



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 10/2021**

*(ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000 e s.m. e i.)*

### **Relazione illustrativa Normativa (stralci)**

#### **Elab. 1**

**Sindaco**  
Paolo Crescimbeni

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. .... del .....

Approvazione delib. C.C. n. ....del .....

**GRUPPO DI LAVORO**

**UNIONE RENO GALLIERA**

**SERVIZIO URBANISTICA:**

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Elena Lazzari
- Arch. Matteo Asioli
- Geom. Sabrina Guizzardi

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

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

## **Premessa e descrizione del procedimento**

Il Comune di San Giorgio di Piano è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 26.10.2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 26.10.2011.

Il Piano Strutturale Comunale è stato oggetto di tre successive varianti concernenti in particolare:

- 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, approvata con delibera di C.C. n. 42 del 14 maggio 2015;
- variante n.2/2017 relativa ad alcune modifiche sull'assetto, perimetrazioni cartografiche, riclassificazioni di ambiti e recepimento di vincoli sovraordinati, approvata con delibera di C.C n. 2 del 26.02.2018;
- con delibera di consiglio comunale n. 17 del 09.04.2019 è stata inoltre adottata variante al PSC n. 3/2018, riguardante modifiche cartografiche e normative

Il Regolamento Urbanistico Comunale è stato oggetto di altre varianti che qui si elenca per completezza:

- variante 1/2012 approvata con delib. Cc n.38 del 09.07.2014
- variante 3/2014 approvata con delib. Cc n.43 del 14.05.2015
- variante 4/2014 approvata con delib. Cc n.23 del 22.04.2015
- variante 5/2016 approvata con delib. Cc n.47 del 11.07.2016
- variante 6/2016 approvata con delib. Cc n.09 del 31.03.2017
- variante 7/2017 approvata con delib. Cc n.68 del 30.10.2017
- variante 8/2017 approvata con delib. Cc n.03. del 26.02.2018
- variante 9/2019 approvata con delib. Cc n.03 del 12.02.2020

Con delibera Cc n.05 del 26.02.2018 è stata approvata la tavola di corrispondenza con l'indice generale del regolamento edilizio tipo.

La presente variante al RUE 10/2021 è soggetta al procedimento di approvazione previsto dall'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., così come consentito dall'art.4 L.R. 24/2017 e s.m.i.

Le modifiche apportate riguardano la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'art.29, comma 2-bis della L.R. 20/2000 e pertanto si applica la procedura di cui al comma 4 bis del medesimo articolo 33.

Si riporta per completezza di seguito il procedimento di cui sopra:

- adozione della Variante al RUE con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune nonché contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m.e.i.; entro la scadenza del termine del deposito chiunque può formulare osservazioni;
- contemporaneamente al deposito, gli elaborati di variante saranno inviati alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSc o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- il Comune successivamente formulerà le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni e pareri presentati ed alle riserve formulate dalla Città Metropolitana approvando la variante;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo coordinato, verrà trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante sarà pubblicato dalla Regione sul BUR e dal Comune sul proprio sito web e all'albo pretorio;
- la Variante al RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Considerato che la proposta di variante, non modifica in modo significativo il dimensionamento produttivo e residenziale degli strumenti urbanistici, non si ritiene la presente variante assoggettabile a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT), rientrando nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m.e.i;

La presente variante n. 10/2021 al RUE del Comune di San Giorgio di Piano è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa – Normativa (stralci);
- Elab. 2 – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli;

### **Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE**

La variante in oggetto è costituita da due argomenti che prevedono di modificare la normativa per recepire alcune richieste di privati, al fine di favorire processi di integrazione insediativa in specifici ambiti consolidati.

Le modifiche apportate alla normativa sono indicate con carattere **rosso** per le parti aggiunte, con ~~barra~~ ~~orizzontale~~ le parti cassate; anche se gli argomenti non comportano modifiche agli elaborati cartografici, vengono comunque riportati per completezza i relativi stralci della situazione

vigente.

Sinteticamente, gli argomenti trattati e successivamente descritti sono:

- ARGOMENTO N.1: Modifica della scheda dell'ambito AUC-E1 (art. 26 del RUE) al fine di consentire l'acquisizione di ulteriore capacità edificatoria trasferita da un comparto di proprietà comunale (Richiesta Prot. Comune 5820/2021 del 09.06.2021);
- ARGOMENTO N. 2: Modifica della capacità edificatoria di un'area consolidata da riqualificare (Area 2 via Poggiorenatico art. 25 del RUE) al fine di migliorare la fattibilità dell'intervento, che comporta la preventiva bonifica del sito (Richiesta Prot. Comune. 11616/2020 del 09.12.2020).

