



P S C

piano strutturale comunale

VARIANTE AL PSC N. 2/2017

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

DOCUMENTO PRELIMINARE

Relazione illustrativa Elaborati grafici (stralci)

Elab. 1

Sindaco

Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Approvazione delib. G.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

Premessa

Il presente Documento Preliminare riguarda una proposta di Variante al PSC (Piano Strutturale Comunale) vigente, approvato il 26 ottobre 2011 con delibera Consiglio Comunale n. 50, e successivamente integrato con le seguenti varianti:

- 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);
- variante n. 1/2014 relativa ad alcune modifiche sia cartografiche che normative afferenti ad ambiti produttivi e residenziali.

Procedimento

Alla presente variante si applica il procedimento di cui all'art. 32 della l.r. 20/2000 e s.m.i., di seguito descritto:

- la Giunta comunale approva un Documento Preliminare (DP) e Valsat preliminare riguardanti i contenuti dell variante al PSC;
- il Sindaco convoca una Conferenza di pianificazione, ai sensi dell'art. 14 della l.r. 20/2000, chiamando a partecipare tutti gli Enti territoriali e le amministrazioni delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP, e allegando alla convocazione la delibera di approvazione e tutti i documenti costitutivi del Documento preliminare;
- alla conclusione della Conferenza di pianificazione, ed eventualmente adeguato il documento preliminare, il Comune elabora ed adotta la Variante al PSC e la relativa Valsat, tenendo conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa, e pone in pubblicazione gli elaborati di variante (sul BUR, all'albo pretorio comunale e sul sito web del comune); contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Città Metropolitana ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza di pianificazione, richiedendo agli enti ambientali il parere sulla relativa Valsat;
- il Comune e la Città metropolitana possono stipulare, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla chiusura dei lavori della conferenza di pianificazione e prima dell'adozione della variante, 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, alle riserve e al parere motivato sulla Valsat formulate dalla Città Metropolitana;

- in caso di sottoscrizione dell'Accordo di pianificazione, il Comune approva la Variante con deliberazione di Consiglio Comunale, mentre, qualora non sia stato sottoscritto l'Accordo di pianificazione, il Comune controdeduce alle riserve della Città Metropolitana e trasmette la deliberazione di approvazione alla Città Metropolitana chiedendo l'Intesa ai sensi dell'art. 32, comma 10 della l.r. 20/2000; la Città Metropolitana con Atto del Sindaco metropolitano, esprimerà l'Intesa a favore del Comune, richiedendo eventualmente modifiche alle controdeduzioni formulate dal Comune in sede di approvazione;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo e tavole grafiche coordinate, vengono trasmesse alla Regione e alla Città Metropolitana.
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante viene pubblicato dalla Regione sul BUR e dal Comune sul proprio sito web e all'albo pretorio;
- 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, al fine di espletare un unico procedimento di approvazione di entrambi gli strumenti di pianificazione.

Nel medesimo procedimento, si intende anche adeguare la Classificazione acustica comunale vigente alla presente variante, così come indicato all'Art. 13.5 delle Norme del PTCP.

Elaborati costituenti il documento preliminare di Variante al PSC

Il documento preliminare della variante 2/2017 al PSC del Comune di San Giorgio di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa ed elaborati cartografici (stralci)
- Elab. 2 – Valsat preliminare - Rapporto ambientale
- Tav. 1 – Assetto territoriale con localizzazione delle varianti

Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

La presente variante specifica al PSC del Comune di San Giorgio di Piano viene proposta da un lato per rispondere ad alcune esigenze dell'Amministrazione comunale (riguardanti aree di sua proprietà) e dall'altro in risposta ad alcune istanze di privati cittadini. Gli argomenti della variante possono così sintetizzarsi:

- **ARGOMENTO N. 1:** Ridistribuzione di edificabilità fra aree di proprietà comunale nella frazione di Cinquanta ed in parte nel Capoluogo, mediante previsione di un nuovo ambito AUC-E e per dotazioni territoriali a margine di un'area per attrezzature religiose.
- **ARGOMENTO N. 2:** Rettifica del limite di un'area destinata a verde pubblico nel Capoluogo, sita a margine di un ambito consolidato in corso di attuazione, con trasformazione, nel RUE, in verde privato inedificabile.

- ARGOMENTO N. 3: Riclassificazione di alcuni ambiti attualmente classificati AUC-B (Ambiti consolidati in corso d'attuazione) in AUC-A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), alla luce del loro sostanziale completamento.
- ARGOMENTO N. 4: Recepimento nel PSC di un piano urbanistico attuativo redatto ed approvato ai sensi dell'art. 4, comma 15, della L.R. 16/2012 in materia di ricostruzione post-sisma a seguito degli eventi del 20 e 29 maggio 2012, riguardante una parte dell'Ambito 3 per nuovi insediamenti residenziali nel Capoluogo.
- ARGOMENTO N. 5: Adeguamento del limite cartografico di un ambito di PSC per nuovi insediamenti produttivi, a seguito di autorizzazione di un nuovo insediamento produttivo mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160.
- ARGOMENTO N. 6: Riclassificazione di due ambiti per insediamenti residenziali e terziari nel Capoluogo, a seguito di risoluzione di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione comunale e la società Kamarpathos s.r.l.
- ARGOMENTO N. 7: Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto.
- ARGOMENTO N. 8: Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto San Giorgio di Piano - Argelato.
- ARGOMENTO N. 9: Modifica di una fascia di rispetto stradale in un tratto di strada ubicato in un ambito in corso di attuazione che ha attualmente un ruolo esclusivamente di quartiere a diretto servizio degli insediamenti.

Per tutti gli argomenti della variante vengono di seguito rappresentati gli stralci normativi e cartografici del PSC vigente ed in variante, aggiungendo, a scopo puramente di completezza documentale, la corrispondente cartografia e norma di RUE laddove incidente; quest'ultima sarà poi conformata da apposita Variante al RUE stesso, da adottarsi successivamente ed in conformità alla presente Variante di PSC.

Le modifiche normative vengono rappresentate con testo di raffronto, individuando con ~~doppia~~ ~~barratura orizzontale~~ le parti cassate e con **testo di colore rosso** le parti aggiunte.

In riferimento all'art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000, si ritiene che siano assoggettati a Valsat gli argomenti di variante n. 1 e n. 6.

ARGOMENTO N. 1

Il comune di San Giorgio di Piano intende ripartire fra aree di sua proprietà una capacità edificatoria, attualmente prevista dal RUE esclusivamente per una di tali aree, per meglio ridefinire l'assetto urbanistico delle aree stesse ed in particolare della frazione di Cinquanta.

L'edificabilità citata deriva da un'area inedificata di proprietà comunale sita nella frazione di Cinquanta, classificata dal PSC fra gli "Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa – AUC-A" e dal RUE con apposita scheda normativa riportata all'art. 26 (Area n. 5) fra gli "Ambiti consolidati dei centri frazionali minori – AUC-E". Per tale area la norma di RUE individua una superficie fondiaria di circa mq 7.300 con un indice edificatorio di 0,25 mq/mq e quindi per una potenzialità edificatoria di mq 1.825 di Su.

La particolare conformazione allungata del lotto, con una larghezza esigua, non consente di fatto di utilizzare correttamente l'edificabilità ammessa, rendendo l'area quasi del tutto inattuabile.

L'Amministrazione pertanto ritiene opportuno mantenere, su parte dell'area in questione della superficie fondiaria di mq 2.000 circa, soltanto 400 mq di Su da assegnare a soggetti attuatori privati, e trasferire in altre aree due aree di proprietà comunale attualmente classificate dal PSC come "Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti" la restante edificabilità di mq 1.425 così distribuita: mq 200 in un lotto di circa mq 700 di superficie fondiaria sito nel Capoluogo, e mq 1.225 in un'altra area di circa 9.490 di superficie fondiaria, ubicata nella stessa frazione di Cinquanta al margine del contesto consolidato.

All'area individuata dalla scheda di RUE n. 5, verrà quindi attribuita la citata potenzialità edificatoria di 400 mq per una porzione di mq 2.000 circa, la restante superficie di mq 5.094 sarà destinata a verde privato inedificabile, da aggregare eventualmente al limitrofo ambito consolidato AUC-A a seguito di eventuali manifestazioni di interesse da parte delle proprietà confinanti.

Nello specifico l'area del Capoluogo, su cui si prevede la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) per mq 200 di Su, costituisce di fatto un lotto libero ubicato in un contesto già completamente urbanizzato e consolidato, mentre l'area in frazione Cinquanta, su cui si trasferiscono i restanti mq 1.225 di Su, è ubicata al limite nord-est del contesto urbano ed a margine delle attrezzature religiose della frazione.

Ai fini di poter concretizzare le previsioni sopradescritte mediante successiva variante al RUE, si propone quindi:

- 1) la modifica della classificazione urbanistica di parte dell'area di proprietà comunale ubicata a nord-est della frazione di Cinquanta, trasformando una porzione di mq 7.076 circa da "Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti" ad "Ambiti consolidati dei centri frazionali minori – AUC-E", su cui riversare, mediante corrispondente variante al RUE, mq 1.225 di superficie utile; la restante superficie di mq 2.414 mantiene l'attuale classificazione

come *“Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti”*;

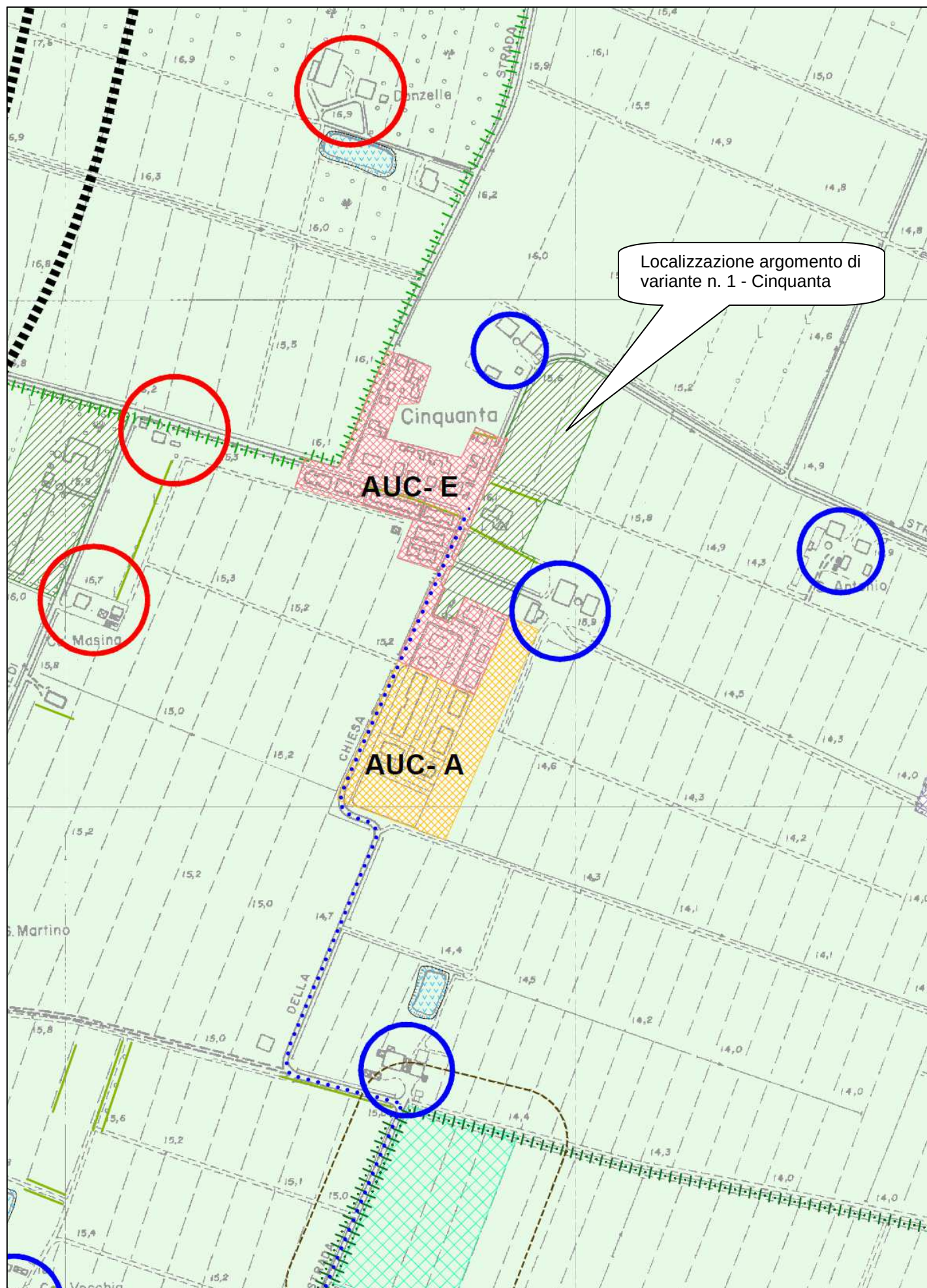
- 2) la modifica della classificazione urbanistica di un lotto di proprietà comunale sito nel Capoluogo, di circa mq 700 di superficie fondiaria, da *“Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti”* ad *“Ambiti urbani consolidati di qualità – AUC-A”*, contestualizzato nel tessuto urbano circostante, su cui riversare, mediante corrispondente variante al RUE mq 200 di superficie utile da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Si allegano di seguito stralci cartografici del PSC come stato di fatto e di variante.

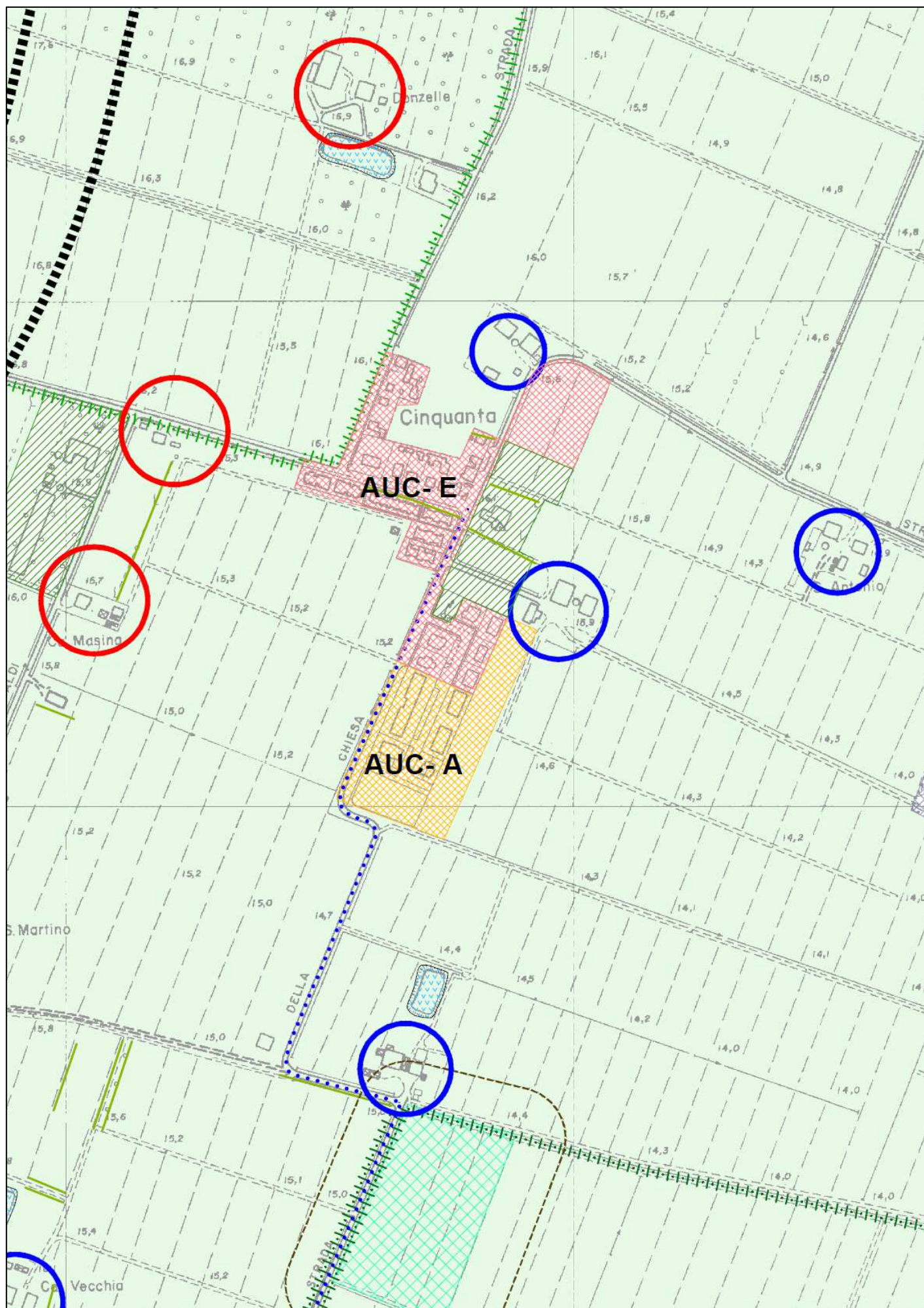
Per completezza documentale e per meglio comprendere il quadro complessivo della variante urbanistica, si riportano, già in questa fase, gli stralci normativi e cartografici della conseguente variante al RUE che sarà comunque oggetto di un proprio e parallelo procedimento di approvazione.

Si precisa da ultimo che tale argomento di variante non modifica il dimensionamento complessivo dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

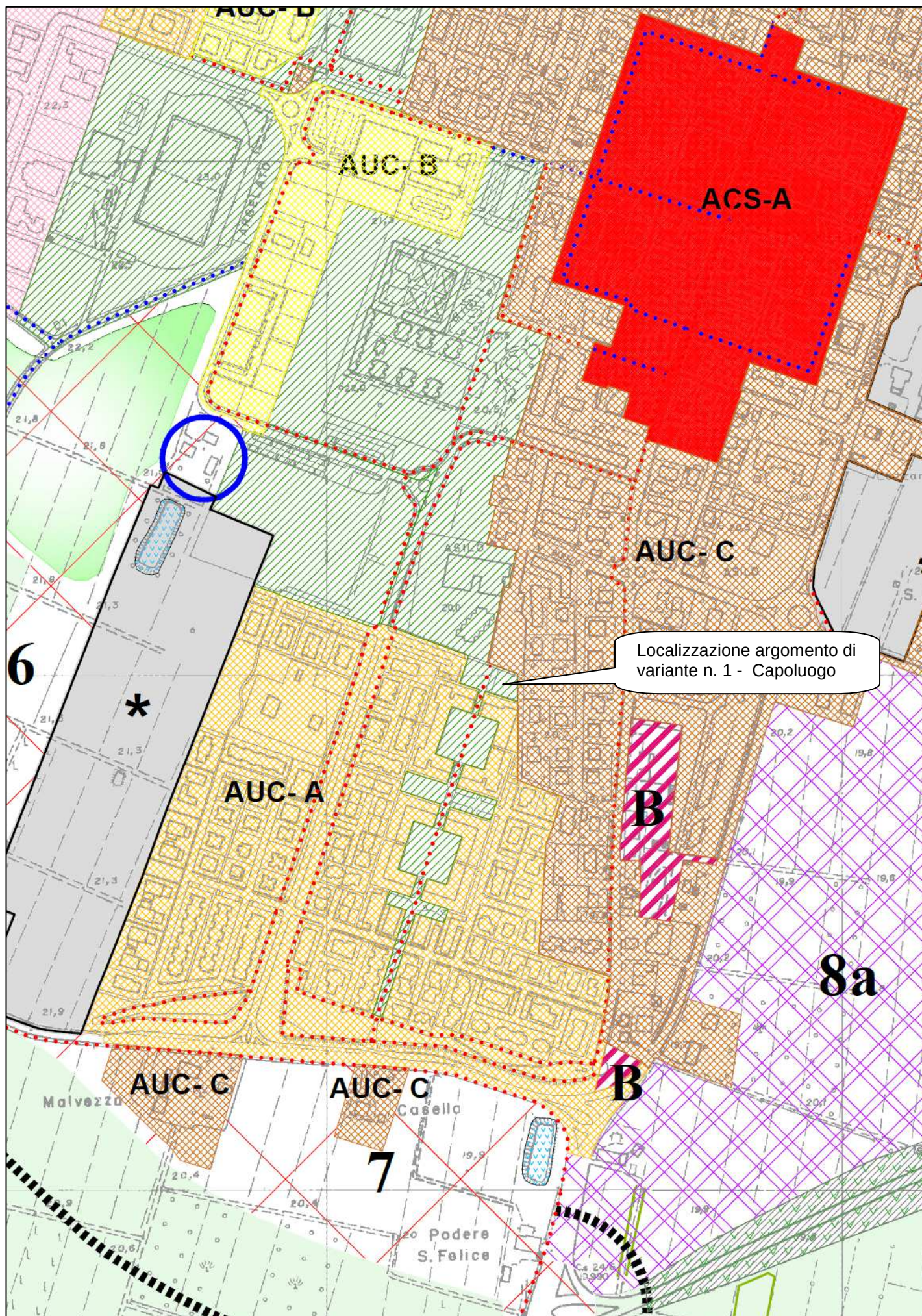
STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – TAV. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



