

## **Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

**VARIANTE n. 10 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2021

del Comune di

**SAN GIORGIO DI PIANO**

#### **PROCEDIMENTO:**

Determinazioni ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR n. 20/2000

Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000

In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 6 settembre 2022

## SOMMARIO

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....	2
1.1. IL QUADRO NORMATIVO .....	2
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE .....	2
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA .....	3
PREMESSA.....	3
2.1 ARGOMENTO 1 DI VARIANTE .....	3
2.2 ARGOMENTO 2 DI VARIANTE .....	3
2.3 ESENZIONE DAL PARERE SISMICO .....	4
2.4 CONCLUSIONI .....	4
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	5
3.1 PREMESSA.....	5
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE .....	5
3.3 CONCLUSIONI .....	6
4. GLI ALLEGATI.....	6

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1. IL QUADRO NORMATIVO**

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo, secondo le tempistiche indicate agli art. 3 e 4, allo stesso art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti valutazioni sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio.

### **1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

Il Comune di San Giorgio di Piano, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 10 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2021, costituita da due argomenti che prevedono di modificare la normativa per recepire alcune richieste di privati.

L'argomento 1 riguarda una variante normativa delle schede relative agli ambiti AUC-E1 a Gherghenzano e AUC-E3 a Cinquanta per trasferire parte della capacità edificatoria pubblica esistente nell'ambito di Cinquanta, allocata e non ancora utilizzata, a Gherghenzano nel suddetto ambito privato nella quota di 400 mq di SU, corrispondenti a 544 mq di SC. La capacità edificatoria complessiva per l'ambito AUC-E1 viene incrementata dai 1.310,52 mq originari a 1.854,52 mq di SC. Mentre l'ambito AUC-E3 vede ridotta la capacità edificatoria complessiva da 1.225 a 825 mq di SU. Viene dichiarato nella relazione illustrativa che tale trasferimento avverrà a seguito di ulteriore convenzione integrativa a quelle in essere, quantificando un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale.

L'argomento 2 riguarda un'area da riqualificare collocata a nord dell'edificato del capoluogo di San Giorgio di Piano in territorio urbanizzato, denominata “Ex LEM”. Il PSC classifica l'area come “ambito consolidato con parziali limiti di funzionalità urbanistica” 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. Attualmente nell'area sono presenti una vecchia struttura alberghiera e un distributore di carburanti sul fronte strada entrambi dismessi, per il cui recupero il RUE vigente prescrive la completa bonifica della parte di terreno corrispondente al distributore. La stessa scheda del RUE vigente ammette quindi la riqualificazione dell'area tramite intervento diretto mediante Progetto Unitario, previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica con l'amministrazione. Oltre alla necessaria bonifica suddetta viene richiesto in allegato al progetto uno studio di compatibilità acustica. Viste le particolari condizioni dell'area e a seguito di richiesta da parte del privato, l'Amministrazione comunale propone variante normativa alla scheda di RUE ammettendo un maggiore indice di utilizzazione fondiaria, passando da un  $U_f = 0,35$  a un  $U_f = 0,45$ , un'altezza massima degli edifici fino a 15 m rispetto ai 12 attualmente previsti, nonché la riduzione del vincolo di distanza stradale di 30 ml dalla strada provinciale, prevedendo l'allineamento del nuovo edificato ai fabbricati esistenti.

## 2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

### PREMESSA

La presente variante propone alcune modifiche specifiche, di carattere sia normativo che cartografico. Le proposte in oggetto afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000, anche secondo quanto dichiarato dal Consiglio Comunale che ha adottato la proposta di variante ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis, della L.R. n. 20/2000.

Si esprimono le seguenti valutazioni, riferite ai singoli oggetti di variante al RUE in relazione alla coerenza delle proposte con i contenuti del PSC vigente.

### 2.1 ARGOMENTO 1 DI VARIANTE

L'argomento 1 riguarda la modifica della capacità edificatoria ammissibile per l'ambito AUC-E1 nella frazione di Gherghenzano dai 1.310,52 mq previsti dal RUE vigente, a 1.854,52 mq di SC, attraverso il trasferimento di 400 mq di SU, corrispondenti a 544 mq di SC, da un comparto di proprietà pubblica parimenti classificato come AUC-E nella frazione di Cinquanta.

