio e la Provincia di Bologna, denominato "Punta Imperatore", avevano richiesto lo stralcio di tali insediamenti dall'ambito di espansione citato;
- La seconda Variante riguarda la proposta di ampliamento del "CENTRO CABI-RIA", edificio esistente a destinazione mista terziaria e commerciale;
- La terza Variante, su richiesta delle proprietà interessate, è quella di stralciare la previsione di PSC dell'Ambito Produttivo Sovracomunale di nuovo insediamento "ASP-AN n. 16, ripristinando la stessa area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola", di cui all'art. 28 delle norme del PSC.
- La quarta Variante riguarda l'inserimento di una precisazione normativa all'Art. 16 – Sistema Idrografico delle norme del PSC, con riguardo alle "fasce di rispetto fluviale" già presenti in cartografia ai lati dello "Scolo Riolo".
- La quinta variante riguarda lo stralcio di una porzione di terreno dall'ambito ANS-C n. 9 per nuovi insediamenti residenziali, nel Capoluogo, da riconvertire in ambito agricolo.

Per tutte le Varianti vengono di seguito rappresentati gli stralci cartografici del PSC vigente ed in variante, aggiungendo a scopo puramente di completezza documentale, la corrispondente cartografia di RUE quando necessaria; quest'ultima sarà poi conformatata da apposita Variante da adottarsi successivamente alla presente Variante di PSC.

### **Primo argomento di Variante**

La prima Variante riguarda alcuni insediamenti puntuali ubicati all'interno dell'Ambito Produttivo Sovracomunale ASP-AN 15, delimitato ad ovest dalla strada provinciale via Galliera, a sud da via Lepre, ad est dalla ferrovia Bologna-Padova,

Tali insediamenti sono ubicati in adiacenza alla viabilità esistente, alcuni su via Lepre ed alcuni sulla via Galliera, ed assumono una connotazione meramente residenziale (per uno di tali insediamenti trattasi esclusivamente di stralciare dall'ambito una porzione di area che di fatto è già aggregata all'insediamento stesso).

In tal senso i proprietari interessati hanno richiesto tramite osservazioni, in sede di una precedente modifica dello strumento urbanistico (allora il PRG), lo stralcio dall'ambito 15, per essere riclassificati nell'ambito ad alta vocazione produttiva agricola, ed in alternativa lo stralcio di Ambito produttivo per la porzione riguardante gli insediamenti residenziali esistenti; alcuni inoltre avevano richiesto un incremento delle unità abitative da poter realizzare.

Per tali insediamenti appare difficoltoso presupporre un coinvolgimento funzionale ed attuativo con la parte di espansione produttiva che sarà attuata mediante accordi pianificatori e di perequazione con dinamiche che mal si conciliano con gli insediamenti stessi.

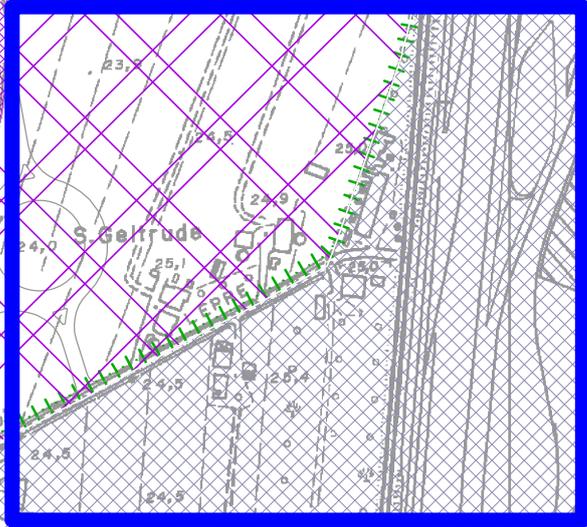
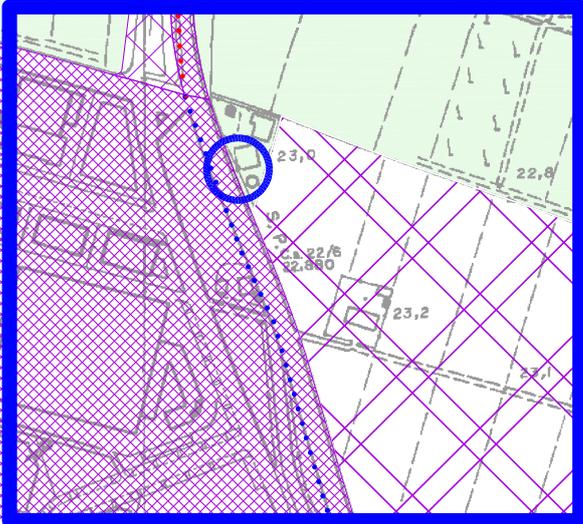
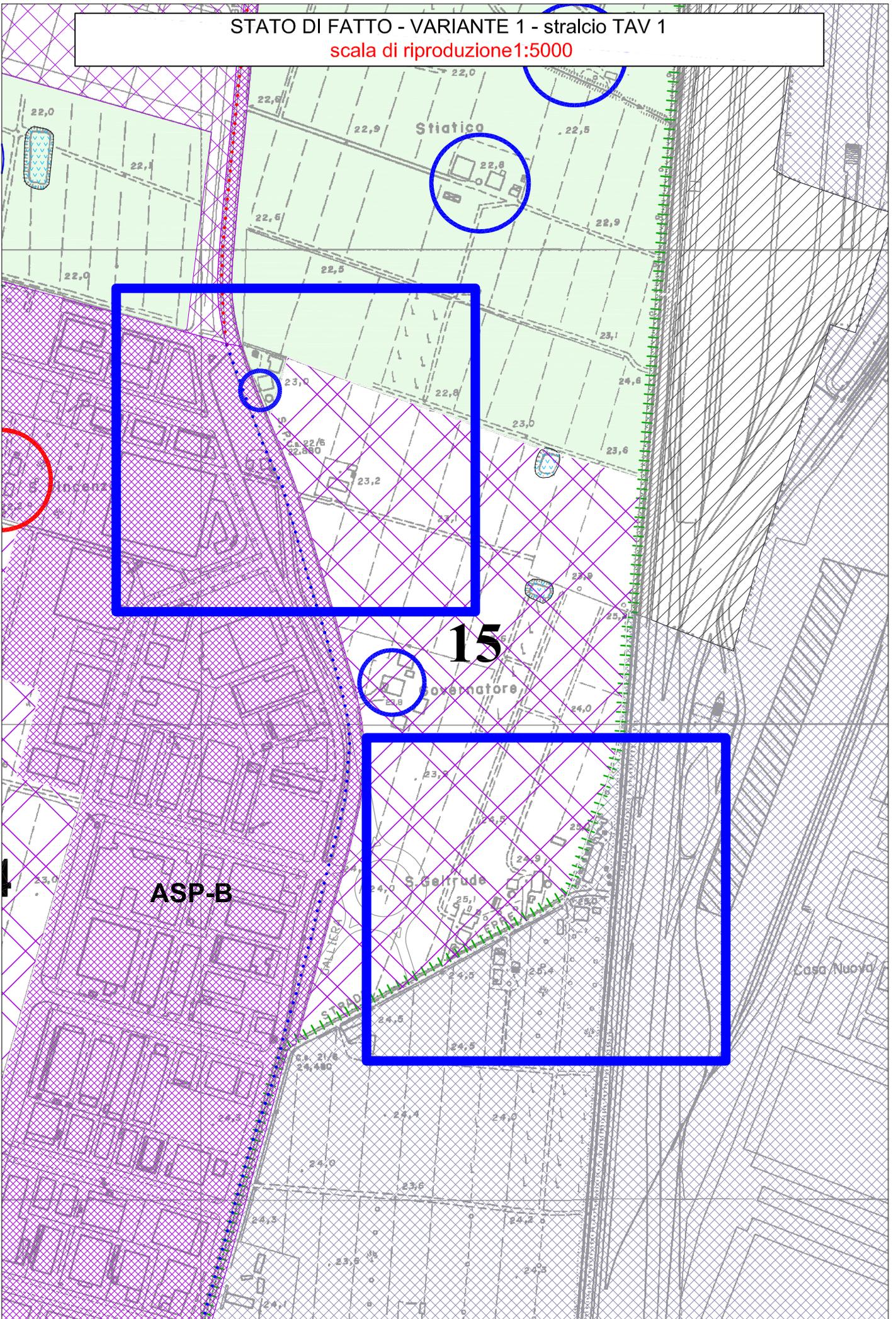
In questa occasione il Comune intende dare una risposta parziale alle sopracitate osservazioni limitandosi ad eliminare la previsione di "Ambito produttivo" sui mappali designati già all'uso residenziale.

In particolare gli insediamenti ed aree da riclassificare come ambito agricolo sono così "catastralmente distinti":

- NCT Foglio 33 mappale 234
- NCT Foglio 33 mappale 93, 545 e 544 parte
- NCT Foglio 33 mappale 28
- NCT Foglio 33 mappale 543

Si allegano di seguito stralci del PSC come stato di fatto ed in variante, nonché del RUE in quanto la scala maggiore fa meglio riconoscere la modifica.