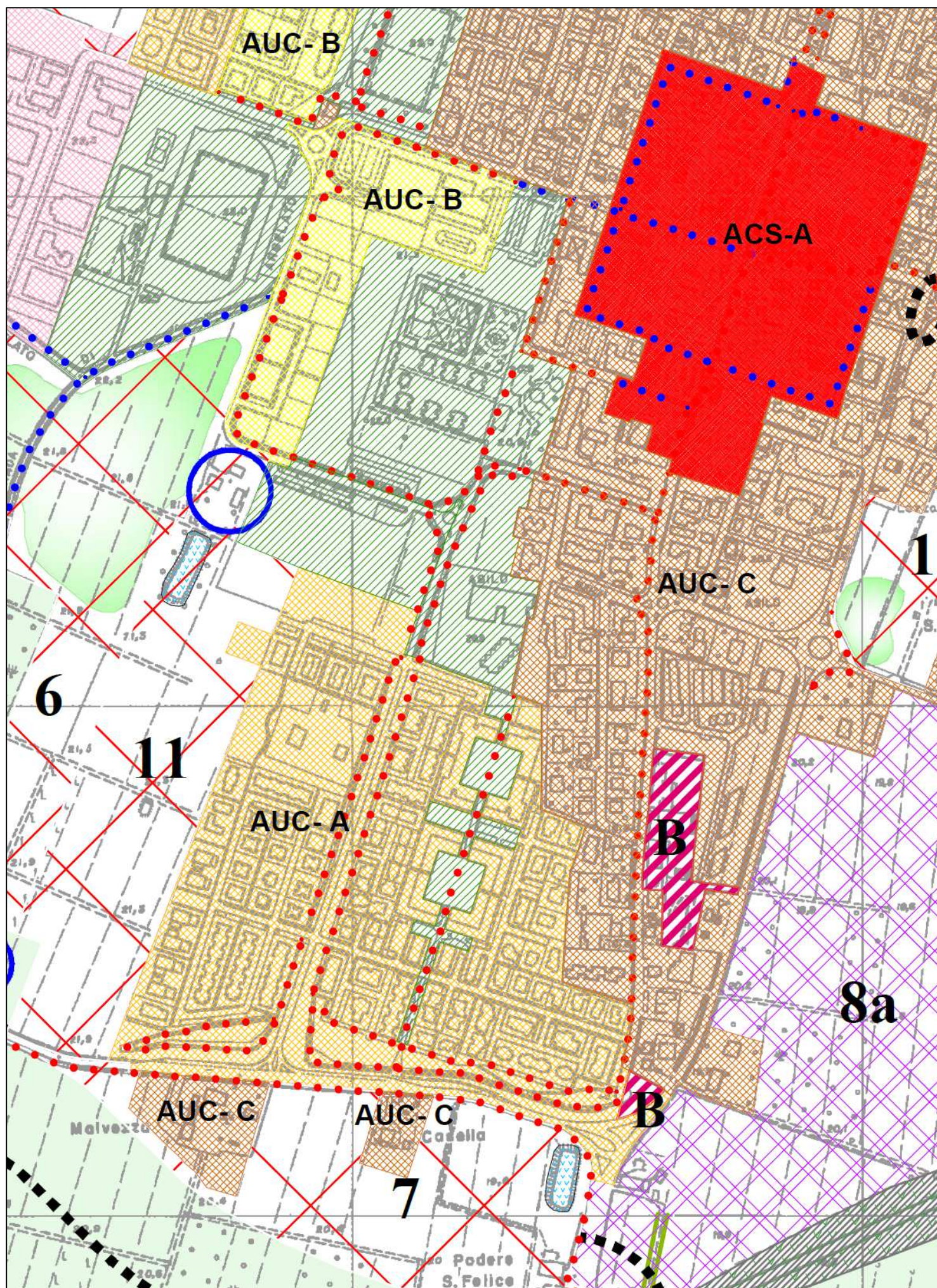
STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – TAV. 1 - PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – TAV. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – TAV. 1 - PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articoli n. 23 e 26

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - C.e. max fissata nel rispettivo P.P.I.P. ex PRG per tutti i lotti
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>: - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. - Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - m.10,00 nel capoluogo, o uguale all'esistente se maggiore; - m.7,50 nei centri frazionali, o uguale all'esistente se maggiore - se il lotto è ricompreso all'interno di un P.P.I.P. deve essere rispettata l'altezza fissata dal P.P.I.P. medesimo - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale in-

		tervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri		Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi): - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

	– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermina sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.
Prescrizioni particolari	= 1) <u>Nei lotti liberi residui del Comparto C1.2 ex PRG '88</u>, convenzionato nel 1992, <u>posti in via Irma Bandiera</u> sono previste le seguenti prescrizioni: - il lotto di via I. Bandiera n. 21, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 623, conserva una capacità edificatoria di: - mq 383 di SC - i due lotti di via I. Bandiera n. 2 e 4, identificati catastalmente al foglio 23, mappale 577 e 578, conservano una capacità edificatoria di: - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u> 2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, era presente un'area libera, <u>Area n. 1 (Via Irma Bandiera)</u> - ex B9 di PRG - per la quale veniva fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento.

	Tale area è cassata in quanto inclusa nell'ambito di PSC per nuovi insediamenti residenziali ANS_C n. 3, sub ambito 3.1, mediante Piano urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012, in deroga alle disposizioni della L.R. 20/2000, ed autorizzato alla presentazione dal Comune con deliberazione C.C. n. 88 del 21/12/2015. Una parte dell'edificabilità già prevista per tale area n. 1 (ex B9 di PRG), pari a mq 223 di SC (superficie complessiva), derivante dal residuo del 6% del dimensionamento del previgente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26). - <u>Area AUC-A1 – Cinquanta</u> L'area è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'area e per la realizzazione del verde pubblico ubicato a nord dell'area secondo l'individuazione cartografica del RUE. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SU max = 400,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - <u>Area AUC-A2 – Capoluogo</u> La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SU max = 200,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su)
--	---

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)

paragrafo 1): Definizione

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto ai centri principali.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	Uf = Ufe (Uf esistente) o in alternativa Uf = 0,20 mq/mq di SU se più favorevole
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>: - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. - Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - nei centri frazionali m. 7,50 o uguale all'esistente se maggiore - <u>in tutti gli Ambiti AUC-E</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-E</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.

		- <u>Gli edifici contrassegnati dal simbolo “pallino nero”</u> sono soggetti ad intervento REV - vedi punto 1) in APPENDICE - con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18 - <u>USI commerciali</u> : UC3 alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: - H = m. 7,50 o uguale all'esistente se più favorevole - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani Particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi): — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici

		allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.
Prescrizioni Particolari	=	All'interno del presente ambito consolidato, sono individuate alcune aree libere per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18. <u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u> Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate: <u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u> L'area è assoggettata a Progetto Unitario (PU) con Convenzione da sottoscrivere contestualmente all'intervento di edificazione residenziale. Nella convenzione dovranno essere fissati impegni perequativi finalizzati a trasferire le risorse attinenti ai costi del parcheggio extrastandard, in altre opere da realizzare nel centro abitato di Gherghenzano. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SF = circa 3.700 mq ▪ C.e. max = 600 mq di SU ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare sul fronte strada (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Distanza dalla sede stradale = 20 m. ▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione <u>Area n. 5 (Via della Chiesa, località Cinquanta)</u> L'area è assoggettata Progetto Unitario (PU) di iniziativa pubblica in

~~quanto l'area è di proprietà comunale.~~

~~Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:~~

- ~~▪ SF = circa 7.300 mq~~
- ~~▪ Uf = 0,25 mq/mq~~
- ~~▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E~~
- ~~▪ H max = m. 7,50~~
- ~~▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Verde pubblico da realizzare in continuità con l'area verde esistente~~
- ~~▪ Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS~~

All'interno del presente Ambito sono stati individuati alcuni lotti edificati che mantengono "condizioni particolari" derivanti dal PRG e cioè:

1) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E1, a Gherghenzano**, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:

- Capacità edificatoria complessiva pari a 1310,52 mq di SC (Superficie Complessiva) comprensiva dell'edificio ex scuola, che può essere assoggettato anche a demolizione con ricostruzione con diversa tipologia edilizia
- USI = quelli dell'ambito AUC-E
- Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)
- Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)
- H = m. 7,50 per le nuove costruzioni
- L'intervento è assoggettato ad una specifica prescrizione del Consorzio della Bonifica Renana, ovvero i soggetti attuatori nella realizzazione dell'intervento edilizio dovranno prevedere di recuperare 125 metri cubi di laminazione prevedendo una vasca o in alternativa dovranno sovradimensionare la nuova rete fognaria.
- nella Convenzione si dovrà concertare la scelta della viabilità necessaria all'intervento edilizio residenziale, con le esigenze del Comune di poter accedere agevolmente all'area già destinata a verde pubblico e attrezzature.
- L'utilizzo dei 223 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 1.087,52 mq originari e convenzionati, sarà disciplinato da un apposito atto integrativo alla convenzione stipulata, avente ad oggetto la quantificazione di un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale.

2) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E2, in Via Stiatico 1**, individuati catastalmente al foglio 34, mappali 445 e 446, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:

- in tale Ambito è ammesso un incremento "una tantum" di Superficie complessiva pari a 400 mq (con riferimento alla Concessione edilizia n. 2477 del 10.06.1991); l'intervento sarà soggetto a convenzione per fissare l'impegno dei soggetti attuatori ad utilizzare tale superficie solamente ad uso familiare. Se entro tre anni dall'approvazione del RUE l'incremento "una tantum" concesso non viene attuato, gli eventuali residui di capacità edificatoria vengono cassati.

3) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E3, località Cinquanta**, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri:

L'intervento è assoggettato a Progetto unitario convenzionato

- Capacità edificatoria complessiva pari a mq 1.225 di Su

		- USI = quelli dell'ambito AUC-E - Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - Verde pubblico = da realizzare il verde pubblico indicato nelle tavole del RUE a sud dell'area, - H = m. 10,50 per le nuove costruzioni - Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS - La convenzione dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con ampliamento della viabilità e relativo marciapiede prospicienti l'area edificabile ed il verde pubblico, secondo quanto indicato nella cartografia del RUE. - L'intervento, in sede di progetto unitario dovrà essere assoggettato ad approfondimenti sismici di III livello.
--	--	---

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

Localizzazione argomento di variante n. 1 Cinquanta

Cinquanta

AUC-E

AUC-A

AUC-E

AUC-E

AUC-A

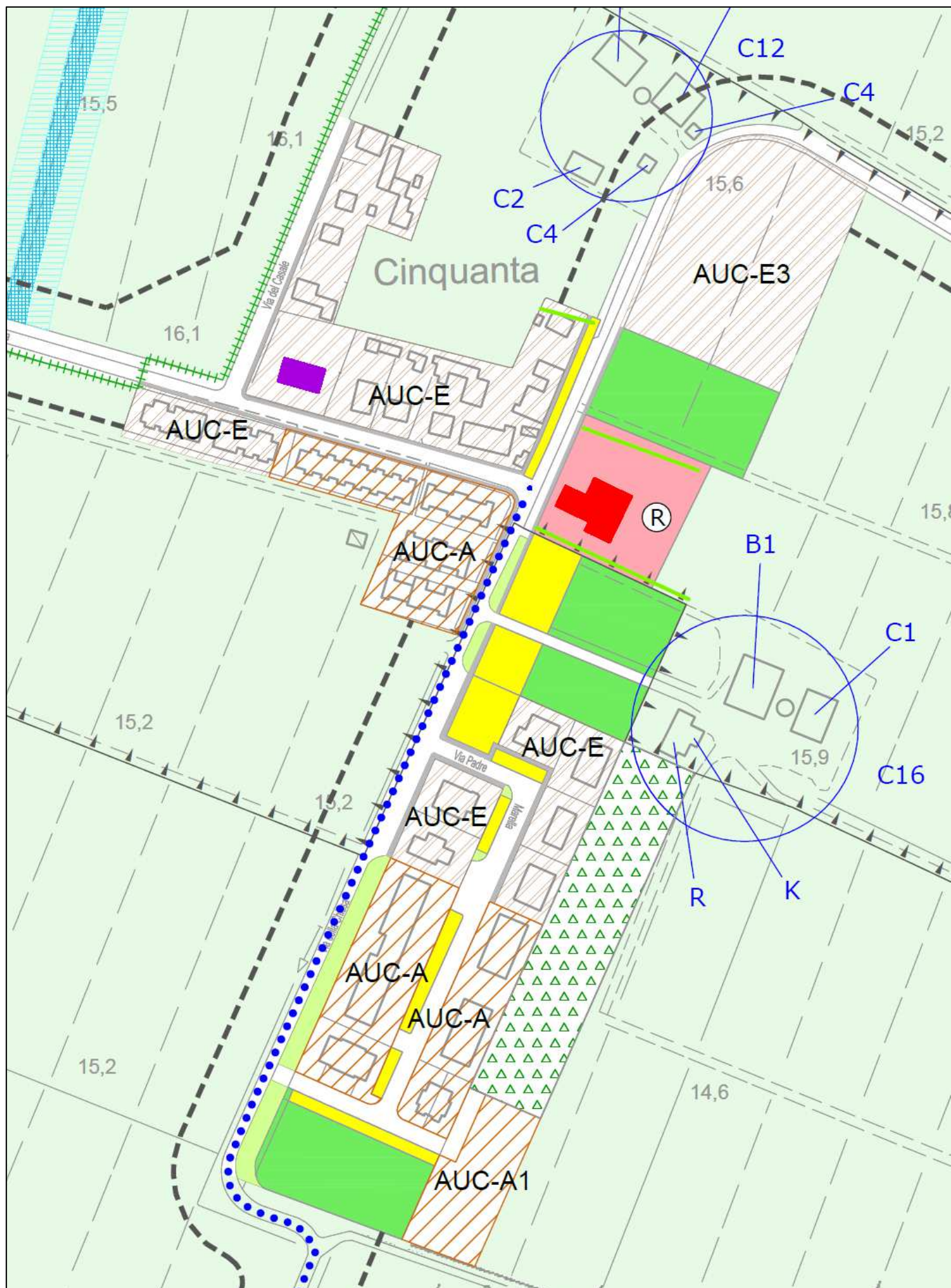
AUC-A

5

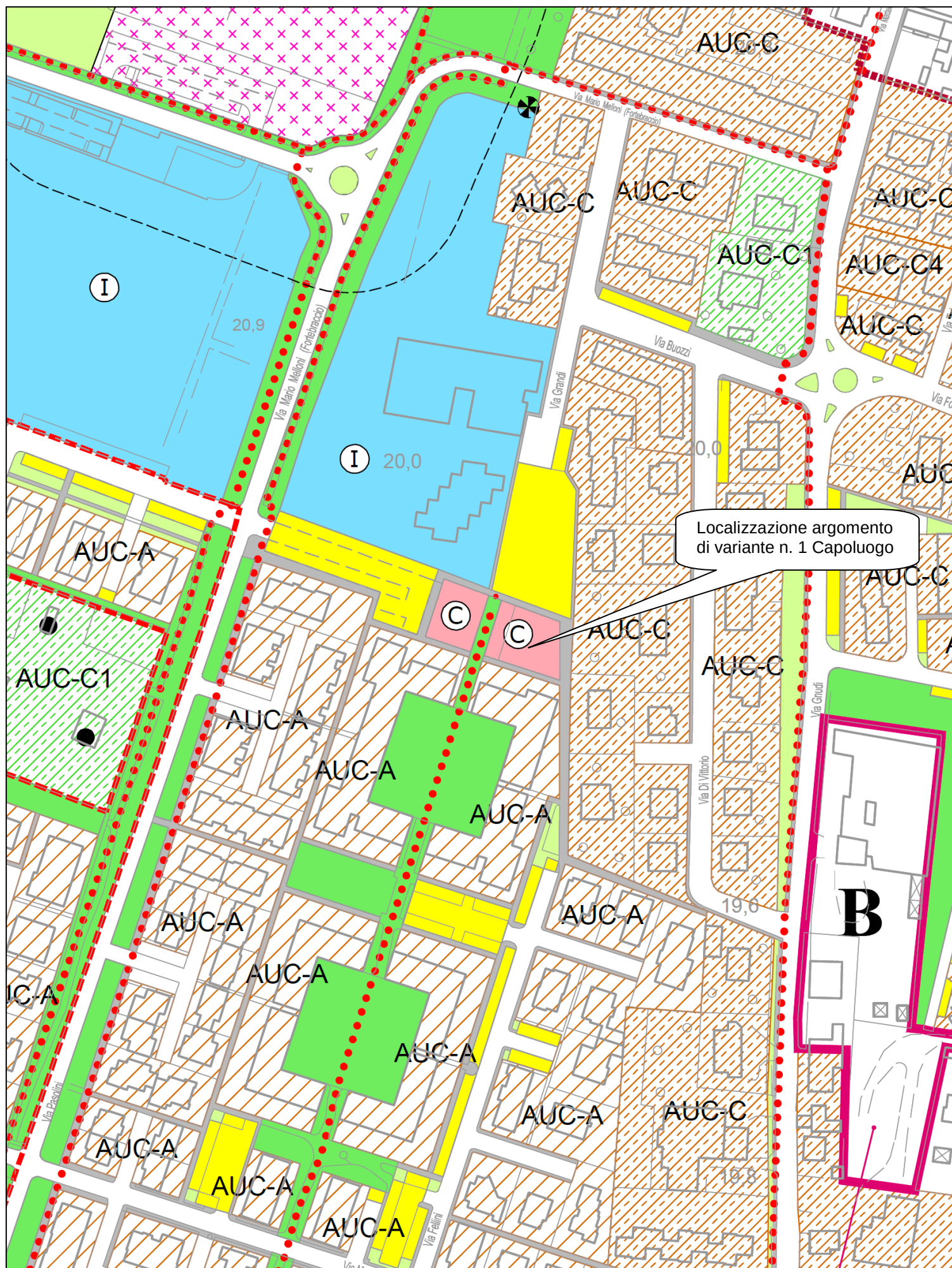
Localizzazione argomento di variante n. 1 Cinquanta

Localizzazione argomento
di variante n. 1 Cinquanta

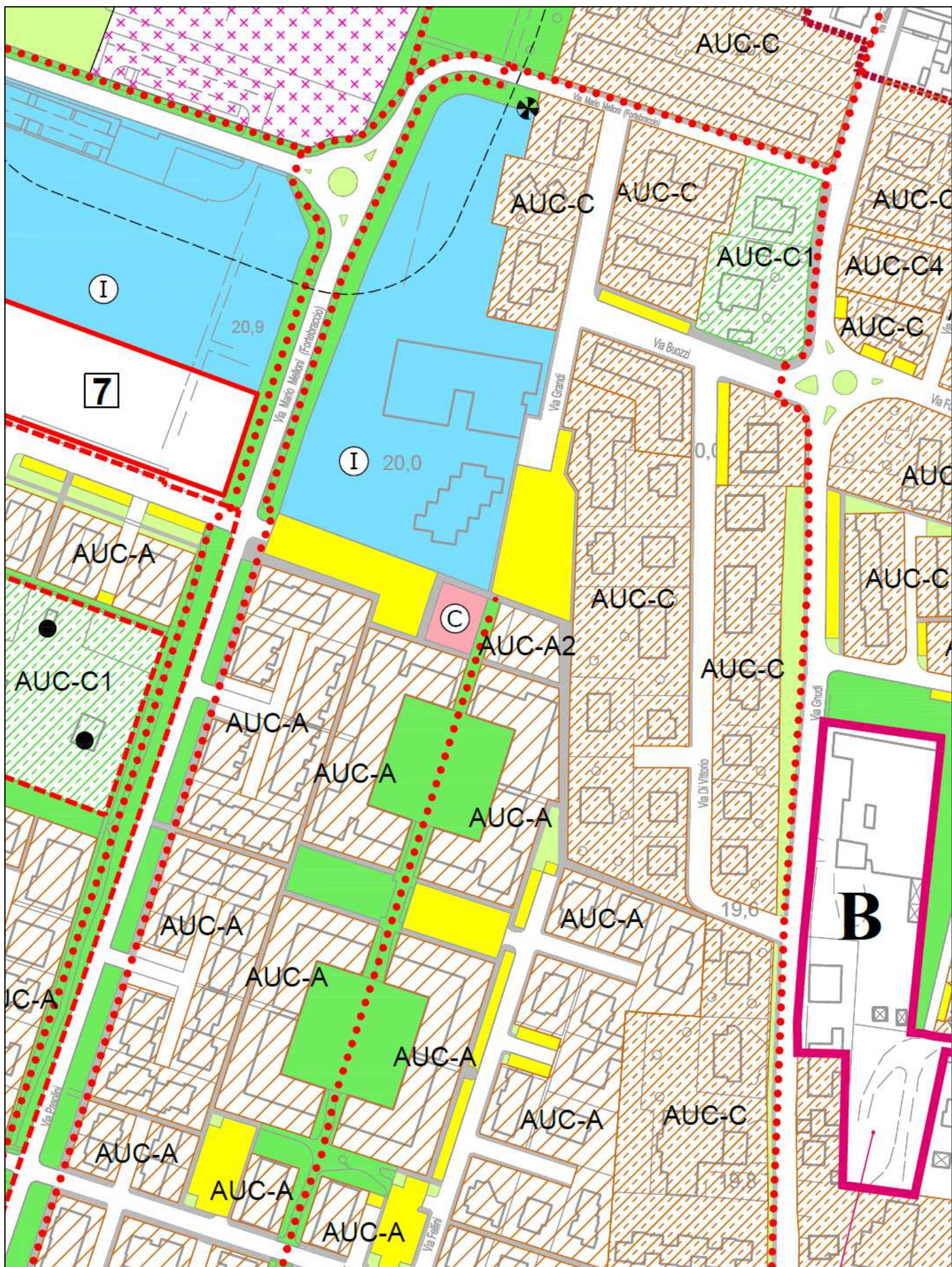
STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – PROPOSTA DI VARIANTE



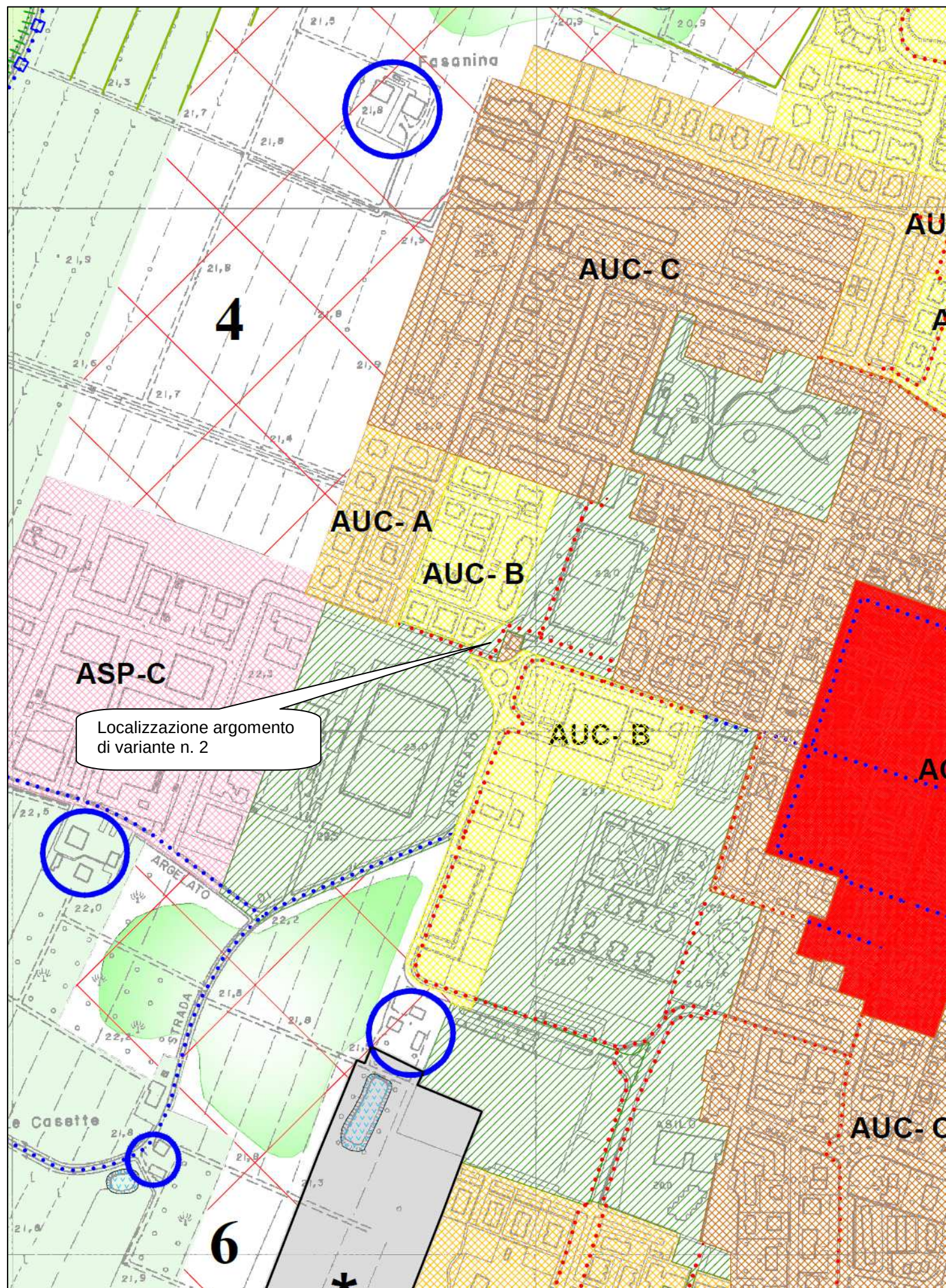
ARGOMENTO N. 2

Si tratta di una rettifica del limite di un'area destinata a verde pubblico di proprietà comunale, di circa mq 335, ubicato nel Capoluogo, classificato dal PSC come parte di un ambito "*Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti*", che si attesta a ridosso di un ambito consolidato in corso di attuazione (AUC-B), ubicato in via Stalingrado.