Tale capacità edificatoria aggiuntiva sostituisce nella norma vigente all'art. 26, paragrafo 2, del RUE gli attuali *"223 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 1.087,52 mq originari e convenzionati"*, il cui utilizzo *"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"*, secondo quanto previsto dalla disciplina vigente. Per tale ragione, al fine di giustificare un sensibile incremento relativo della capacità edificatoria privata dell'ambito facendo ricorso al trasferimento di capacità edificatorie pubbliche, la Città metropolitana ha invitato il Comune in fase di richiesta di integrazioni a indicare gli obiettivi pubblici da perseguire attraverso l'aggiornamento della convenzione previsto dalla norma. Si prende atto che l'Amministrazione comunale non ha fornito indicazioni relative ai suddetti obiettivi.

Si rileva che il PSC (art. 23) contiene una politica specifica per gli ambiti AUC\_E, ambiti consolidati dei centri frazionali minori, in considerazione del *"livello di servizi pubblici e privati in generale più ridotto rispetto al centro capoluogo"*. Il PSC in particolare prevede 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."* Lo stesso PSC evidenzia la necessità per questi tessuti insediativi di salvaguardare gli equilibri del paesaggio rurale *"cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene"*, elencando alcune priorità degli interventi di qualificazione necessari legati alle connessioni ciclopedonali, al miglioramento delle dotazioni pubbliche e all'adeguamento delle reti di smaltimento e depurazione.

### 2.2 ARGOMENTO 2 DI VARIANTE

All'interno del secondo argomento variante sono previste alcune modifiche normative all'Area n. 2 – via Poggiorenatico dell'ambito AUC-C del capoluogo. In particolare viene proposto di derogare alla distanza minima di 30 metri dalla strada provinciale esistente in favore di un allineamento con gli edifici limitrofi. Il PSC indica all'art. 23, paragrafo 3, comma 3, per le porzioni degli ambiti consolidati ricadenti entro le fasce di pertinenza stradale o acustica o elettromagnetica specifici obiettivi, tra cui *"escludere nuove possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile, ma nel contempo favorire l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arboree dense con funzioni di assorbimento degli inquinanti dell'aria)"*. Come anche rilevato da ARPAE AACM, nella ValSAT viene segnalato che la futura variante alla SP4 Galliera, prevista dal PTM vigente, concorrerà al miglioramento della situazione acustica dell'area in oggetto, ma il PSC indica l'ulteriore obiettivo per queste porzioni di

ambiti consolidati di: *“subordinare le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di ambito, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell’impatto esistente, all’avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.”* Non è presente alcun riferimento a tale condizione e allo stato di avanzamento relativo alla realizzazione della variante della SP4 Galliera.

Inoltre, come anche richiamato da ARPAE Distretto il PSC persegue l’obiettivo di *“non collocare insediamenti residenziali in aree di classe acustica superiore alla III anche per i nuovi insediamenti compresi all’interno delle fasce di pertinenza acustica, che permetterebbero di per sé l’applicazione di limiti più elevati”*.

Nello stesso parere di ARPAE Distretto si prende atto che *“stante a quanto indicato in PSC, la realizzazione dell’edificio posto ad est in prospicienza alla strada provinciale via Galliera risulta incompatibile rispetto alla destinazione dell’area in quanto rientra nella classe acustica IV”*.

Il documento di ValSAT aggiornato con le più recenti integrazioni chiede dunque di allegare *“in fase di richiesta del titolo edilizio uno studio di compatibilità acustica dell’intervento, prevedendo una organizzazione spaziale e funzionale degli usi nonché l’adozione di sistemi passivi idonei alla mitigazione del rumore, al fine di garantire almeno la CLASSE III per tutti gli edifici di nuova realizzazione”*. Si prende atto inoltre che tale richiesta non è stata inserita all’interno delle norme del RUE, dalle quali non è stata stralciata la modifica che ammette lo spostamento più a est delle nuove costruzioni con l’allineamento agli edifici esistenti.

### **2.3 ESENZIONE DAL PARERE SISMICO**

Si ritiene condivisibile la richiesta di esenzione dal parere in merito al rischio sismico. La Città metropolitana non esprime pertanto il parere in merito alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui alla L.R. 19/2008.