STATO DI FATTO - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000



15

ASP-B

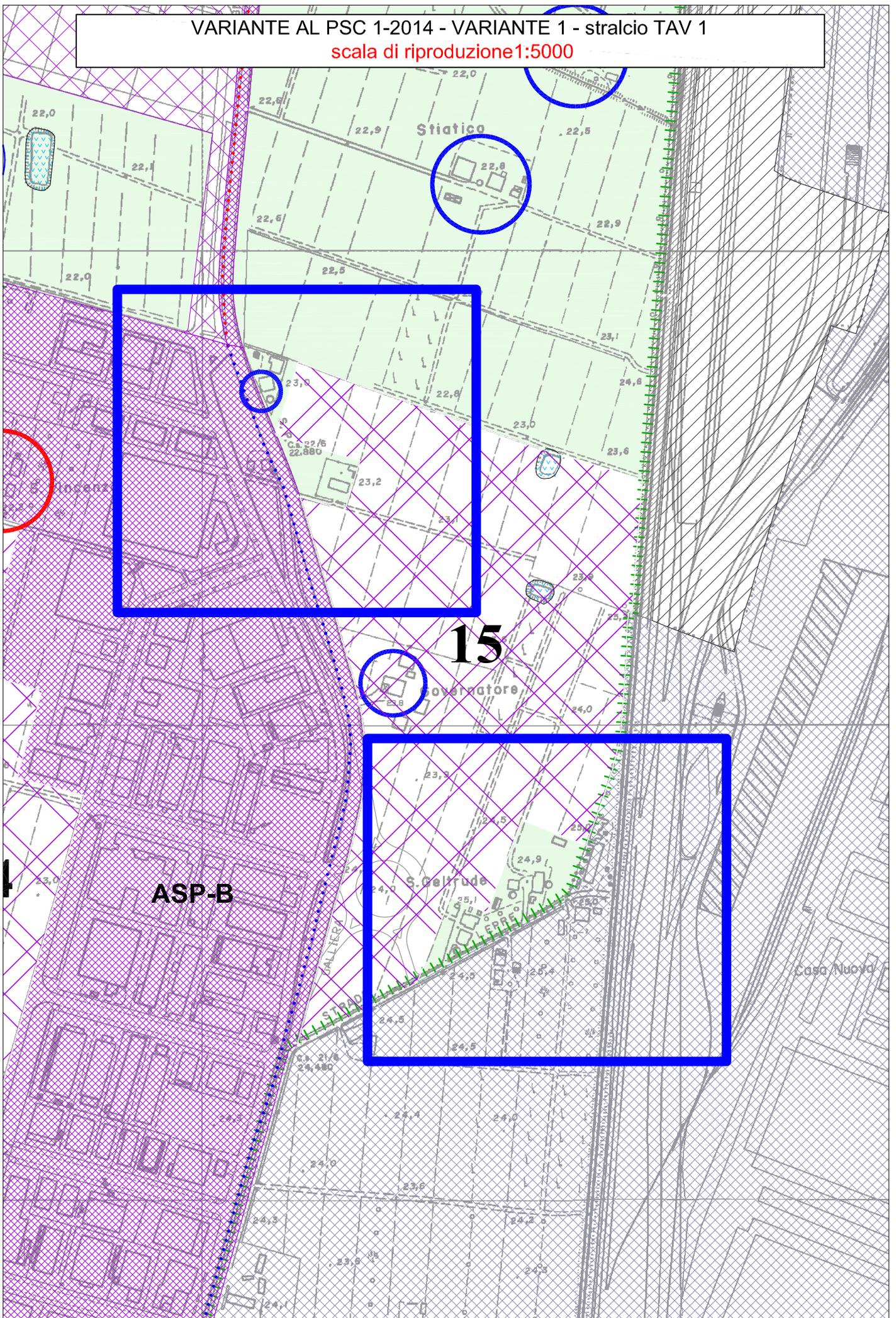
Stiatico

Governatore

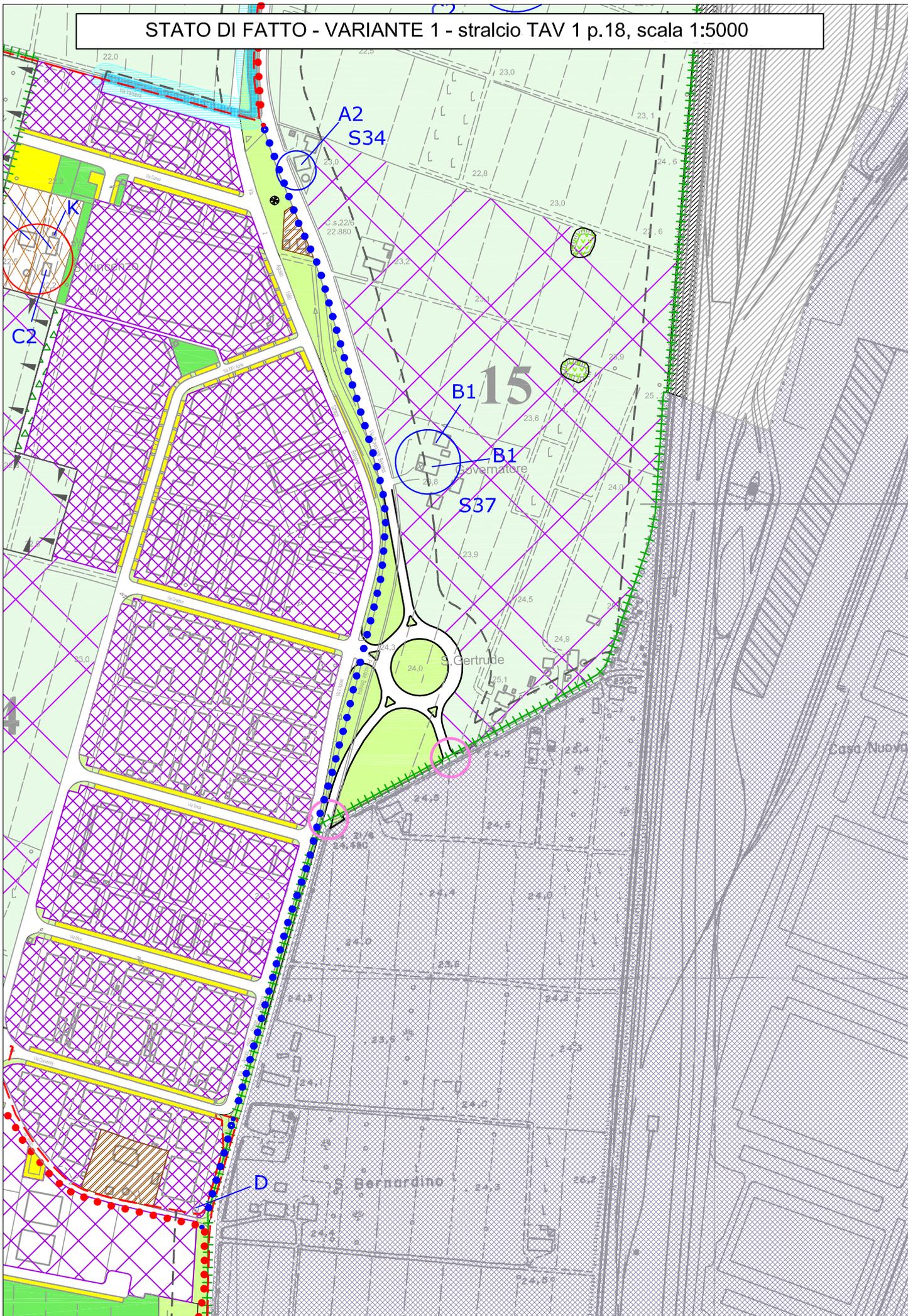
S. Geltrude

Casa Nuova

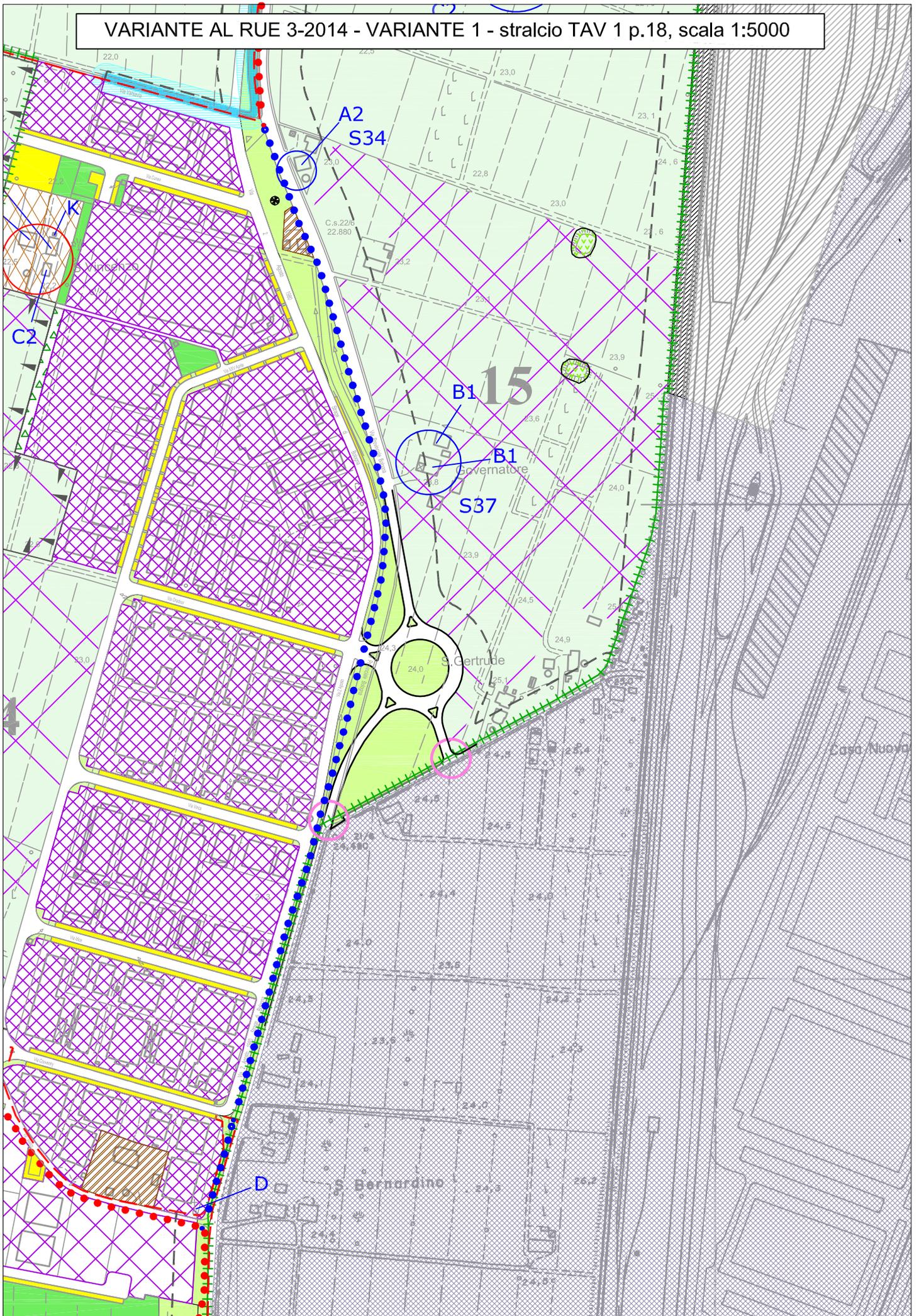
VARIANTE AL PSC 1-2014 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000



STATO DI FATTO - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 p.18, scala 1:5000



VARIANTE AL RUE 3-2014 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 p.18, scala 1:5000



## **Secondo argomento di Variante**

La seconda Variante riguarda la richiesta di un incremento edificatorio all'insediamento terziario-commerciale "Cabiria" individuato nel PSC come Ambito consolidato di tipo produttivo di rilievo comunale (art. 25.1 – ASP-C) e nel RUE individuato specificatamente all'Art. 30 – Ambito ASP-T1, Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali.

Per tale insediamento è stata richiesta dalla proprietà, la possibilità di usufruire di un incremento di superficie da destinare all'insediamenti di una medio-piccola struttura commerciale alimentare e non alimentare, con superficie di vendita fino ad 800 mq di SV.

Assieme all'incremento edificatorio viene richiesta l'acquisizione di una porzione di area, di proprietà comunale, oggi destinata a "dotazione ecologica-ambientale"; l'area in oggetto costituirà la superficie fondiaria atta a ricevere l'ampliamento di superficie edificabile, la viabilità privata di servizio e le dotazioni di parcheggio.

E' da rammentare che già il RUE all'art. 30, Ambito ASP-T1 (di cui si allega lo stralcio), aveva previsto e definito un possibile ampliamento della struttura commerciale, mettendo già a disposizione 490 mq di SC, da realizzare sui lati nord e nord-est. Tale possibilità viene eliminata in quanto meno praticabile, dal punto di vista progettuale e distributivo, proponendo l'ampliamento sul fronte sud, che si potrà attuare acquisendo dal comune una porzione di superficie fondiaria.

L'Art. 18 che dovrà governare tutta l'operazione, dovrà avere i seguenti contenuti ed impegni:

Il Comune mette a disposizione, tramite la presente Variante al PSC, della proprietà richiedente le seguenti superfici:

- 490 mq di SC (già attribuita all'ampliamento dal RUE Vigente)
- una ulteriore SC pari a 529 mq
- in totale sono attribuiti all'ampliamento quindi 490 mq di SC + 519 mq di SC = 1.019 mq di SC che trasformati in Sul (superficie utile lorda) assommano a mq. 1.070
- per ospitare tale incremento edificatorio, in aderenza al fabbricato esistente, vie-

ne prevista la cessione da parte del Comune di una SF di circa 4.000 mq.

A fronte di tali previsioni nello strumento urbanistico, la Proprietà si impegna a permutare, ovvero cedere al Comune, un immobile di 328 mq di SU, già edificato ad uso uffici, localizzato nelle vicinanze nel comparto artigianale-terziario esistente.

Nella stima dei valori che andranno a supportare l'art. 18, viene condiviso che le superfici aggiuntive, sinteticamente sopra definite come 1.070 mq di Sul, dovranno essere assoggettate a perequazione urbanistica.

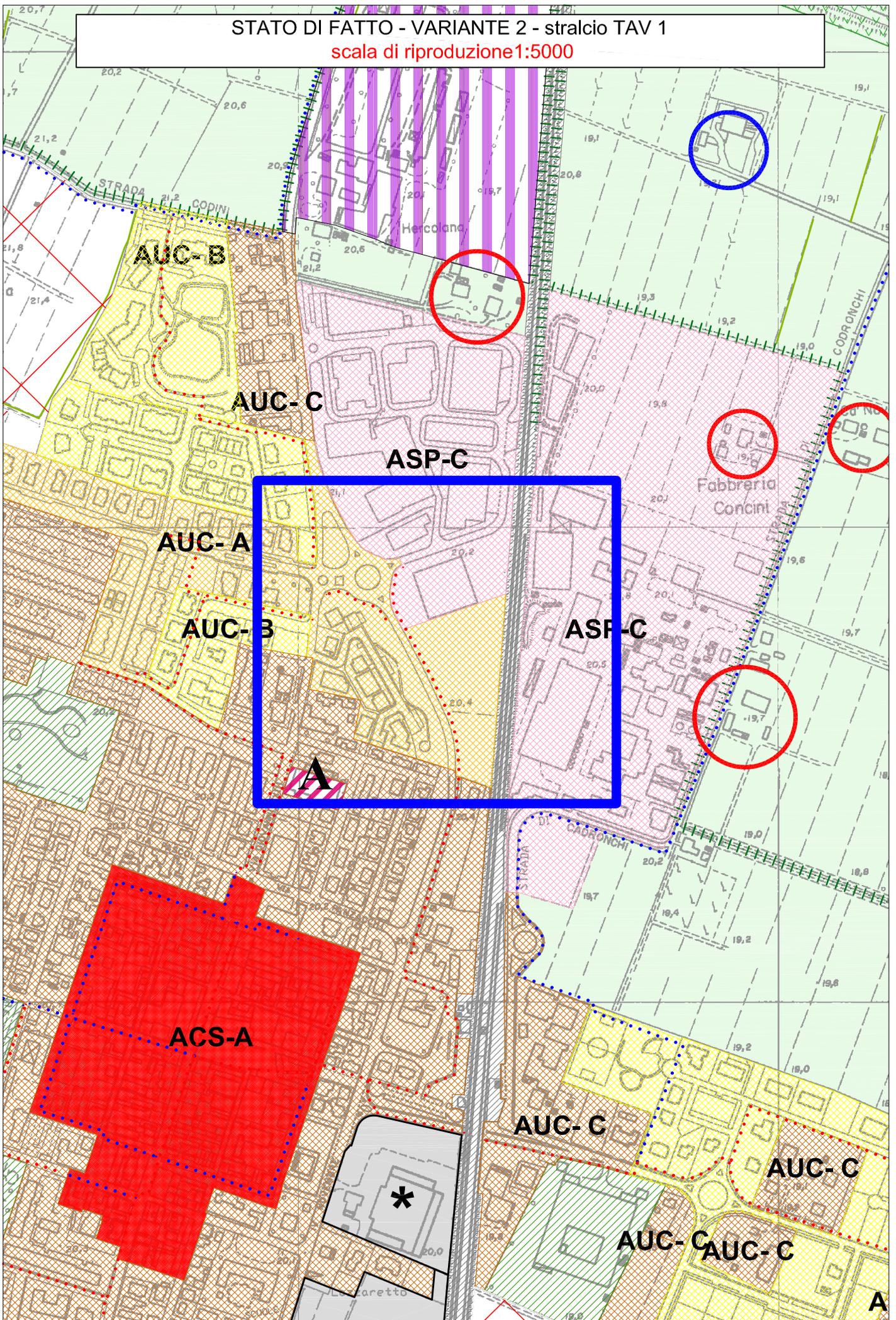
L'attuazione avverrà tramite intervento diretto convenzionato, con il rispetto di tutti i parametri di parcheggio pubblico e pertinenziale, nonché con la realizzazione/monetizzazione della quota di verde pubblico richiesta dalla normativa.