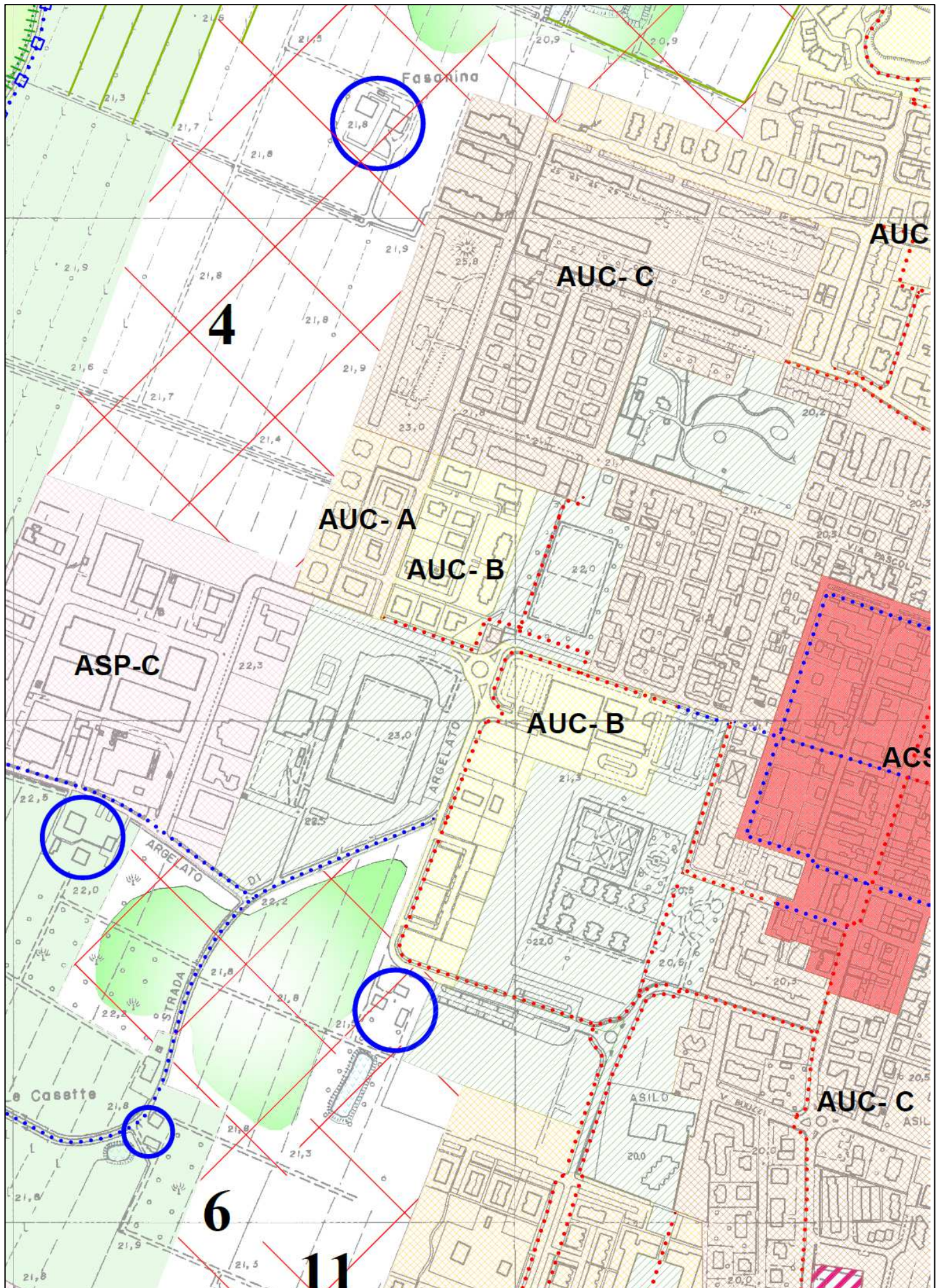
Si propone quindi nel PSC la riclassificazione dell'area in AUC-B, aggregandola all'ambito AUC-B citato, e nel RUE come verde privato inedificabile. Ciò potrebbe consentire al Comune, di alienare l'area stessa per aggregarla alle proprietà limitrofe come pertinenze agli edifici esistenti.

Tale argomento di variante comporta esclusivamente modifica cartografica della tavola 1 del PSC e della tavola 2 del RUE.

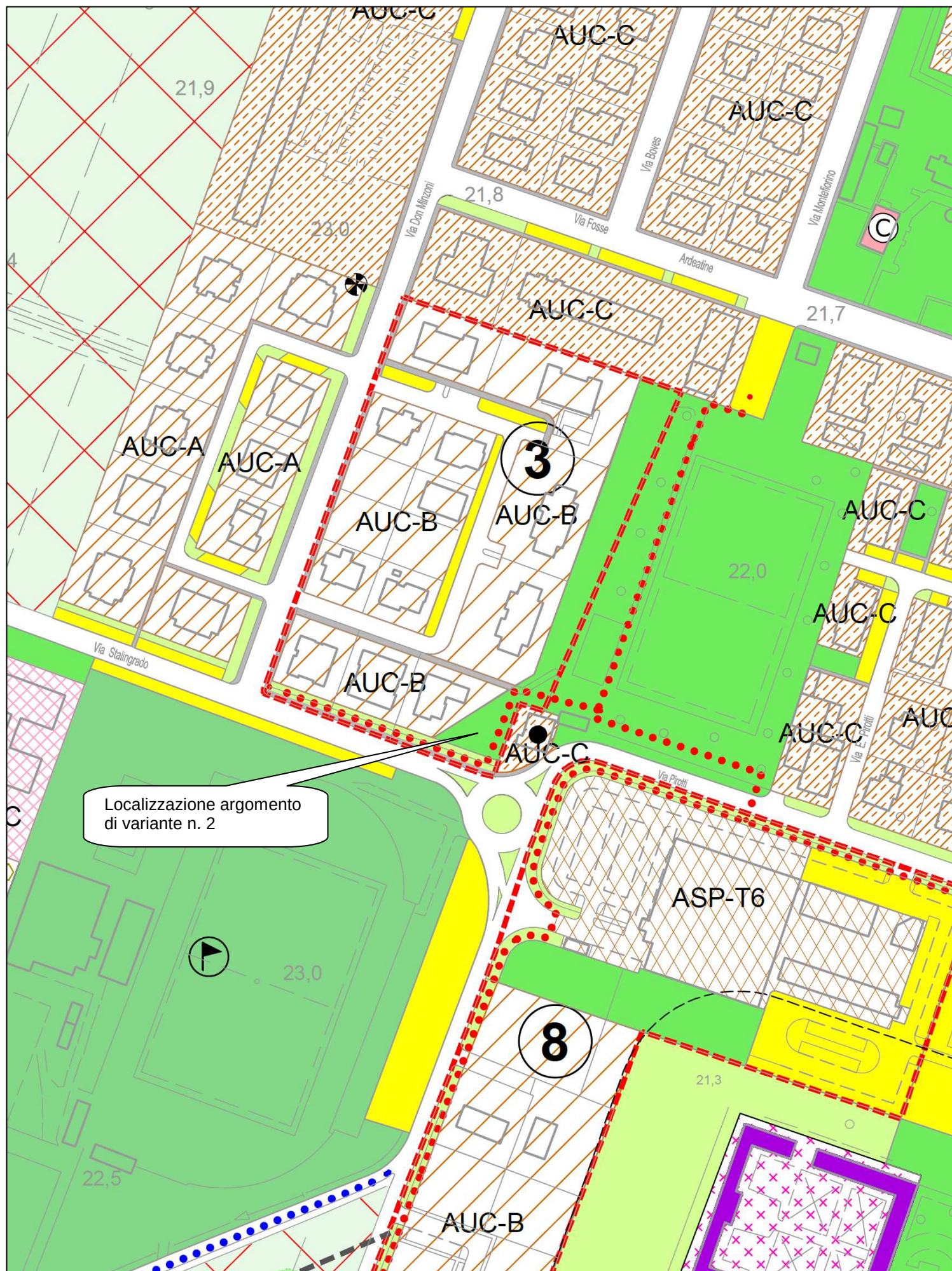
STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO PSC - PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – SITUAZIONE VIGENTE



[illegible]

ARGOMENTO N. 3

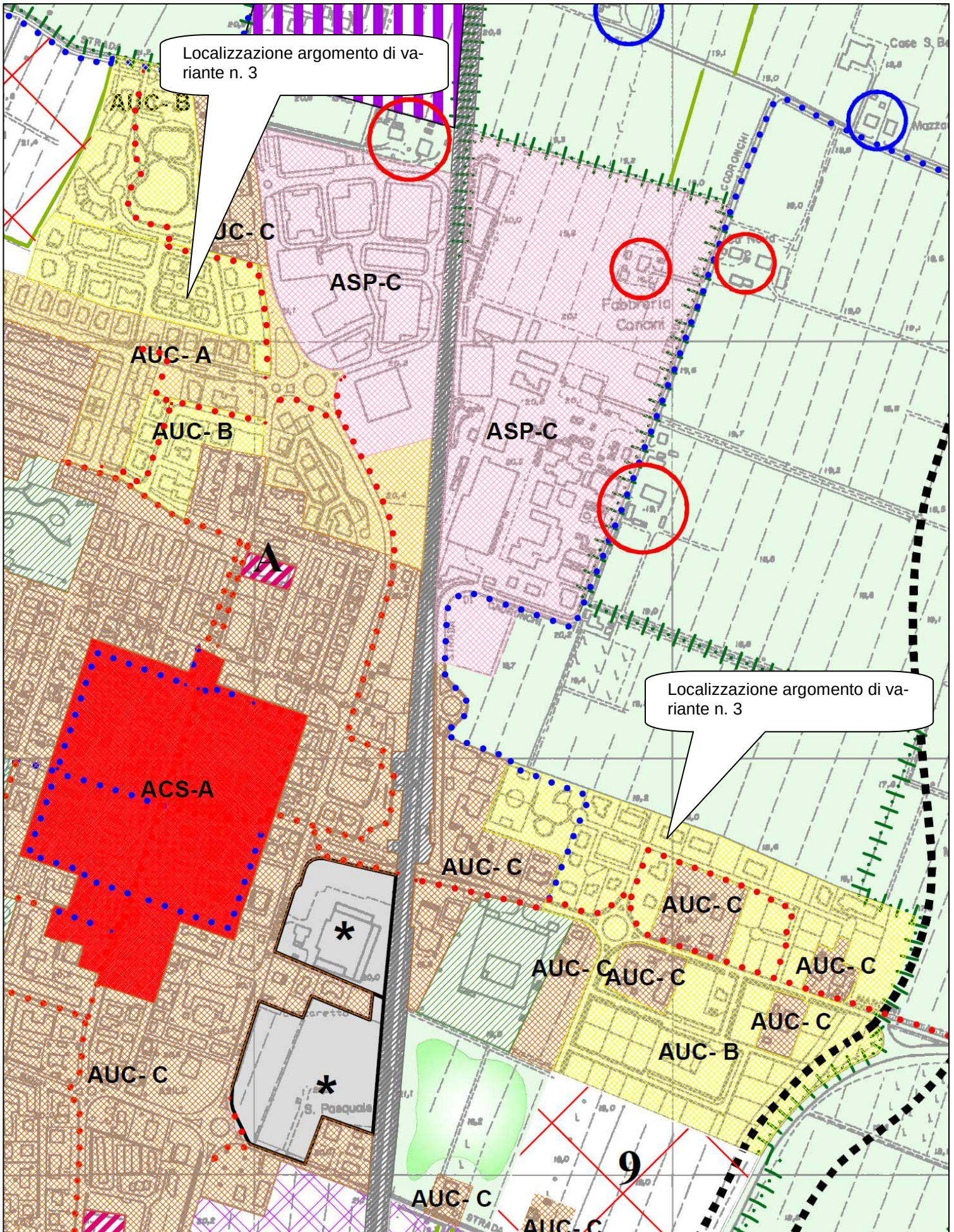
L'argomento riguarda un aggiornamento dello stato attuativo degli ambiti consolidati in corso d'attuazione indicati nel PSC come *Ambiti urbani consolidati incorso d'attuazione - AUC-B*, che ad oggi sono stati completamente attuati.

Si prevede pertanto l'aggiornamento della classificazione urbanistica di tali aree come *Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa - AUC-A* disciplinati dall'art. 23 del RUE.

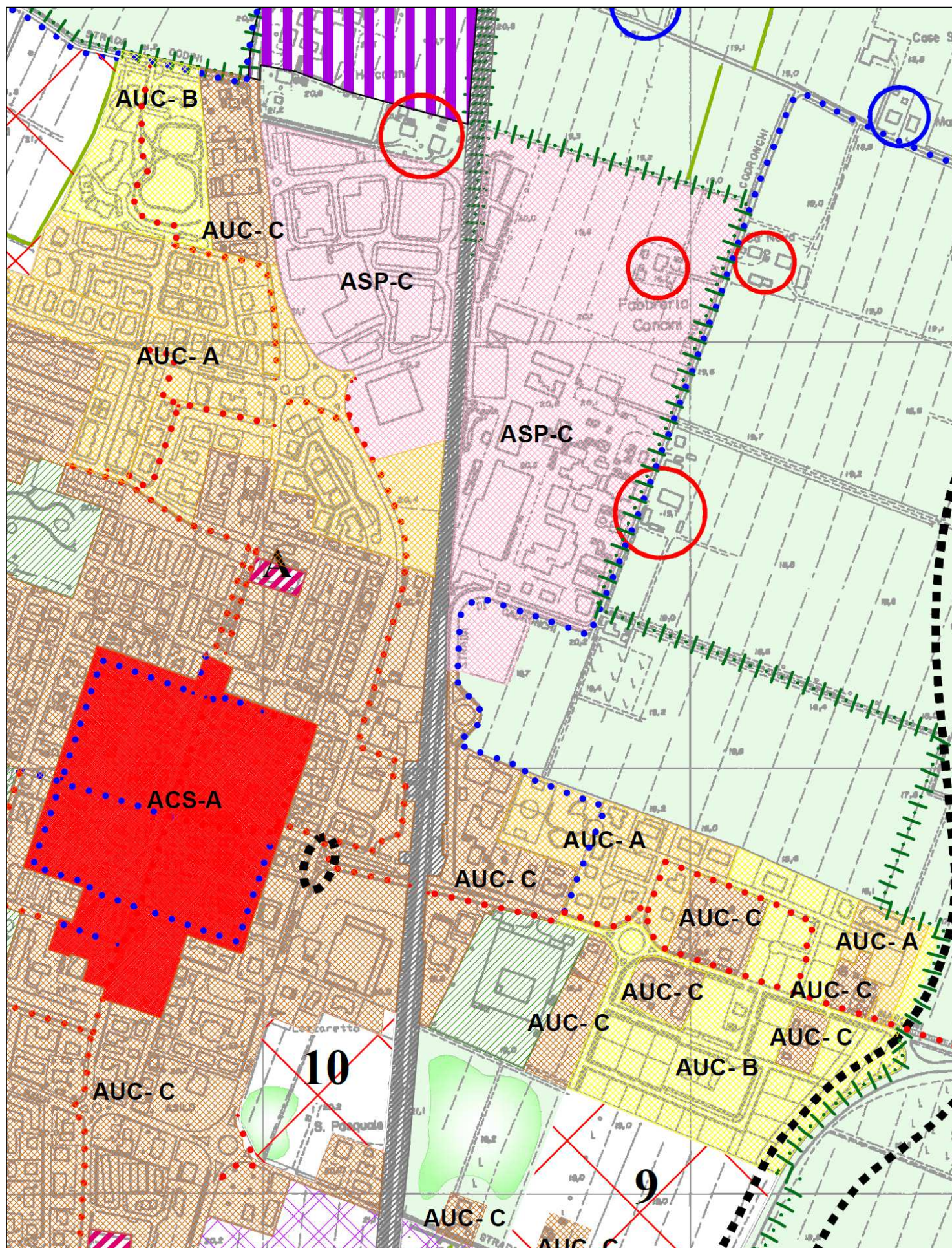
In particolare l'aggiornamento della classificazione riguarda i seguenti ambiti:

- ex comparto 1a e 1c (Capoluogo)
- ex comparto 5 (Capoluogo)
- ex comparto 6.2 (Capoluogo).

STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO PSC - PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articolo 24

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratteggio all'interno della quale è riportato il numero del comparto ex PRG.

paragrafo 2: Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 37 successivo.