### **2.4 CONCLUSIONI**

Si evidenzia che le considerazioni urbanistiche relative alla coerenza con il PSC sono descritte esclusivamente ad integrazione/completamento delle valutazioni effettuate sugli aspetti ambientali, ritenute queste ultime determinanti ai fini della valutazione complessiva della sostenibilità della proposta in oggetto.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale, si richiamano integralmente le considerazioni e le valutazioni espresse nel parere di ARPAE AACM, come sintetizzate nel successivo capitolo. Tali valutazioni determinano la non sostenibilità della variante al RUE e, pertanto, non si esprimono riserve.

Resta inteso che le previsioni del RUE vigente conservano la loro validità. Si suggerisce inoltre la possibilità da parte del Comune di rivedere le proposte di intervento presentate all’interno della strategia e disciplina del territorio urbanizzato in sede di redazione del PUG, garantendo la sostenibilità ambientale degli interventi di rigenerazione del tessuto urbano.

### 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

#### 3.1 PREMESSA

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve alla variante al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispose una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

#### 3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE Distretto, Consorzio della Bonifica Renana, Atersir. Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandole ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Non risultano pervenuti i pareri dei seguenti Enti, anche a seguito di ulteriore richiesta da parte della Città metropolitana, in quanto competenti in relazione all'espressione del documento di ValSAT del procedimento in oggetto: Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio territoriale di Bologna, HERA.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 2.03.2022 al 16.04.2022, non sono prevenute osservazioni.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC metropolitana di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti. In esito a tali pareri e alla propria istruttoria, AACM esprime considerazioni e osservazioni, di cui si evidenziano in particolare le seguenti.

Rispetto all'**argomento 1 di variante**: "Il documento di Valsat specifica solo che attualmente l'area AUC-E1 risulta in buona parte edificata ad esclusione di tre lotti ancora da completare e che pertanto il trasferimento di edificabilità avrebbe l'effetto di completare razionalmente l'area già edificata. Non è spiegato come mai la SC originariamente assegnata all'ambito non è stata distribuita sui lotti previsti ma concentrata solo su alcuni di questi, né sono state rappresentate e valutate le eventuali alternative a tale scelta."

"Per quanto riguarda la documentazione di Valsat, le informazioni ambientali fornite sono insufficienti a valutare gli impatti di questo notevole incremento della capacità edificatoria originale. Rispetto alle integrazioni richieste è stata fornita solo la Relazione idraulica, che non è però stata valutata dal Consorzio di Bonifica, come si evince dal parere espresso. Inoltre in relazione alla scheda di RUE che riporta "Il Piano degli interventi del servizio idrico di ATO5 prevede l'ampliamento del depuratore del Capoluogo per adeguarlo al dimensionamento dei futuri sviluppi insediativi" Atersir rimanda le valutazioni ad Hera, che però non si è espresso."

Sull'**argomento 2 di variante**: "La documentazione ambientale presentata non contiene elementi utili a valutare la maggior parte delle matrici ambientali:

- non sono state fornite valutazioni su verde e permeabilità
- non è stata fornita una stima del traffico indotto
- manca la relazione acustica
- non sono state fornite informazioni sullo stato dei suoli da sottoporre a bonifica

In sede di integrazioni è stata fornita solo una relazione idraulica, che però non è stata

valutata dal Consorzio di Bonifica.

In risposta alle richieste di fornire le informazioni ambientali necessarie a valutare la variante, il Comune ha comunicato di ritenere quanto prodotto *“esaustivo al fine di addivenire ad una conclusione favorevole dell’istruttoria”*.

“L’area oggetto dell’Argomento 2 di variante è interessata da criticità acustiche e dalla necessità di bonifica dei suoli. La variante incide in modo peggiorativo su queste criticità, in quanto prevede un aumento della capacità edificatoria, un incremento delle altezze e la riduzione della distanza degli edifici dalla viabilità provinciale (avvicinando così l’edificato anche all’area occupata dal distributore carburanti e quindi da bonificare).”

Infine AACM conclude che *“si ritiene che entrambi gli Argomenti di variante non siano valutabili relativamente alle matrici ambientali per le quali non è stata fornita adeguata documentazione. In merito alla sostenibilità si ritiene che entrambi gli Argomenti non siano sostenibili in quanto generatori di impatti ambientali non quantificati ma evidentemente negativi.”*

AAC metropolitana di ARPAE *“propone pertanto una valutazione di non sostenibilità per entrambi gli argomenti della presente variante.”*

### 3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna assume quanto evidenziato nell’istruttoria ambientale di ARPAE AACM, esprimendo una valutazione ambientale negativa.**

### 4. GLI ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Francesco Selmi)