Si allegano di seguito stralci del PSC come stato di fatto ed in variante, nonché del RUE in quanto la scala maggiore fa meglio riconoscere la modifica.

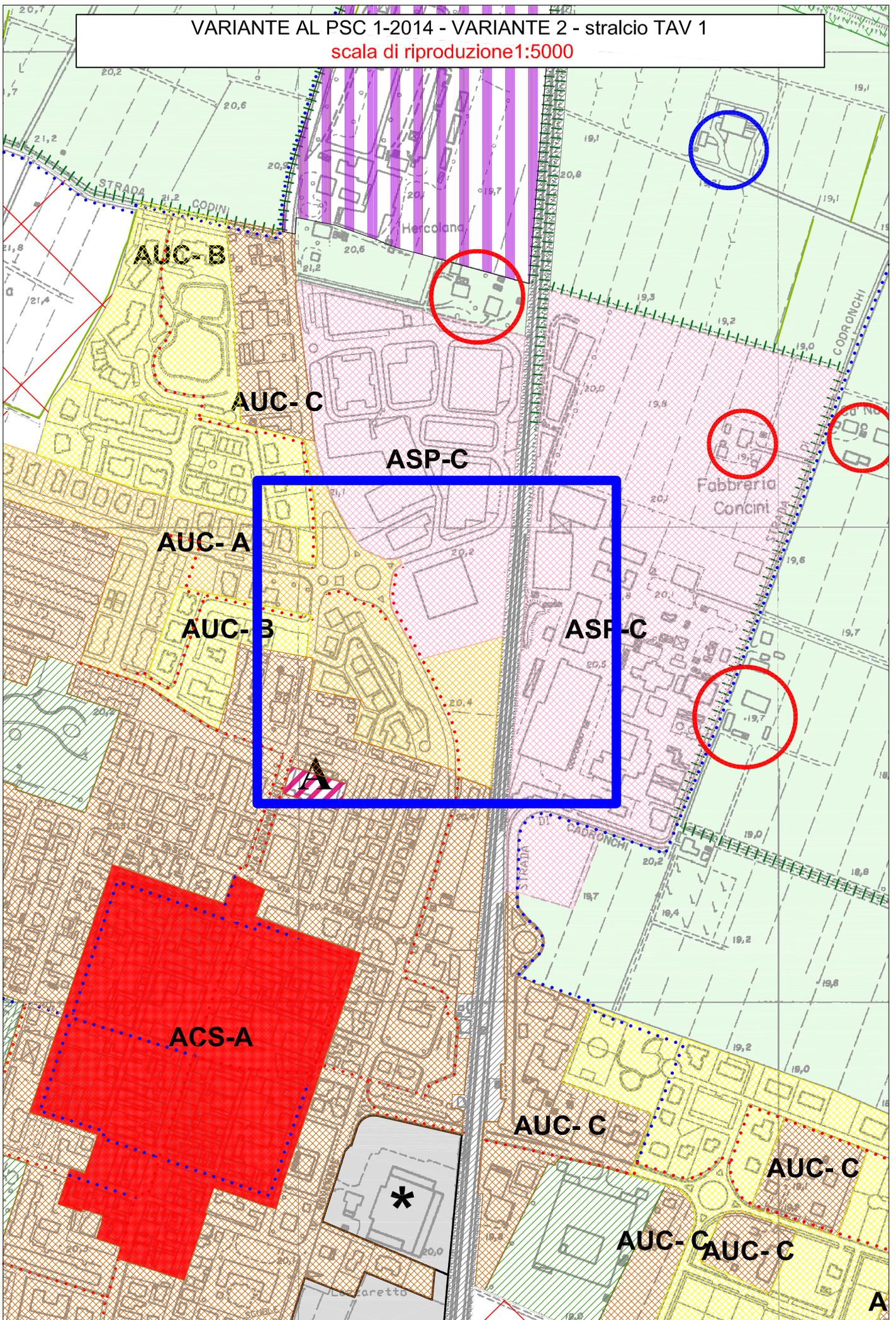
Si allega inoltre una bozza di progetto del nuovo insediamento, anche questo a scopo di meglio illustrare la Variante.

Viene allegato uno stralcio delle Norme del RUE riguardante l'Art. 30, evidenziando le parti ~~cassate con doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**.

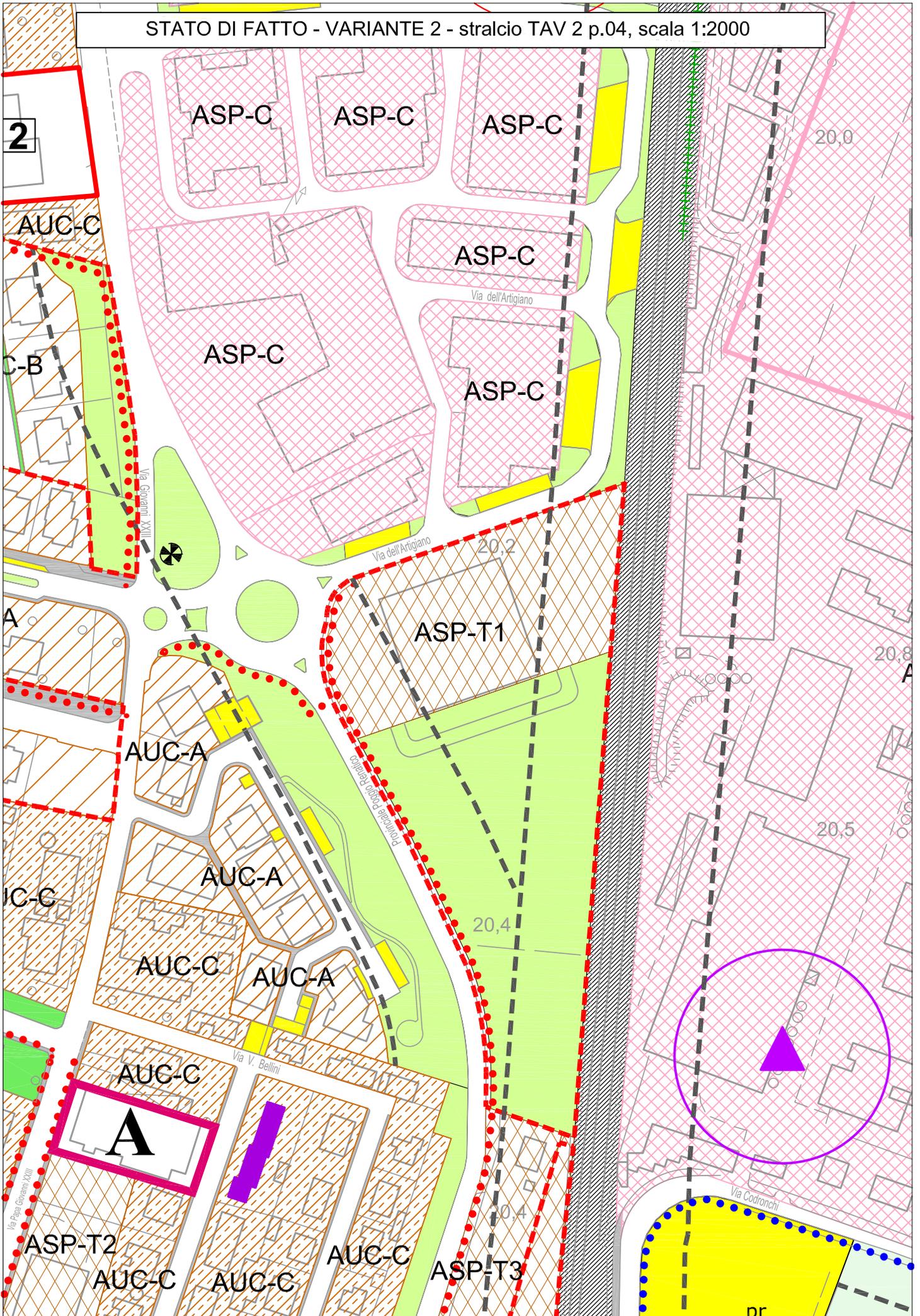
STATO DI FATTO - VARIANTE 2 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000

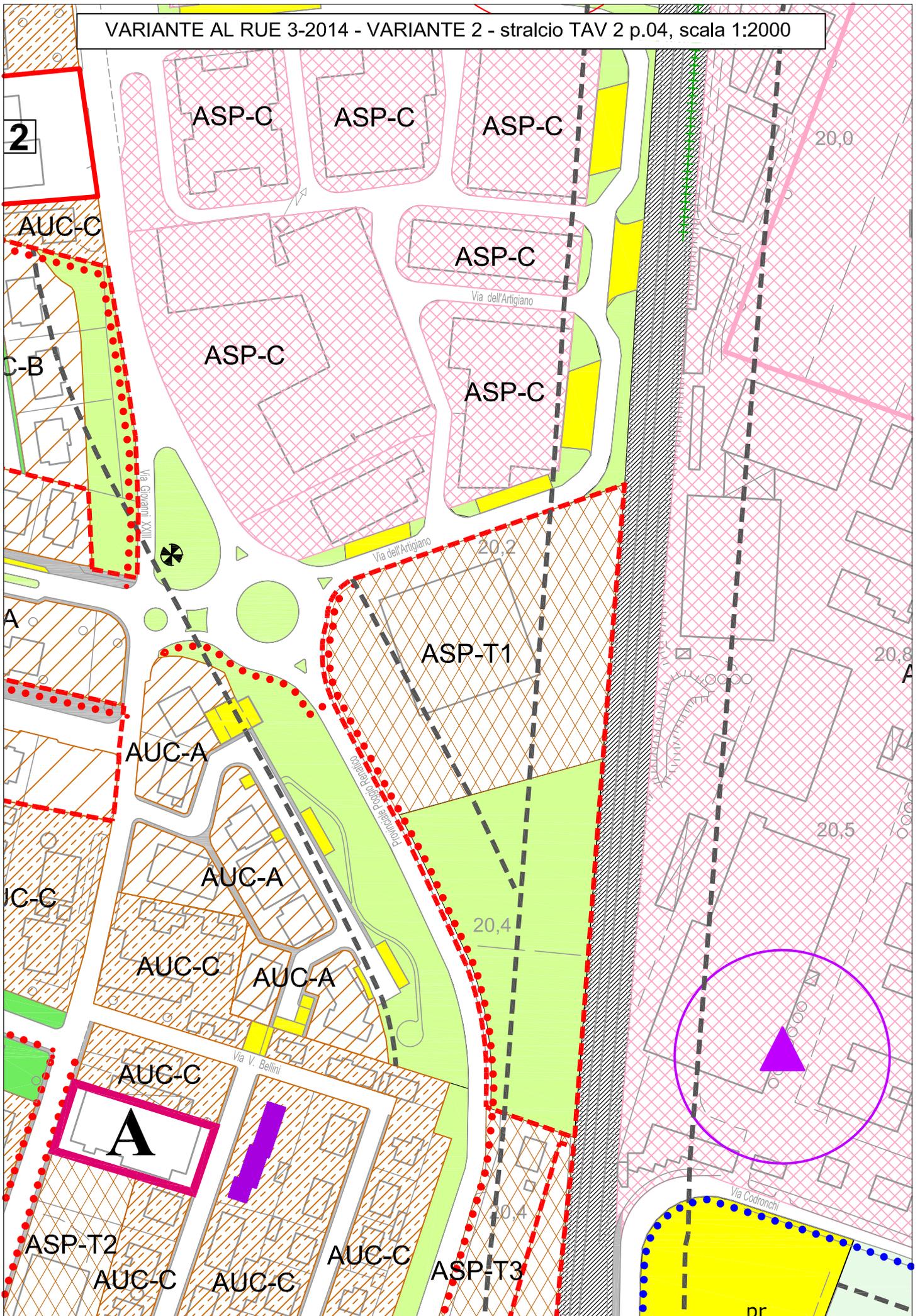


VARIANTE AL PSC 1-2014 - VARIANTE 2 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000