paragrafo 3): Interventi ammessi

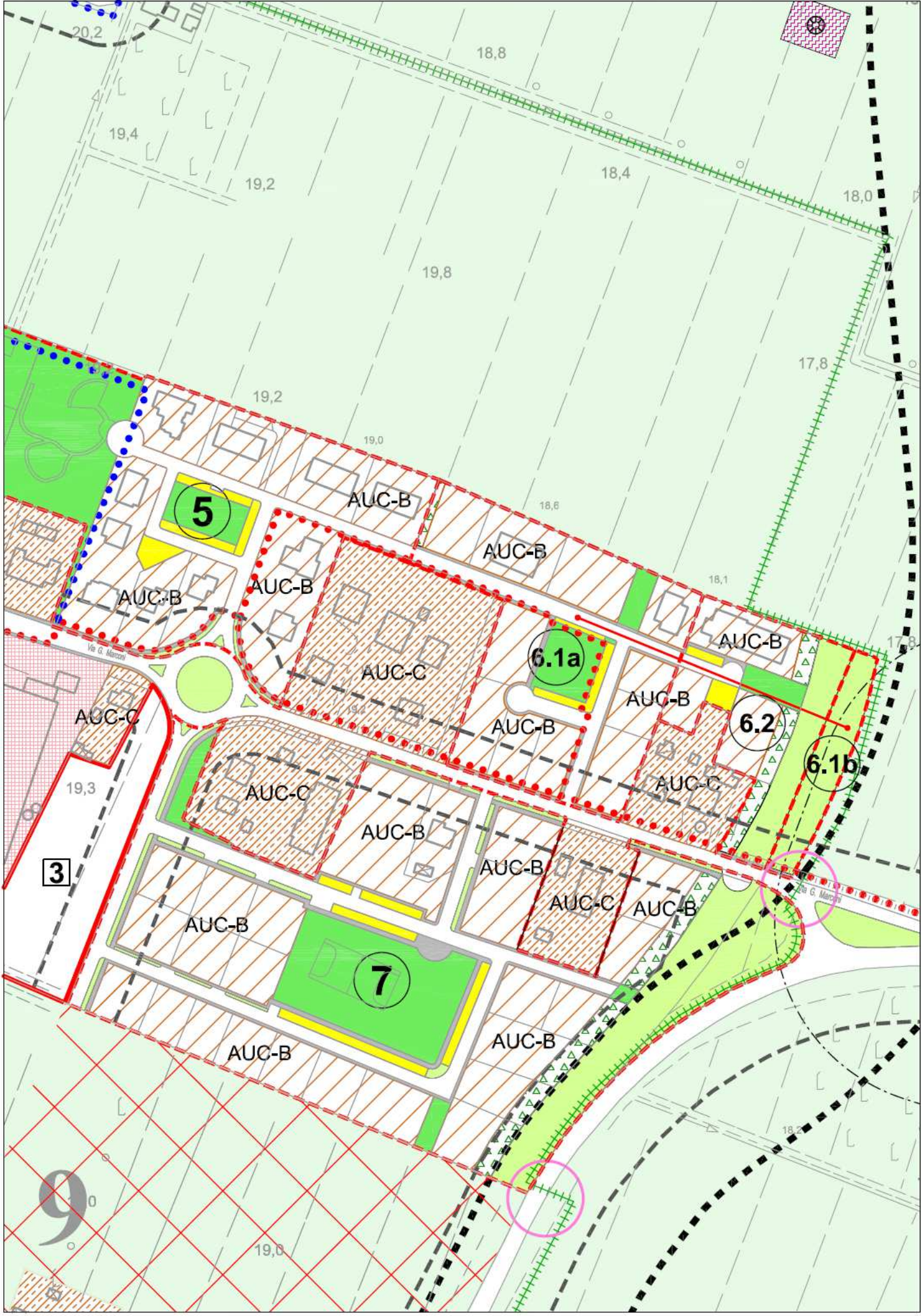
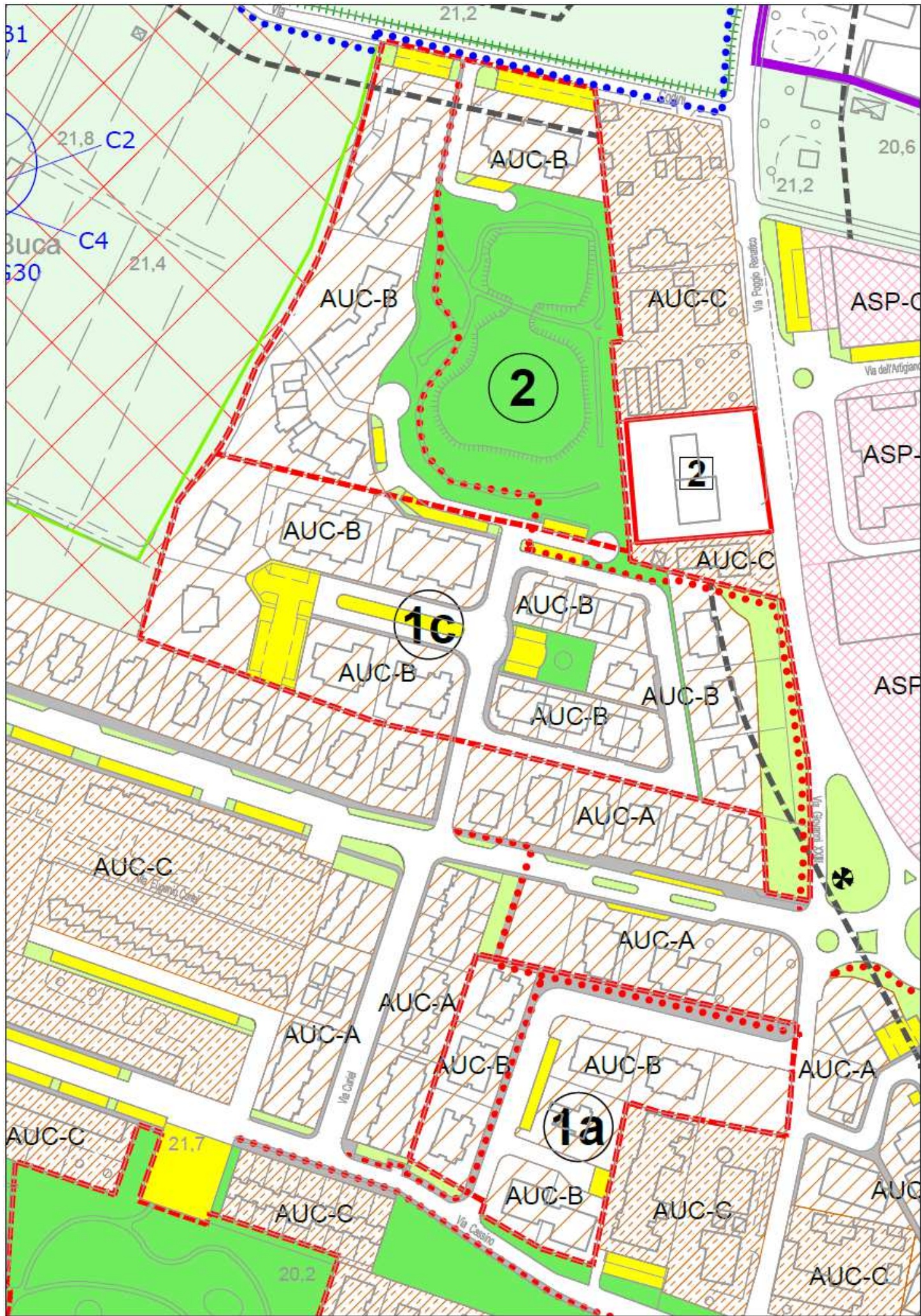
1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Tali interventi non possono usufruire dell'incentivo per il risparmio energetico fissato dal presente RUE; rimangono valide in generale le norme incentivanti fissate dalla normativa sovraordinata.
3. Nel Comune di San Giorgio di Piano questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto ~~4a~~, 1b, ~~4e~~ (Capoluogo)
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 2 (Capoluogo)
 - c. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3 (Capoluogo)
 - d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 4 (Capoluogo)
 - ~~e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 5 (Capoluogo)~~
 - f. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.1a, 6.1b (Capoluogo)
 - ~~g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.2 (Capoluogo)~~
 - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 7 (Capoluogo)
 - i. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 8 (Capoluogo)
 - j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 9 (Capoluogo)
 - k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 10 (Capoluogo)
4. In particolare i P.P.I.P. n. 9 e 10 sono assoggettati ad Accordo di Programma approvato, di concerto con l'Ambito ASP- T5. Nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE in ottemperanza a quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e). Tali Ambiti vengono individuati negli elaborati grafici del RUE con una perimetrazione di colore blu tratteggiata.

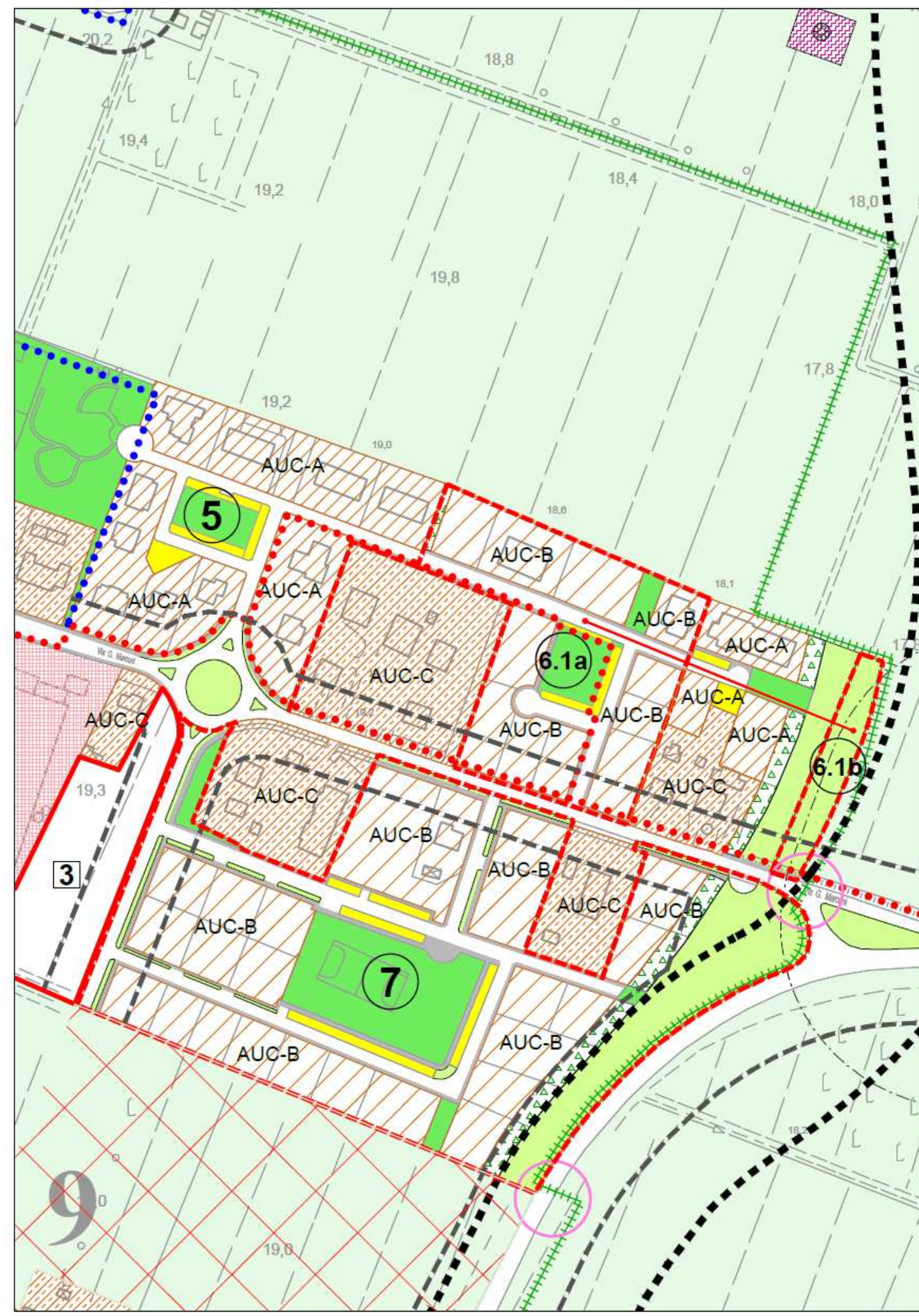
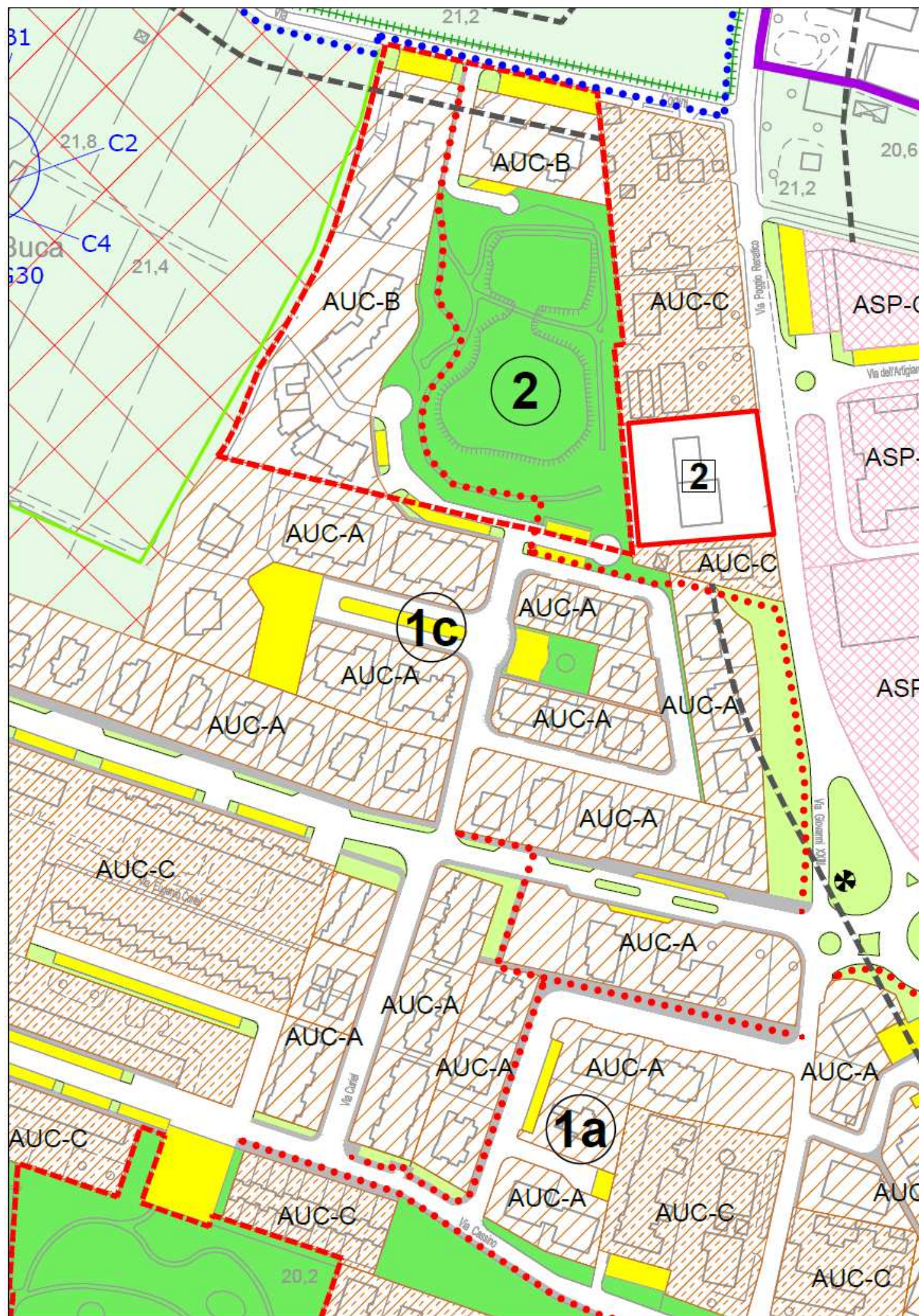
paragrafo 4): Parametri

1. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi

convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.

2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed Snr pre-Vigenti.
3. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante agli strumenti urbanistici di competenza (PSC, POC e RUE); in assenza del POC si potrà procedere nei limiti della normativa urbanistica previgente.
4. Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.





ARGOMENTO N. 4

Con delibera consiliare n. 39 del 30/06/2016 è stato approvato un Piano urbanistico attuativo concernente una parte dell'ambito ANS-C3 (*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*) sito a nord del Capoluogo, redatto ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012, in materia di ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, e applicando la procedura ivi prevista.

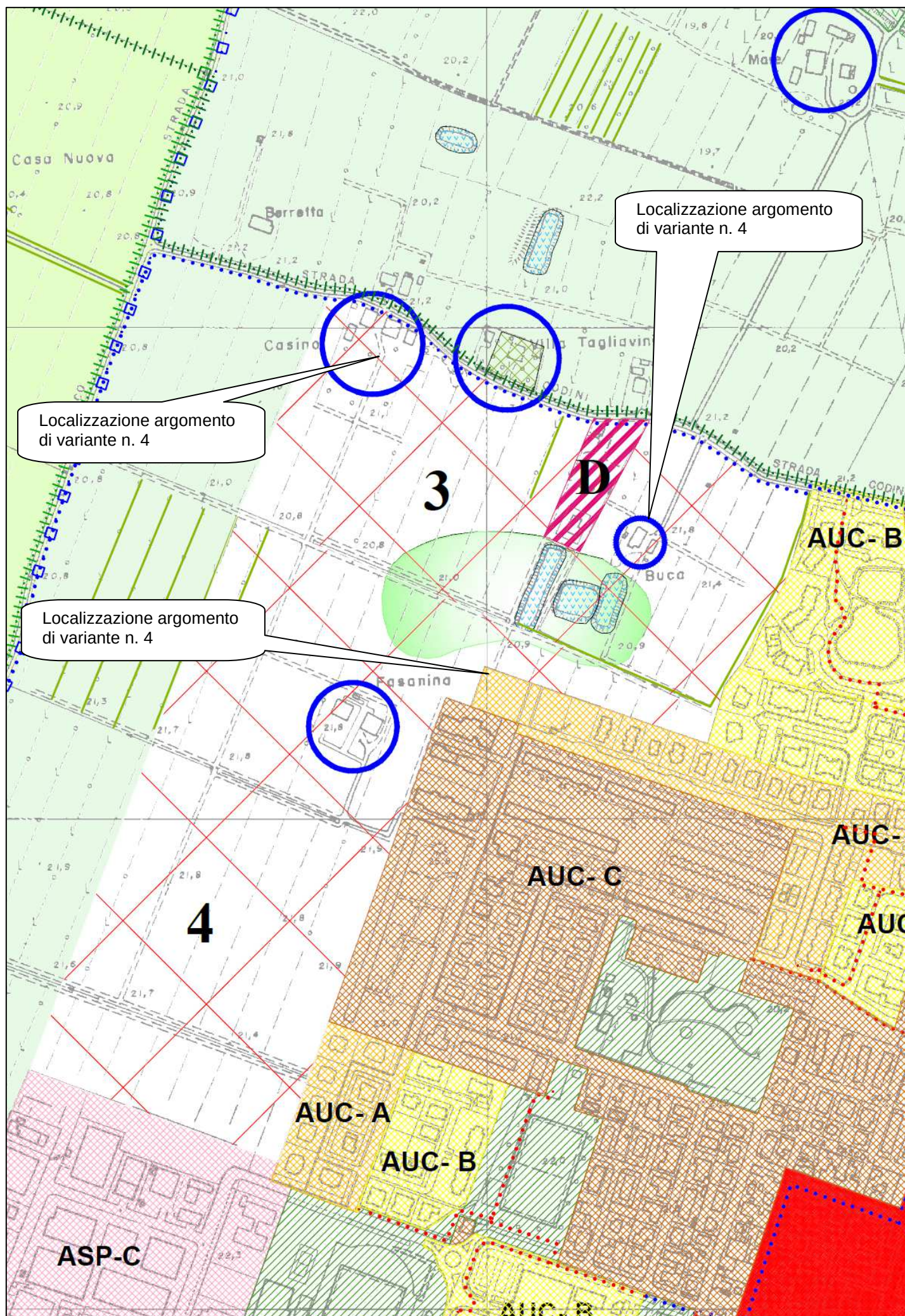
Con il presente argomento di variante si aggiorna il piano strutturale per renderlo coerente con il PUA citato, prevedendo in particolare:

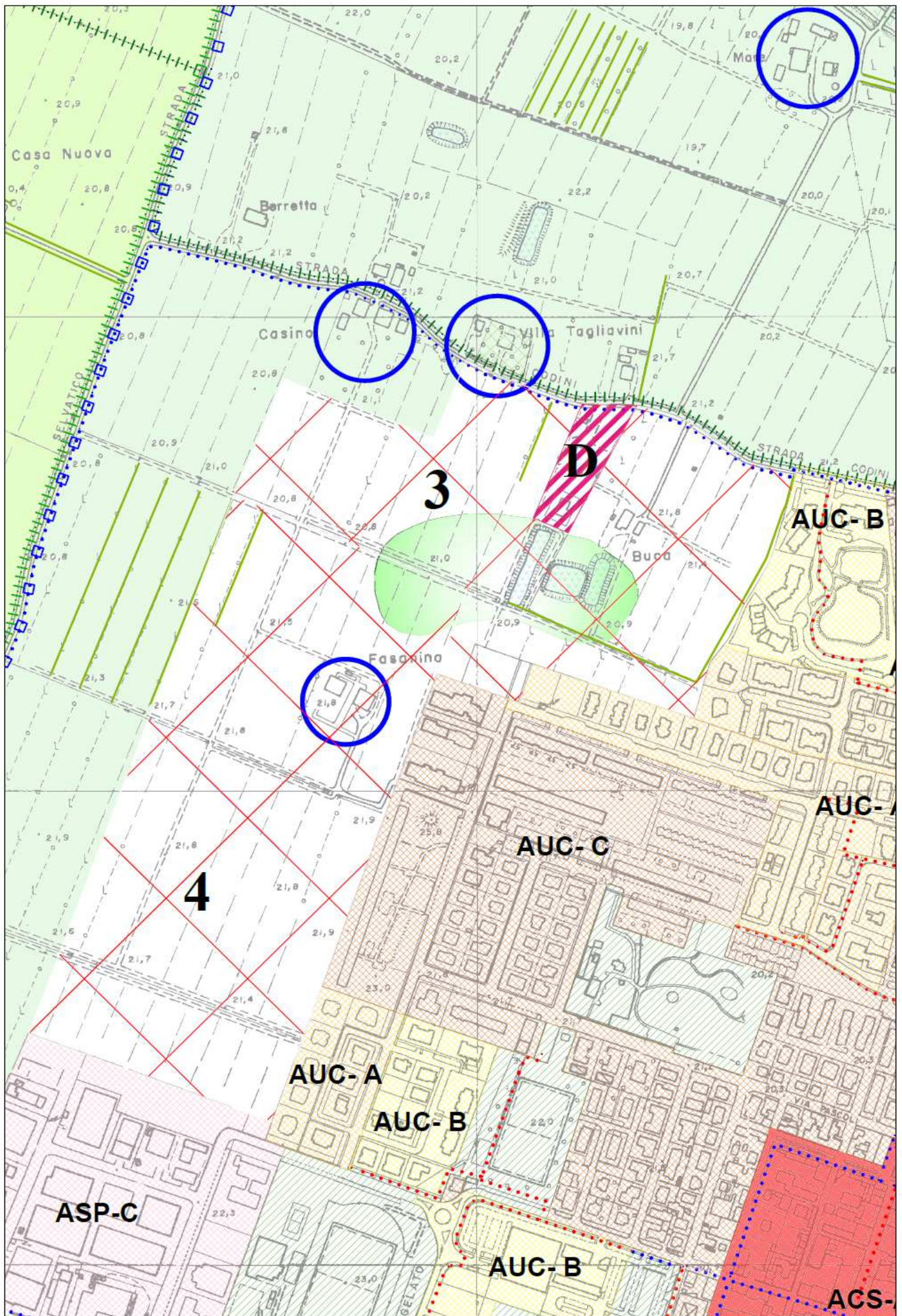
- la rettifica del confine nord dell'ambito con stralcio della corte ex rurale n. SG23.2 e corrispondente diminuzione della superficie territoriale dell'ambito;
- rettifica del confine fra l'ambito ANS-C3 ed il limitrofo ambito ANS-C4;
- declassificazione della corte ex rurale n. SG30, con eliminazione dell'identificazione come "Corte di interesse storico testimoniale", in quanto fortemente degradata e poco funzionale alla nuova sistemazione urbanistica prevista nel PUA;
- inclusione nell'ambito 3.1 di un'area ineditata, tutt'ora non attuata, attualmente in ambito consolidato AUC-A e contraddistinta nel RUE con il n.1, dando applicazione alla norma di RUE che prevedeva, in caso di mancata attuazione entro sei mesi dall'approvazione del RUE stesso, la possibilità da parte del Comune di ridefinirne le scelte urbanistiche.

L'adeguamento riguarda esclusivamente la cartografia del PSC ed in particolare la "Tav. 1 - Schema di assetto strutturale".

Si precisa che con una precedente variante al RUE (la n. 5/2016, adottata con deliberazione consiliare n. 45 del 11/07/2016) è già stato adeguato il regolamento urbanistico edilizio al suddetto Piano urbanistico attuativo dell'ambito 3.1, sia per la parte normativa che cartografica.

Di seguito si riportano quindi esclusivamente le modifiche cartografiche riguardanti il PSC (Tav.1), con lo stato vigente e la situazione di recepimento del PUA citato.