## ARGOMENTO . 1

La variante normativa, riguarda l'ambito in località Gherghenzano a sud dell'edificato, in territorio urbanizzato presso Via della Scuola, classificato dal RUE come "*Ambiti consolidati dei centri frazionali minori*" – art. 26 ed è disciplinato in particolare come ambito AUC-E1.

Nell'area è possibile esprimere una capacità edificatoria residua massima di 1.310,52 mq di SC tramite intervento diretto, il quale attualmente è in corso di attuazione. Il soggetto attuatore ha richiesto al Comune, al fine del completamento dell'intervento per i lotti residui, la possibilità di una maggiore capacità edificatoria per una quota supplementare di 544 mq di SC rispetto a quella consentita.

La disciplina vigente permette "*l'utilizzo dei 223 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 1.087,52 mq originari e convenzionati,*" e si precisava come "*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*" (art.26 – paragrafo 2 – prescrizioni particolari – ultimo periodo punto1).

L'Amministrazione intende pertanto con, questa variante, acconsentire a quanto richiesto, trasferendo parte della capacità edificatoria esistente ed in suo possesso, allocata e non ancora utilizzata in un ambito di sua proprietà. Tale ambito comunale è collocato in località Cinquanta a nord, lungo la Via Larga (censita al catasto al Fg. 1, Map. 1) e classificata come "*ambiti consolidati dei centri frazionali minori*" – art.26 ed in particolare disciplinato come ambito AUC-E3. La quota da trasferire sarà come da richiesta 400 mq di SU (corrispondente a 544 mq di SC).

Si conferma che tale trasferimento avverrà a seguito di ulteriore convenzione integrativa a quelle in essere, quantificando un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale, come già disciplinato all'articolo sopra citato.

## ARGOMENTO 1 - STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - Art. 26

### 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:

(parte tabella omissi)

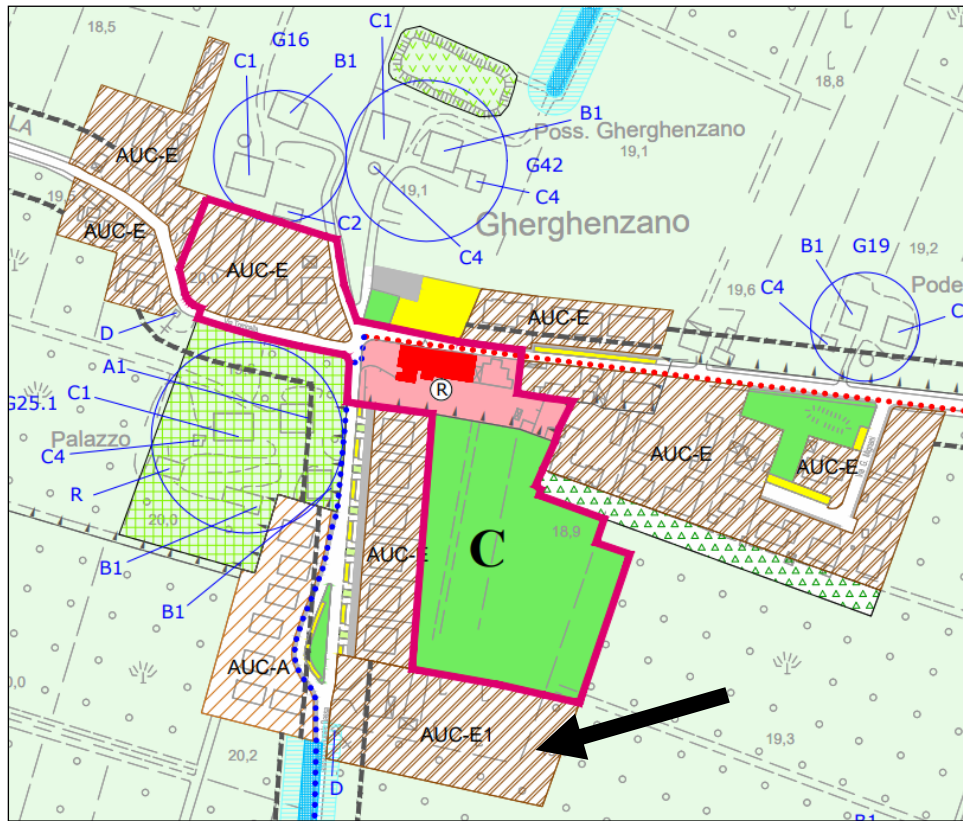
Prescrizioni Particolari	=	<p>All'interno del presente ambito consolidato, sono individuate alcune aree libere per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p><u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <p><b><u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u></b></p> <p>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.</p> <p>Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ SF = circa 3.700 mq</li><li>▪ C.e. max = 600 mq di SU</li><li>▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E</li><li>▪ H max = m. 7,50</li><li>▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>▪ Parcheggi pubblici = da realizzare sul fronte strada (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>▪ Distanza dalla sede stradale = 20 m.</li><li>▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione</li></ul> <p>All'interno del presente Ambito sono stati individuati alcuni lotti edificati che mantengono "condizioni particolari" derivanti dal PRG e cioè:</p> <p>1) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla <b>AUC-E1, a Gherghenzano</b>, si</u> interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Capacità edificatoria complessiva pari a <del>4340,52</del> <b>1.854,52</b> mq di SC (Superficie Complessiva) comprensiva dell'edificio ex scuola, che può essere assoggettato anche a demolizione con ricostruzione con diversa tipologia edilizia</li><li>- USI = quelli dell'ambito AUC-E</li><li>- Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>- Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>- H = m. 7,50 per le nuove costruzioni</li><li>- 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.</li><li>- nella Convenzione si dovrà concertare la scelta della viabilità necessaria all'intervento edilizio residenziale, con le esigenze del Comune di poter</li></ul>
--------------------------	---	---

