



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 10/2021

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

Valsat Rapporto Ambientale

Elab. 3

Sindaco

Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Perifore

Adozione delib. C.C. n. 43 del 28.07.2021

Adozione integrativa delib. C.G. n. 87 del 01.12.2022

Approvazione delib. C.C. n. 22 del 29.05.2023

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore

- Arch. Matteo Asioi

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.

~~Il presente Rapporto Ambientale riguarda la Variante 10/2021 al RUE del Comune di San Giorgio di Piano adottata con delibera n.43 del 28.07.2021 ed 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.~~

La presente variante al RUE 10/2021 risulta attualmente adottata con delib. Cc n.43 del 28.07.2021. Considerando il successivo atto del Sindaco Metropolitano n.193 del 13.09.2022 con il quale la Città metropolitana di Bologna ha assunto quanto evidenziato nell'istruttoria ambientale di ARPAE AACM (pratica ARPAE n.10269/2022), ed espresso una valutazione ambientale negativa in merito alla Valsat, l'Amministrazione ritiene opportuno reindirizzare la variante precisandone le motivazioni e stralciando uno dei due argomenti proposti nella fase di adozione, approfondendo ed integrando per l'argomento rimanente quanto richiesto nell'atto sopra richiamato.

Per maggiore chiarezza, sia nella Relazione di variante che nella presente Relazione ambientale di Valsat e nella Sintesi non tecnica si mantengono le parti che si vanno a stralciare, evidenziandole con ~~segnature~~ in modo da non tenerne più considerazione, ed in BLU le parti aggiunte successive all'atto del Sindaco Metropolitano.

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;
- Elab. 3 – Valsat – Rapporto ambientale;
- Elab. 4 – Valsat – Sintesi non tecnica;

Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE

La variante in oggetto è costituita da un argomento che prevede 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 dalla variante 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:

~~Sinteticamente, gli argomenti trattati, già descritti nella relazione di variante sono:~~

- ARGOMENTO 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 2: Modifica della capacità edificatoria di un'area consolidata da riqualificare (Area 2 via Poggioronatico 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).~~

La redazione del presente Rapporto Ambientale, richiesto dalla Città Metropolitana (prot. 12556 del 26.11.2021), si inquadra nel procedimento di approvazione della Variante al RUE e ne è parte integrante, secondo il procedimento di Valsat disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs 152/2006, ed ha l'obiettivo di valutare gli impatti significativi sull'ambiente individuando le eventuali misure da intraprendere per mitigare gli effetti.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE

1. Descrizione della Variante e della Pianificazione Generale Territoriale ed Urbanistica

ARGOMENTO 1

Descrizione contenuto della variante

La variante normativa, riguarda l'ambito in località Gherghenzano a sud dell'edificato, in territorio urbanizzato presso Via della Scuola individuato al catasto al Fg 7 Map. 337, 346, 359, 365, 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).

Motivazione della variante

Al fine di chiarire le principali motivazioni in merito alle scelte che l'Amministrazione vuole portare avanti con tale argomento di variante, si richiama prima di tutto quanto la nuova LR 24/2017 fissa nei suoi principi generali all'art. 1 comma 2 lettera a): "contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici"; e lettera b): "tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari (...)".

Occorre riconoscere che tale obiettivo non più rimandabile, se pur chiarito con la nuova disciplina urbanistica, era già insito nella pianificazione del PSC approvato che attualmente ha nella sua disciplina la precisa definizione delle politiche legate agli ambiti AUC-E di cui fanno parte sia la frazione di Cinquanta (da cui si preleva l'edificabilità pubblica) che la frazione di Gherghenzano (in cui si fa atterrare l'edificabilità necessaria). Infatti all'art.23 del PSC comma 4 lettera d) si indica che: "Le politiche da sviluppare in questi ambiti devono perseguire l'obiettivo di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, e quindi dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di

densificazione dell'edificato esistente. La sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene.

Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi, debbano essere confermati così come oggi si presentano, consentendo, tutt'al più, piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori e modesti incrementi volumetrici, sempreché supportati dalle necessarie dotazioni di parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante, anche da destinare ad ERS nel caso della presenza di proprietà pubbliche.”

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. 21, 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).

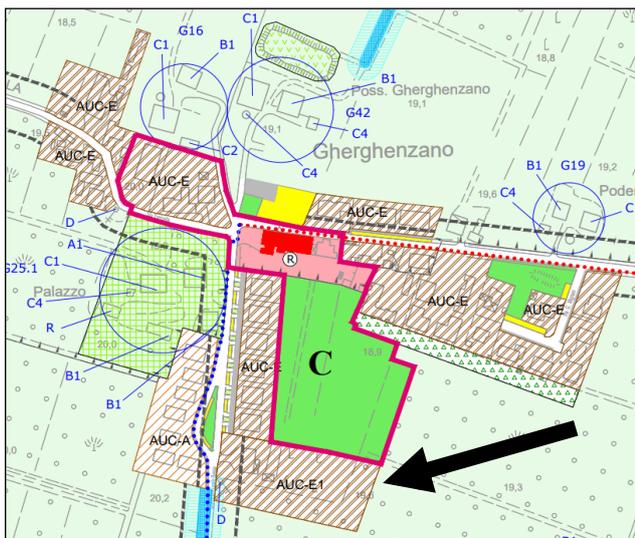
Tale trasferimento di 400 mq di SU, che si potrebbe considerare singolarmente, come “modesto incremento volumetrico”, non si configura neanche come aumento di edificabilità nel territorio, appunto per il suo carattere compensativo con la frazione di Cinquata. L'amministrazione non ha più interesse a spendere il potenziale edificatorio nella frazione stessa, con conseguente incremento del carico urbanistico, in quanto la località risulta attualmente svantaggiata sotto il profilo dei collegamenti sia ciclabili che di trasporto pubblico, e senza particolari servizi di vicinato o pubblici.

Tale trasferimento, oltre a salvaguardare parte di territorio non urbanizzato a Cinquata, si andrebbe a collocare all'interno di un intervento già in corso di edificazione (AUC-E1) all'interno dei lotti rimasti liberi, e comunque in una frazione, quella di Ghergenzano dotata di collegamenti ciclabili, trasporto pubblico collegato con al vicina SP4 e maggiori parcheggi e strade strutturate. Il comparto in corso di edificazione ha la necessità di completare i lotti esistenti e non edificati al fine di rendere sostenibile l'intervento sotto il profilo economico, in quanto le contingenze pregresse del mercato immobiliare hanno obbligato l'attuatore ad una rimodulazione della capacità attualmente spesa. Considerando che il PSC stima l'alloggio medio in 108 mq di SC (vedi relazione di PSC tabella 2 pag.28) tale edificabilità trasferita (544 mq di SC) comporterà la creazione di soli 5 alloggi teorici.

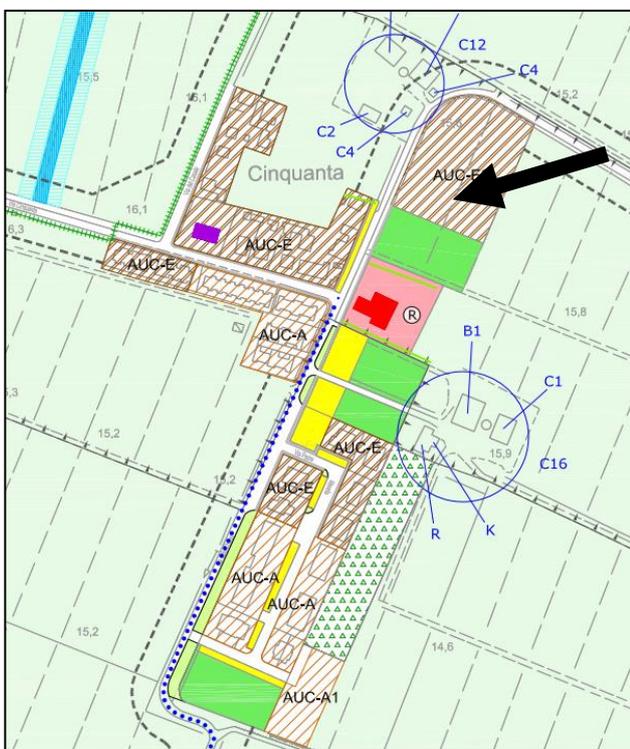
Si conferma comunque che tale trasferimento avverrà *solamente* a seguito di ulteriore convenzione integrativa di quelle in essere, quantificando un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale, come già disciplinato all'articolo sopra citato, *che sarà destinato*

alla realizzazione di opere pubbliche inserite nella programmazione dell'Ente o alla realizzazione di interventi sul patrimonio esistente inseriti nel Piano Investimenti dell'Ente.

Per completezza si riporta di seguito lo stralcio cartografico di RUE vigente al fine di localizzare precisamente le aree dell'argomento 1, corrispondenti sia ai lotti di atterraggio dell'edificabilità aggiuntiva a Gherghenzano AUC-E1, sia l'area di cessione di edificabilità pubblica AUC-E3 a Cinquanta.



