



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. 43 del 28.07.2021
Approvazione delib. C.C. n.del

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.

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 ~~baratura~~ in modo da non tenerne più considerazione, ed in BLU le parti aggiunte successive all'atto del Sindaco Metropolitano.

~~Considerato che la proposta di variante, non modifica in modo significativo il dimensionamento produttivo e residenziale degli strumenti urbanistici, non si ritiene la presente~~ Come richiesto dalla Città Metropolitana (prot. 12556 del 26.11.2021), la presente variante è assoggettata 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;
- [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 ~~due~~ [un argomento](#) ~~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:

- 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 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).~~

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, 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. 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).

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 Cinquanta, 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 a 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.**

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:

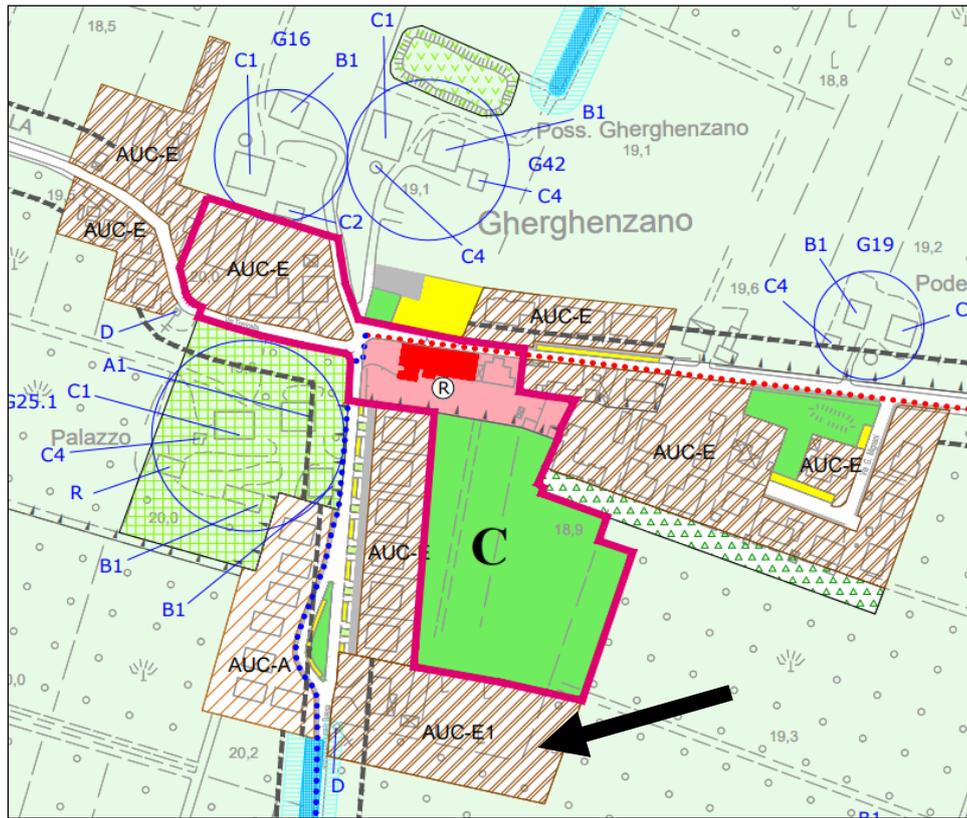
(parte tabella omissi)

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><u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u></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">▪ 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 <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 AUC-E1, a Gherghenzano, si</u> interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none">- Capacità edificatoria complessiva pari a 4340,52 1.854,52 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
--------------------------	---	---