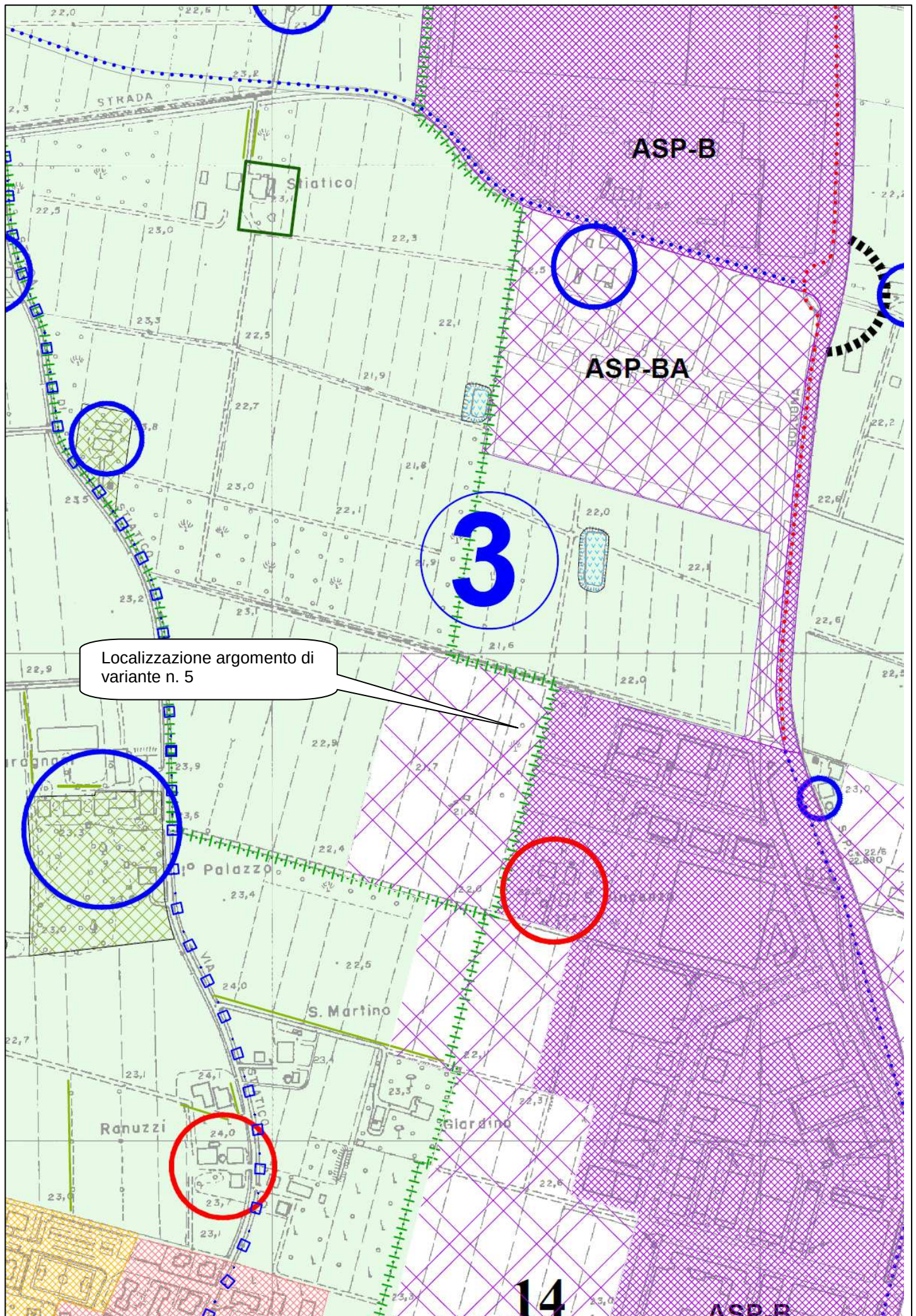


ARGOMENTO N. 5

Con il presente argomento di variante viene recepita una modifica al PSC conseguente al procedimento unico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e relativa variante al RUE n. 4/2014 approvata con delibera consiliare n. 23 del 22/4/2015, riguardante un insediamento produttivo ubicato in via Cuneo.

In particolare con la variante citata era stato incluso in un ambito produttivo di completamento ASP-B (Ambiti produttivi sovra comunali esistenti) una porzione del limitrofo ambito ASP-AN 14 (Ambito per nuovi insediamenti produttivi), per consentire la realizzazione dell'insediamento produttivo come previsto dal progetto presentato dal soggetto attuatore.

Tale procedimento unico ha conglobato la variante al RUE per la modifica del limite fra i due ambiti, con il presupposto di procedere successivamente al recepimento della modifica nel PSC con corrispondente variante da formalizzarsi con apposito ed autonomo procedimento.



ARGOMENTO N. 6

L'argomento di variante deriva dalla risoluzione di un accordo di programma stipulato ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 19/11/2008, il quale regolamentava l'attuazione di tre ambiti individuati nel PSC come *“Ambiti consolidati in corso di attuazione mediante Accordo di programma – (Ambiti riportati con campitura grigia e con asterisco di colore nero) di cui all'art. 23, paragrafo 1, lettera e)”*.

Il fallimento del soggetto attuatore ha comportato, da parte del Comune, la risoluzione dell'accordo formalizzata con deliberazione consiliare n. 22 del 30/03/2016, con la quale si dava atto della necessità di avviare le procedure previste per individuare il nuovo assetto territoriale e urbanistico delle aree soggette all'accordo di programma citato.

Le tre aree interessate dal presente argomento di variante sono tutte ubicate nel Capoluogo a margine del contesto urbano consolidato, due delle quali interposte fra la strada provinciale n. 4 Galliera e la ferrovia Bologna-Venezia e contraddistinte nell'accordo citato come segue:

- zona D7.2 per funzioni commerciali, terziarie, direzionali;
- zona C1 di espansione residenziale, comparto C9 e zona F1 per caserma stazione carabinieri;
- zona C2 di espansione residenziale, comparto 10 e zona G1 per attrezzature scolastiche.

L'articolo 23 delle norme tecniche di attuazione del PSC, relativamente a tali ambiti fa stretto riferimento all'accordo sopracitato recependone i contenuti e prevedendo già che *“nel caso in cui l'Accordo di Programma non si attui e non venissero realizzate le due opere pubbliche come previsto nelle tempistiche dell'Accordo stesso, le aree interessate dagli interventi, ferme restando le due scelte localizzative relative alle due opere pubbliche, verranno automaticamente riclassificate come “Ambiti per nuovi insediamenti su area libera” ANS-C di cui al successivo Art. 24.3, denominandole come Ambito 6 (l'ex comparto 10) e Ambito 13 (l'ex comparto 9-D7.2). Tale modifica sarà attuata tramite una Variante al PSC con le procedure di cui all'Art. 32bis della l.r. 20/2000, nonché se del caso con contestuale Variante al RUE”*.

L'ex comparto D7.2 di PSC, era individuato nel RUE come ASP-T5 *“Ambito misto direzionale-commerciale-terziari – Ara ex bowling – Via IV Novembre”* la cui particolare disciplina, riportata all'art. 30, paragrafo 12, scheda e) delle relative norme, prevedeva, fra l'altro, che *“nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE secondo quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e)...”*

Secondo quanto previsto nella sopracitata norma di RUE, per l'ambito ASP-T5 (ex bowling), si è già provveduto all'adozione di apposita variante al RUE, con la quale si sono ripristinate le pre-

cedenti capacità edificatorie previste dal PRG per il comparto, per una superficie complessiva di mq 8.000. Tale ambito è stato quindi scorporato dal presente argomento di variante, che riguarda quindi esclusivamente l'ex comparto 9 e l'ex comparto 10 di PRG, come di seguito descritto.

Dando esecuzione a quanto previsto dalla norma di PSC sopracitata, con la presente variante si provvede pertanto alla riclassificazione di questi due ultimi comparti come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera - ANS-C*", rinominando come ambito 10 l'ex comparto 9 di PRG, a margine della ferrovia, e come ambito 11 l'ex comparto 10 di PRG, e riassegnando loro una potenzialità edificatoria derivante dagli indici perequativi stabiliti dall'art. 32 delle norme del PSC.

L'ambito ex comparto 10 di PRG (ora ambito 11) aveva una Superficie complessiva residenziale (Sc) pari a mq 12.870, di cui mq 8.044 di superficie utile Su e mq 4.826 di superficie accessoria (Sa), e su di esso era stata riversata una superficie complessiva residenziale (Sc) pari a mq 5.280 (di cui mq 3.300 di Su e mq 1980 di Sa) che residuava da aree edificabili di proprietà comunale già incluse nel limitrofo comparto C4 ex PRG e che, con l'Accordo di programma e la relativa variante di PRG, erano state stralciate e riclassificate come dotazioni territoriali per attrezzature scolastiche.

Con il presente argomento di variante si mira quindi a riclassificare e riaggregare parte di tale area di proprietà comunale, all'ex comparto C4, come "*Ambito consolidato di maggiore qualità insediativa - AUC-A – Area n. 7*" per funzioni residenziali, con una propria scheda attuativa di RUE, per una superficie utile massima (Su) di mq 1.600, comunque inferiore ai mq 3.300 citati; tale area potrà eventualmente essere alienata dal Comune con procedura ad evidenza pubblica.

Per i due nuovi areali riclassificati come sopra descritto, i diritti edificatori vengono riassegnati secondo i criteri perequativi previsti all'art. 32 del RUE, secondo quanto indicato nella tabella che segue; di tali diritti edificatori una parte, pari al 40%, rappresenterà la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal PSC.

In sostanza, quindi, il presente argomento tratta quattro sottoargomenti, così riassumibili:

- Argomento 6.1: cambio di destinazione urbanistica dell'ambito ex comparto C9 di PRG, già soggetto ad Accordo di programma risolto, in "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera - ANS-C10*";
- Argomento 6.2: cambio di destinazione urbanistica dell'ambito ex comparto C10 di PRG, già soggetto ad Accordo di programma risolto, in "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera - ANS-C11*";

- Argomento 6.3: cambio di destinazione urbanistica di un'area già destinata ad Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza (Attrezzature scolastiche) in “*Ambito consolidato di maggiore qualità insediativa - AUC-A*”;

Alla luce della presente variante, in funzione della rideterminazione delle potenzialità edificatorie massime ricavate secondo i criteri ed i parametri di cui all'art. 32 delle norme del PSC, si hanno le seguenti tabelle riepilogative; si precisa in proposito che rispetto alle precedenti previsioni di PRG e dell'Accordo di programma si è utilizzato, ai fini del dimensionamento, il nuovo parametro di PSC (superficie utile SU) al posto del vecchio parametro (superficie complessiva SC).

PREVISIONE DA PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA

	Superficie complessiva (SC) mq	Superficie utile (SU) mq	Superfici accessoria (SA) mq	USI Mq di SC
Comparto ex D7.2 di PRG ASP-T5 di RUE	8.000	8.000		4.000 Terziario/direzionale 4.000 Commerciali
Ex comparto 9 di PRG	7.000	4.375	2.625	Residenziale
Ex comparto 10 di PRG	12.870	8.044	4.826	Residenziale
TOTALE	27.870	20.419	7.451	

PREVISIONE DI VARIANTE

AMBITO	Superficie complessiva (SC) mq	Superficie utile (SU) mq	Superfici accessoria (SA) mq	USI Mq di SC
Comparto ex D7.2 di PRG ASP-T5 di RUE		8.000		4.000 Terziario/direzionale 4.000 Commerciali
Ex comparto 9 di PRG ora AMBITO 10 di PSC		3.525	2.115	Residenziale
Ex comparto 10 di PRG ora AMBITO 11 di PSC		11.168	6.700	Residenziale
Nuova scheda AUC-A area n. 7 di proprietà comunale, via Montale		1.600	960	Residenziale
TOTALE SU		24.293	9.775	

Dal raffronto delle tabelle sopra riportate, relativamente alla funzione residenziale, si evidenzia un **incremento di superficie utile di mq 3.874, pari a circa 48 alloggi**.

Di seguito si riportano quindi le modifiche normative rispettivamente all'articolo 24.3 delle norme tecniche d'attuazione e cartografiche relativamente alla tavola 1 del PSC.

STRALCIO NORMATIVO PSC - Modifica agli articoli n. 23 e 24.3

Art. 23 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (AUC)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.
2. Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella Tav. 1 del PSC, includono la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente nel capoluogo e nei centri frazionali e destinato a funzioni prevalentemente residenziali, a servizi pubblici e privati, attività terziarie e direzionali con alcuni episodi di attività produttive di servizio compatibili con le funzioni prevalenti. Comprendono altresì i comparti di espansione derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.
3. In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni interventi diffusi sui singoli lotti edificati privati: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo tecnologico in funzione del risparmio energetico, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio tutelato a vario titolo.
4. Per quanto riguarda la previsione di attività commerciali di vicinato e quelle relative alle medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare, il PSC conferma la possibilità di una loro previsione all'interno degli Ambiti Consolidati alle seguenti condizioni:
 - a) che sia possibile realizzare gli standard di parcheggio pertinenziali e pubblici
 - b) che vengano utilizzati contenitori edilizi esistenti
 - c) che siano escluse le attività commerciali di merci ingombranti
5. Il PSC, in base alle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche, individua le seguenti tipologie di Ambito contrassegnate da lettere maiuscole nella Tav. 1:
 - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
 - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
 - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
 - d) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)
 - ~~e) Ambiti consolidati in corso di attuazione mediante Accordo di Programma~~

Descrizione degli Ambiti

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani

Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A.

c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

d) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)

I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati in generale più ridotto rispetto al centro capoluogo.

~~e) Ambiti consolidati in corso di attuazione mediante Accordo di Programma (Ambiti riportati con campitura grigia e con asterisco di colore nero)~~

~~Si tratta di tre Ambiti per i quali è vigente un Accordo di Programma ex PRG. L'Accordo, sottoscritto in data 19.11.2008, ratificato dal Comune di San Giorgio di Piano con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 13.12.2008, approvato con decreto del presidente della provincia di Bologna P.G. n. 34495/2009 del 26.1.2009 (pubblicato sul BUR n. 19 del 11.2.2009), prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore di una scuola primaria di 25 classi e la nuova caserma per stazione dei Carabinieri, a fronte della attuazione di due comparti edificatori n. 9 e 10 ex PRG e di un comparto per funzioni terziarie /direzionali denominato D7.2. Per tali Ambiti rimangono valide le scelte urbanistiche dei Piani Particolareggiati approvati ed attuabili in conformità dell'Accordo di Programma. Nel caso in cui l'Accordo di Programma non si attui e non venissero realizzate le due opere pubbliche come previsto nello tempistiche dell' Accordo stesso, le aree interessate dagli interventi, ferme restando le due scelte localizzative relative alle due opere pubbliche, verranno automaticamente riclassificate come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera" ANS C di cui al successivo Art. 24.3, denominandole come Ambito 6 (l'ex comparto 10) e Ambito 13 (l'ex comparto 9-D7.2). Tale modifica sarà attuata tramite una Variante al PSC con le procedure di cui all'Art. 32bis della L.r. 20/2000, nonché se del caso con contestuale Variante al RUE.~~

paragrafo 2): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti urbani consolidati, il PSC fissa una capacità edificatoria massima per nuova costruzione su lotti liberi, pari ad una **Superficie Utile stimata in circa 2.500 mq**, che non viene esplicitata lotto per lotto; all'interno di questa soglia massima il RUE definisce gli interventi con la capacità edificatoria puntuale. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi da attuare e la capacità edificatoria puntuale.

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 capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 3

a) Descrizione

L'Ambito si colloca nel quadrante nord del capoluogo e trova il suo limite superiore nella via Codini, mentre il limite inferiore e occidentale è dato dal tessuto edificato esistente.

E' un Ambito i cui fattori favorevoli sono dati dall'essere direttamente confinante e collegabile con aree residenziali in corso di attuazione, dall'essere accessibile non solo dalla viabilità urbana, ma anche da viabilità comunale extraurbana e con la possibilità di dare continuità al disegno urbano ed alla rete dei servizi esistente o programmata. Attraverso le reti di smaltimento esistenti è facilmente collegabile al depuratore.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale e ad esso non vengono assegnate funzioni particolari. In sede di inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa in parte l'Ambito.

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

b) Capacità insediativa potenziale

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

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

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

- funzioni residenziali

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

- funzioni terziarie direzionali

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 4

a) Descrizione

Questo ampio Ambito è collocato sul fronte ovest del capoluogo.

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

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

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

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

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e

quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza

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

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

- *funzioni residenziali*

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

- *funzioni terziarie direzionali*

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) *Condizioni di sostenibilità*

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

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 6

a) *Descrizione*

L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente e del centro sportivo. E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- sono a carico dell'Ambito la previsione nel settore nord di un'ampia fascia di verde pubblico da assegnare all'ampliamento del centro sportivo, nonché la previsione e realizzazione di un ampio parcheggio di servizio al medesimo centro.
- è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud, laddove si forma un contatto con la strada provinciale Centese.

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

Va tenuto conto inoltre, che con recenti Atti di pianificazione concertati (Accordo di Programma), la porzione più a est dell'Ambito è già stata portata all'attuazione.

b) *Capacità insediativa potenziale*

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

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

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

- *funzioni residenziali*

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

- *funzioni terziarie direzionali*

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) *Condizioni di sostenibilità*

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

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 7

a) *Descrizione*

Questo Ambito, collocato nella parte sud del capoluogo, viene individuato su un'area già pianificata dal PRG Vigente

ma classificata come nuovo insediamento per funzioni alberghiere e per attrezzature sportive-ricreative private.

Il PSC assumendo gli indirizzi del DP, dà una visione diversa alle potenzialità edificatorie concesse dal PRG Vigente, riclassificando l'Ambito per funzioni residenziali e direzionali, diminuendo l'edificabilità. Per raggiungere tale risultato deve essere verificata la sostenibilità dell'intervento rispetto le matrici rumore e qualità dell'aria, con l'applicazione dei seguenti condizionamenti:

- realizzazione, con oneri totalmente a carico del soggetto attuatore, del tratto stradale in variante alla strada provinciale Centese nella sua parte terminale fino all'incrocio con la strada provinciale Galliera come indicato negli elaborati di PSC;
- realizzazione, con oneri totalmente a carico del soggetto attuatore, della rotatoria stradale prevista all'incrocio delle tre strade provinciali. Questi primi due condizionamenti sono subordinati ad un parere favorevole sul progetto e sulle modalità di attuazione da parte del Settore tecnico provinciale della viabilità;
- previsione e realizzazione di una fascia, con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della variante alla strada provinciale Centese e della rotatoria; in parziale alternativa in tale fascia potranno essere previste attività terziarie-direzionali compatibili per clima acustico;
- prevedere interventi funzionali al declassamento del vecchio tratto di provinciale Centese a strada di rango locale a fondo cieco, sulla quale non saranno necessari interventi di mitigazione del clima acustico;
- gli edifici residenziali dovranno essere collocati ad almeno 100 metri dal limite stradale della Variante alla strada provinciale Centese e della nuova rotatoria;
- l'abitabilità agli interventi edificatori per funzioni residenziali, potrà essere rilasciata solamente nel momento in cui la mobilità provinciale si sarà trasferita sul nuovo incrocio a rotatoria ed il ramo di viabilità provinciale precedente, sia stata declassata di rango locale.

b) Capacità insediativa potenziale

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

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

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

- funzioni residenziali

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

- funzioni terziarie direzionali

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semintensivo all'intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 9

a) Descrizione

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

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

- previsione e realizzazione di una fascia 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.

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 10

a) Descrizione

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

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

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

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

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

b) Capacità insediativa potenziale

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

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

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

- *funzioni residenziali*

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

- *funzioni terziarie direzionali*

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 11

a) Descrizione

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

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

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

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

b) Capacità insediativa potenziale

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

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

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

- funzioni residenziali

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

- funzioni terziarie direzionali

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

NUOVE SCHEDA DI VALSAT PER I NUOVI AMBITI 10 E 11

Capoluogo Ambito 10	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	L'Ambito individuato si colloca a sud est dell'abitato, interposto fra la strada provinciale n. 4 Galliera e la Ferrovia BO-VE e a distanza di circa 400 metri dalla stazione ferroviaria, era già inserito in un Accordo di Programma non attuato, sottoscritto dal Comune di San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e da un soggetto attuatore, e coinvolgeva anche altri ambiti. L'ambito è ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione e dovrà prevedere idonei accorgimenti per la mitigazione del rumore ferroviario e stradale, nonché contribuire alla realizzazione di opere afferenti la "città pubblica" nel versante sud-ovest
Capacità insediativa potenziale del PSC	Il PSC ha previsto per questo Ambito, una capacità insediativa complessiva residenziale di 3.525 mq di SU, sono ammesse inoltre in aggiunta, quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza con un minimo di 750 mq ed un massimo di 3.500 mq di SU. 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. Le dotazioni territoriali saranno così calcolate: - <i>funzioni residenziali</i> - 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. - <i>funzioni terziarie direzionali</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. Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.
Condizioni di sostenibilità	- 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. - 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 - <u>per quanto riguarda le reti:</u> - <u>Servizio acquedotto</u> - Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> - Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC. - <u>Servizio gas</u>