Stralcio RUE Vigente TAV. 2 pag. 21 – Gherghenzano (area di atterraggio)



Stralcio RUE Vigente TAV. 2 pag. 23 – Cinquanta (area pubblica di partenza)

~~Attualmente l'area AUC E1 risulta in buona parte edificata ad esclusione di tre lotti ancora da completare. L'area di Cinquanta AUC E3 risulta invece non edificata ed ancora ad uso agricolo. Pertanto il trasferimento di edificabilità avrebbe l'effetto di completare razionalmente l'area già edificata ed inserita nel territorio urbanizzato, andando a depotenziare in termini espansivi l'area di Cinquanta attualmente in possesso dell'amministrazione.~~

~~ARGOMENTO 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).~~

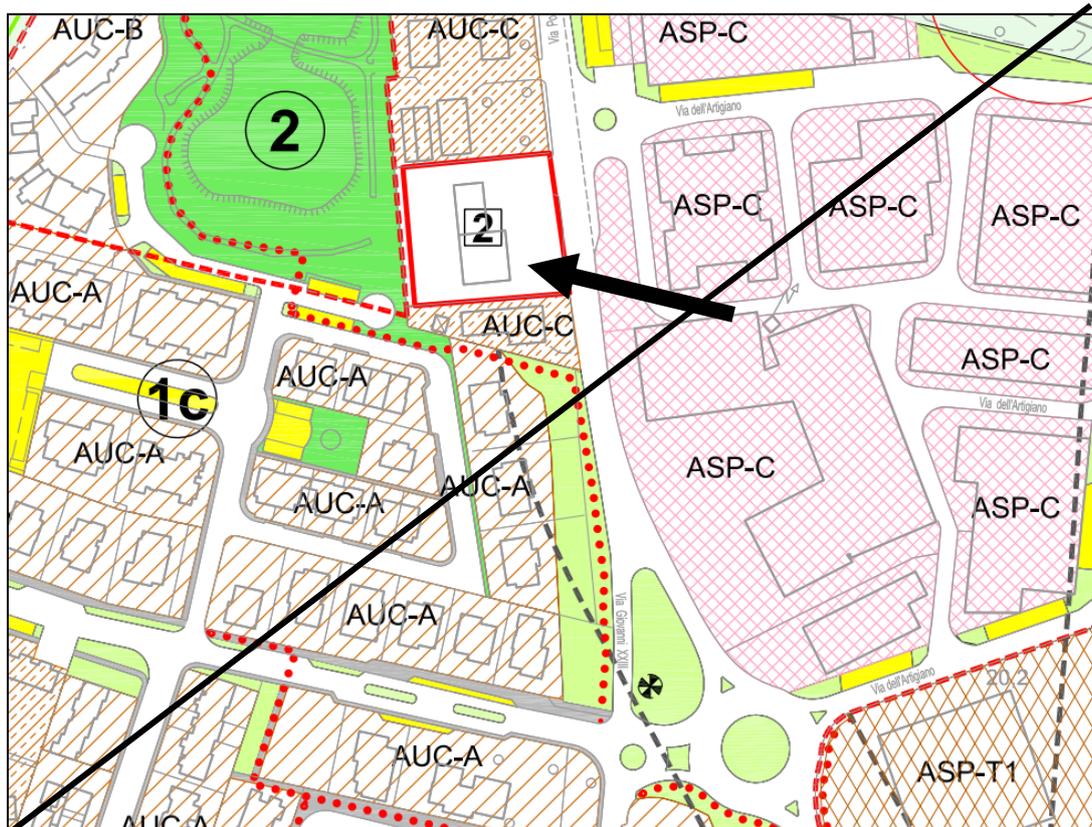
~~Attualmente nell'area è presente una vecchia struttura alberghiera dismessa e in stato di degrado. Sul fronte strada è presente un distributore di carburanti anch'esso non più in esercizio, per cui si rende necessaria la completa bonifica della parte di terreno corrispondente al distributore. Nella 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, e 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.~~



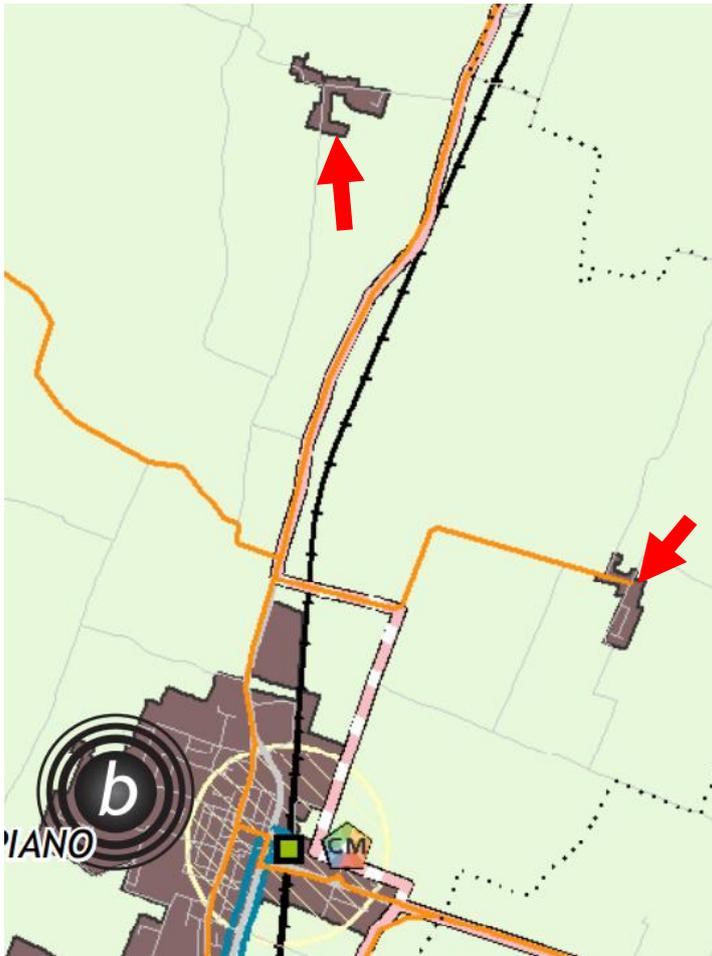
Stralcio RUE Vigente TAV. 2 pag. 04 – Capoluogo

1.2 Piano Territoriale Metropolitan (PTM)

Dall'analisi degli stralci cartografici e della disciplina si rileva che:

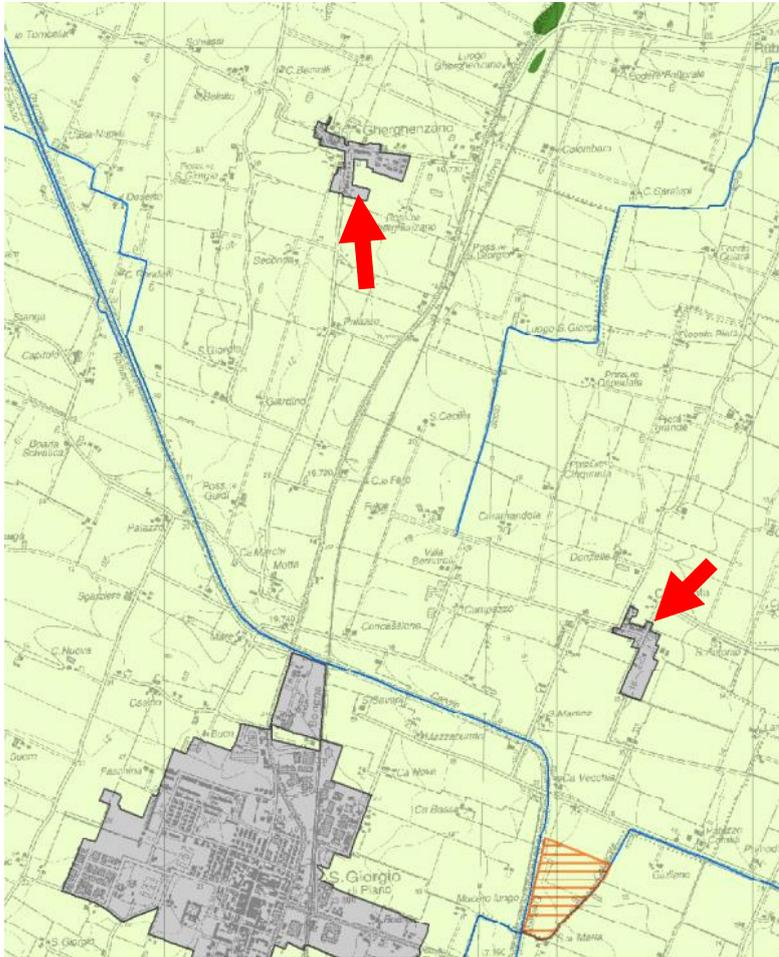
- Tav. 1 Carta della Struttura – ~~entrambi gli ambiti~~ **l'ambito** oggetto della variante, dove viene concentrata l'edificabilità, ricade ~~entrambi~~ all'interno del Territorio Urbanizzato: "Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato". Per quanto riguarda l'area a Gherghenzano (argomento 1) i lotti sono collocati al limite sud della frazione, ~~mentre l'area Ex-LEM (argomento 2) è collocata sempre nel TU nella parte nord del capoluogo, e lungo la via Poggio renatico classificata dal PTM come "principali strade urbane e prevalentemente urbane" (art. 46).~~ Tali elementi non si identificano come particolari vincoli di sorta.

