



# COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

## VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ( ai sensi della L.R. 20/2000, art. 35 )

# PUA

## SUB AMBITO 3.1

**PUA APPROVATO CON DELIBERA ESECUTIVA DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 39 DEL 09/06/2016**

**( ai sensi della L.R. 16/2012, art. 4, comma 15 )**

PROPONENTI : **ESTERCOSTRUZIONI s.r.l.** - San Giorgio di Piano -  
**PROSPETTIVA IMMOBILIARE s.r.l.** - Senigallia ( An ) -

PROGETTO :



arch. ing. Nicola ZANNI  
arch. Stefania PIANCONE  
geom. Luca TONELLI  
grafica Michele ZANNI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

		N° PROT. U.T.
ELABORATO :	<b>5.0a</b>	data: luglio 2017
	SCALA :	AGGIORNAMENTI :
	<b>-: ---</b>	
OGGETTO TAVOLA :		1
<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE</b>		2
		3

## INDICE

### AGGIORNAMENTO PER VARIANTE AL PUA

INDICE .....	1
<b>1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL PUA.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 LE SCELTE DEL PUA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 EFFICACIA DEL PUA.....</b>	<b>10</b>
<b>3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PUA.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>11</b>
ANALISI DELLE DOTAZIONI.....	11
PREVISIONE DEL PUA .....	11
<b>3.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO DELL' ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE.....</b>	<b>14</b>
3.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE .....	14
3.3.2 - LE OPERE PUBBLICHE CONSEGUENTI ALL'APPROVAZIONE DEL PUA.....	15
<b>3.4 - ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI.....</b>	<b>16</b>
<b>4 - LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....</b>	<b>17</b>
<b>5 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA .....</b>	<b>18</b>
5.1 - TEMPISTICA .....	18
<b>6 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....</b>	<b>19</b>
6.1 - INTRODUZIONE .....	19
6.2 - LA QUALITA' URBANA .....	19
6.3 - CRITERI PER LA QUALITA' NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA DEL PUA .....	19
<b>7. CAPACITA' EDIFICATORIA E CALCOLI PEREQUATIVI.....</b>	<b>22</b>

# AGGIORNAMENTO

## VARIANTE AL PUA SUB AMBITO 3.1

La Variante al PUA viene presentata dai Soggetti attuatori con la richiesta al Comune di poter incrementare la Superficie Utile realizzabile di 380 mq. Tale richiesta è stata sollecitata dai medesimi Soggetti in quanto, durante l'attuazione della prima fase del PUA, ovvero la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il nuovo insediamento ha trovato il gradimento del mercato, cosa già di per sé di buon auspicio rispetto un mercato immobiliare della zona abbastanza fermo; da tale interessamento è scaturita la richiesta di poter accedere ad edifici/alloggi in alcuni casi un po' più grandi, con una o due stanze in più, caso mai di dimensione diversa, considerando inoltre che mediamente la superficie fondiaria dei lotti è prevista di taglio medio-alto.

A fronte di tale richiesta la possibilità di accedere a questo incremento è stato concordato (con il Comune e sentita la Regione nonché la Città Metropolitana nei rispettivi settori di competenza) un iter di approvazione non più legato alla legge della Ricostruzione (l.r. 16/2012) già peraltro scaduta dal 31 dicembre 2015, ma prendendo in considerazione la Leggere regionale 20/2000, art. 35, in quanto l'incremento richiesto presenta le seguenti caratteristiche:

- non incide sulla perimetrazione del Sub ambito
- non modifica l'assetto territoriale del Sub ambito
- non produce variante nei confronti del PSC, come di seguito illustrato
- produce un limitatissimo incremento di abitanti teorici (13)
- non produce un numero di alloggi superiore a quello previsto

Trattasi quindi nello specifico di una modifica NON sostanziale al PUA, che utilizza per l'incremento una Superficie utile già oggetto di "calcolo perequativo" come dimostrano le tabelle allegate all'Elab. 5.0b previste per tutto l'Areale n. 3 del PSC, di cui per memoria si riporta la tabella approvata e quella in Variante a seguire:

Tabella PUA approvato

		a	b	c=0,6*b	d=0,4*b	e=a*c	f=a*d	l=e+f
AREALE 3	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privata	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT	UT priv =0,6*UT	UT pubb =0,4*UT			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)
<b>Area Cascino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	11.700	0,18	0,11	0,07	1.264	842	2.106
	<b>TOTALE</b>	<b>11.700</b>				<b>1.264</b>	<b>842</b>	<b>2.106</b>
<b>Area Caterino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	14.059	0,18	0,11	0,07	1.518	1.012	2.531
	<b>TOTALE</b>	<b>14.059</b>				<b>1.518</b>	<b>1.012</b>	<b>2.531</b>
<b>Area Comune</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	1.600	0,18	0,11	0,07	176	112	288
	<b>TOTALE</b>	<b>1.600</b>				<b>176</b>	<b>112</b>	<b>288</b>
<b>TOTALE PRIMO PUA sub Ambito 3.1</b>		<b>27.359</b>				<b>2.958</b>	<b>1.967</b>	<b>4.925</b>
<b>Area Rossi Secondo PUA sub Ambito 3.2</b>	APV	3.638	0,05	0,03	0,02	105	70	175
	Area maceri	7.350	0,18	0,11	0,07	794	529	1.323
	AFL	25.822	0,18	0,11	0,07	2.789	1.859	4.648
	<b>TOTALE</b>	<b>36.810</b>				<b>3.687</b>	<b>2.458</b>	<b>6.146</b>
<b>Area Atti Terzo PUA sub Ambito 3.3</b>	APV	2.716	0,05	0,03	0,02	78	52	130
	AFL	50.948	0,18	0,11	0,07	5.502	3.668	9.171
	<b>TOTALE</b>	<b>53.664</b>				<b>5.581</b>	<b>3.720</b>	<b>9.301</b>
<b>TOTALE COMPARTO DI PSC</b>		<b>117.833</b>				<b>12.226</b>	<b>8.145</b>	<b>20.371</b>

Tabella PUA in Variante

		a	b	c=0,6*b	d=0,4*b	e=a*c	f=a*d	l=e+f
<b>AREALE 3</b>	<b>area</b>	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privat	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT	UT priv =0,6*UT	UT pubb =0,4*UT			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)
<b>Area Cascino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	11.700	0,18	0,11	0,07	1.264	842	2.106
	<b>TOTALE</b>	<b>11.700</b>				<b>1.264</b>	<b>842</b>	<b>2.106</b>
<b>Area Caterino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	14.059	0,18	0,11	0,07	1.518	1.012	2.531
<b>Area Cascino Area Caterino</b>	TRSFERIMENTO diritto SUPERFICIE DA SUB Ambito 3.2					380		380
	<b>TOTALE</b>	<b>14.059</b>				<b>1.518</b>	<b>1.012</b>	<b>2.531</b>
<b>Area Comune</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	1.600	0,18	0,11	0,07	176	112	288
	<b>TOTALE</b>	<b>1.600</b>				<b>176</b>	<b>112</b>	<b>288</b>
<b>TOTALE PRIMO PUA sub Ambito 3.1</b>		<b>27.359</b>				<b>3.338</b>	<b>1.967</b>	<b>5.305</b>
<b>Area Rossi Secondo PUA sub Ambito 3.2</b>	APV	3.638	0,05	0,03	0,02	105	70	175
	Area maceri	7.350	0,18	0,11	0,07	794	529	943
	TRSFERIMENTO diritto SUPERFICIE IN SUB Ambito 3.1					-380		-380
	APL	25.822	0,18	0,11	0,07	2.789	1.859	4.648
	<b>TOTALE</b>	<b>36.810</b>				<b>3.307</b>	<b>2.458</b>	<b>5.766</b>
<b>Area Atti Terzo PUA sub Ambito 3.3</b>	APV	2.716	0,05	0,03	0,02	78	52	130
	APL	50.948	0,18	0,11	0,07	5.502	3.668	9.171
	<b>TOTALE</b>	<b>53.664</b>				<b>5.581</b>	<b>3.720</b>	<b>9.301</b>
<b>TOTALE COMPARTO DI PSC</b>		<b>117.833</b>				<b>12.226</b>	<b>8.145</b>	<b>20.371</b>

In sostanza si utilizza una quota parte della SU già in proprietà ad uno dei Soggetti attuatori del Sub ambito 3.2 (è la voce Area maceri, a cui corrispondono 1.323 mq di SU) da poter utilizzare in quanto lasciata “a disposizione”.

I Soggetti attuatori del Sub ambito 3.1 hanno acquisito tramite semplice compravendita i 380 mq dall'altro proprietario (Area Rossi) del Sub ambito 3.2, chiedendo poi al Comune la possibilità di far “atterrare” la suddetta SU nel proprio Sub ambito in corso di attuazione.