		<p>accedere agevolmente all'area già destinata a verde pubblico e attrezzature.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'utilizzo dei <del>223</del> <b>544</b> mq di SC aggiuntivi rispetto ai <del>4.087,52</del> <b>1.310,52</b> 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.</li> </ul> <p>2) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla <b>AUC-E2, in Via Stiatico 1</b>, individuati catastalmente al foglio 34, mappali 445 e 446, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>-3) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla <b>AUC-E3, località Cinquanta</b>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri:</p> <p>L'intervento è assoggettato a Progetto unitario convenzionato</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacità edificatoria complessiva pari a mq <del>4.225</del> <b>825</b> di Su</li> <li>- USI = quelli dell'ambito AUC-E</li> <li>- Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>- Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>- Verde pubblico = da realizzare il verde pubblico indicato nelle tavole del RUE a sud dell'area,</li> <li>- H = m.7,50 per le nuove costruzioni</li> <li>- Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS</li> <li>- 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.</li> <li>- L'intervento, in sede di progetto unitario dovrà essere assoggettato ad approfondimenti sismici di III livello.</li> <li>- Per questo ambito dovranno essere comunque perseguiti gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 24.3, paragrafo 5 delle norme del PSC.</li> </ul>
--	--	--

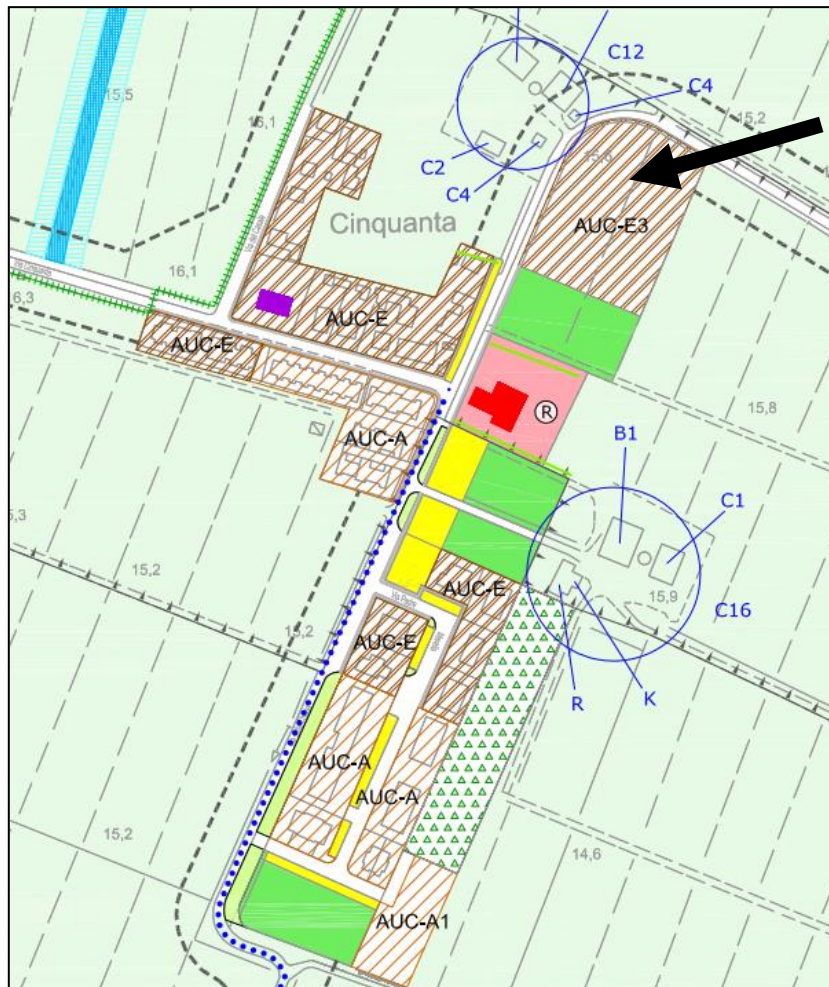
2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.