L'area a Cinquanta a cui viene sottratta edificabilità attualmente risulta collocata in "aree agricole della pianura alluvionale" (art. 16 e 18 PTM) e non edificata.



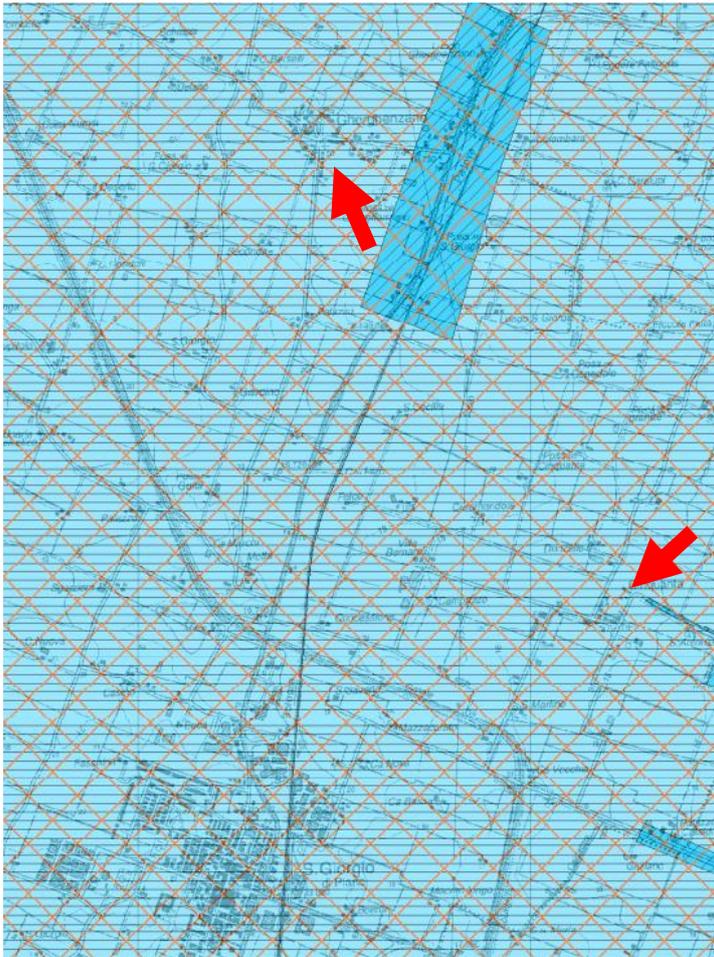
PTM vigente – Stralcio Tav 1 – Carta della Struttura

- Tav. 2 Carta degli Ecosistemi – i due ambiti principali **l'ambito** dove viene **trasferita** sviluppata l'edificabilità, ricadono nel “Ecosistema Urbano” art.7 e non si rilevano particolari vincoli di sorta.



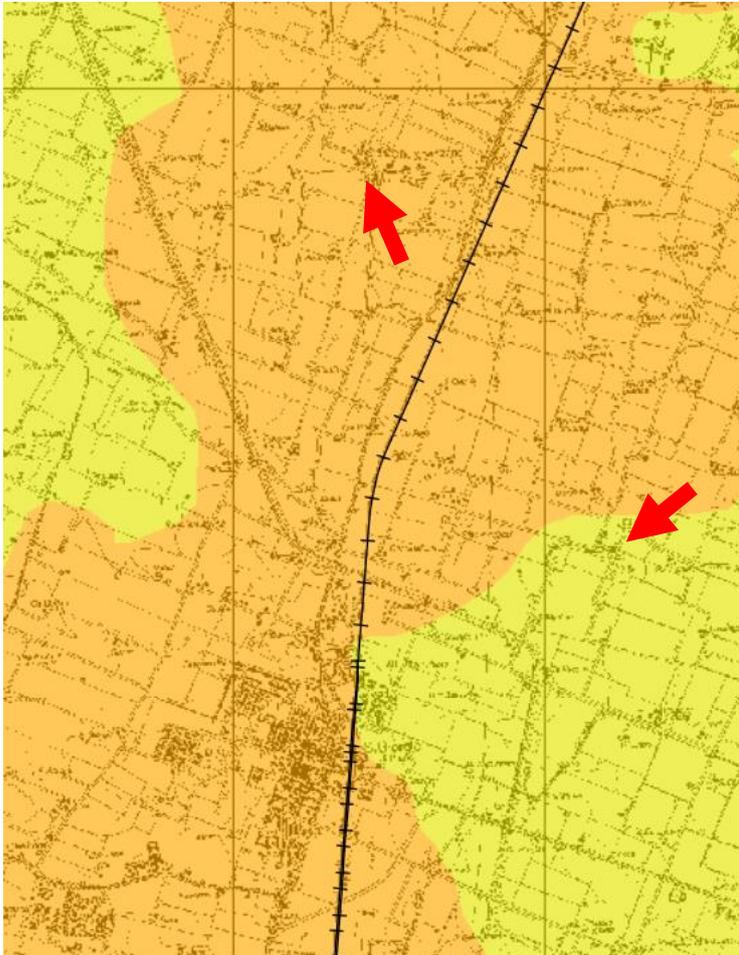
PTM vigente – Stralcio Tav 2 – Carta degli ecosistemi

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



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

- Tav. 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali - l'area ricade sotto il profilo sismico prevalentemente in "Zona di attenzione L per instabilità da liquefazione/densificazione. Successioni di pianura con intervalli granulari (limi sabbiosi, sabbie, sabbie ghiaiose), almeno metrici, nei primi 20 m da p.c."



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

- Tav. 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo – l'area ricadene entrambe all'interno dell' "Ecosistema Urbano". ~~Solo l'area Ex LEM (argomento 2) è internamente alle "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso"~~. Tali elementi non si identificano come particolari vincoli di sorta.

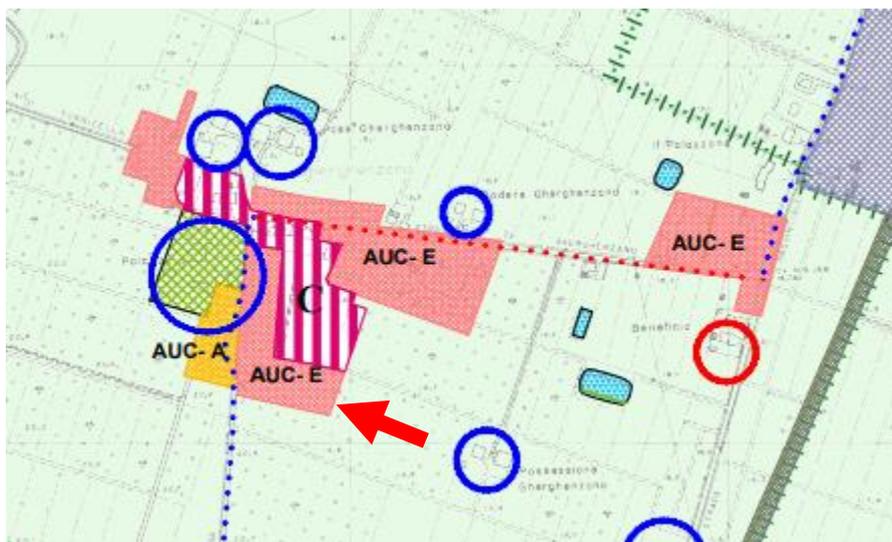


PTM vigente – Stralcio Tav 5 – Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo

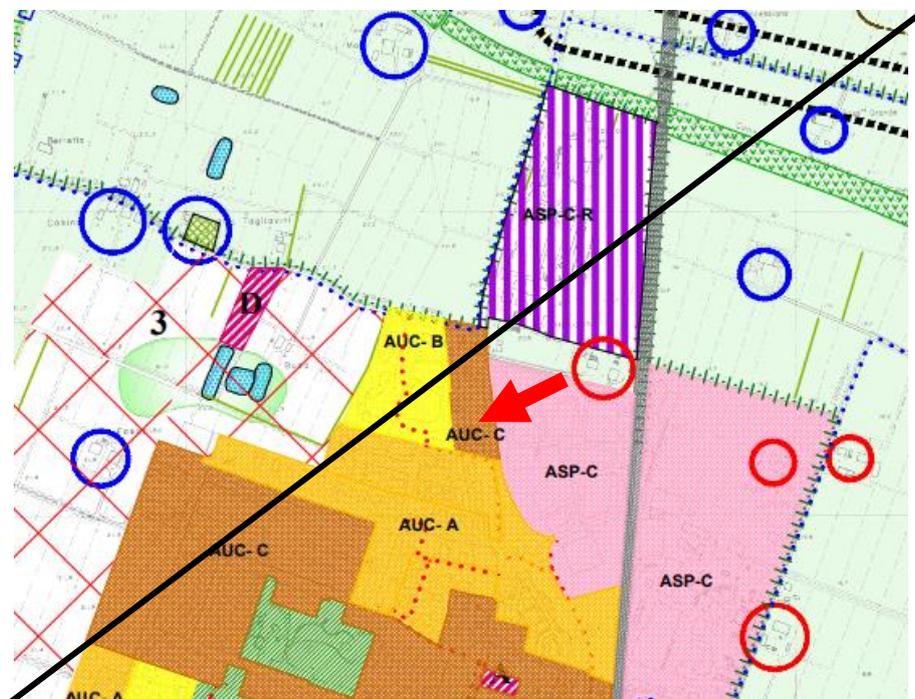
1.2 Piano Strutturale Comunale (PSC)

Attualmente l'area di Gherghenzano (argomento 1) è classificata come "Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica art. 23 di PSC (AUC - E)" e già soggetta a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, [in corso di edificazione](#).