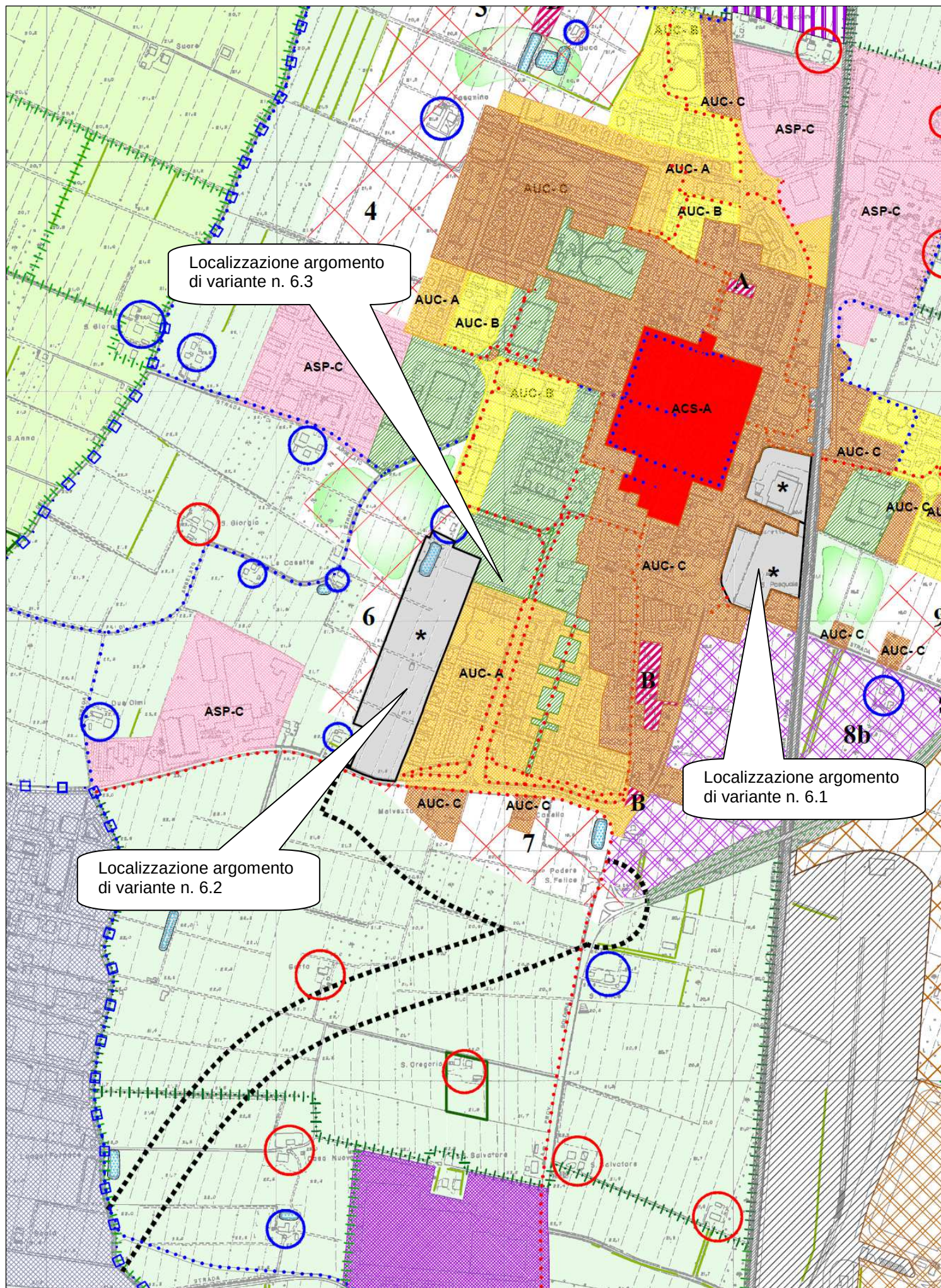
	- Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC. <u>Ulteriori condizionamenti:</u> - Rispetto al clima acustico ed alla qualità dell'aria che interessano l'Ambito, si individuano i seguenti condizionamenti: ▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzate idonee barriere per salvaguardare il clima acustico;
Condizionamenti ambientali	- I nuovi interventi dovranno essere realizzati all'esterno della fascia di rispetto stradale e ferroviario - 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; 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. - 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 - 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 - 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 previsto dalle norme di settore e 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^A; in sede di POC dovranno comunque essere dettagliati gli indirizzi volti a mitigare le criticità acustiche che verranno evidenziate. - 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^A - 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. - 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 predisposi-

	zione 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. - 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. - 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. - 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.
Limitazioni geotecniche	- limitazioni geotecniche: non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D). - limitazioni idrauliche: nessuna - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NTA del PSC, e secondo quanto previsto nell'Appendice 5 al RUE <i>“Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello di approfondimento) nel territorio comunale”</i>

Capoluogo Ambito 11	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente, a distanza di circa m 1.500 dalla ferrovia BO-VEera già inserito in un Accordo di Programma non attuato, sottoscritto dal Comune di San Giorgio d'I Piano, dalla Provincia di Bologna e da un soggetto attuatore, e coinvolgeva anche altri ambiti. E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato: ▪ è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud, a margine della strada provinciale Centese, in continuità con l'ambito n. 6. Per il resto l'Ambito partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri Ambiti del comune.
Capacità insediativa potenziale del PSC	Il PSC ha previsto per questo Ambito, una capacità insediativa complessiva residenziale di 11.168 mq di SU; sono ammesse inoltre in aggiunta, quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza con un minimo di 750 mq ed un massimo di 3.500 mq di SU. 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. Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste: - <i>funzioni residenziali</i> - 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. - <i>funzioni terziarie direzionali</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. Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo
Condizioni di sostenibilità	- 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. - 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 - <u>per quanto riguarda le reti:</u> - <u>Servizio acquedotto</u> - Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC. - <u>Servizio fognature e depurazione</u>

	- Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC. - <u>Servizio gas</u> - Da concordare con Hera prima dell'inserimento in POC.
Condizionamenti ambientali	- 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; 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. - 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 - 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 - 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^a - 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^a - 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. - 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. - 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. - dovranno essere perseguiti gli obiettivi del PTA provinciale relativamente alla

	qualità delle acque, alla riduzione dei carichi di acque reflue, dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche, dei carichi diffusi e dei prelievi ad uso civile, nonché al rispetto del deflusso minimo vitale. - 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.
Limitazioni geotecniche	- limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B). - limitazioni idrauliche: nessuna - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NTA del PSC, e secondo quanto previsto nell'Appendice 5 al RUE <i>"Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello di approfondimento) nel territorio comunale"</i>



STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articolo 23

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione

2. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

paragrafo 2): Modalità attuative

3. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - C.e. max fissata nel rispettivo P.P.I.P. ex PRG per tutti i lotti
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. - Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - m.10,00 nel capoluogo, o uguale all'esistente se maggiore; - m.7,50 nei centri frazionali, o uguale all'esistente se maggiore - se il lotto è ricompreso all'interno di un P.P.I.P. deve essere rispettata l'altezza fissata dal P.P.I.P. medesimo - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri mi-

		nimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri		Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi): — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbri-

		cati per servizi del lotto contiguo; – <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.
Prescrizioni particolari	=	1) <u>Nei lotti liberi residui del Comparto C1.2 ex PRG '88</u>, convenzionato nel 1992, <u>posti in via Irma Bandiera</u> sono previste le seguenti prescrizioni: - il lotto di via I.Bandiera n. 21, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 623, conserva una capacità edificatoria di: - mq 383 di SC - i due lotti di via I.Bandiera n. 2 e 4, identificati catastalmente al foglio 23, mappale 577 e 578, conservano una capacità edificatoria di: - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u> 2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, era presente un'area libera, <u>Area n. 1 (Via Irma Bandiera)</u> - ex B9 di PRG - per la quale veniva fissato

	un intervento diretto soggetto a convenzionamento. Tale area è cassata in quanto inclusa nell'ambito di PSC per nuovi insediamenti residenziali ANS_C n. 3, sub ambito 3.1, mediante Piano urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012, in deroga alle disposizioni della L.R. 20/2000, ed autorizzato alla presentazione dal Comune con deliberazione C.C. n. 88 del 21/12/2015. Una parte dell'edificabilità già prevista per tale area n. 1 (ex B9 di PRG), pari a mq 223 di SC (superficie complessiva), derivante dal residuo del 6% del dimensionamento del previgente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26). - Area AUC-A1 – Cinquanta (Argomento di variante N. 1) L'area è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'area e per la realizzazione del verde pubblico ubicato a nord dell'area secondo l'individuazione cartografica del RUE. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SU max = 400,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - Area AUC-A2– Capoluogo (Argomento di variante n. 1) La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SU max = 200,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - Area n. 7 (Via Montale) (Argomento di variante n. 6) L'area è assoggettata a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'area. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SU max = 1.600,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 12.50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare ((6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su)
--	---

4. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

2. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratteggio all'interno della quale è riportato il numero del comparto ex PRG.

paragrafo 2: Destinazioni d'uso

2. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 37 successivo.

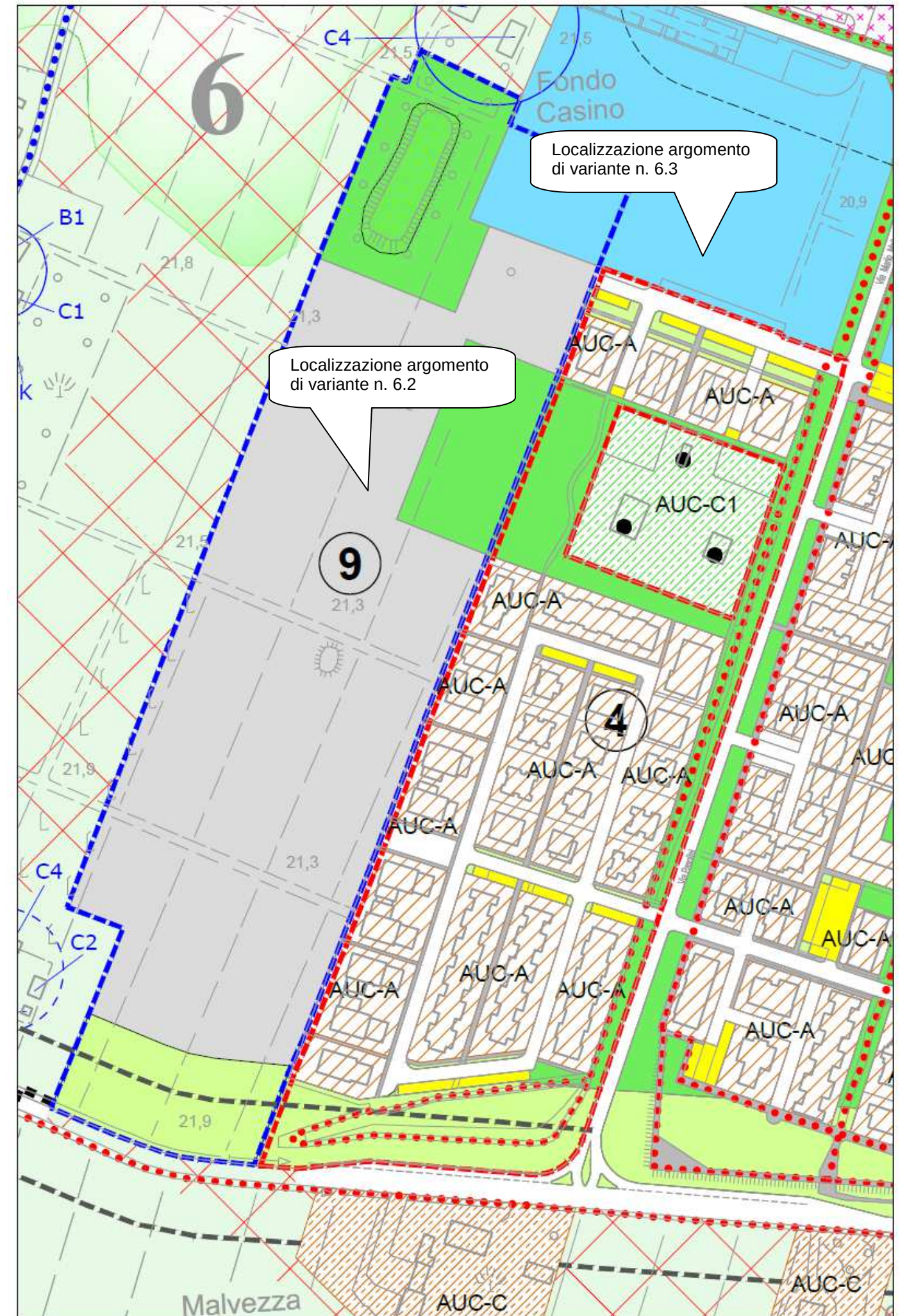
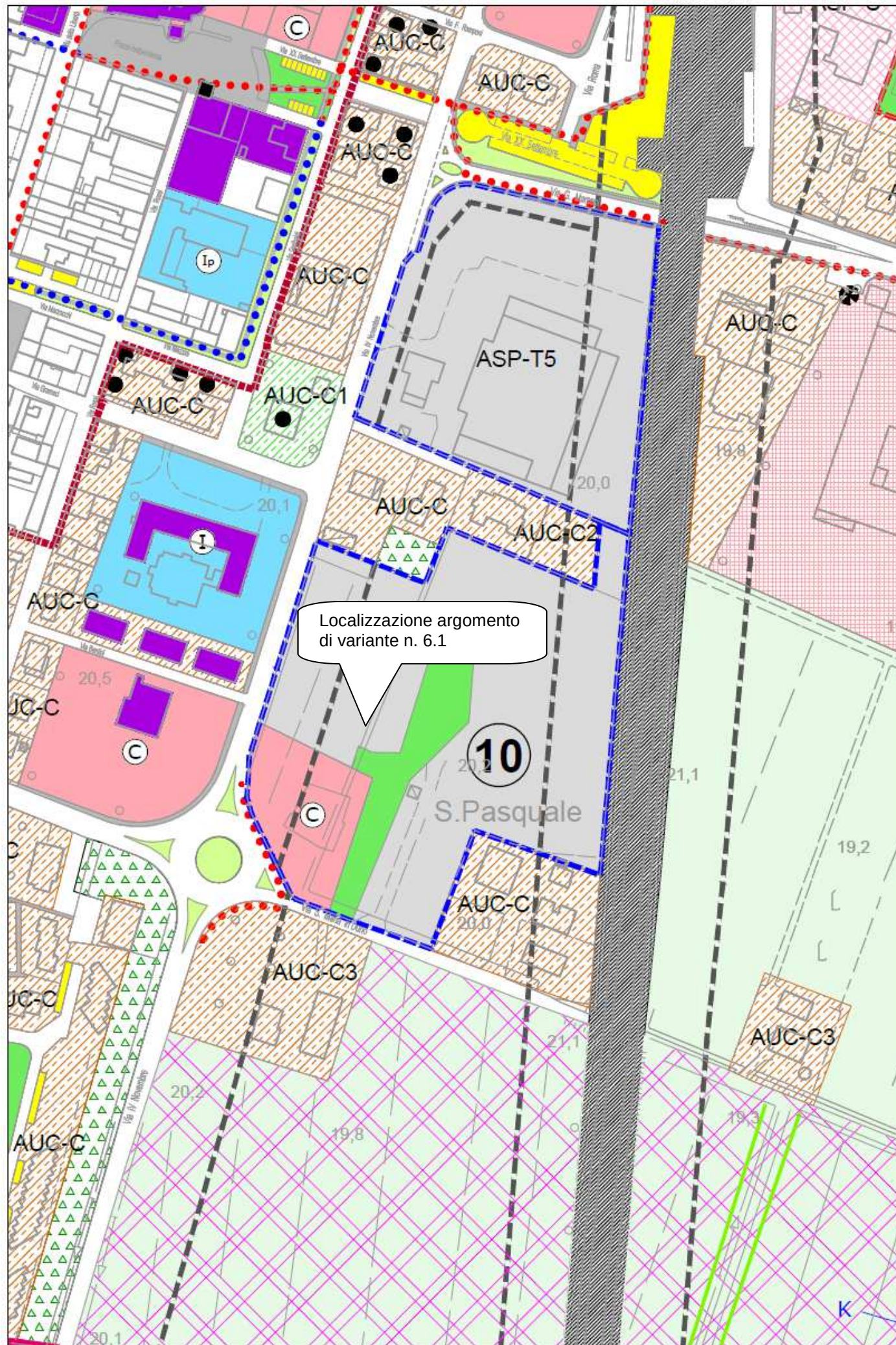
paragrafo 3): Interventi ammessi

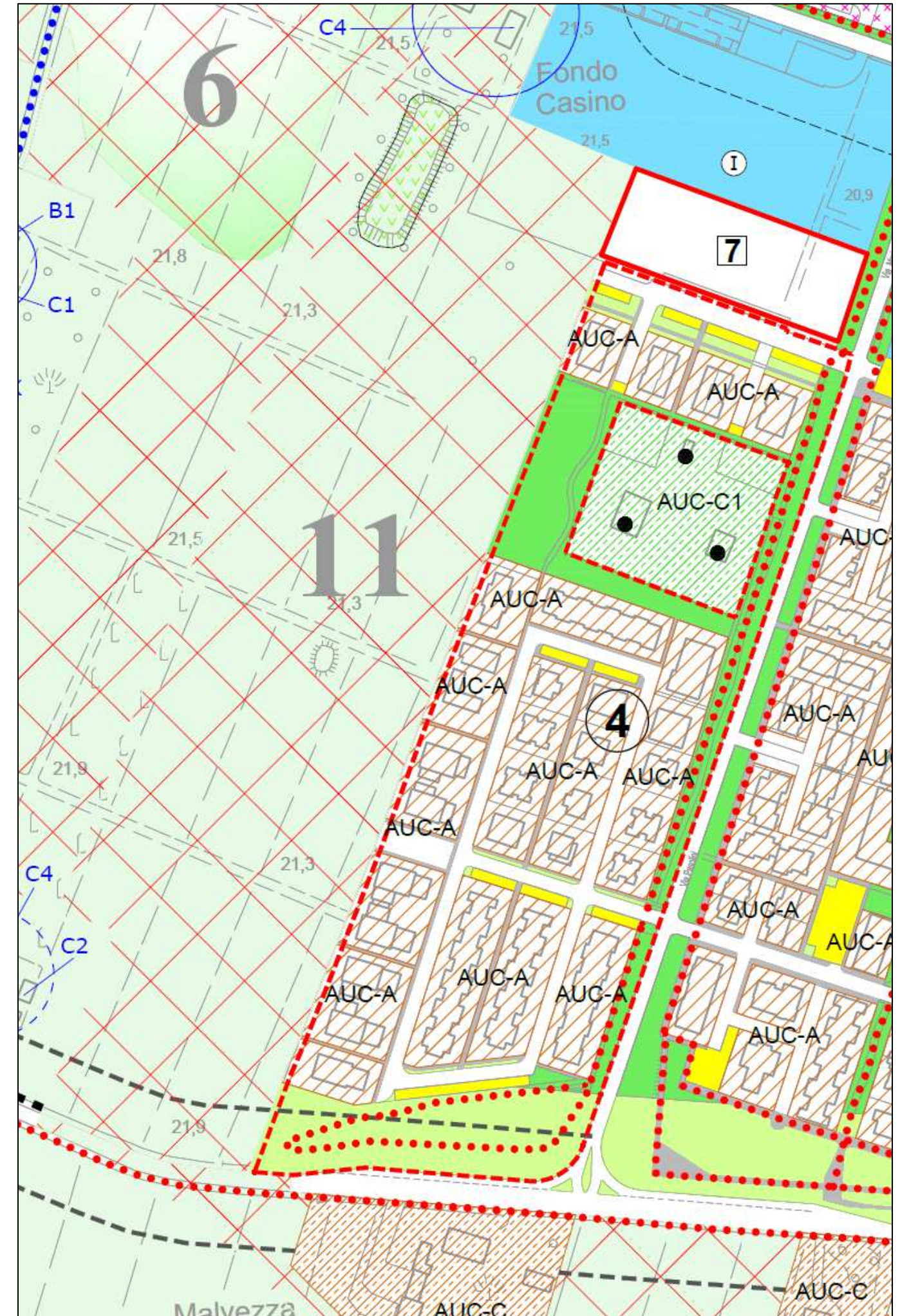
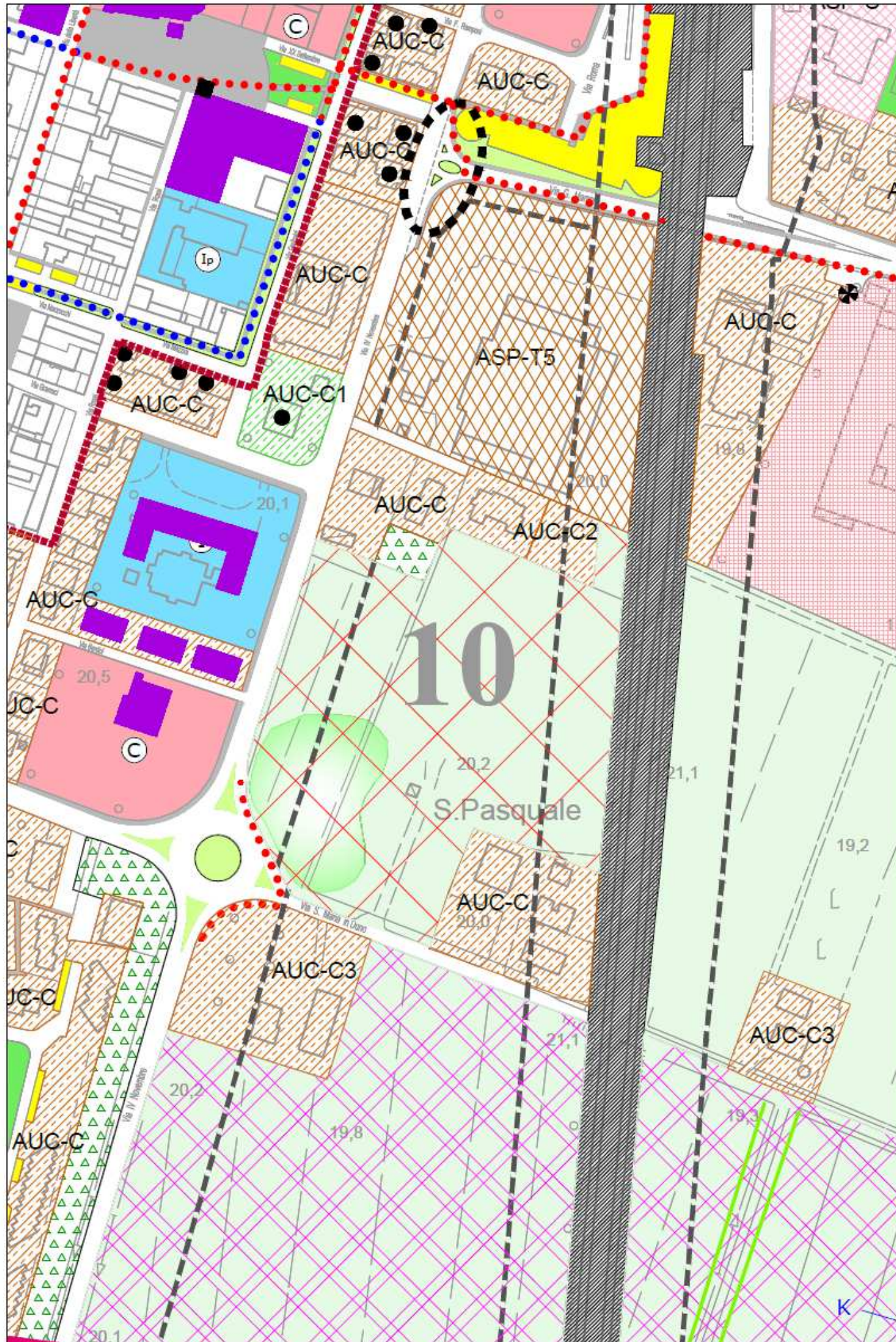
5. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
6. Tali interventi non possono usufruire dell'incentivo per il risparmio energetico fissato dal presente RUE; rimangono valide in generale le norme incentivanti fissate dalla normativa sovraordinata.
7. Nel Comune di San Giorgio di Piano questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto ~~4a~~, 1b, ~~4e~~ (Capoluogo) (cfr. *Argomento di variante n. 3*)
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 2 (Capoluogo)
 - c. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3 (Capoluogo)
 - d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 4 (Capoluogo)
 - ~~e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 5 (Capoluogo)~~ (cfr. *Argomento di variante n. 3*)
 - f. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.1a, 6.1b (Capoluogo)
 - ~~g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.2 (Capoluogo)~~ (cfr. *Argomento di variante n. 3*)
 - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 7 (Capoluogo)
 - i. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 8 (Capoluogo)
 - ~~j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 9 (Capoluogo)~~ (*Argomento di variante n. 6*)
 - ~~k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 10 (Capoluogo)~~ (*Argomento di variante n. 6*)
8. In particolare i P.P.I.P. n. 9 e 10 sono assoggettati ad Accordo di Programma approvato, di concerto con l'Ambito ASP- T5. Nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE in ottemperanza a quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e). Tali Ambiti vengono individuati negli elaborati grafici del RUE con una perimetrazione di colore blu tratteggiata.

paragrafo 4): Parametri

5. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
6. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed Snr pre-Vigenti.

7. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante agli strumenti urbanistici di competenza (PSC, POC e RUE); in assenza del POC si potrà procedere nei limiti della normativa urbanistica previgente.
8. Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.





ARGOMENTO N. 7

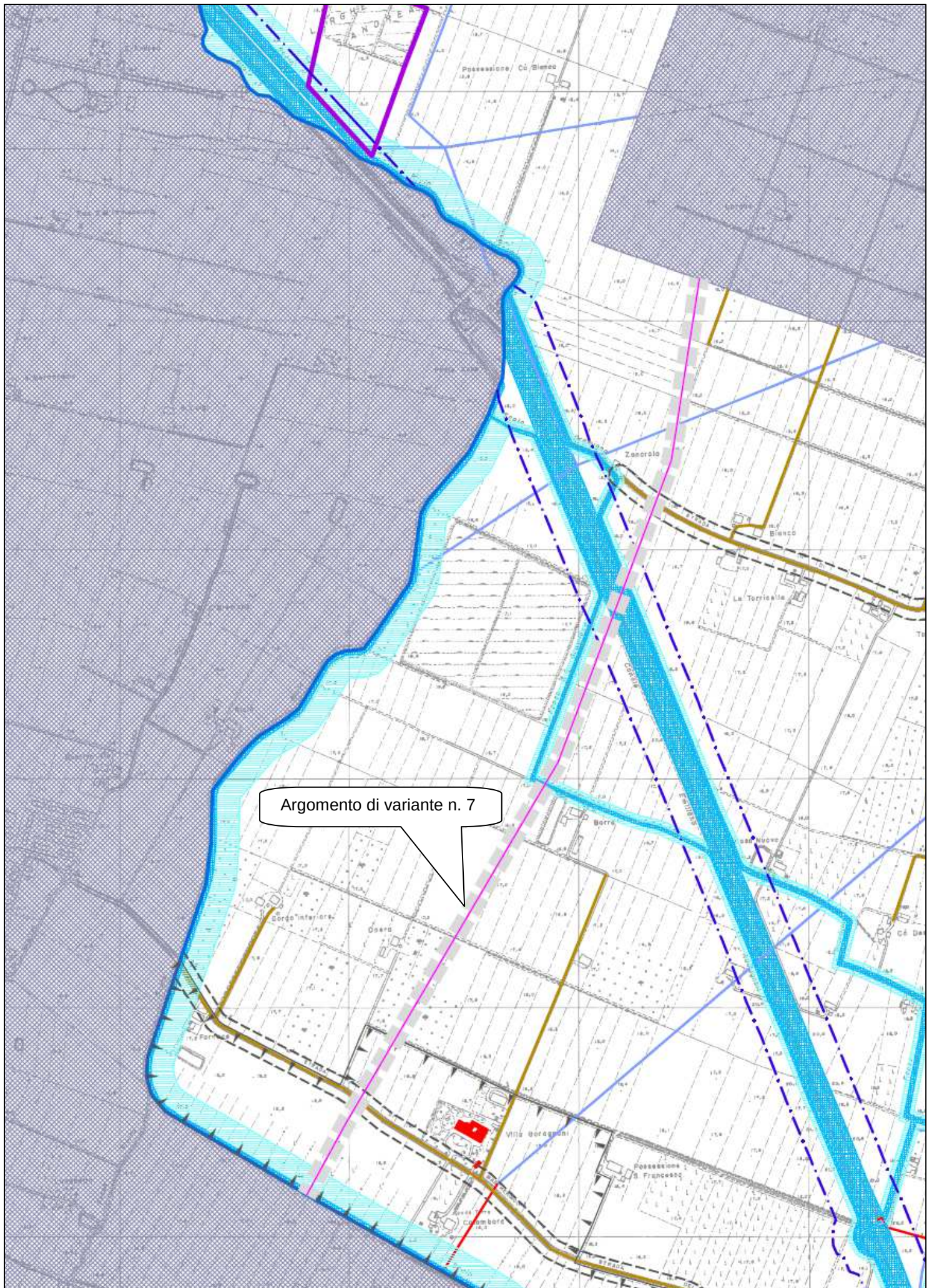
La tavola n. 2 del PSC (Tavola unica del territorio), riporta il tracciato di un metanodotto di previsione di 1^a specie di importanza nazionale denominato "Poggio Renatico - Cremona".

A seguito di verifiche effettuate presso la Snam, a seguito della realizzazione dell'infrastruttura, necessita l'aggiornamento cartografico della tavola citata, con l'indicazione della relativa fascia di rispetto.

Successivamente all'approvazione della presente variante al PSC, saranno adeguati gli elaborati grafici del RUE.

Si specifica altresì che lo stralcio cartografico di variante ricomprende sia la tavola n. 2 (Carta unica del territorio), che la tavola n. 3 (Potenzialità archeologica).

Ai fini dell'adozione la variante sarà costituita anche dalla "Tavola dei vincoli" in cui sarà inserito il presente aggiornamento infrastrutturale.



ARGOMENTO N. 8

Con determinazione dirigenziale in data 07/09/2016, è stata rilasciata l'autorizzazione unica ai sensi dell'art. 52 quater del DPR 327/2001, costituente anche variante automatica agli strumenti urbanistici dei comuni citati, assentita dal Comune di San Giorgio di Piano con deliberazione consiliare n. 47 del 11 luglio 2016, per la costruzione e l'esercizio del Metanodotto Argelato - San Giorgio di Piano.

Tale infrastruttura è in fase di realizzazione e conseguentemente, con il presente argomento di variante, si inserisce nella cartografia del PSC il tracciato con la relativa fascia di rispetto, pari a m 8 per lato, adeguando la corrispondente normativa.

Successivamente all'approvazione della presente variante al PSC, sarà adottata conseguente variante di RUE per recepirne i contenuti.

Si precisa altresì che lo stralcio cartografico di variante ricomprende sia la tavola n. 2 (Carta unica del territorio), che la tavola n. 3 (Potenzialità archeologica), mentre l'integrazione normativa riguarda l'art. 19.4 "*Metanodotti*" ed i cui stralci si riportano di seguito.

Ai fini dell'adozione la variante sarà costituita anche dalla "Tavola dei vincoli" in cui sarà inserito il presente aggiornamento infrastrutturale.

STRALCIO NORMATIVO

Art. 19.4 – Metanodotti

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Decreto ministeriale 16 aprile 2008 e 17 aprile 2008 “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8”.
2. Decreto Legislativo 12 giugno 2003 n° 233 “Attuazione della direttiva 1999/92/CE relativa alle prescrizioni minime per il miglioramento della tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori esposti al rischio di atmosfere esplosive”.
3. Decreto ministeriale 17 aprile 2008 “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8”.
4. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto dei metanodotti presenti sul territorio del comune di San Giorgio di Piano.

paragrafo 2): Determinazione della fascia di rispetto

1. Le fasce di rispetto misurate per lato dall'asse del metanodotto, sono le seguenti:
 - metanodotto nazionale Minerbio Cortemaggiore (a nord del capoluogo): metri 20 per lato
 - metanodotto regionale Minerbio-Cremona (a sud del Capoluogo): m. 15 per lato
 - metanodotto Poggio Renatico-Cremona ~~di progetto~~ (a nord-ovest del Capoluogo) **metri 20 per lato fascia di**
~~servitù provvisoria in quanto il tracciato è all'esame della Conferenza dei Servizi specifica.~~
 - **Metanodotto Argelato-San Giorgio di Piano: metri 8 per lato**
2. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione per eventuali interventi in prossimità o all'interno di esse, le distanze dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto, di concerto e previo nulla osta dell'Ente preposto.

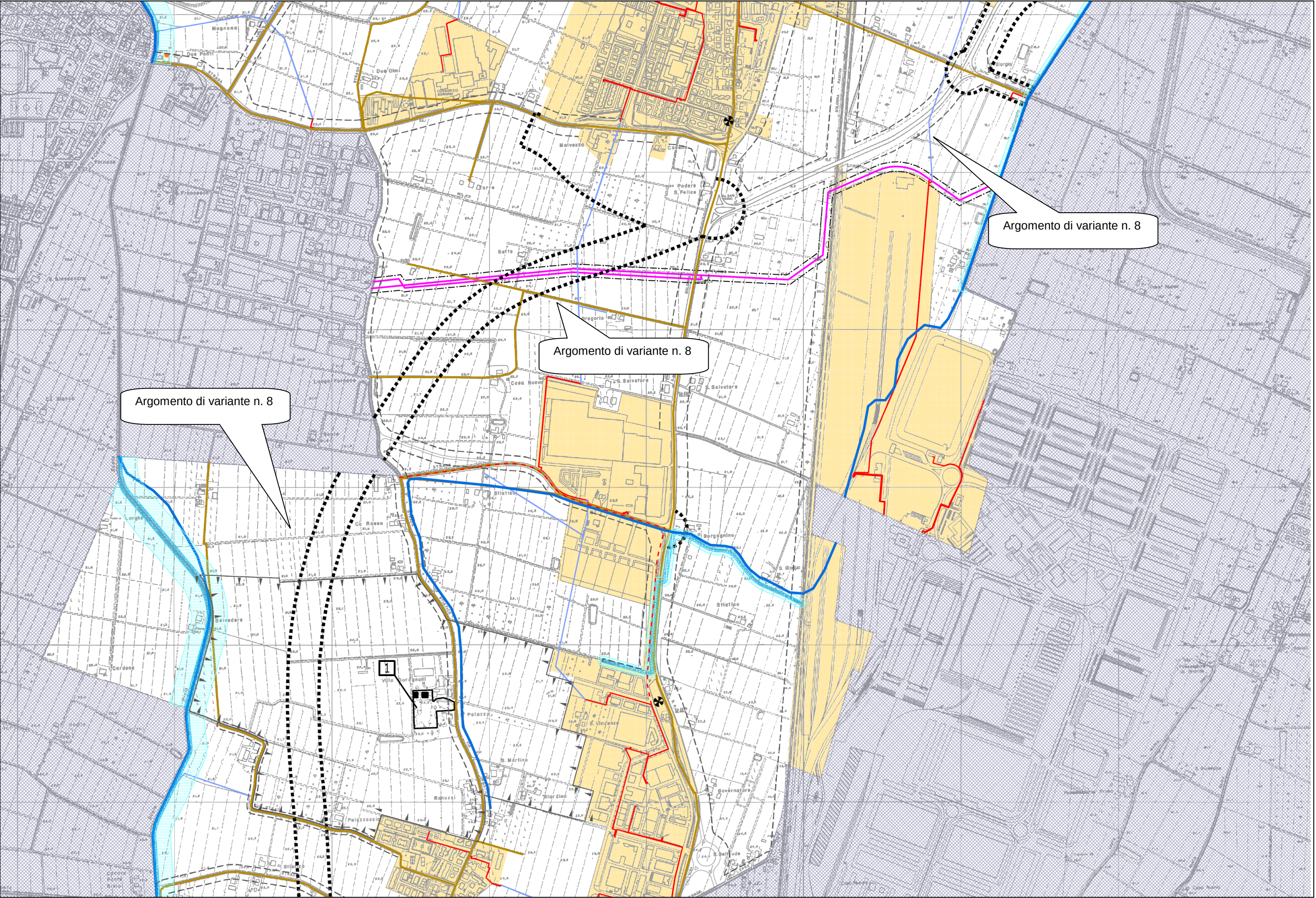
paragrafo 3): Modalità di intervento

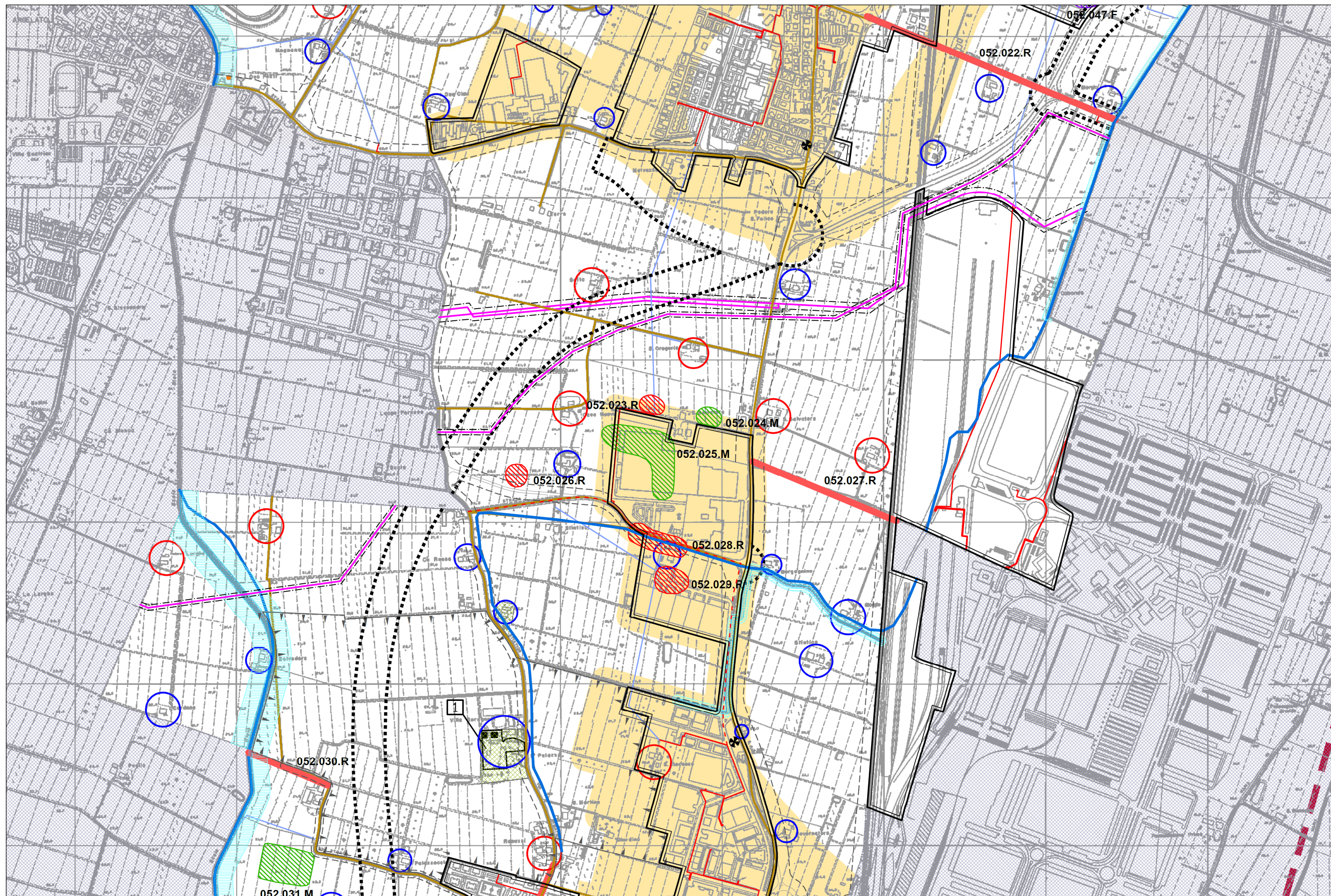
1. **Tipi di intervento consentiti:** entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto. Gli eventuali edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto dei metanodotti sono soggetti alle modalità di intervento definiti dal RUE. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti non sono ammesse nuove costruzioni per funzione residenziale.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono riportate nella Tav. n. 2 - Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Fasce di rispetto dei metanodotti	"PSC_RISPETTI_PL_PMG_fascia"
- Metanodotto regionale Minerbio-Cremona, derivazione San Giorgio di Piano:	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"
- Metanodotto nazionale Minerbio-Cortemaggiore	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_nazionale"
- Allacciamento ALBO, allacciamento AIE e allacciamento RABOMET:	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"
- Allacciamento comune di San Giorgio di Piano:	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"
- Allacciamento comune di Galliera:	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"
- Tracciato del metanodotto Poggio Renatico-Cremona e relativa fascia di servitù	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_progetto"
- Metanodotto Argelato-San Giorgio di Piano:	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"





ARGOMENTO N. 9

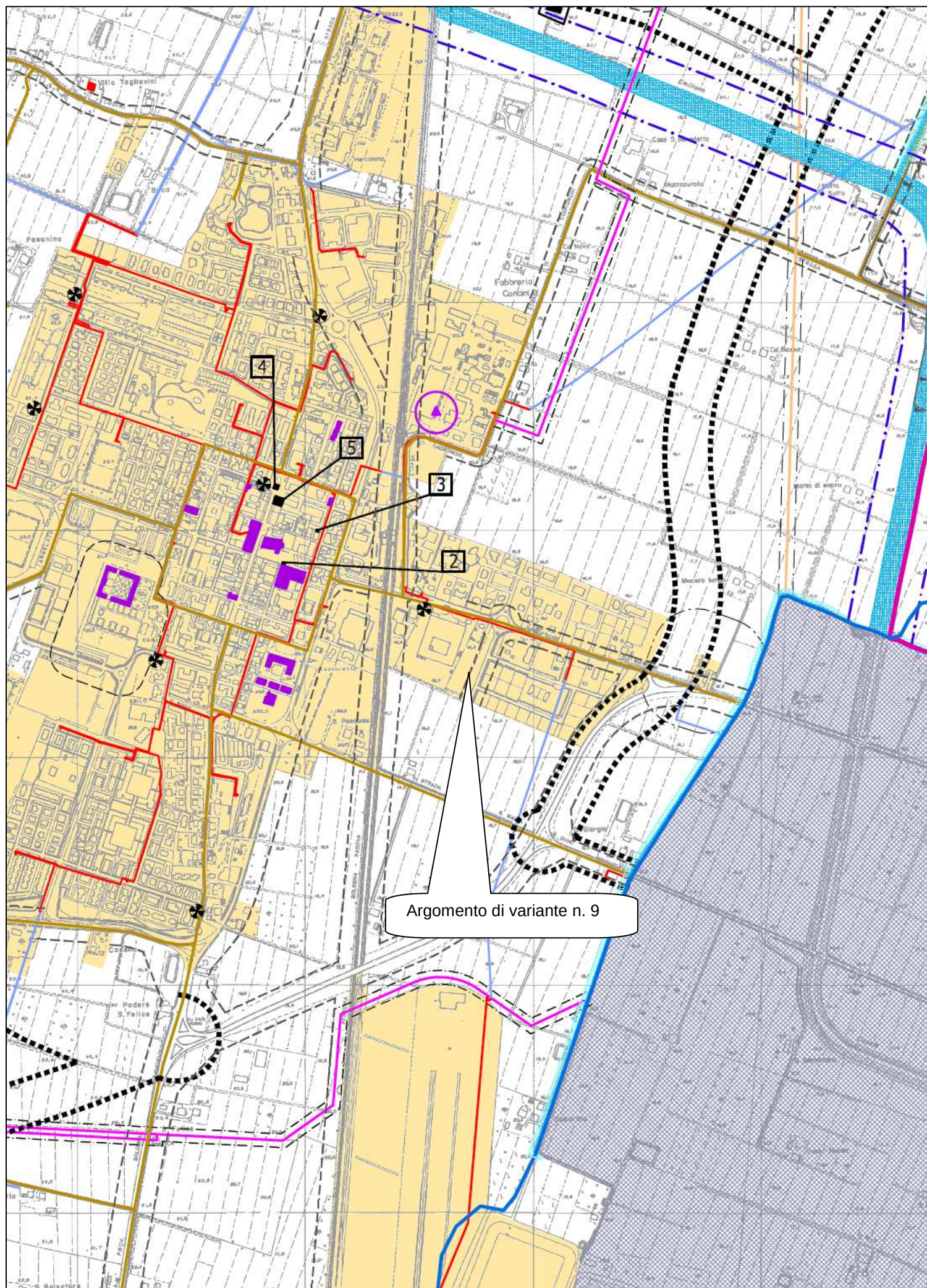
Trattasi della modifica di una fascia di rispetto stradale apposta dal previgente PRG in un tratto di strada ubicato in un ambito in corso di attuazione mediante piano particolareggiato; tale tratto stradale era stato individuato come collegamento "sovra comparto", per la connessione del traffico fra il centro urbano ed il previsto accesso a nord dell'Interporto, sulla prosecuzione di via S. Maria in Duno, verso il comune di Bentivoglio, tramite l'incrocio con la prevista rotatoria sul nuovo tratto della S.P. 44