**STRALCIO TAV. n. 2 pag.21 – STATO VIGENTE (Gherghenzano)**



**STRALCIO TAV. n. 2 pag. 23 – STATO VIGENTE (Cinquanta)**



## ARGOMENTO n. 2

Il secondo argomento riguarda un'area da riqualificare collocata a nord dell'edificato del capoluogo di San Giorgio di Piano in territorio urbanizzato, localizzata in Via Poggiorenatico 2/1 denominata "Ex LEM" e censita catastalmente al Fg. 24 Mapp. 384 e 348.

Il PSC classifica l'area come "*ambito consolidato con parziali limiti di funzionalità urbanistica*" – art. 23 (AUC-C). Per tali ambiti il RUE individua aree e lotti liberi o da riqualificare a cui assegna specifiche prescrizioni d'intervento. Il lotto in oggetto, in particolare, viene individuato con perimetro rosso e disciplinato come Area n. 2 – via Poggiorenatico (art. 25 del RUE).

Attualmente nell'area è presente una vecchia struttura alberghiera dismessa e in stato di degrado. Sul fronte strada è presente un distributore di carburanti anch'esso non più in esercizio, per cui si rende necessaria la completa bonifica della parte di terreno corrispondente al distributore. Nella parte retrostante a ovest, il lotto confina con un parco pubblico attrezzato.

Secondo il predetto art. 25 del RUE è possibile riqualificare l'area tramite intervento diretto mediante Progetto Unitario, previa sottoscrizione di una Convenzione Urbanistica con l'amministrazione, previo espletamento delle opere di bonifica nell'area dell'ex distributore di carburanti; al progetto deve essere allegato uno studio di compatibilità acustica.

La proprietà chiede alcune modifiche alla disciplina dell'area, tra le quali la possibilità di intervenire, come per altre aree consolidate, applicando gli incrementi percentuali dovuti al risparmio energetico, preclusi per questi tipi di aree da riqualificare. Inoltre chiede la possibilità di modificare il vincolo della distanza di 30 ml dalla strada provinciale.

Alla luce dello stato di fatto, e viste le particolari condizioni sfavorevoli dell'area, l'amministrazione con la presente variante vuole mettere ordine ed indirizzare l'azione di riqualificazione dell'area "Ex LEM", perseguendo i principi dettati anche dalla nuova LR 24/2017, nonché quelli individuati dal PTM recentemente approvato, e che puntano a non consumare ulteriore suolo ma a concentrarsi verso quei vuoti urbani dismessi per innescare nuovi processi virtuosi di rigenerazione urbana.

L'Amministrazione pertanto, ammette di poter assegnare una maggior capacità edificatoria, considerando il maggior onere sia per la necessaria bonifica, che per le dovute opere di mitigazione acustica rispetto alla strada provinciale; non ritiene tuttavia di modificare la norma generale sugli incrementi legati al risparmio energetico, che, allo stato attuale della normativa in materia, deve comunque essere garantito per gli interventi di nuova costruzione. Si ammette

inoltre la riduzione del vincolo di distanza stradale, prevedendo l'allineamento del nuovo edificato all'edificato esistente.

## ARGOMENTO 2 - STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - Art. 25

### Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

#### **paragrafo 1): Definizione**

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale, 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.

#### **paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

*(parte tabella omissi)*

Prescrizioni Particolari	=	<p>All'interno del presente ambito consolidato, sono presenti alcune aree libere o da riqualificare, per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p><u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <p>- <b>Area n. 2 (Via Poggio Renatico)</b> L'area è assoggettata ad intervento diretto tramite PU (Progetto Unitario) con sottoscrizione di una Convenzione contestualmente all'intervento di edificazione residenziale nell'Area individuata e previo espletamento delle opere di bonifica nell'area dell'ex distributore di carburanti; al progetto deve essere allegato uno studio di compatibilità acustica. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <del>SF = circa 3.100 mq</del></li><li>▪ <del>Uf = 0,35</del> <b>0,45</b> mq/mq</li><li>▪ USI = quelli dell'ambito AUC-C</li><li>▪ H max = m. <del>12,50</del> <b>15,00</b></li><li>▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li><li>▪ Distanza <b>minima</b> dalla viabilità provinciale <del>= 30 m.</del> <b>allineamento con gli edifici esistenti limitrofi</b></li><li>▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione</li></ul> <p><i>(Omissi)</i></p>
--------------------------	---	---

STRALCIO TAV. n. 2 pag.04 – STATO VIGENTE (Capoluogo)