~~L'area denominata Ex LAM (argomento 2) è classificata come "Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica art.23 di PSC (AUC C)"~~



PSC vigente – Stralcio Tav 1 – Piano di Assetto Strutturale – Gherghenzano



PSC vigente – Stralcio Tav 1 – Piano di Assetto Strutturale – Capoluogo

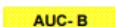
Sistema insediativo prevalentemente per funzioni residenziali (Art.21)

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: tessuti storici (Art. 22)

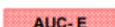
 ACS-A Centro storico

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

 AUC-A Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa

 AUC-B Ambiti consolidati in corso di attuazione

 AUC-C Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica

 AUC-E Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori

 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti

 Ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti e di progetto

 Area ferroviaria interporto

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare (Art. 24)

 Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione AR-A (Art.24.1)

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 24)

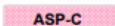
 Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia AR-B (Art. 24.2)

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

 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione (Art. 27.1)

Sistema insediativo prevalentemente per funzioni produttive

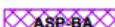
Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive (Art. 25)

 ASP-C Ambiti produttivi comunali esistenti (Art. 25.1)

 ASP-C-R Ambiti produttivi comunali da qualificare (Art. 25.2)

 ASP-CN-M Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento per funzioni miste (Art. 25.3)

 ASP-B Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Art. 25.4)

 ASP-BA Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (Art. 25.5)

 Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (Art. 25.6)

PSC vigente – Stralcio Tav 1 – Piano di Assetto Strutturale – legenda

1.3 Tavola dei Vincoli

L'area di Gherghenzano (argomento 1) è collocata all'interno del territorio urbanizzato sotto il profilo della pericolosità sismica è caratterizzata da suolo che richiede approfondimenti simici di terzo livello. Si precisa comunque che considerati i contenuti della proposta di Variante in oggetto e, nello specifico, le proposte di modifica riportate nell'“ARGOMENTO 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”), e visto che l'areale in questione risulta già inserito nella microzonazione sismica di “livello 2” del Comune di San Giorgio di Piano, recentemente aggiornata ai sensi dell' OCDPC 171/2014 (con certificazione di conformità emessa da parte della CTMS in data 24/10/2018), si ritiene ammissibile l'esenzione del procedimento in oggetto dal parere sismico demandando gli ulteriori approfondimenti di carattere geologico, geotecnico e sismico alle ulteriori fasi di richiesta del titolo edilizio. Rispetto alla viabilità comunale di Via Bassa il lotto prospiciente non edificato, è coinvolto dalla fascia di rispetto stradale per cui impone il necessario distanziamento secondo quanto prescritto dal PSC e dal Rue. Non si rilevano altri particolari vincoli.

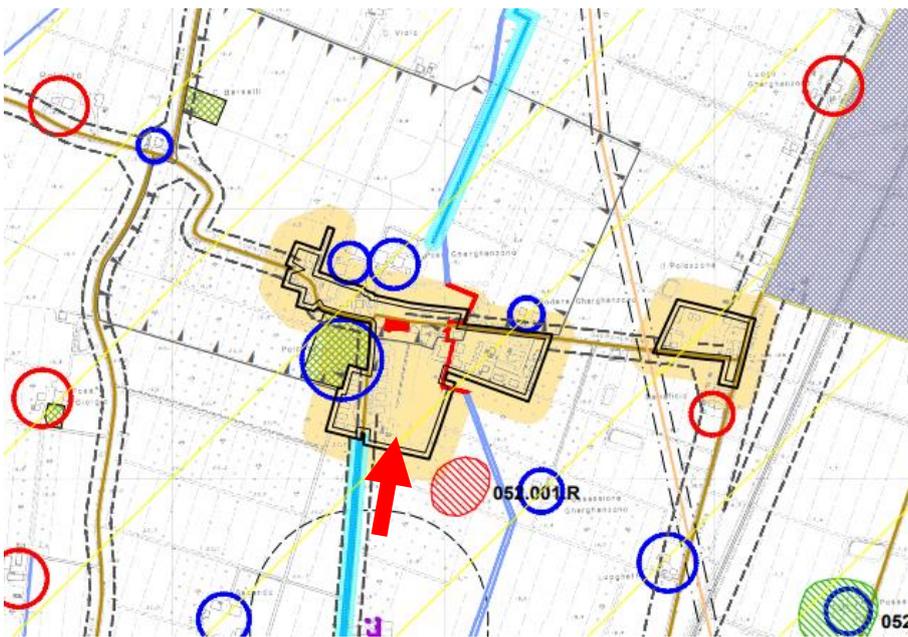
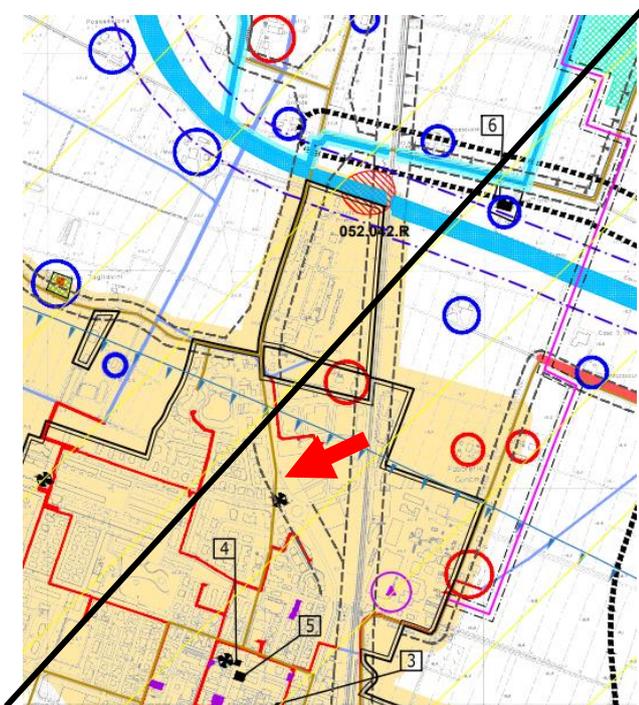


Tavola dei vincoli vigente stralcio - Gherghenzano

~~L'area dell'Ex LAM (argomento 2) è collocata all'interno del territorio urbanizzato sotto il profilo della pericolosità sismica è caratterizzata da suole che richiede approfondimenti sismici di terzo livello. Non si rilevano altri particolari vincoli.~~