STATO DI FATTO - VARIANTE 2 - stralcio TAV 2 p.04, scala 1:2000







Art. 30 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali (ASP-T)

*paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di San Giorgio di Piano da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

*paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi*

a) ASP-T1 Ambito misto commerciale-terziario-direzionale - Via Dell'Artigiano nc. 1		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C.e. max	=	- UF max = UFe esistente; è concesso un incremento di <del>SC di 490 mq da realizzare sui lati nord e nord-est.</del> <b>mq. 1.070 di SUL da realizzare sul lato sud del fabbricato esistente</b>
Usi	=	- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24  Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi ed alle rispettive funzioni vanno rispettati i seguenti parametri:  - <u>parcheggi privati</u> P3 e P4 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - P3 per tutti gli USI esclusi UC4 e UC5: - da realizzare nella quantità di 30 mq/100 mq di SC  - P4 per gli USI UC4 e UC5 rispettivamente: - da realizzare nella quantità di 139 mq/100 mq di SV per l'uso UC4 + UC5 <b>quando i due Usi sono presenti nella stessa struttura medio-piccola</b> - da realizzare nella quantità di 100 mq/100 mq di SV per l'uso UC5 <b>quando l'Uso è singolo</b>  - <u>parcheggi pubblici</u> P1 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - per tutti gli USI: - da realizzare nella quantità di 40 mq/100 mq di SC e/o SUL (la SUL si utilizza nel caso degli Usi commerciali)  - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc.,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile;</li> <li>- <u>distanza dalle strade</u>: 5 m.</li> </ul> <p><del>Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SC sopra definito, deve essere accompagnato da una Convenzione che contenga oltre agli obblighi di legge anche le seguenti prescrizioni particolari:</del></p> <p><del>— Oneri compensativi — da quantificare in sede di convenzionamento.</del></p> <p><del>— Va realizzata, contestualmente all'utilizzo dell'incremento di SC concesso, una nuova viabilità finalizzata ad una migliore funzionalità delle aree di parcheggio esistenti e da riqualificare, così come individuata in modo schematico negli elaborati grafici del RUE.</del></p> <p><i>Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SUL sopra definito, deve essere preceduto dalla sottoscrizione di un Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 comprendente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la stima degli oneri compensativi</i></li> <li>- <i>la cessione al comune in permuta della SUL assegnata, di un immobile esistente di mq 328 ad uso uffici</i></li> <li>- <i>i patti e le condizioni riassunti in una stima complessiva</i></li> </ul> <p><i>Il titolo abilitativo sarà inoltre accompagnato da una Convenzione che contenga oltre agli obblighi di legge, le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, della viabilità di distribuzione funzionale alla nuova sistemazione dei parcheggi e degli accessi di entrata e di uscita dal complesso edilizio.</i></p>
--	---

.....OMISSIS.....

### **Terzo argomento di Variante**

La terza Variante riguarda l'eliminazione dell'Ambito Produttivo Sovracomunale ASP-AN n. 16, ubicato a sud del territorio comunale, in via Stiatico, per il quale già al tempo della formazione del PSC in forma associata fu richiesto, da parte della proprietà, lo stralcio per ricondurlo ad ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

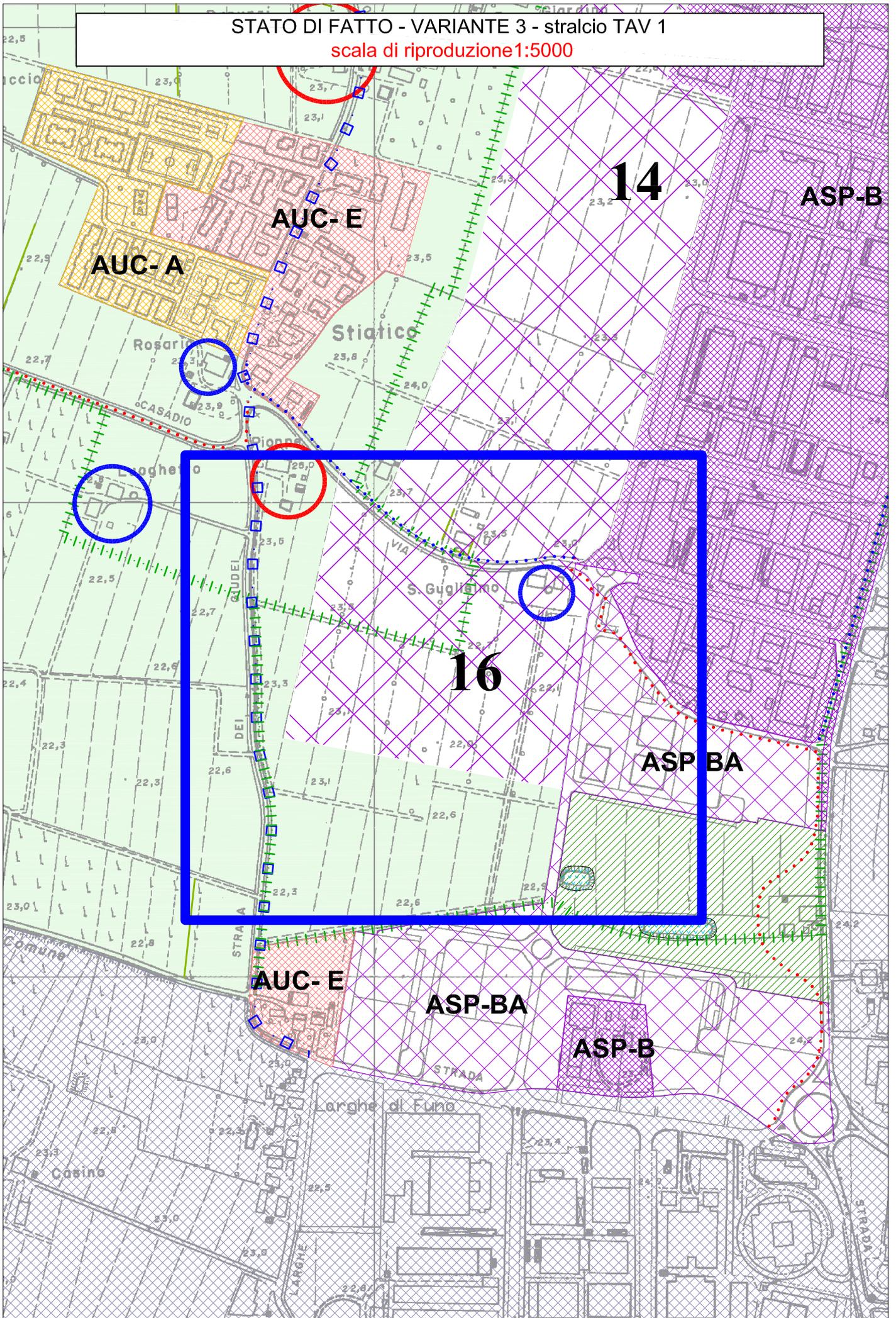
A quel tempo era in fase di formazione l'Accordo territoriale, quindi si ritenne di non modificare l'impianto generale.

Oggi in uno scenario economico e di programmazione urbanistica totalmente modificato, l'Amministrazione comunale ritiene di accogliere la richiesta, prevedendo per tale area la riclassificazione come soprarichiamato, tramite una modifica cartografica al PSC, ed una modifica normativa all'art. 25.6, per cassare ogni riferimento all'Ambito 16 che viene eliminato.

Si allegano quindi stralci cartografici del PSC prima e dopo la modifica.

Viene allegato inoltre uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 25.6, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**.

STATO DI FATTO - VARIANTE 3 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 1-2014 - VARIANTE 3 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000

14

ASP-B

AUC-E

AUC-A

Statico

Rosario

CASADIO

S. Guglielmo

ASP-BA

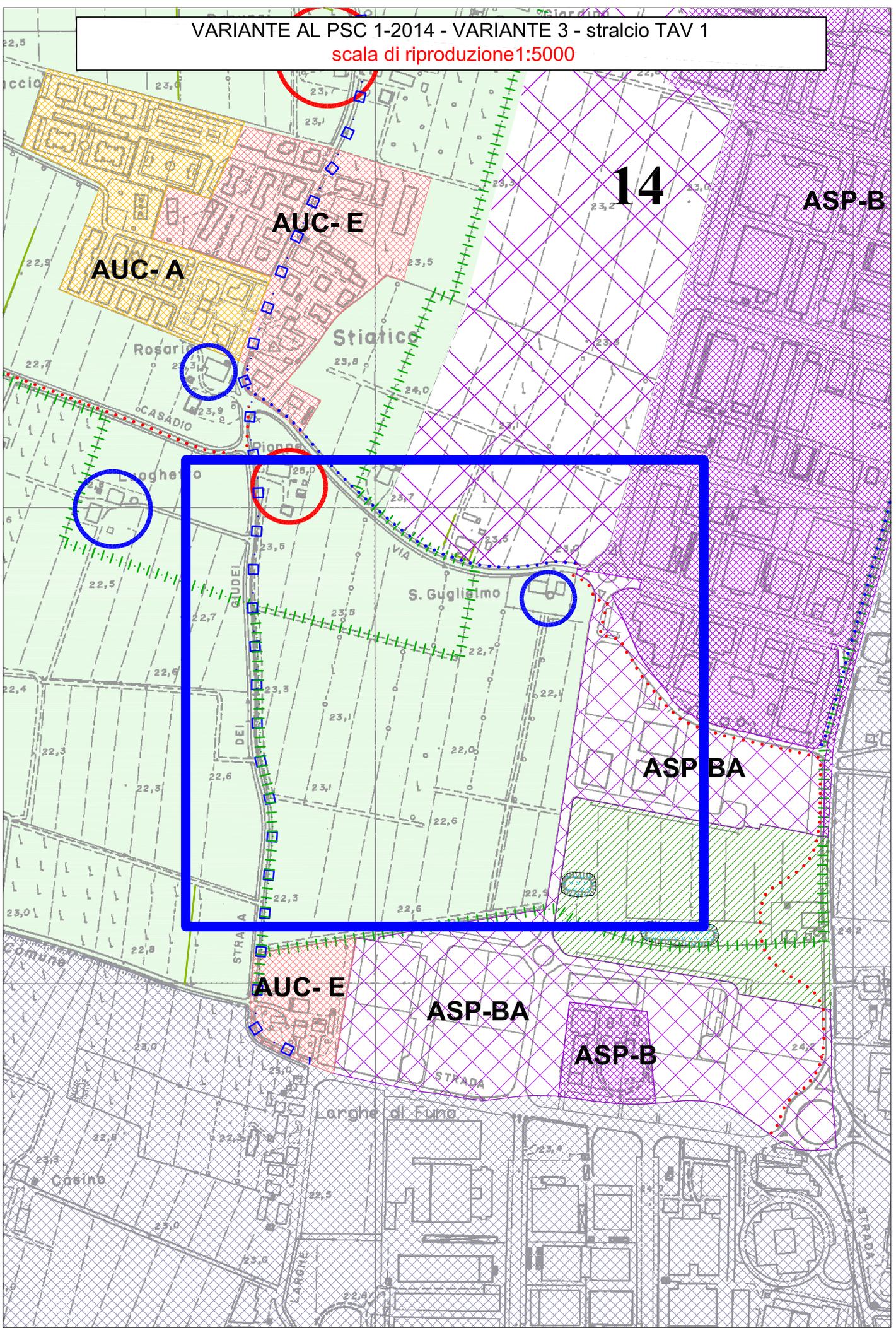
AUC-E

ASP-BA

ASP-B

Larghe di Funo

Casino



## Art. 25.6 – Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (ASP-AN)

### *paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito*

1. Sul territorio comunale di San Giorgio di Piano sono presenti i seguenti ~~tre~~ **due** Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento:
  - il primo, contrassegnato dal n. 15, localizzato fra la SP 4 Galliera e la ferrovia BO-PD;
  - il secondo, contrassegnato dal n. 14, localizzato in adiacenza al fronte ovest dell'Ambito produttivo sovracomunale esistente di Stiatico, a nord della via Stiatico;
  - ~~- il terzo, contrassegnato dal n. 16, localizzato in adiacenza al fronte ovest dell'Ambito produttivo sovracomunale esistente di Stiatico, a sud della via Stiatico.~~Tutti e ~~tre~~ **due** fanno parte del Polo produttivo di sviluppo Funo-Stiatico assieme ad altre aree di sviluppo previste nei comuni confinanti di Argelato e Bentivoglio.
2. Essi sono destinati ad accogliere le nuove espansioni produttive dell'Associazione nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata. Le nuove previsioni urbanistiche sono programmate secondo quanto definito nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni dell'Unione Reno Galliera.
3. Le modalità, le tempistiche ed i condizionamenti per l'attivazione delle previsioni edificatorie sono quelle stabilite nell'Accordo Territoriale all'Allegato 1.
4. Le modalità di attuazione degli Ambiti di cui al presente articolo, sono quelle previste all'Art. 5 dell'Accordo Territoriale.

