

---

**Area Pianificazione Territoriale**  
***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**SAN GIORGIO DI PIANO**

**OGGETTO:**

**Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata  
relativo al sub ambito 3.2**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione di OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, in applicazione della disciplina  
transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017  
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 16 giugno 2021

Fascicolo 8.2.2.8/1/2021

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

#### **1.1. Contenuti della proposta comunale**

### 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

#### **2.1 Periodo di validità degli strumenti attuativi**

#### **2.2 Conclusioni del procedimento**

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

#### **3.1. Premessa**

#### **3.2. Gli esiti della consultazione**

#### **3.3. Le conclusioni**

### 4. GLI ALLEGATI

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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 all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di piani urbanistici attuativi di cui all'art. 31 della LR 20/2000, entro il termine perentorio, definito dall'avvio del procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

### 1.1. Contenuti della proposta comunale

Il Comune di San Giorgio di Piano, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati) ha trasmesso il PUA sub 3.2 oggetto dell'istruttoria per l'attuazione di una porzione di "Ambito per nuovi insediamenti su area libera" ANS-C 3.

Il sub ambito 3.2, programmato nel POC vigente 2018-2020, è localizzato in un'area libera a nord ovest del capoluogo e si attesta, sul lato nord del perimetro, sulla via Codini.

Nell'ambito del POC è stato sottoscritto l'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, che contiene un masterplan finalizzato ad una progettazione unitaria dell'intero ambito 3 di PSC, già parzialmente attuato con il PUA del sub ambito 3.1.

Il POC prevede un carico urbanistico pari a mq 4.823 di SU residenziale totale.

Le dotazioni per 172 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) pari a:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 172 ab x 24 = 4.128 mq

- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 172 ab x 6 = 1.032 mq

Nel POC si dà atto altresì che:

- una quota, pari a 1.850 mq, del verde pubblico totale previsto per il sub comparto 3.2, è stata attuata all'interno del sub ambito 3.1 (per accordi intercorsi tra le proprietà e riportati negli atti preliminari di compravendita);

- le opere di compensazione idraulica, secondo il progetto autorizzato dal Consorzio della Bonifica Renana, afferenti complessivamente, per capacità di laminazione, ai due Sub ambiti 3.1 e 3.2, sono a totale carico dei soggetti attuatori del Sub Ambito 3.1.

L'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, stipulato in sede di POC, prevede tra gli oneri a carico degli attuatori il versamento di un contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S. o, in alternativa, realizzazione di un'opera pubblica di importo equivalente, indicata dall'Amministrazione Comunale ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2018-2020. Gli attuatori hanno inoltre l'onere di realizzare a propria cura e spese mq 965 di Su (da individuare sul lotto 9) di alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di ERS.

Il PUA conferma quindi la capacità edificatoria complessiva del POC di 4823 mq di Su prevedendo, in accordo sostanziale con le indicazioni del POC, i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 29.460 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 2.894 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio pubblico = 1.929 mq
- Superficie Utile (SU) totale = 4.823 mq
- Suddivisione in 9 lotti
- Numero di alloggi = 60
- Abitanti teorici (A.T.) DE privato = 172
- Altezza massima 15 mt misurati all'intradosso dell'ultimo piano di superficie utile, la distanza dalle strade e dai confini di proprietà sarà pari a metri 5 o sul confine;

- Superficie permeabile (Sp) per ogni unità minima di intervento (U.M.I.) non inferiore al 20% della S.f.
- Tipologie edilizie: edifici di tipo unifamiliare, plurifamiliare e tipologia a palazzina
- P (parcheggi pubblici) di progetto = mq 1.265 per parcheggi pubblici (mq 1.033 dotazione minima richiesta);
- U (verde pubblico) di progetto = mq 4.423 per verde pubblico (mq 4.134 dotazione minima richiesta);

Rispetto agli oneri posti a carico dell'attuatore, il PUA conferma quanto contenuto all'interno dell'Accordo ex art 18 LR 20/2000.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Il PUA per il sub-ambito 3 risulta sostanzialmente coerente con il PSC vigente. Si esprime una sola puntuale considerazione.

### **2.1 Periodo di validità degli strumenti attuativi**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

Sulla base delle considerazioni sul **periodo di validità degli strumenti attuativi** si esprime la seguente

#### **OSSERVAZIONE n. 1:**

Si chiede di garantire, nella Convenzione urbanistica, la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.

### **2.2 Conclusioni del procedimento**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione del PUA sub ambito AR via Sant'Andrea capoluogo in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare il PUA alla osservazione presentata, ovvero ad esprimersi sulla stessa con motivazioni puntuali e circostanziate.

### **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 osservazioni al PUA, 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 predispone 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, HERA e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 21/01/2021 al 23/03/2021 non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

#### **3.3. Le conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA, condizionata** al recepimento dell'osservazione sopra esposta e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

### **4. GLI ALLEGATI**

- A. Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.
- B) parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)  
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)  
(firmato digitalmente)