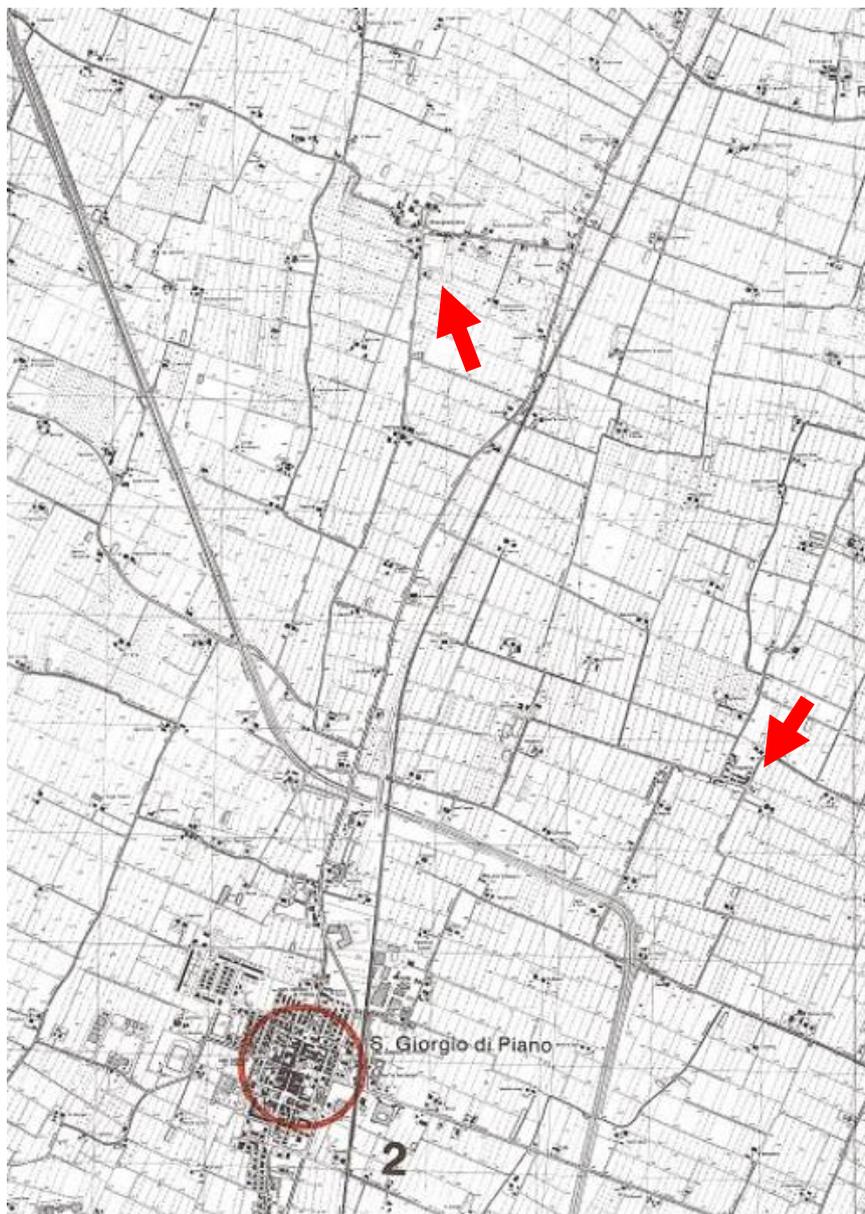


- Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione
 - Elettrodotto alta tensione - linea 380 KV Martignone-Colunga
 - Elettrodotto alta tensione - linea 220 KV Ostiglia-Colunga
 - Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV Martignone-Castel Maggiore e Castel Maggiore-San Pietro in Casale
 - Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi
 - Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi di progetto
 - Elettrodotto media tensione - cavo aereo
 - Elettrodotto media tensione - cavo interrato
 - Elettrodotto media tensione - cavo interrato di progetto
 - Impianti delle emittenti radio-televisive e relativa fascia di ambientazione
- Fasce riferite alle mappe di vincolo per limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, Capitolo 4 e art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)
- Limite della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b
 - Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b
- Pericolosità sismica**
- Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello

Tavola dei vincoli vigente stralcio - Capoluogo

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il PTPR non individua alcuna classificazione di carattere paesaggistico ambientale per le aree interessate dalla variante. Si ritiene pertanto che le aree interessate non abbiano caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche di rilievo rispetto agli effetti che la variante comporta.



PTPR Tavola 1 – 19 stralcio

Il Piano di assetto Idrogeologico del Fiume Reno e Navile

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

2 Quadro di riferimento delle matrici ambientali

Viabilità, traffico e mobilità sostenibile – valutazione di sostenibilità

Come descritto in premessa la prima area, già quasi totalmente edificata ed interna al centro abitato, è ubicata a sud della frazione di Gherghenzano (argomento 1) raggiungibile tramite una via secondaria Via della Scuola che immette sulla strada comunale di via Bassa. Tale viabilità comunale genera una fascia stradale di rispetto sul lotto prospiciente la via per cui la disciplina vigente del PSC e del RUE ne obbliga il distanziamento. Rispetto alle funzioni insediate e al carico urbanistico generato dalla modifica apportata dalla variante, non si ritiene la viabilità sollecitata da eccessivo traffico veicolare.

La stessa frazione di Gherghenzano per quanto riguarda la mobilità dolce è servita da pista ciclabile esistente sulla Via Gherghenzano che si raccorda con il principale asse ciclistico lunga la Via Poggiorenatico.

[Al fine di approfondire gli impatti veicolari della variante, si rimanda al documento allegato di Studio dell'impatto sulla rete stradale e sui flussi veicolari a seguito dell'urbanizzazione.](#)

~~L'area Ex LEM nel capoluogo (argomento 2) è collocata sulla prospiciente Via Poggiorenatico interna al Centro abitato ed è attraversata dalla principale pista ciclabile che collega l'insediamento sia con il centro di San Giorgio, che con il territorio rurale a nord del capoluogo. Anche per quest'area la modifica della variante, la quale consentirebbe la riqualificazione sia dell'edificio esistente e lo smantellamento dell'area di rifornimento sulla strada principale, non comporta un carico viabilistico significativo rispetto all'esistente.~~

~~Al fine di favorire una più funzionale organizzazione dell'edificio principale da recuperare, la variante ammette la riduzione del vincolo di distanza stradale, prevedendo l'allineamento del nuovo edificio all'edificio esistente. Tale prescrizione in concomitanza con il rispetto del vincolo acustico, si ritiene sostenibile ai fini della matrice presa in esame.~~