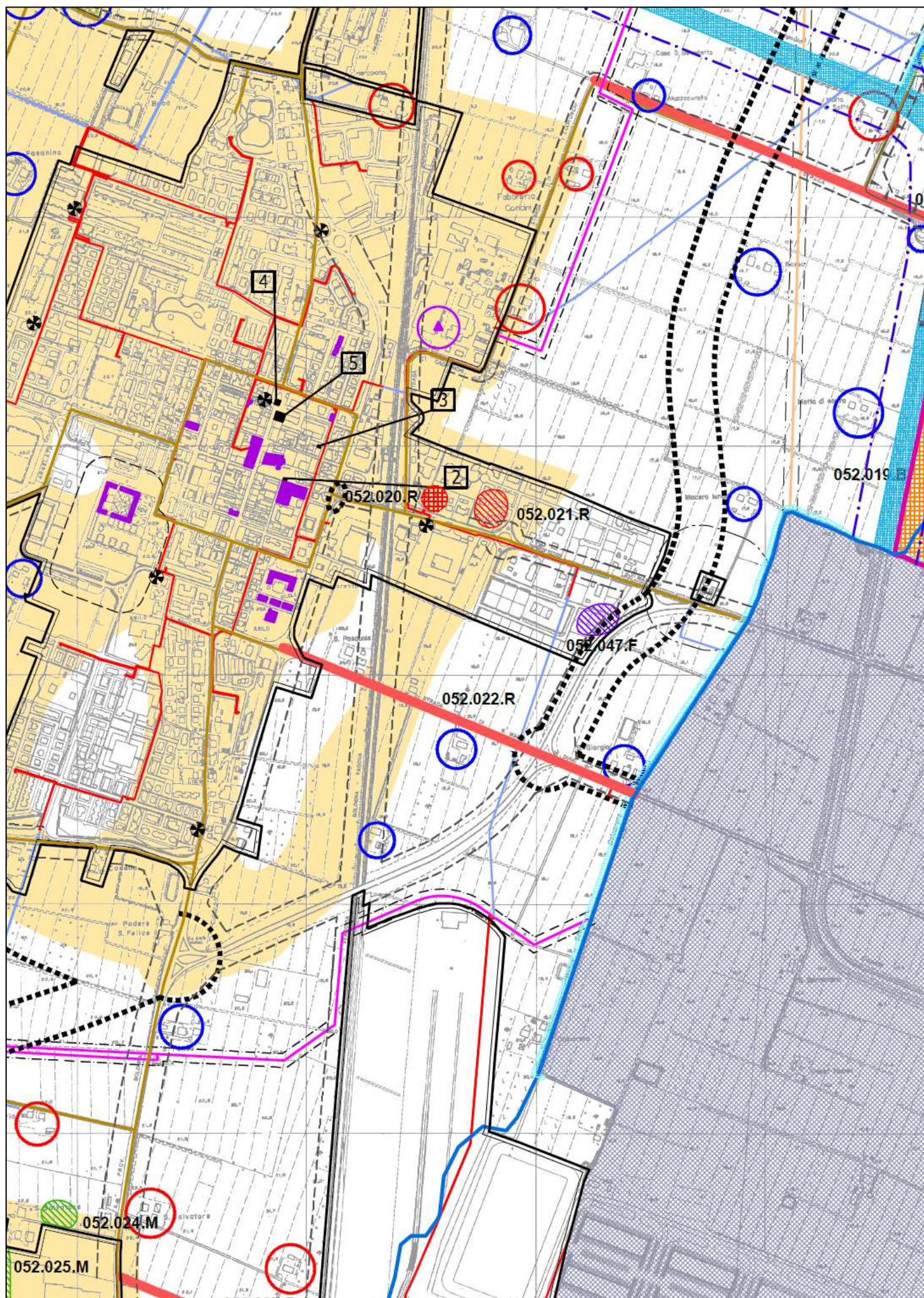
Allo stato attuale, ma anche in prospettiva, tale viabilità assume un ruolo esclusivamente "di quartiere" a diretto servizio degli insediamenti e non appare ipotizzabile il prolungamento per la connessione territoriale sopracitata. Conseguentemente non si ritiene di confermare la citata fascia di rispetto, anche alla luce dell'art. 26, comma 5 del Regolamento del Codice della Strada che recita:

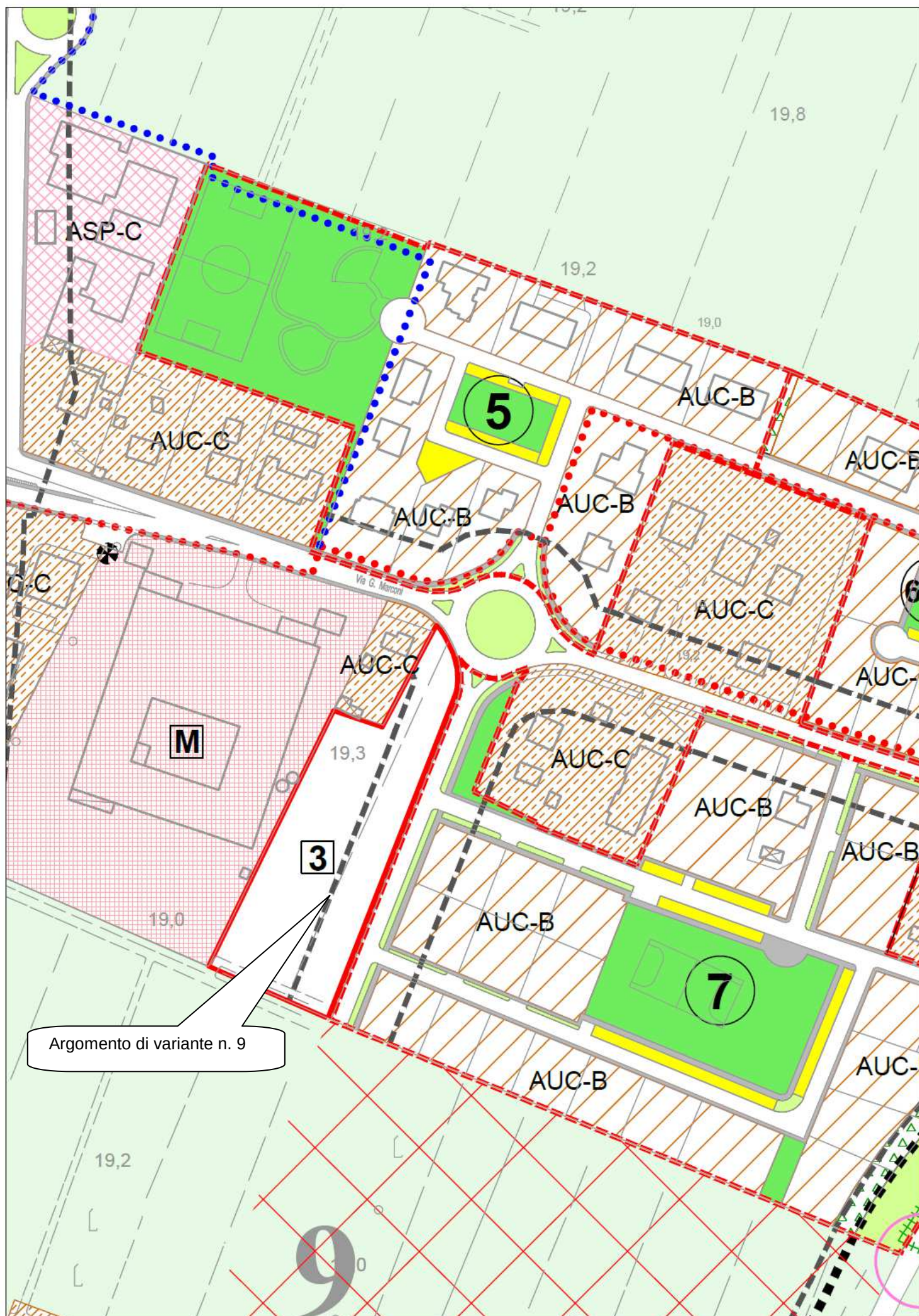
"5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione".

Si specifica altresì che lo stralcio cartografico di variante ricomprende sia la tavola n. 2 (Carta unica del territorio), che la tavola n. 3 (Potenzialità archeologica).

STRALCIO PLAN IMETRIA TAVOLA 2 PSC – SITUAZIONE VIGENTE







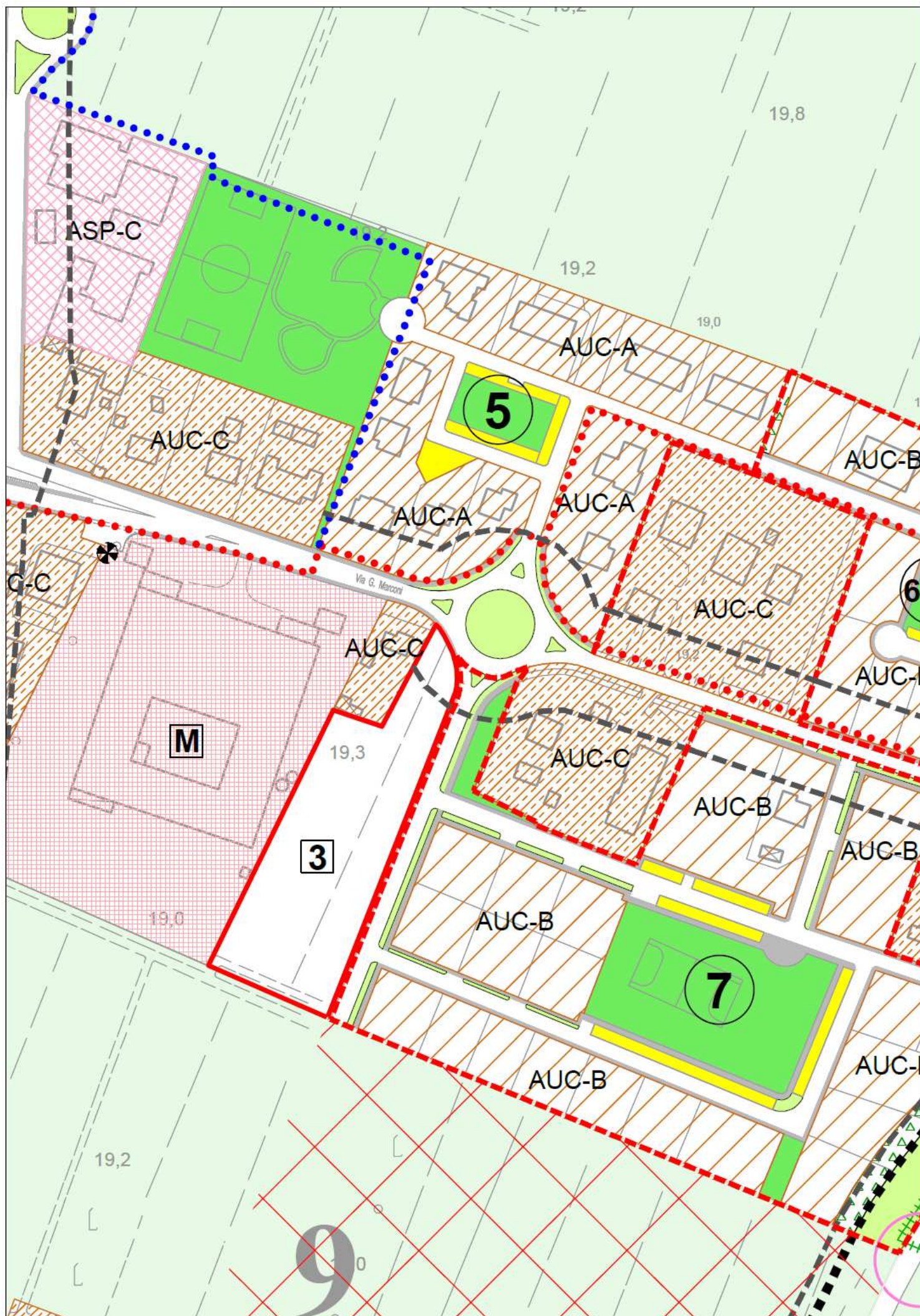


TABELLE DIMOSTRATIVE DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI TERRITORIALI

QUADRO COMPARATIVO DEL DIMENSIONAMENTO DETERMINATO DALLA PRESENTE VARIANTE AL PSC

ARGOMENTO DI VARIANTE N°	AMBITO	LOCALITA'	Vigente			Variante			Differenza		
			SC	SU	SA	SC	SU	SA	SC	SU	SA
1	Area n. 5	Cinquanta	2.920,00	1.825,00	1.095,00				-2.920,00	-1.825,00	-1.095,00
	Area AUC.A1 (ex area 5)	Cinquanta				640,00	400,00	240,00	640,00	400,00	240,00
	Area AUC-E3	Cinquanta				1.960,00	1.225,00	735,00	1.960,00	1.225,00	735,00
	Area AUC-A2	Capoluogo				320,00	200,00	120,00	320,00	200,00	120,00
	Totale Variante 1		2.920,00	1.825,00	1.095,00	2.920,00	1.825,00	1.095,00	0,00	0,00	0,00
4	Area 1 v. I. Bandiera	Capoluogo	640,00	400,00	240,00				-640,00	-400,00	-240,00
	Area AUC-E1	Gherghenzano	1.087,52	679,70	407,82	1.310,52	819,08	491,45	223,00	139,38	83,63
	Totale variante 4		1.727,52	1.079,70	647,82	1.310,52	819,08	491,45	-417,00	-260,63	-156,38
6	Ex comparto 9 di PRG	Capoluogo	7.000,00	4.375,00	2.625,00				-7.000,00	-4.375,00	-2.625,00
	Ambito 10 PSC	Capoluogo				5.640,00	3.525,00	2.115,00	5.640,00	3.525,00	2.115,00
	Ex comparto 10 di PRG	Capoluogo	12.870,00	8.043,75	4.826,25				-12.870,00	-8.043,75	-4.826,25
	Ambito 11 PSC	Capoluogo				17.868,80	11.168,00	6.700,80	17.868,80	11.168,00	6.700,80
	Area 7 prop. Comune	Capoluogo				2.560,00	1.600,00	960,00	2.560,00	1.600,00	960,00
	Totale variante 6		19.870,00	12.418,75	7.451,25	26.068,80	16.293,00	9.775,80	6.198,80	3.874,25	2.324,55
TOTALE			24.517,52	15.323,45	9.194,07	30.299,32	18.937,08	11.362,25	5.781,80	3.613,63	2.168,18
ABITANTI	(1 ogni 29 mq di SU)	125									
ALLOGGI	(1 ogni 80 mq di SU)	45									

TABELLE DI DIMENSIONAMENTO DI PSC

TABELLE DA RELAZIONE ILLUSTRATIVA PSC APPROVATO, AGGIORNATA CON VARIANTE 1/2014

Tab. f) – Popolazione Stato di fatto con popolazione da previsione PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE settembre 2011	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				TOTALE POPOLAZIONE DA PSC
		Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	<i>Totale abitanti da attuazione PSC</i>	
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	5.903	224	3.143	114	3.482	9.385
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	0	0	0	0	2.545
TOTALE ABITANTI	8.448	224	3.143	114	3.482	11.930

Tab. g) – Popolazione Stato di fatto con popolazione da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE settembre 2011	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				totale incremento popolazione di PSC e RUE	totale comunale progetto PSC e RUE
		POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	5.903	773	137	0	910	224	3.143	114	3.482	4.391	10.294
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	0	113	234	347	0	0	0	0	347	2.892
TOTALE ABITANTI	8.448	773	250	234	1.257	224	3.143	114	3.482	4.738	13.186

Tab. h) – Dotazioni da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CAPOLUOGO	abitanti residenti settembre 2011	popolazione teorica insediabile da RUE	popolazione teorica insediabile da PSC	totale popolazione complessiva del PSC	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
	Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CAPOLUOGO	5.903	910	3.482	10.294	56.705	34.477	6.465	234.469	67.244	399.361	5,51	3,35	0,63	22,78	6,53	38,80
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	347	0	2.892	0	243	13.818	42.956	11.338	68.355	0,00	0,08	4,78	14,85	3,92	23,64
TOTALE ABITANTI	8.448	1.257	3.482	13.186	56.705	34.719	20.283	277.426	78.582	467.715	4,30	2,63	1,54	21,04	5,96	35,47

Tab. i) – Standard pro-capite da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

SAN GIORGIO DI PIANO TOTALE COMUNALE	13.186 (abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)			
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	39.558	56.705	4,30
Attrezzature civili	2,80	36.921	34.719	2,63
Attrezzature religiose	1,20	15.823	20.283	1,54
Verde pubblico	18,00	237.349	277.426	21,04
Parcheggi pubblici	5,00	65.930	78.582	5,96
TOTALE	30,00	395.582	467.715	35,47
San Giorgio di Piano	10.294 (abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)			
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	30.882	56.705	5,51
Attrezzature civili	2,80	28.823	34.477	3,35
Attrezzature religiose	1,20	12.353	6.465	0,63
Verde pubblico	18,00	185.293	234.469	22,78
Parcheggi pubblici	5,00	51.470	67.244	6,53
TOTALE	30,00	308.822	399.361	38,80
Centri frazionali e territorio extraurbano	2.892 (abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)			
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.676	-	0,00
Attrezzature civili	2,80	8.098	243	0,08
Attrezzature religiose	1,20	3.470	13.818	4,78
Verde pubblico	18,00	52.056	42.956	14,85
Parcheggi pubblici	5,00	14.460	11.338	3,92
TOTALE	30,00	86.760	68.355	23,64

DIMENSIONAMENTO DEL PSC IN ALLOGGI TEORICI, IN ABITANTI TEORICI ED IN SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE RIPORTATI NELLE SCHEDE DI VALSAT

(aggiornamento Variante PSC 1-2014)

AMBITI NUOVA COSTRUZIONE	CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio			
3	23.000	288	821
4	34.000	425	1.214
6	15.000	188	536
7	8.000	100	286
9	8.000	100	286
TOTALE COMUNALE	88.000	1.100	3.143
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio			
A	541	7	19
B	2.682	34	96
C	1.560	20	56
D	1.501	19	54
TOTALE COMUNALE	6.284	79	224
Alloggi non preventivabili			
ALLOGGI NON PREVENTIVABILI	CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio			
	3.200	40	114
TOTALE COMUNALE	3.200	40	114

DIMENSIONAMENTO DEL PSC IN ALLOGGI TEORICI PER AMBITO TERRITORIALE (versione approvata, da confrontare con il punto 10.2 della presente relazione - pag. 133)

(aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale ALLOGGI da RUE e PSC
	ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE ex PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	Totale ALLOGGI da attuazione RUE	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	Totale ALLOGGI da attuazione PSC	
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.
CAPOLUOGO	309	61	0	378	79	1.100	40	1.219	1.597
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	0	49	104	153	0	0	0	0	153
TOTALE ABITANTI	309	110	104	531	79	1.100	40	1.219	1.750

TABELLE DA RELAZIONE ILLUSTRATIVA PSC APPROVATO, AGGIORNATA CON VARIANTI 1/2014 E 2/2017

Tabella f) – Popolazione stato di fatto con popolazione da previsione PSC (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017)

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE dicembre 2016	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				TOTALE POPOLAZIONE DA PSC
		Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	<i>Totale abitanti da attuazione PSC</i>	
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	6.115	224	3.269	114	3.607	9.722
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.514	0	0	0	0	2.514
TOTALE ABITANTI	8.629	224	3.269	114	3.607	12.236

Tabella g) – Popolazione stato di fatto con popolazione da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE dicembre 2016	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				totale incremento popolazione di PSC e RUE	totale comunale progetto PSC e RUE
		POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	6.115	275	197	0	472	224	3.269	114	3.607	4.079	10.194
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.514	0	107	234	341	0	0	0	0	341	2.855
TOTALE ABITANTI	8.629	275	304	234	813	224	3.269	114	3.607	4.420	13.049

Tabella h) – Dotazioni da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017)

CAPOLUOGO	abitanti residenti dicembre 2016	popolazione teorica insediabile da RUE	popolazione teorica insediabile da PSC	totale popolazione complessiva del PSC	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
	Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CAPOLUOGO	6.115	472	3.607	10.194	49.260	31.930	7.095	228.407	70.411	387.102	4,83	3,13	0,70	22,40	6,91	37,97
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.514	341	0	2.855	0	243	14.448	34.815	10.960	60.465	0,00	0,08	5,06	12,19	3,84	21,18
TOTALE ABITANTI	8.629	813	3.607	13.049	49.260	32.172	21.543	263.222	81.371	447.568	3,77	2,47	1,65	20,17	6,24	34,30

Tabella i) – Standard pro-capite da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017)

SAN GIORGIO DI PIANO TOTALE COMUNALE	13.049	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	39.148	49.260	3,77
Attrezzature civili	2,80	36.538	32.172	2,47
Attrezzature religiose	1,20	15.659	21.543	1,65
Verde pubblico	18,00	234.890	263.222	20,17
Parcheggi pubblici	5,00	65.247	81.371	6,24
TOTALE	30,00	391.484	447.568	34,30
San Giorgio di Piano	10.194	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	30.583	49.260	4,83
Attrezzature civili	2,80	28.544	31.930	3,13
Attrezzature religiose	1,20	12.233	7.095	0,70
Verde pubblico	18,00	183.500	228.407	22,40
Parcheggi pubblici	5,00	50.972	70.411	6,91
TOTALE	30,00	305.834	387.102	37,97
Centri frazionali e territorio extraurbano	2.855	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.565	-	0,00
Attrezzature civili	2,80	7.994	243	0,08
Attrezzature religiose	1,20	3.426	14.448	5,06
Verde pubblico	18,00	51.390	34.815	12,19
Parcheggi pubblici	5,00	14.275	10.960	3,84
TOTALE	30,00	85.650	60.465	21,18

Dimensionamento del PSC in alloggi teorici, in abitanti teorici ed in superficie utile residenziale riportate nelle schede di Valsat (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017)

AMBITI NUOVA COSTRUZIONE		CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio	3	23.000	288	821
	4	34.000	425	1.214
	6	15.000	188	536
	7	8.000	100	286
	9	8.000	100	286
	10	3.525	44	126
	11	11.168	140	399
TOTALE COMUNALE		102.693	1.144	3.269

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio	A	541	7	19
	B	2.682	34	96
	C	1.560	20	56
	D	1.501	19	54
TOTALE COMUNALE		6.284	79	224

Alloggi non preventivabili

ALLOGGI NON PREVENTIVABILI		CAPACITA' mq di SU	ALLOGGI n°	ABITANTI TEORICI
San Giorgio		3.200	40	114
TOTALE COMUNALE		3.200	40	114

Dimensionamento del PSC in alloggi teorici, per ambito territoriale (aggiornamento Variante 1/2014 e 2/2017)

CENTRI ABITATI	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale ALLOGGI da RUE e PSC
	ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE ex PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	<i>Totale ALLOGGI da attuazione RUE</i>	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	<i>Totale ALLOGGI da attuazione PSC</i>	
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	
CAPOLUOGO	110	84	0	378	79	1.144	40	1.263	1.641
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	0	27	104	131	0	0	0	0	131
TOTALE ABITANTI	110	111	104	509	79	1.144	40	1.263	1.772

MACROCLASSIFICAZIONE

PSC APPROVATO

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU	2.946.762
TPU	557.273
TDU RESIDENZIALE	579.129
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	739.055
TDU POLO FUNZIONALE	189.049
TERRITORIO RURALE	25.423.125
TOTALE COMUNALE	30.434.393

PSC – VARIANTE 1/2014

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU RESIDENZIALE	2.041.510
TU PRODUTTIVO	905.234
TPU	557.291
TDU RESIDENZIALE	547.521
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	669.968
TDU POLO FUNZIONALE	189.049
TERRITORIO RURALE	25.523.820
TOTALE COMUNALE	30.434.393

PSC – VARIANTE 2/2017

La tabella che segue contiene anche la variazioni conseguenti al PUA in deroga approvato dal Comune con delibera C.C. 39 del 09/06/2016 ai sensi dell'art. 4 comma 15 e dell'art. 13 della L.R. 16/2012 (*Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012*)

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU RESIDENZIALE	2.136.908
TU PRODUTTIVO	911.234
TPU	365.669
TDU RESIDENZIALE	625.872
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	663.968
TDU POLO FUNZIONALE	189.049
TERRITORIO RURALE	25.541.693
TOTALE COMUNALE	30.434.393