### *paragrafo 2): Prestazioni ambientali applicate all'Ambito*

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
  - L'Ambito dovrà assumere gli "Obiettivi Apea" così come definiti dalla Provincia nelle "Linee Guida" approvate dalla Giunta provinciale in data 21 novembre 2006 con atto n. 407.
  - Il POC ed i PUA, ciascuno secondo le proprie e specifiche competenze dovranno garantire il perseguimento degli "Obiettivi Apea", declinando tali obiettivi in scelte ed azioni operative, normative e progettuali così come definite nelle Linee Guida di cui sopra.
  - A tal fine, in sede di formazione del POC, il Comune si impegna a sottoscrivere accordi con i privati (ex Art. 18 LR 20/2000), all'interno dei quali concordare che per l'approvazione del PUA dovrà essere acquisito il parere del Collegio di Vigilanza, che attesti, il riconoscimento di qualifica Apea per le nuove aree.
  - Per meglio garantire il raggiungimento degli "Obiettivi Apea", i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno preferibilmente essere di Iniziativa Pubblica.
  - Per la formazione di tali PUA, le Parti si impegnano a valutare l'opportunità di adottare una procedura di "bando pubblico", finalizzata a selezionare preventivamente le aziende da insediare nelle nuove aree (selezione utile, e in alcuni casi indispensabile, per assumere le scelte infrastrutturali più opportune).
  - Al fine di sviluppare un organico progetto delle nuove espansioni, il PUA dovrà approfondire l'apparato conoscitivo sviluppato a partire dal presente Accordo, arrivando complessivamente a predisporre una Analisi Ambientale iniziale. Tale Analisi dovrà essere parte integrante del PUA e dovrà sviluppare i temi indicati nell'Allegato 2 paragrafo 4.5 delle Linee Guida Apea.
  - La convenzione del PUA dovrà comprendere un piano programmatico di gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni da realizzare nelle nuove aree. Tale piano assume il valore di primo Programma Ambientale per le nuove aree, in attesa del Programma Ambientale relativo all'intero ambito.
  - Il Collegio di Vigilanza sulla base delle Linee Guida Apea, valuta il soddisfacimento degli "Obiettivi Apea" nella pianificazione del PUA, verifica la presenza di un Soggetto Gestore e di un primo Programma Ambientale, quindi riconosce una prima qualifica Apea delle aree oggetto del PUA.

### ***paragrafo 3): Categorie funzionali ammesse***

1. Le categorie funzionali ammesse, in coerenza con l'art. 4 dell'Accordo Territoriale sono:

#### Residenza

- Negli ambiti sovracomunali è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse, oltre a quelle già insediate.

#### Terziario e commerciale

- Le quote relative a funzioni terziarie e commerciali di livello comunale, complessivamente sommate inferiori a 5.000 mq di SV andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e della classificazione d'uso definita dall'art. 9.1 del PTCP (si precisa che la quota di 5.000 mq di SV va riferita complessivamente a tutte le aree produttive comprese all'interno dell'Ambito produttivo sovracomunale "Interporto-Funo-Stiatico" ricadente nel territorio comunale di Bentivoglio e San Giorgio di Piano ed è già stata prevista nel Comparto San Bernardino, oggetto di specifico Art. 18).
- Sono invece da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici, di vigilanza, ecc.).
- Relativamente al tema delle destinazioni commerciali, il PSC assume come termine di riferimento il POIC della Provincia di Bologna, in fase di approvazione, completo di tutte le sue determinazioni e procedure.

#### Logistica

- Le attività logistiche di medie e grandi dimensioni e ad elevata generazione di flussi di traffico potranno essere localizzate, in coerenza con le linee guida di cui alla Delib. del CP n. 65 del 19/9/2006, richiamate nel Constatato, negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale e nelle piattaforme logistiche esistenti alle condizioni precisate nell'Accordo Territoriale e nelle linee guida approvate dalla Provincia di Bologna il 21 novembre 2006 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 407.
- Tutti i nuovi insediamenti per logistica, insediati dopo la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, partecipano alla perequazione territoriale ovunque localizzati, tranne che l'Interporto per il quale la perequazione riguarderà solo l'ICI nella percentuale che sarà definita nello specifico Accordo territoriale.

#### Impianti per la gestione dei rifiuti

- La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione, nonché demolitori, sono generalmente ammessi all'interno delle aree produttive sovracomunali, salvo verifiche puntuali da parte degli Enti competenti
- A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali di sviluppo potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dall'Amministrazione Comunale per garantire modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).

### ***paragrafo 4): Massima capacità insediativa potenziale del PSC***

1. La capacità edificatoria massima sarà conseguente ad una più precisa individuazione delle aree, in sede di POC o di accordi Art. 18, applicando un indice territoriale non superiore a 0,35 mq/mq, specificando che ai privati sarà riconosciuto un indice non superiore a 0,25 mq/mq. Il Comune utilizzerà la propria capacità edificatoria (pari allo 0,10 mq/mq) per il perseguimento delle politiche di interesse generale ritenute più urgenti (cessione di porzioni di aree produttive libere, individuazione di quote di aree convenzionate per trasferimenti, adeguamento infrastrutturale e di riqualificazione degli ambiti, oneri per dotazioni territoriali o mitigazioni ambientali o altre modalità).
2. Le aree di nuova previsione partecipano alla "perequazione territoriale" come stabilito all'Art. 9 dell'Accordo Territoriale. In esecuzione del medesimo articolo dovrà essere messo a disposizione un "onere aggiuntivo" calcolato per ogni metro di nuova edificabilità di indice privato, nella misura che sarà definita nel "regolamento del fondo di compensazione" approvato dall'Unione dei comuni Reno Galliera. Tale fondo di compensazione è finalizzato al-

la realizzazione di interventi infrastrutturali e per la realizzazione di dotazioni territoriali per lo sviluppo dei diversi ambiti produttivi, sempre secondo le priorità e le indicazioni già fissate nell'Accordo Territoriale e secondo quelle che saranno definite nel regolamento del fondo sopracitato.

***Paragrafo 5): Codifica e individuazione dell'Ambito***

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:
  - Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento "PSC\_ASSETTO\_PL\_ASP\_AN"

***paragrafo 6): Prescrizioni particolari***

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.
2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" o insediamenti senza valore, si interviene applicando le norme previste rispettivamente nel RUE all'Art. 21 e all'Art. 33.2. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento" ed eventualmente disciplinare in modo puntuale gli usi superando le specifiche norme di cui all'Art. 21 e 33.2 del RUE. Inoltre in sede di studio degli Ambiti APEA sarà possibile consentire e rendere sostenibili modesti incrementi edificatori per funzioni residenziali come potenziamento degli insediamenti esistenti alla data di adozione del PSC, se ed in quanto le mitigazioni previste rendano compatibile tale scelta.
3. Prima dell'inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo che i comuni dell'Unione Reno Galliera ha sottoscritto con la Provincia di Bologna.

#### Quarto argomento di Variante

La quarta Variante riguarda una precisazione normativa da inserire all'Art. 16 – Sistema Idrografico delle norme del PSC riguardante “le fasce di rispetto fluviale” previste in cartografia ai lati dello “Scolo Riolo”.

Tale integrazione è stata richiesta dal Direttore della IV Area del Comune.

Di fatto la definizione di fasce di rispetto profonde 50 metri dal ciglio della sponda del Riolo, è conseguenza di una decisione che fu presa in sede di Piano Strutturale Associato. Tale fascia di rispetto era stata prevista dai Comuni della Reno Galliera direttamente interessati dal percorso del corso d'acqua funzionale alle funzioni agricole.

In realtà alla fine del processo di pianificazione tutti i comuni interessati hanno previsto la medesima normativa che però si è esplicitata solamente dal punto di vista cartografico.

Quindi per dare maggiore chiarezza e puntualità alla prescrizione, si ritiene di integrare la normativa del PSC indicando chiaramente che la fascia di rispetto fluviale dello Scolo Riolo è pari a 50 metri.

La cartografia non viene modificata.

Viene allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 16, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**.

## Art. 16 – Sistema idrografico

### *paragrafo 1): Definizione del Sistema*

1. Il Sistema è costituito dagli elementi di seguito descritti e presenti sul territorio del Comune di San Giorgio di Piano; tali elementi di tutela - individuati nella Tav. n. 2 Carta Unica – in quanto desunti e recepiti dal PTCP Vigente e, per quanto non già recepito esplicitamente dal PTCP medesimo, dalla pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino del Reno che mantiene comunque la sua validità ed efficacia:
  - a) Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (Art. 4.2 PTCP, Art. 18 PTPR) individuati per gli scoli Riolo e Calcarata, per il CER e per il reticolo idrografico minore
  - b) Fasce di tutela fluviale (Art. 4.3 PTCP, Art. 17 PTPR) individuate gli scoli Riolo, Calcarata, CER e per il reticolo idrografico minore
  - c) Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica (art. 4.8 PTCP, e "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno dell'Autorità di Bacino)

### *paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema*

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:
  - a) Gli alvei attivi e invasi, riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definiti come l'insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d'acqua in quiete od in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circonda tali spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d'acqua medesime. Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua ovvero fra i cigli di sponda sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

Le norme del presente articolo si applicano alle aree, cartografate o meno, comprese entro una distanza planimetrica, in destra e in sinistra dall'asse del corso d'acqua, di 20 m. per parte per il reticolo idrografico principale, di 15 m. per parte per quello secondario, di 10 metri per parte per quello minore e di 5 metri per parte per quello minore.

Le politiche da perseguire negli alvei attivi sono quelle fissate dall'art. 4.2 del PTCP, atte a favorire il deflusso idraulico, ovvero:

- intervenire con interventi di ingegneria naturalistica
- perseguire la riduzione del grado di artificialità dei corsi d'acqua
- favorire la funzione di corridoi ecologici

Le costruzioni esistenti all'interno degli alvei attivi e invasi, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione e i Comuni possono adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione, salvo che si tratti di costruzioni di riconosciuto interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Gli incentivi sono condizionati alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea al di fuori delle aree ad alta probabilità di inondazione.

Sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi D.lgs 42/2004 e su quelli riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale dal PSC sono consentiti gli interventi previsti all'art. 18 successivo, fermo restando che non sono ammissibili ampliamenti e che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico.

Sugli altri manufatti ed edifici non tutelati sono consentiti soltanto:

- interventi di manutenzione

- interventi finalizzati ad una sensibile riduzione della vulnerabilità rispetto al rischio idraulico, comunque, nel caso di edifici.

La realizzazione delle opere di cui sopra, escluse le opere di manutenzione, è comunque subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, anche sotto il profilo della congruenza con i propri strumenti di piano.

Ogni modificazione morfologica, compresi la copertura di tratti appartenenti al reticolo idrografico principale, secondario, minore, minuto e di Bonifica, nonché parchi, percorsi naturalistici e ricreativi, viabilità lungo le sponde del medesimo reticolo che non debbono comunque alterare il regime idraulico delle acque, né alterare eventuali elementi naturali fisici e biologici che conferiscono tipicità o funzionalità all'ecosistema fluviale, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente e la relativa documentazione deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino.

Negli alvei non è ammissibile nessuna attività che possa comportare un apprezzabile rischio idraulico per le persone e le cose o rischio di inquinamento delle acque o di fenomeni franosi. La presenza di attività e costruzioni per funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni prescritte nei commi successivi.

All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:

- l'impianto di nuove colture agricole, ad esclusione del prato permanente, nelle aree non coltivate da almeno due anni al 27 Giugno 2001
- il taglio o la piantumazione di alberi o arbusti se non autorizzati dall'autorità idraulica competente
- lo svolgimento delle attività di campeggio
- il transito e la sosta di veicoli motorizzati se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti nonché l'accumulo di qualsiasi tipo di rifiuto.

b) Le fasce di tutela fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.

Le politiche da perseguire nelle fasce di tutela fluviale sono quelle fissate dall'art. 4.3 del PTCP e che si esplicano nel:

- mantenimento, recupero e valorizzazione della funzionalità idrauliche paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua
- assegnare una valenza strategica per le reti ecologiche

Le presenti norme si applicano anche al reticolo minore di bonifica non facente parte del reticolo minore e minuto e non individuato nella cartografia di piano; per il reticolo minore di bonifica la "fascia di tutela fluviale" viene individuata in una fascia laterale, sia in destra che in sinistra, di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. Questa norma non si applica all'interno dei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi. Nel caso in cui il limite della fascia di tutela fluviale intersechi il sedime di un edificio, questo si considera esterno alla fascia medesima. ***Per quanto riguarda la "fascia di tutela fluviale" assegnata allo Scolo Riolo, si determina tale fascia in 50 m misurati dal ciglio più elevato della sponda, così come individuata cartograficamente nella Tav. 2 del PSC.***

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammesse le seguenti funzioni e interventi:

- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 15 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità competente.

Nelle fasce di tutela fluviale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva. Gli incentivi per le misure agro-ambientali finalizzate alla tutela dell'ambiente vanno prioritariamente destinati alle aree di cui al presente articolo.