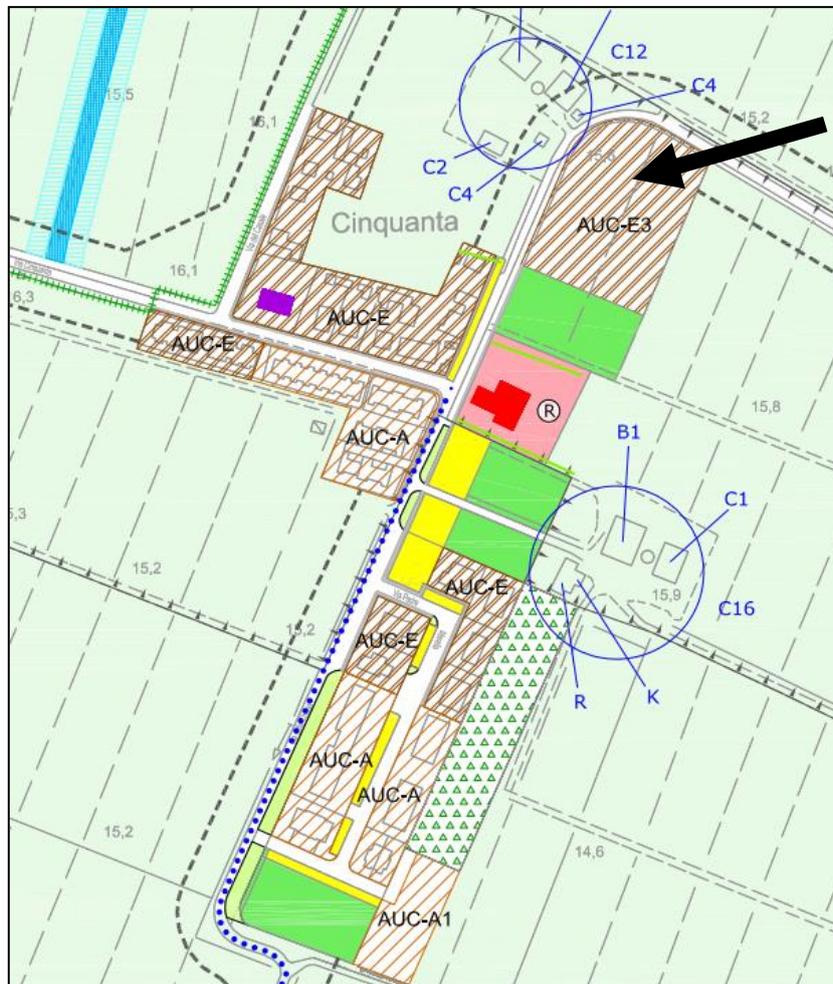
		<p>accedere agevolmente all'area già destinata a verde pubblico e attrezzature.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'utilizzo dei 223 544 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 4.087,52 1.310,52 mq originari e convenzionati, sarà disciplinato da un apposito atto integrativo alla convenzione stipulata, avente ad oggetto la quantificazione di un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale, da destinarsi alla realizzazione di opere pubbliche inserite nella programmazione dell'Ente o alla realizzazione di interventi sul patrimonio esistente inseriti nel Piano Investimenti dell'Ente. <p>2) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-E2, in Via Stiatico 1,</u> 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"> - 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. <p>-3) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-E3, località Cinquanta,</u> 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"> - Capacità edificatoria complessiva pari a mq 4.225 825 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.7,50 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. - 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.
--	--	--

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 Poggioronatico 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 e 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 Poggioronatico (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 o 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 omissa)~~

Proscrizioni Particolari	=	<p>All'interno del presente ambito consolidato, sono presenti alcune aree libere e da riqualificare, per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <p>Area n. 2 (Via Poggio Renatico)</p> <p>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.</p> <p>Nel lotto la capacità edificatoria e le proscrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">■ SF = circa 3.100 mq■ Uf = 0,35 0,45 mq/mq■ USI = quelli dell'ambito AUC-C■ H max = m. 12,50 15,00■ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)■ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)■ Distanza minima dalla viabilità provinciale = 30 m.; allineamento con gli edifici esistenti limitrofi■ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione <p>(Omissa)</p>
--------------------------	---	--