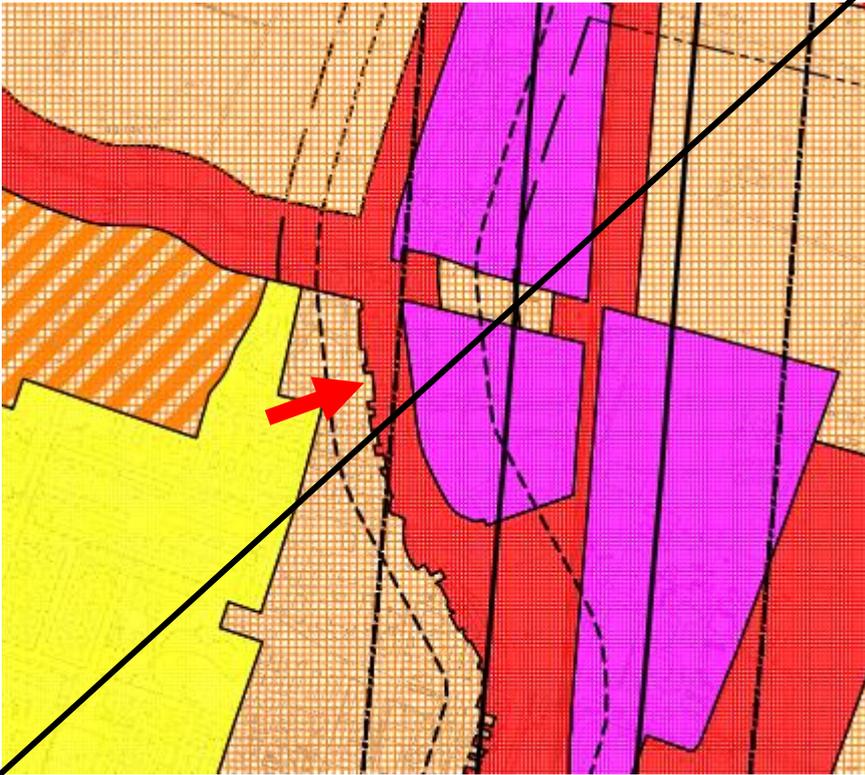


Tavola 2 Zonizzazione acustica stralcio – Capoluogo

Inquinamento atmosferico – valutazione di sostenibilità

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

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

Suolo, sottosuolo e acque – valutazione di sostenibilità

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

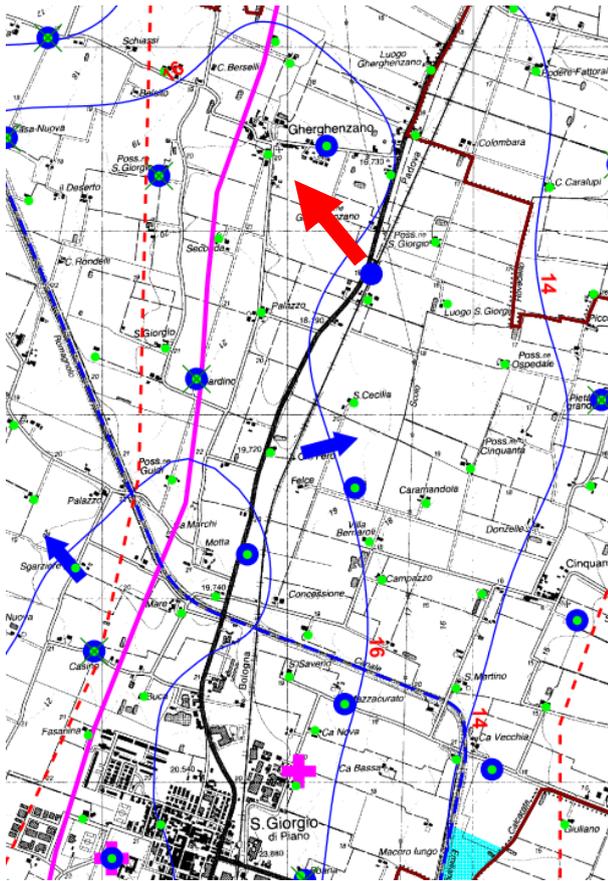


Tavola AC 1.2 b - Carta idrogeologica stralcio

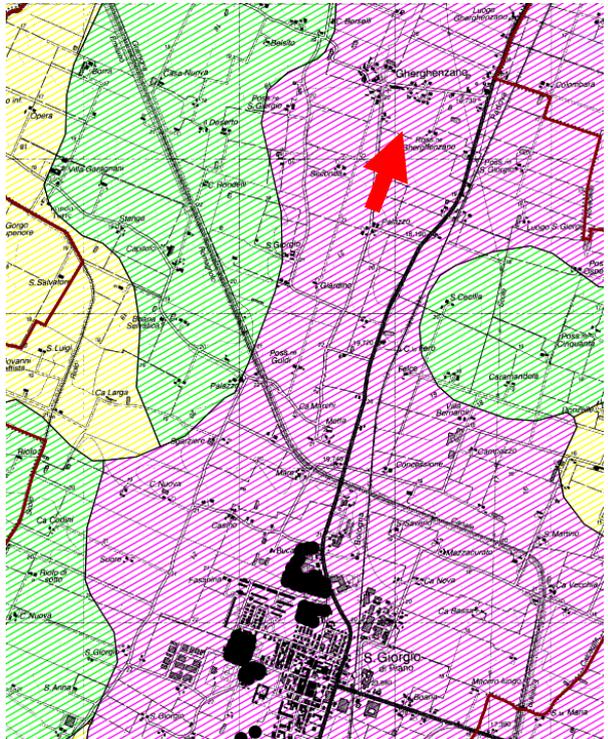
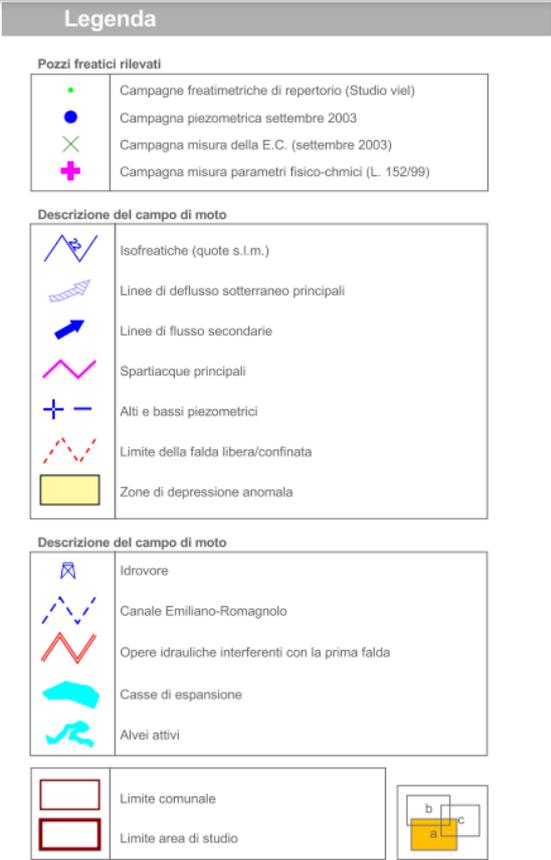


Tavola AC 1.1 b - Carta litologica-morfologica stralcio



Sotto il profilo della pericolosità sismica la micro zonazione evidenzia come nella tavola relativa alle aree suscettibili di effetti locali, i siti sono individuati come area omogenea "II – Possibilità di Liquefazione con cedimenti, tessiture e spessore da controllare" ed in area che richiedono analisi approfondite di terzo livello". Nella tavola relativa alla microzonazione sismica semplificata, i siti sono individuati come zona omogenea "Contesto di Pianura 2 – Classe II-3", dove è richiesto approfondimenti di III livello.



Tavola 1 a – Pericolosità sismica: aree suscettibili di effetti locali – stralcio Gherghenzano



**APPROFONDIMENTI SULLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI:
AREE OMOGENEE DI PERICOLOSITA' SISMICA**

-  C = POSSIBILITA' DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E DI CEDIMENTI POST SISMA
(equivalente a C (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti)
-  I = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE E DI CEDIMENTI SIGNIFICATIVI
(equivalente a L2 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione - Sabbie prevalenti certe)
-  II = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE CON CEDIMENTI, TESSITURE E SPESSORE DA CONTROLLARE
(equivalente a L2 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione - Sabbie prevalenti certe)
-  L1 = LIQUEFAZIONE POTENZIALE DA VERIFICARE
(equivalente a L1 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione e potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione - Sabbie prevalenti potenziali)

**ZONE OMOGENEE: SINTESI DEI LIVELLI DI APPROFONDIMENTO DA ESPLETARE
(DAL 112/2007):**

-  Aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello)
-  Aree che richiedono analisi approfondite (terzo livello)

ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA PER LA PERICOLOSITA' SISMICA:

-  Limite paleovalle "Reno 3 - 4"

Tavola 1 a – Pericolosità sismica: aree suscettibili di effetti locali – stralcio Capoluogo

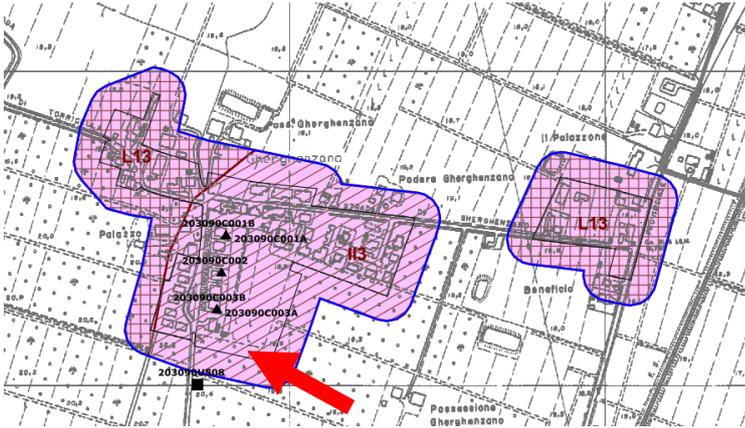
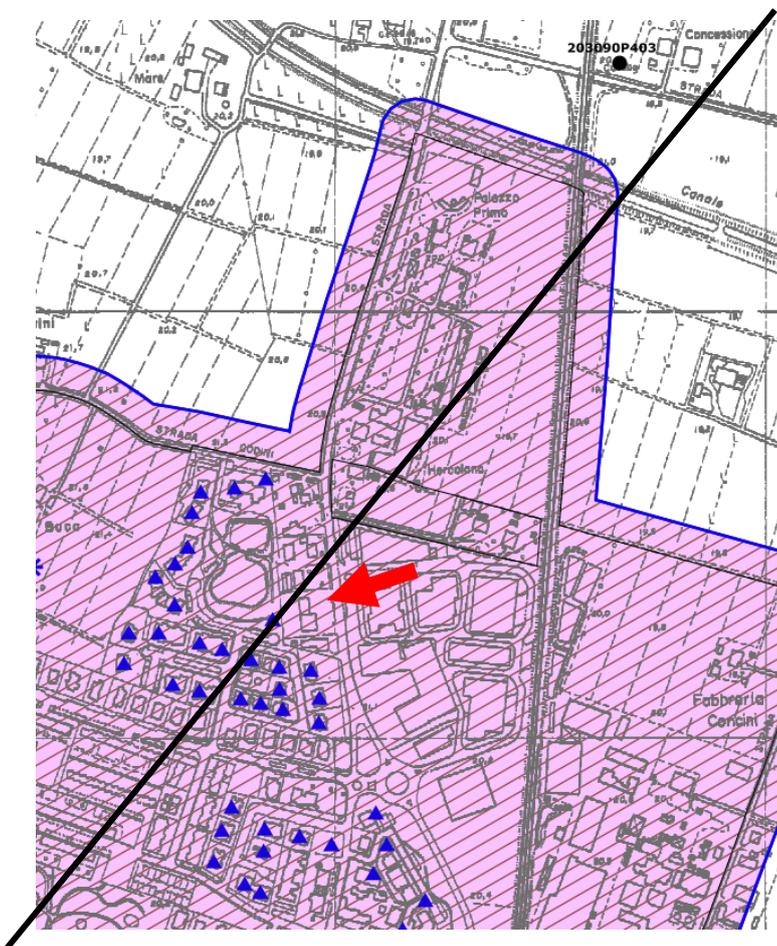


Tavola 2 a – Microzonazione simica semplificata – stralcio Gherghenzano



MICROZONAZIONE SEMPLIFICATA: ZONE OMOGENEE

3	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1,5 FA SI (0,1s-0,5s) = 1,8 FA SI (0,5s-1s) = 2,5 LIQUEFAZIONE = NON RISCOSTRATA
I1-3	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1,5 FA SI (0,1s-0,5s) = 1,8 FA SI (0,5s-1s) = 2,5 LIQUEFAZIONE = LIQUEFAZIONE POTENZIALE DA VERIFICARE (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)
I1-3	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1,5 FA SI (0,1s-0,5s) = 1,8 FA SI (0,5s-1s) = 2,5 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE CON CEDIMENTI, TESSITURE E SPESSORI DA CONTROLLARE (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)
I-2	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1,5 FA SI (0,1s-0,5s) = 1,8 FA SI (0,5s-1s) = 2,5 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE E DI CEDIMENTI SIGNIFICATIVI (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)

Tavola 2 a – Microzonazione simica semplificata – stralcio Capoluogo

Per quanto riguarda la matrice sismica, si fa integralmente riferimento a quanto già disciplinato all'art.34 del PSC vigente e alla Relazione Sismica allegata al PSC. Dato che le aree sono interne al territorio urbanizzato, gli studi di pericolosità sismica di riferimento risultano quelli già elaborati alla scala comunale, ovvero gli studi e le cartografie elencate nel paragrafo 2 del citato art. 34 del PSC. Si richiama inoltre quanto riportato al cap. 1.3 in merito all'indagine simica dell'area di Gherghenzano.