Con riguardo alle infrastrutture e agli impianti tecnici per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio, quali i seguenti:

- infrastrutture per la mobilità (strade, infrastrutture di trasporto in sede propria, approdi e opere per la navigazione interna),
- infrastrutture tecnologiche a rete per il trasporto di acqua, energia, materiali, e per la trasmissione di segnali e informazioni,
- invasi,
- impianti per la captazione e il trattamento e la distribuzione di acqua e per il trattamento di reflui,
- impianti per la trasmissione di segnali e informazioni via etere,
- opere per la protezione civile non diversamente localizzabili,
- impianti temporanei per attività di ricerca di risorse nel sottosuolo

sono ammissibili interventi di:

- a. manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti
- b. ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili
- c. realizzazione ex-novo, quando non diversamente localizzabili, di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali, oppure che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Il progetto preliminare degli interventi di cui alle lettere b) e c), salvo che si tratti di opere di rilevanza strettamente locale, è sottoposto al parere vincolante, per quanto di sua competenza, dell'Autorità di Bacino.

Per le infrastrutture lineari non completamente interrato deve evitarsi che corrano parallele al corso d'acqua.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una fascia della larghezza di 5 (cinque) metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine.

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammissibili gli interventi sui fabbricati esistenti nei limiti previsti dal RUE, ed inoltre quanto ammesso dal RUE medesimo negli ambiti presenti:

1. all'interno del Territorio Urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR);
2. all'interno delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989;
3. impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio e simili;
4. realizzazione, quando non diversamente localizzabili, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale, ad una distanza minima di m. 10 dal limite dell'alveo attivo, nonché di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
5. non è ammessa comunque la formazione di nuovi centri aziendali;
6. sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sono ammissibili ampliamenti, ed il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico;
7. per gli edifici non tutelati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e quelli finalizzati alla riduzione della vulnerabilità idraulica, senza aumento di superficie né di volume

c) La rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica

- Tutto il territorio comunale è ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI "controllo degli apporti d'acqua"; a tal fine nelle zone di nuova edificazione, che verranno attuate con i POC, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, dovranno essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinati a parco o a verde compatto. Potranno essere promossi od incentivati sistemi di raccolta delle acque piovane anche nelle aree edificate.
- Per i terreni agricoli l'adozione di sistemi di drenaggio che modifichino i regimi idraulici è subordinata all'attuazione di sistemi compensativi con un volume pari ad almeno 100 mc/Ha di terreno drenato.
- La rete idrografica minore valliva e di Bonifica è rappresentata dalla rete scolante minore e dalla rete di Bonifica in pianura, di importanza strategica, non è normata né dal PTCP né dal PSAI, quindi si fa riferimento alle presenti norme.
- Il complesso dei bacini scolanti riferiti ai corsi d'acqua sopra definiti, costituisce nel suo insieme, l'ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI e dell'art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile Savena Abbandonato, ovvero del concetto "dell'invarianza idraulica" riferita agli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani.
- I corsi d'acqua facenti parte di tale ambito, necessitano di verifiche idrauliche sull'efficienza della rete per l'individuazione delle aree ad alta pericolosità di allagamento e l'individuazione del rischio esistente così come regolamentato dalla Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 28 aprile 2008 così come modificata in data 25 febbraio 2009.
- Tale Direttiva stabilisce che le aree che saranno definite nei Piani Consortili Intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con i tempi di ritorno fino a 50 anni, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.
- Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente punto, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

Le trasformazioni urbanistiche dovranno essere subordinate alla verifica idraulica dell'efficienza della rete scolante preliminare al POC ed alla contestuale realizzazione di opere volte al contenimento del rischio idraulico, con riferimento ai "Piani Consortili Intercomunali", con richiesta di parere sulla inondabilità all'Autorità Idraulica competente.. La realizzazione di vasche di laminazione esternamente ai comparti per nuovi insediamenti, dovranno essere verificate le possibilità di realizzazione delle opere e vincolate le zone esterne agli areali in cui realizzare le vasche. in fase di redazione di progetti di nuova espansione, di riqualificazione o di riconversione, la richiesta di un parere idraulico circa le modalità di smaltimento delle acque bianche dei comparti; Ad avvenuta urbanizzazione delle aree di espansione, le portate di acque meteoriche provenienti da aree attualmente non urbanizzate, debbono mantenere un limite di apporto di 8 l/s per ettaro all'immissione dei canali di bonifica.

**paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema**

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:
  - Alvei attivi e invasi "PSC\_IDRO\_PL\_ALVEO"
  - Fasce di tutela fluviale: "PSC\_IDRO\_PL\_FTF"
  - Reticolo idrografico minore: "PSC\_IDRO\_LI\_R-MIN"

### **Quinto argomento di Variante**

La quinta Variante riguarda la ridefinizione dell'Ambito ANS-C9 che viene ridimensionato per due motivi principali:

- il primo motivo riconosce alla proprietà una risposta positiva ad una osservazione presentata in sede di prima approvazione del PSC e RUE, allora non accolta, che era finalizzata alla eliminazione della previsione insediativa in quanto non rispondente alle aspettative della proprietà stessa. Tale osservazione più volte ancora reiterata nel tempo, sempre finalizzato alla medesimo obiettivo.
- Il secondo motivo che ha spinto l'Amministrazione comunale a rispondere positivamente è che con tale modifica, dal punto di vista ambientale si migliora la previsione dell'Ambito 9 in quanto verranno a diminuire tutte le problematiche di carattere acustico dovute alla presenza della ferrovia Bologna-Venezia. Inoltre in uno scenario economico e di programmazione urbanistica totalmente modificato, l'Amministrazione comunale ritiene compatibile la richiesta.

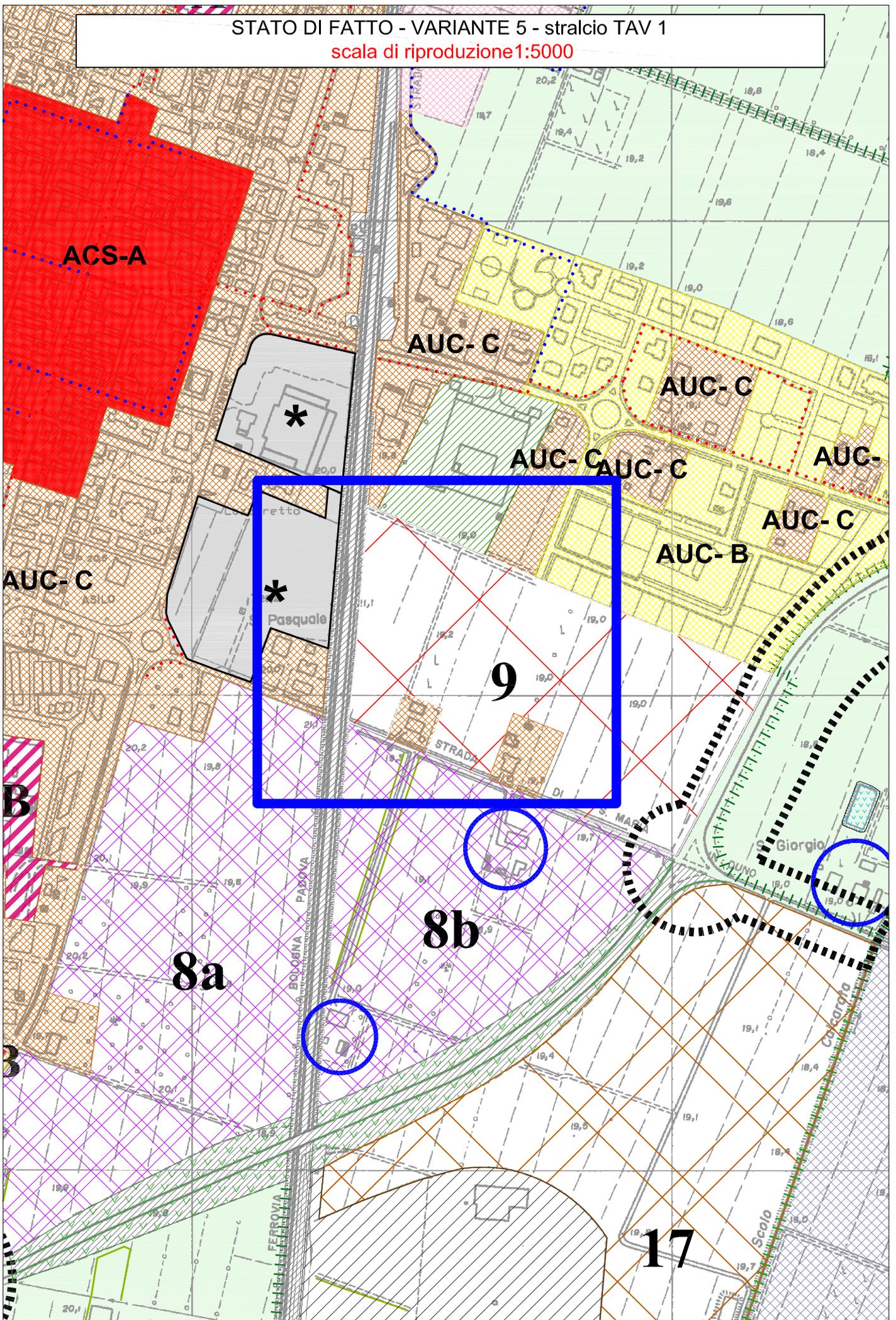
L'Ambito n. 9 viene così diminuito dai mq 83.000 originali circa, a mq 54.000 circa, con lo stralcio quindi di circa mq 29.000 che vengono riconvertiti in "ambito agricolo"

Si prevede perciò una modifica cartografica al PSC, ed una modifica normativa all'art. 24.3.

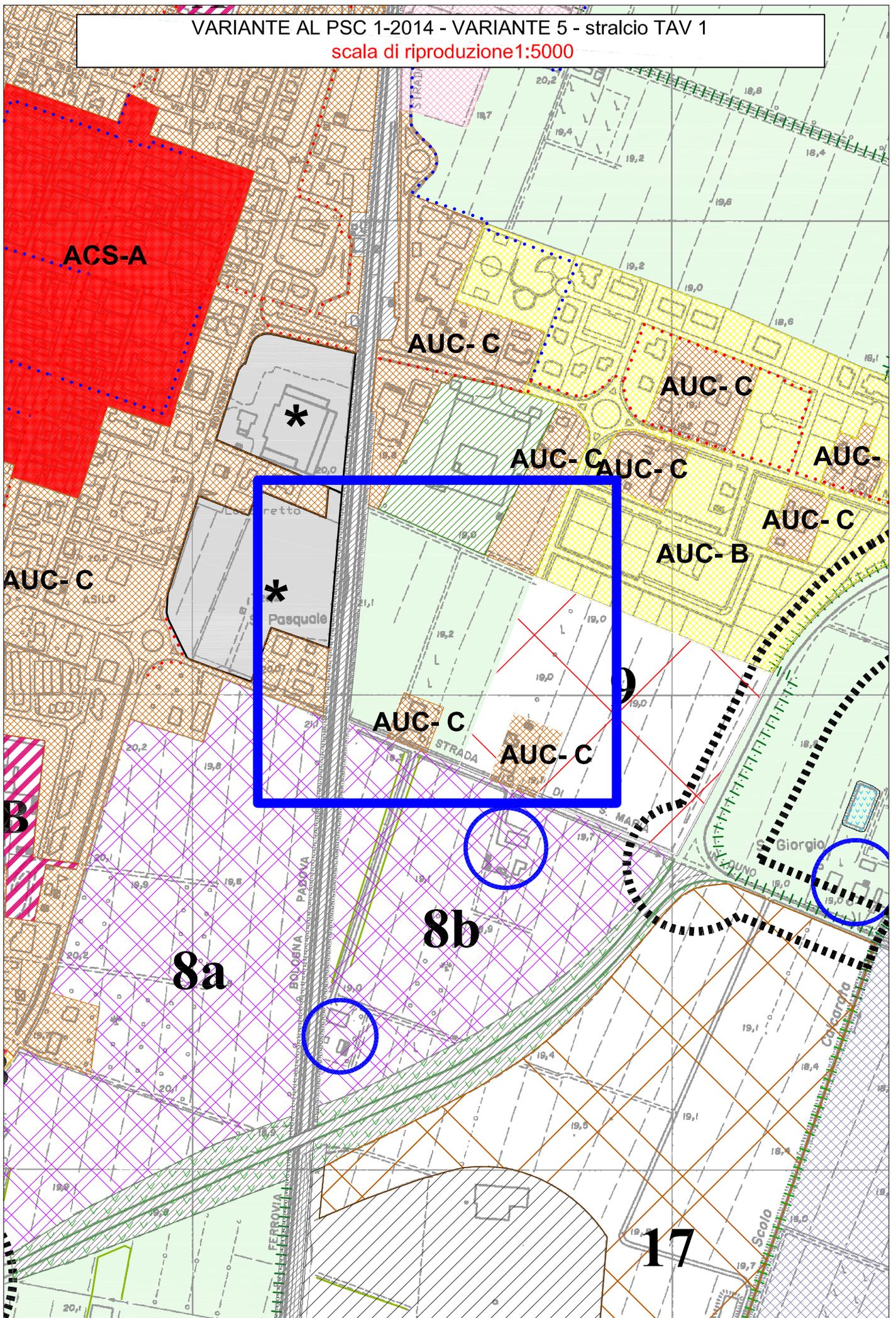
Contestualmente in sede di adozione formale della Variante al PSC, verranno aggiornate le tabelle del dimensionamento residenziale allegate alla relazione illustrativa del PSC, per l'opportuno coordinamento degli atti.

Si allegano di seguito stralci del PSC come stato di fatto ed in variante, nonché del RUE in quanto la scala maggiore fa meglio riconoscere la modifica.

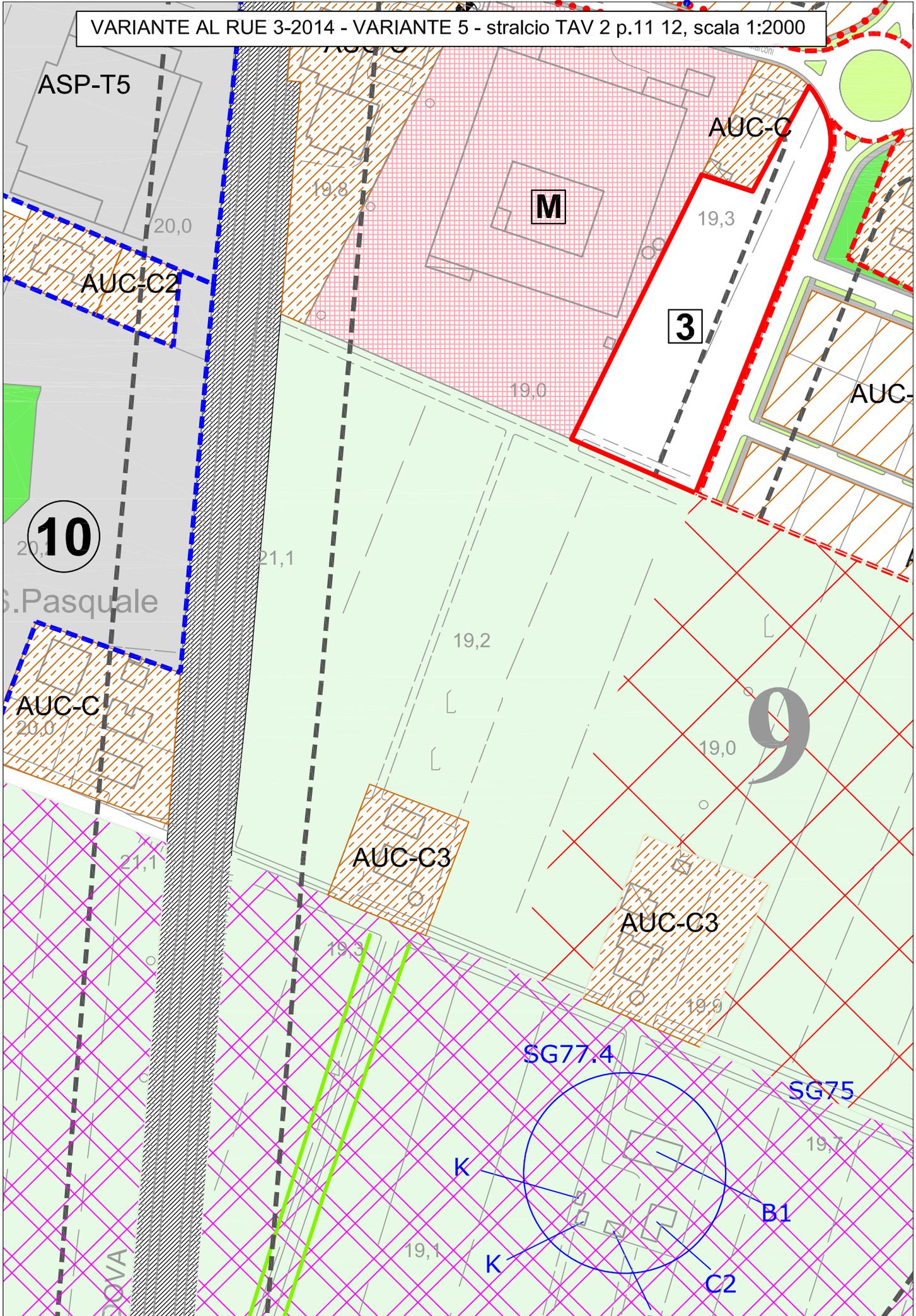
STATO DI FATTO - VARIANTE 5 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 1-2014 - VARIANTE 5 - stralcio TAV 1  
scala di riproduzione 1:5000







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

### *paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

1. Ai sensi dell'Art. A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella tav. n.1 del PSC e nelle presenti Norme, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.
2. Nella Tav. n. 1 del PSC gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, possono anche essere caratterizzati con le seguenti ulteriori specifiche: in alcuni casi all'interno di tali Ambiti sono state individuate, con apposita simbologia (retino verde sfumato), delle "aree per dotazioni territoriali" che rivestono un significato di indirizzo per la redazione dei POC e per la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati.

### *paragrafo 2): Capacità insediativa potenziale del PSC*

1. La capacità insediativa è quella definita complessivamente all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.
2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
  1. Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
  2. tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti interni al territorio urbanizzato o nelle aree ad essi strettamente adiacenti
  3. tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
  4. è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
  5. è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.

### *paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito*

1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:
  - Ambiti di nuova urbanizzazione PSC\_ASSETTO\_PL\_ANS\_C

### *paragrafo 4): Gli Ambiti individuati*

- San Giorgio di Piano capoluogo:
  - Ambito 3
  - Ambito 4
  - Ambito 6
  - Ambito 7
  - Ambito 9

### ***Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti***

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
  - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
  - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
  - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
  - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
  - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
  - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
  - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
  - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
  - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
  - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
  - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
  - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
  - si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
    - gli "Obiettivi di qualità delle acque";
    - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
    - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
    - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
    - il "Deflusso minimo vitale"
    - le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile".

### ***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 ca-

pacità 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, trova il suo limite nella ferrovia 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 ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzate idonee barriere per salvaguardare il clima acustico;~~
- previsione e realizzazione di una fascia ineditata 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.

### **.....OMISSIS.....**

## SCHEDA DI VALSAT MODIFICATA

<p><b>Capoluogo</b></p> <p><b>Ambito 9</b></p>	<p><b>Prevalentemente residenziale</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>L'Ambito 9 posto a est della ferrovia, trova il suo limite <del>nella ferrovia sul fronte o-vest</del>, 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.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<p>Il PSC ha previsto per questo Ambito, una capacità insediativa complessiva residenziale di <del>12.000</del> <b>8.000 mq di SU</b>; sono ammesse inoltre in aggiunta, quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza con un minimo di <b>750 mq</b> ed un massimo di <b>3.500 mq</b> di SU.</p> <p>Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NTA del PSC e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) del PSC medesimo.</p> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>- <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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.</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.</p>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la linea elettrica di media tensione esistente al limite est dell'area, deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio.</li> <li>- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana; le compensazioni idrauliche dovranno essere dimensionate per un volume pari a 500 mc per ettaro di superficie territoriale.</li> <li>- per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori</li> </ul> <p><u>per quanto riguarda le reti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per questa area di espansione si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti tra via Argelato e via Gnudi e la realizzazione dell'estensione di rete per la compenetrazione dell'acquedotto all'interno dei comparti.</li> </ul> </li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si dovrà prevedere la realizzazione di appositi collettori fognari acque nere con recapito al depuratore principale. Gli scarichi di</li> </ul> </li> </ul>

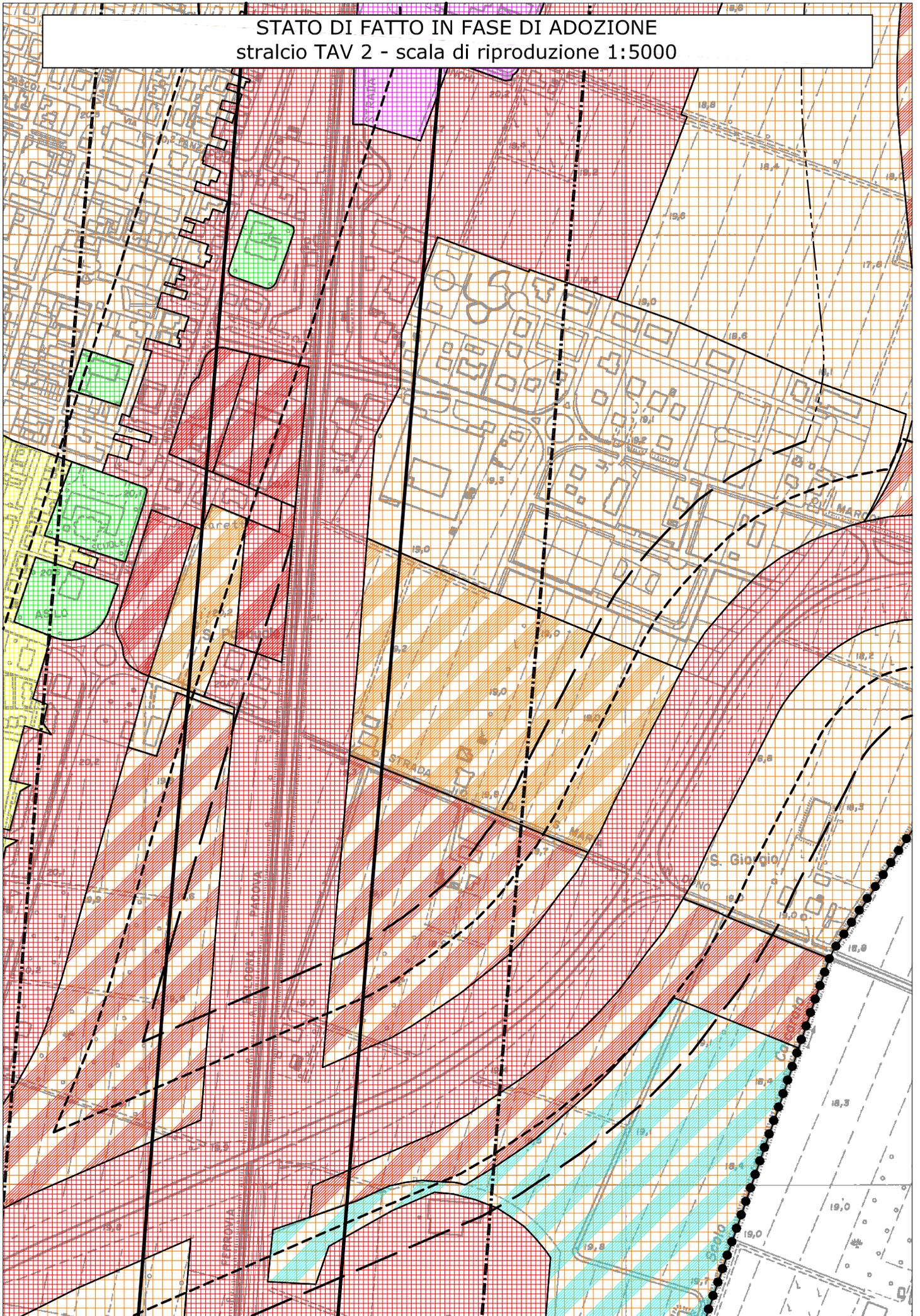
	<p>acque bianche dovranno confluire, previo parere dell'ente gestore, direttamente in corpo idrico superficiale ovvero immettersi, previo parere di Hera e realizzazione di opportuni sistemi di laminazione, nella rete fognaria esistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In sede di POC dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente</li> <li>- <u>Servizio gas</u></li> <li>- L'impatto delle aree di espansione site nei comuni di S.Giorgio di Piano e Argelato è generalizzato sul sistema gas dei due comuni: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto REMI di via Stiatico, tra via del Lavoro e via Canaletta (intervento A).</li> <li>- Risulta inoltre necessario un intervento di adeguamento dell'impianto di Primo Salto, in particolare relativamente alla misura e al preriscaldamento.</li> </ul> <p>CONDIZIONAMENTI ULTERIORI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che interessano l'Ambito, il PSC assumendo gli indirizzi del DP, propone i seguenti condizionamenti: <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzate idonee barriere per salvaguardare il clima acustico;</del></li> <li>▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese.</li> </ul> </li> </ul>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I nuovi interventi dovranno essere realizzati all'esterno della fascia di rispetto stradale <del>e ferroviario</del></li> <li>- il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti; in particolare si dovrà prevedere un sistema di smaltimento costituito da reti fognarie per le acque nere, per le acque bianche contaminate, (ABC) e da reti con collettori e sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABCN) secondo le caratteristiche stabilite dall'autorità idraulica.</li> <li>- si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore</li> <li>- si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici</li> <li>- dovranno essere perseguiti gli obiettivi di tutela della qualità e dell'uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee di cui al Titolo 5 del PTCP, come modificato con variante approvata con delibera di Cons. Prov. 15/2011, in recepimento del PTA regionale</li> <li>- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> <li>- si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC</li> <li>- si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup>; in sede di POC dovranno comunque essere dettagliati gli indirizzi volti a mitigare le criticità acustiche che verranno evidenziate.</li> <li>- si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup></li> <li>- dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile – se presenti -, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.</li> <li>- qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale.</li> <li>- qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti.</li> <li>- in sede di POC dovranno essere effettuati approfondimenti (in materia di acustica, direzione dei venti dominanti, orientamenti degli edifici, organizzazione delle aree verdi ecc.), atti ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze.</li> <li>- i soggetti attuatori dovranno, di concerto con l'Amministrazione Comunale, produrre una valutazione dell'incidentalità stradale nell'Ambito per individuare eventuali punti critici che richiedano interventi di messa in sicurezza in relazione alle scelte proposte nel PUA.</li> </ul>
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitazioni geotecniche: non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D).</li> <li>- limitazioni idrauliche: nessuna</li> <li>- in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NTA del PSC</li> </ul>