Sistema fognario, depurativo e compatibilità degli interventi – valutazione di sostenibilità

La frazione di Gherghenzano risulta essere allacciamento al depuratore. Il carico urbanistico previsto a seguito della variante non aggrava significativamente il sistema depurativo della frazione.

~~L'area invece Ex LAM inclusa nel capoluogo è servita dal sistema di depurazione o collegata alle reti fognarie di tipo misto. Anche per l'intervento previsto di recupero si ritiene non impattante il carico urbanistico previsto.~~

~~Entrambi gli interventi dovranno~~ **L'intervento deve** valutare la corretta capacità depurativa dell'area rispetto a quanto incrementato, prevenendo eventualmente il potenziamento delle condotte esistenti. In sede di progettazione dovrà comunque essere richiesto il parere idraulico al Consorzio della Bonifica Renana e condotta una verifica di "invarianza idraulica" come previsto all'art. 20, comma 4 del PSAI, per verificare l'eventuale necessità di opere di laminazione o compensazione idraulica, secondo le "Linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno.



Tavola SgQC.2.4 – Infrastrutture di smaltimento e depurazione – stralcio Capoluogo

Tutela fluviale e compatibilità degli interventi – valutazione di sostenibilità

Dagli stralci cartografici del PSC e del PTM riportati precedentemente, si evidenzia che sulle aree interessate dalla variante, non insistono tutele fluviali.

Bonifica amianto e terreni inquinati – valutazione di sostenibilità

~~Delle due aree di variante solamente l'Ex LAM (argomento 2) è interessata da inquinamento del sottosuolo a causa della presenza della stazione di rifornimento sul fronte strada. L'intervento per tanto di riqualificazione dovrà avvenire previo espletamento delle opere di bonifica del sito.~~

L'area di intervento non è interessata da bonifiche o inquinamento dovuto ad amianto

Rischio idraulico

Si rimanda a quanto descritto per il PTM, dove si vede che gli ambiti di edificazione ricadono all'interno degli "Scenari di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura". Questo comporta la possibilità di realizzare nuove edificazioni all'interno del territorio urbanizzato, purché non si aumenti il rischio idraulico del territorio. Il rischio idraulico è definito come il prodotto di: probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione, valore degli elementi a rischio, vulnerabilità % prevista di perdita degli elementi.

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

Campi elettromagnetici

Le aree non sono coinvolte da elementi che generano campi elettromagnetici.

Vegetazione ecosistemi e paesaggio

Le aree non sono interessate da elementi della rete ecologica.

CONCLUSIONI

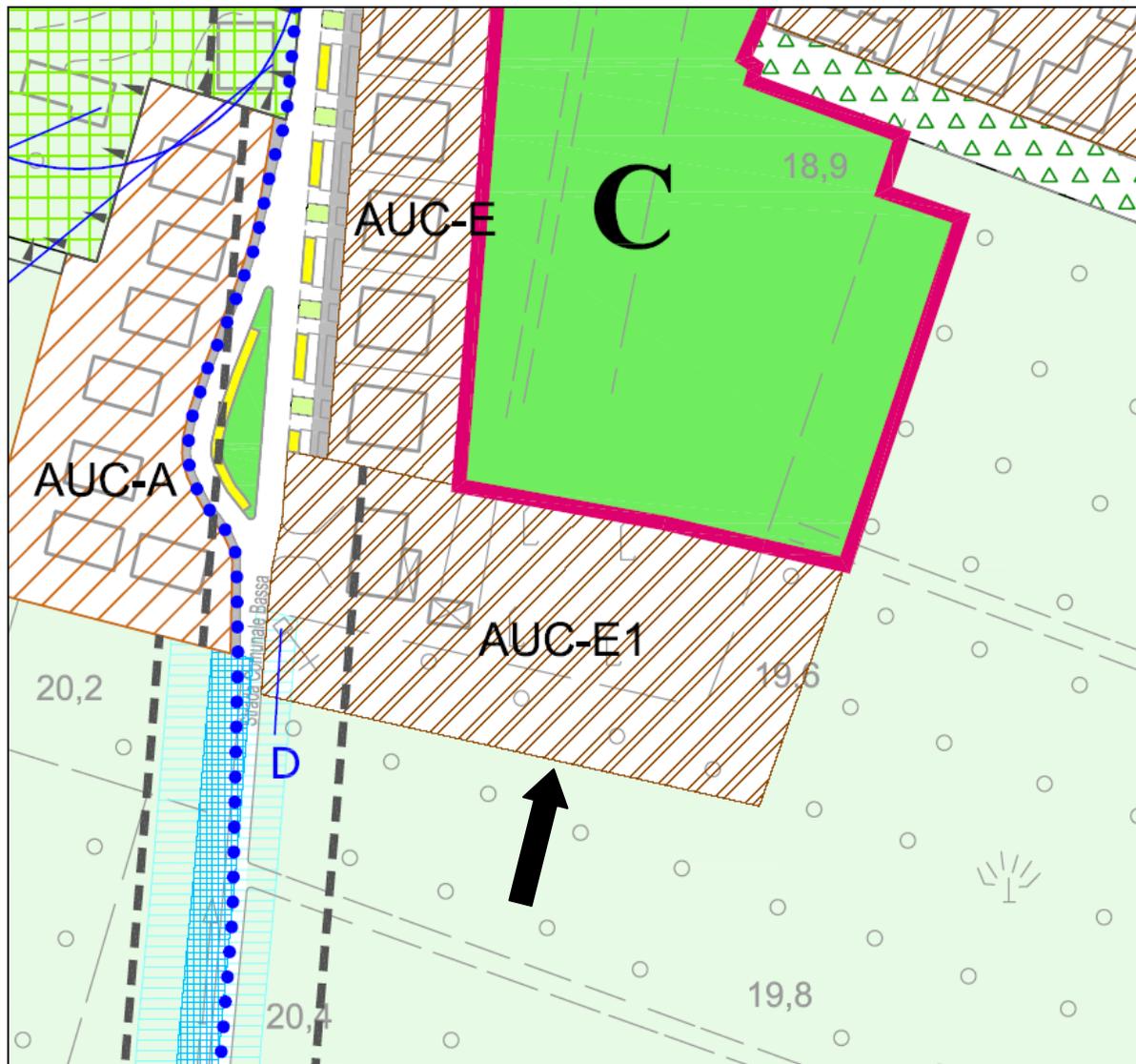
Attraverso le argomentazioni svolte e con la lettura della documentazione esistente ed inserita nel presente “Rapporto Ambientale” (D.Lgs 152/2006 modificato dal decreto-legge n. 77 del 2021), si ritiene che ~~le~~ **la** ~~previsione~~ della Variante al RUE n. 10/2021 del Comune di San Giorgio di Piano, sopradescritta, siano compatibili rispetto all’impatto ed alle ricadute che potrà ingenerare sulle varie tematiche, nel rispetto delle indicazioni sopra riportate con particolare riferimento alle problematiche infrastrutturali, geologiche, sismiche, acustiche, ed ambientali soprattutto per quanto riguarda la messa in sicurezza del suolo.

Si riporta di seguito ~~le~~ **la** ~~due~~ ~~scheda~~ ~~specificata~~ di Valsat approvate nella stesura del RUE di primo impianto e redatta secondo la metodologia ed i contenuti specifici sopra riportati, in modo da allineare le considerazioni e contenuti riguardanti le varie matrici ambientali trattate. Tali schede vengono variate secondo i contenuti della variante andando a ~~sbarrare~~ le parti cassate ed evidenziando la modifica in **rosso**.

Successivamente all’approvazione della presente variante, si procederà al coordinamento della Valsat generale aggiornando le due schede.

ARGOMENTO 1

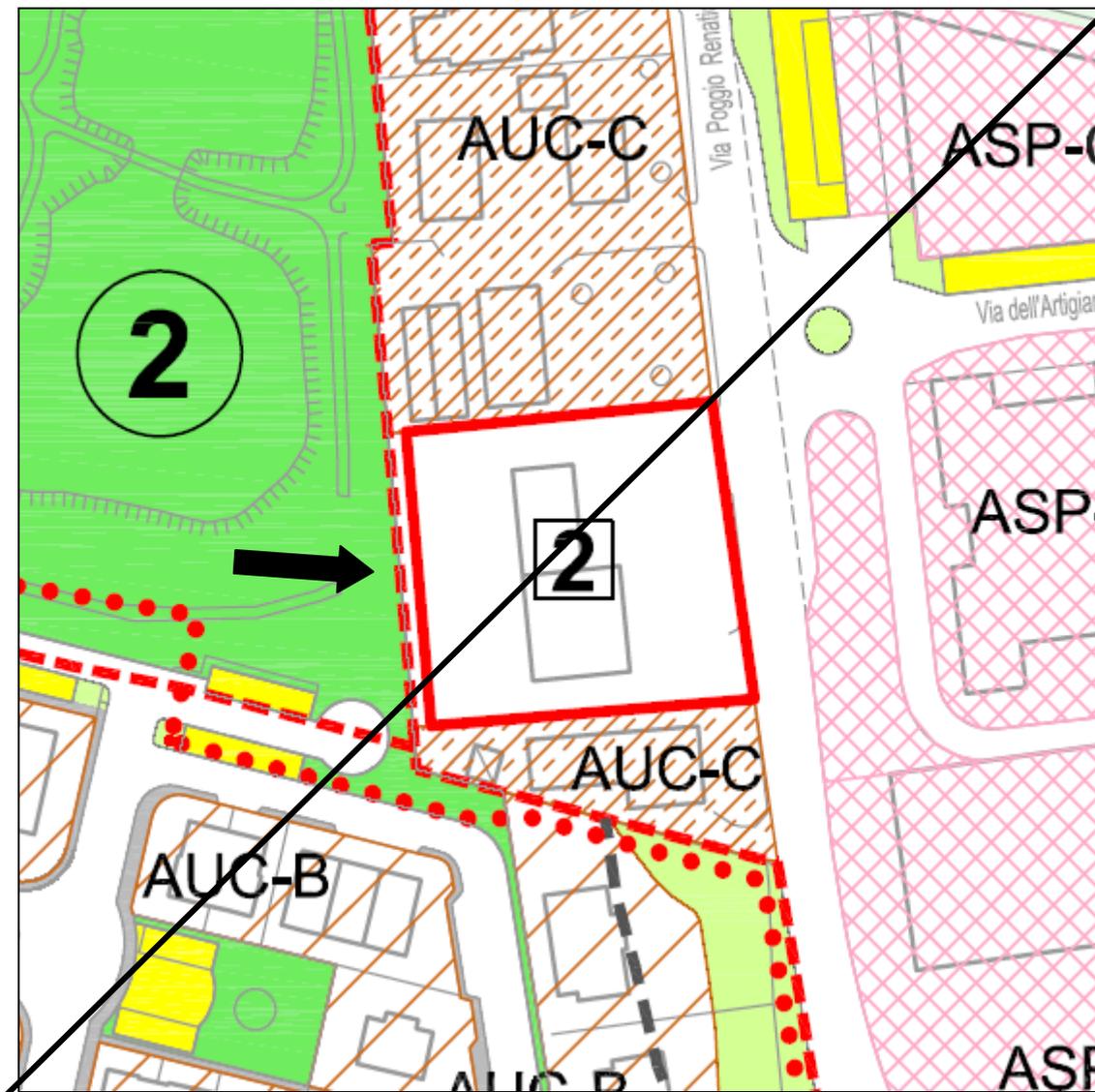
Stralcio Planimetrico RUE – Area AUC_E1 – Gherghenzano



Area AUC_E1 Sf mq 7.861 GHERGHENZANO		AMBITI URBANI CONSOLIDATI DEI CENTRI FRAZIONALI MINORI (AUC_E) CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
		Area residua del PRG vigente Alloggi esistenti n° 0 - SC realizzabile mq 4.087,52 1.310,52 (compresa l'esistente) . - SU (mq 4087,52 1.310,52 : 1,60) = mq SU 680 819 - Incremento popolazione (mq 680 819 : 29) = 23 28 abitanti - incremento alloggi ab(23 28 : 2,25) = all. 1012 <i>N.B. - In tale ambito è stato mantenuto il parametro di capacità edificatoria in SC (Superficie complessiva), in quanto è il medesimo parametro riportato nel PRG vigente, e come tale confermato come riferimento ai fini del calcolo dell'incremento di popolazione</i>		
		TEMATISMI	CARATTERIZZAZIONI E CRITICITA' DELL'AMBITO	AZIONI
CRITICITA' E CONDIZIONAMENTI RELATIVI ALL'AMBITO	SERVIZI DI BASE E CONCENTRAZIONI FUNZIONALI	ANALISI DEL CONTESTO	- Piccolo ambito su cui è presente un edificio già ad uso scuole della frazione di Gherghenzano, al limite sud della frazione; per l'area è previsto il recupero dell'edificio esistente con incremento edificatorio	
		STANDARD	- Standard di parcheggi pubblici da realizzare 6mq/ab (mq438 168) - Verde pubblico (da monetizzare); -	- Nessuna azione prevista
	IMPATTI SULLA QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE	INQUINAMENTO ACUSTICO	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista
		INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista
		INQUINAMENTO DELL'ARIA	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista
		CRITICITA' SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO	- L'area è funzionalmente collegata al sistema fognario e depurativo a servizio conseguentemente non si rilevano criticità	- Nessuna azione prevista, salvo la previsione di compensazione idraulica mediante la realizzazione di una vasca o sovradimensionamento della nuova rete fognaria per 125 mc di laminazione.
		INFRASTRUTTURE A RETE (Acquedotto e gasdotto)	- Nessuna criticità: l'area è già servita dalle infrastrutture a rete acquedottistiche e di metano	- Nessuna azione prevista, salvo verificare con l'Ente gestore dei servizi eventuali necessità di adeguamento od integrazione delle reti medesime.
		ACCESSIBILITA'	- E' garantita dalla viabilità comunale antistante all'area	- Nessuna azione prevista
		ALTRE CRITICITA'	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista

ARGOMENTO 2

Stralcio Planimetrico RUE – Area N° 2 Via Poggiorenatico – Capoluogo



Area N° 2 Via Poggioreatico Sf mq 3.100 CAPOLUOGO		AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PARZIALI LIMITI DI FUNZIONALITA' URBANISTICA (AUC_C) CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
		Popolazione residente 0 - SU realizzabile (mq 3.100 x 0,35 - 0,45) = mq 4.085 1.395		
		Incremento popolazione massimo (mq 4.085 1.395 : 29) = 37 48 abitanti - n° alloggi (37 48 : 2,25) = all. 46 21		
		TEMATISMI	CARATTERIZZAZIONI E CRITICITA' DELL'AMBITO	AZIONI
CRITICITA' E CONDIZIONAMENTI RELATIVI ALL'AMBITO	SERVIZI DI BASE E CONCENTRAZIONI FUNZIONALI	ANALISI DEL CONTESTO	<ul style="list-style-type: none"> - E' un'area ubicata a nord del Capoluogo a ridosso della strada Provinciale Galliera, in parte già ad uso distributore di benzina. - L'attuazione potrà avvenire con l'assoggettamento a convenzione da sottoscrivere contestualmente ad un intervento di edificazione residenziale nell'Area individuata, previo espletamento delle necessarie opere di bonifica 	
		STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> - Standard di parcheggi pubblici 8 mq/ab da realizzare (mq 222 288) - Verde pubblico (da monetizzare); 	- Nessuna azione prevista
	IMPATTI SULLA QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE	INQUINAMENTO ACUSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - Parte dell'area è interessata dalla fascia acustica di pertinenza stradale di classe IV relativamente alla strada provinciale n. 4 Galliera, facendo configurare una criticità rispetto alle funzioni residenziali eventualmente previste 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intervento edilizio dovrà prevedere una organizzazione spaziale e funzionale degli usi, con particolare riferimento alle funzioni residenziali, al fine di mitigare il rumore determinato dalla citata strada prevedendo idonea organizzazione spaziale ed arretramento delle funzioni maggiormente sensibili. - Dovranno essere adottati, nelle costruzioni, idonei sistemi passivi di mitigazione acustica riguardanti gli ambienti interni degli edifici. - La futura variante alla SP 4 Galliera, riguardante il capoluogo, concorrerà comunque al miglioramento della situazione acustica dell'area e quindi della criticità rilevata.
		INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista
		INQUINAMENTO DELL'ARIA	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza criticità riferita alla qualità dell'aria derivante da traffico veicolare presente sulla strada provinciale n. 4 Galliera 	<p>Politiche di razionalizzazione del traffico veicolare per mitigare la criticità rilevata, individuando interventi sulla organizzazione della mobilità urbana.</p> <p>La realizzazione della variante est alla SP 4 Galliera, potrà migliorare sensibilmente lo stato di criticità rilevato.</p>

	CRITICITA' SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO	- L'area è funzionalmente collegata al sistema fognario e depurativo del Capoluogo a servizio del centro urbano; conseguentemente non si rilevano criticità	- I nuovi interventi dovranno prevedere la separazione delle acque reflue con reti per acque bianche e nere. - Il Piano degli interventi del servizio idrico di ATO5 prevede l'ampliamento del depuratore del Capoluogo per adeguarlo al dimensionamento dei futuri sviluppi insediativi.
	INFRASTRUTTURE A RETE (Acquedotto e gasdotto)	- Nessuna criticità: l'area è già servita dalle infrastrutture a rete acquedottistiche e di metano	- Nessuna azione prevista, salvo verificare con l'Ente gestore dei servizi eventuali necessità di adeguamento od integrazione delle reti medesime.
	ACCESSIBILITA'	- E' garantita dalla viabilità provinciale antistante all'area	- Nessuna azione prevista
	ALTRE CRITICITA'	- Nessuna criticità rilevata	- Nessuna azione prevista