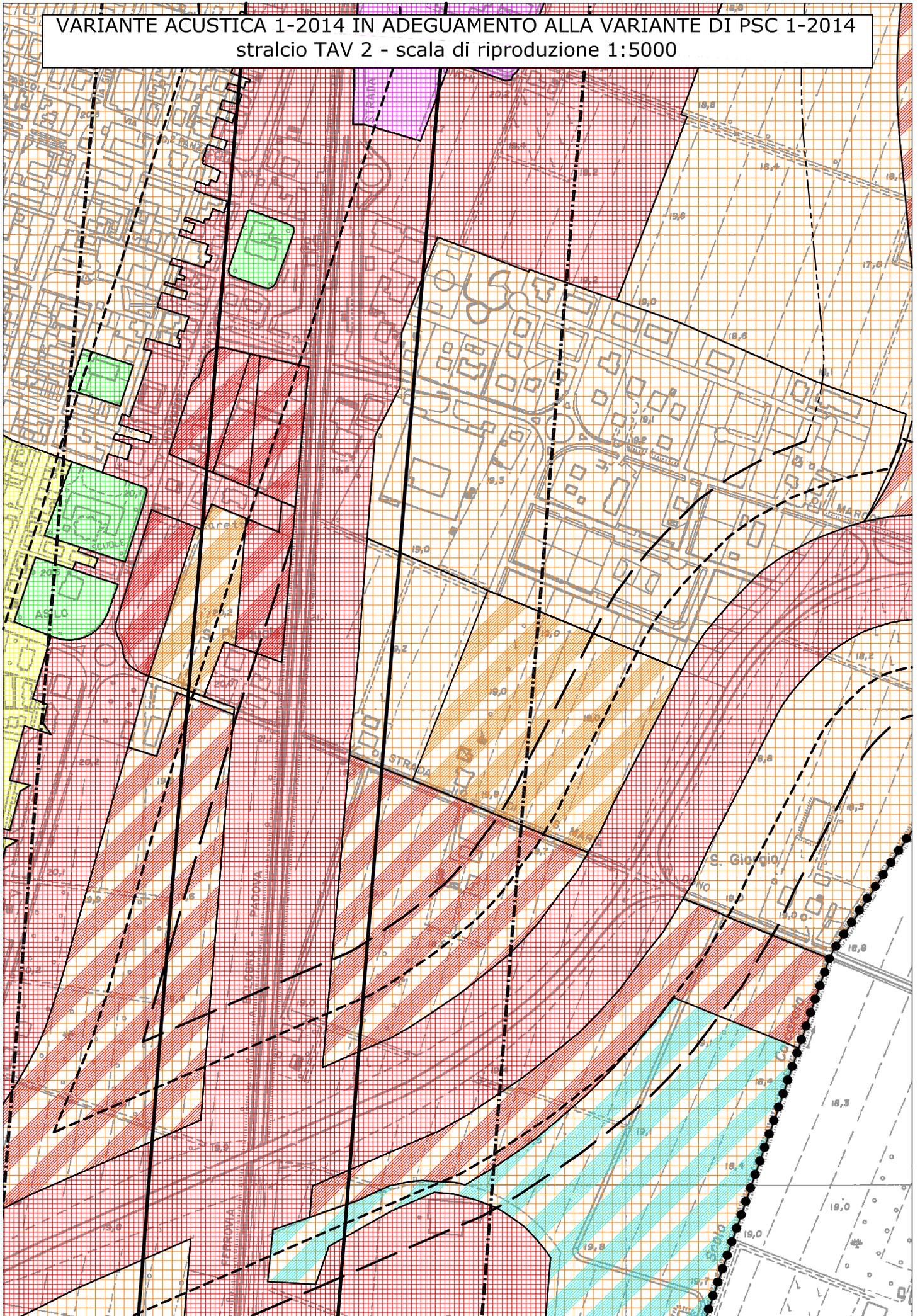
**STRALCI PLANIMETRICI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**  
**(aggiornata con le Varianti)**



STATO DI FATTO IN FASE DI ADOZIONE  
stralcio TAV 2 - scala di riproduzione 1:5000

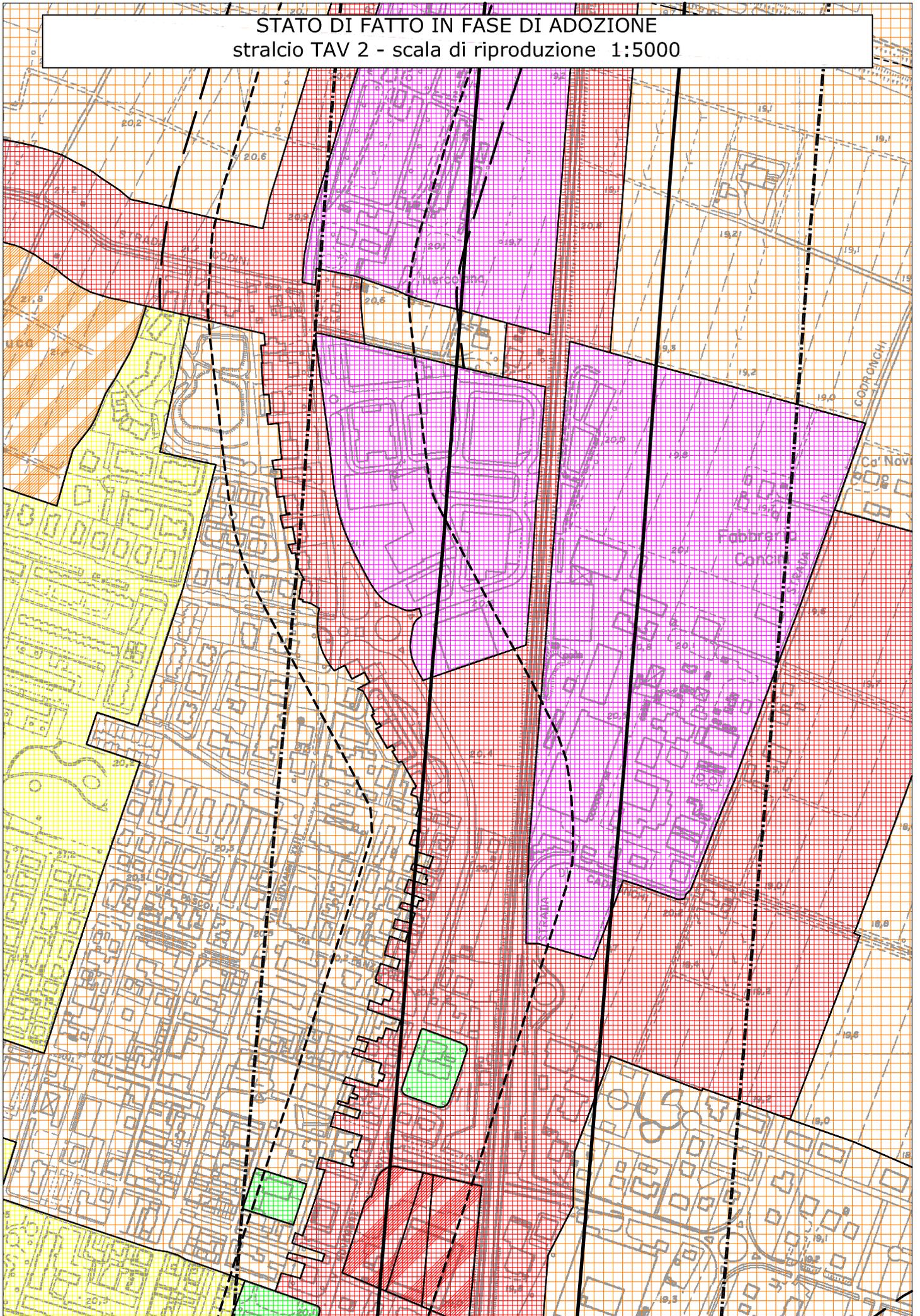


VARIANTE ACUSTICA 1-2014 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DI PSC 1-2014  
stralcio TAV 2 - scala di riproduzione 1:5000

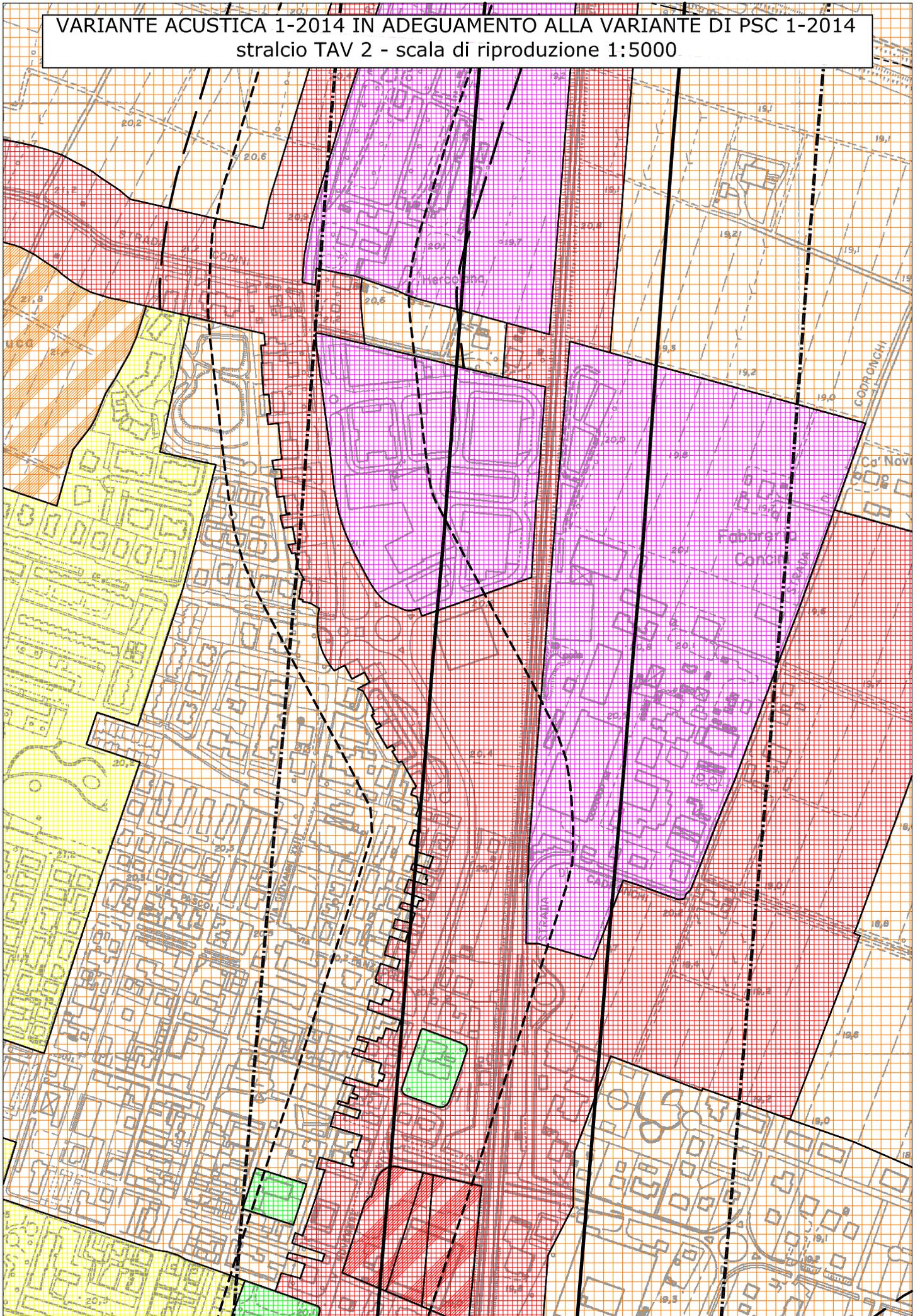




STATO DI FATTO IN FASE DI ADOZIONE  
stralcio TAV 2 - scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE ACUSTICA 1-2014 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DI PSC 1-2014  
stralcio TAV 2 - scala di riproduzione 1:5000





STATO DI FATTO IN FASE DI ADOZIONE  
stralcio TAV 2 - scala 1:10000