Si ritiene inoltre che un incremento, che percentualmente è del 7,7% rispetto la capacità edificatoria originaria del Sub ambito 3.1, sia compatibile in quanto modifica in forma minimale la capacità edificatoria senza modificare l'impianto urbanistico complessivo, andando ad incidere in particolare solo sulla SU realizzabile nei vari lotti. Seguendo le medesime considerazioni si ritiene **non necessario** ripresentare la Valsat/rapporto ambientale in una nuova stesura, ma viene ripresentato come elaborato costitutivo del PUA riportando solo gli aggiornamenti necessari ad adeguarlo ai dati urbanistici della Variante al PUA.

Entrando nel merito i dati generali della Variante sono i seguenti:

Superficie utile edificabile SU : mq 4.925 + mq 380 = mq 5.305

Abitanti teorici insediabili :  $(4925/28) = 176 + (380/28) = 13$  - tot. Ab 189

Dotazioni di norma:

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| - verde pubblico 24 mq/ab    | = mq 4.536 |
| - parcheggi pubblici 6 mq/ab | = mq 1.134 |
| TOTALE                       | = mq 5.670 |

Dotazioni di progetto:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| - verde pubblico     | = mq. 5.460 |
| - parcheggi pubblici | = mq 2.073  |
| - TOTALE             | = mq 7.533  |

N.B. Come da PUA approvato, si rammenta che 1.850 mq di verde pubblico nell'area ex maceri sono stata previsti per quota parte del Sub ambito 3.2 confinante; lo standard complessivo del Sub ambito 3.1 è quindi pari a mq 7.533 – mq 1.850 = mq 5.683 superiori ai minimi di norma.

Altra considerazione: lo standard di parcheggio pubblico è di circa 11 mq/ab; la scelta è stata fatta per dare un maggior servizio all'insediamento; la quota parte di verde pubblico è per il comparto pari a 19 mq/ab, ma è salvaguardata, per ora sovradimensionata, tutta l'area centrale degli ex maceri. Quando sarà posto in attuazione anche il Sub ambito 3.2 sarà previsto un riequilibrio.

Alloggi previsti : n. 67 = a quelli del PUA approvato con le modifiche tipologiche riportate nell'elaborato 5.0b

Compensazione idraulica : si ricorda che la compensazione idraulica che si sta realizzando nel Sub ambito comprende anche la quota parte di pertinenza al Sub ambito 3.2

Infrastrutture : si evidenzia che l'elettrodotta BT è attualmente in corso l'interramento delle condotte ed è stato installato il nuovo palo "capotesta": ciò a vantaggio non solo del Sub ambito 3.1 ma anche del 3.2

In definitiva rivisitando la Relazione originaria allegata, si conferma che le argomentazioni svolte dal punto 3 al punto 7, salvo quanto sopra specificato, rimangono tutte valide e confermate.

# 1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL PUA

## PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2012

La Giunta Comunale del Comune di San Giorgio di Piano ha attivato le procedure per la formazione del primo POC convocando nell'aprile del 2015 un incontro pubblico esteso a tutte le proprietà interessate dagli "Ambiti di nuova possibile edificazione" previsti nel PSC Vigente con invito esteso ai tecnici operanti sul territorio.

In occasione di tale incontro fu reso noto, oltre alle informazioni di carattere generale sulle procedure per la formazione del POC, sulle capacità edificatorie e sulla perequazione dei vari "AREALI" previsti, anche la possibilità di utilizzare la Legge Regionale n. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012". Il limite di questa procedura è che il PUA doveva essere "presentato o adottato" entro il 31.12.2015.

Dalla data dell'incontro non sono state presentate richieste di inserimento in POC; hanno invece aderito alcune proprietà di una porzione dell'Areale 3 del PSC, dimostrando l'interessamento a presentare un PUA ai sensi dell'Art. 4, comma 15 della succitata legge regionale n. 16/2012. Ai sensi di tale normativa il Comune di San Giorgio di Piano (comune rientrante tra quelli interessati dal sisma ai sensi della normativa vigente) può, al fine "*di favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate nei comuni interessati dal sisma, attraverso una procedura semplificata della strumentazione urbanistica*", procedere attraverso la presentazione o adozione entro il 31.12.2015 di un PUA di iniziativa privata anche in assenza di POC.

L'Amministrazione comunale ha condiviso l'iniziativa privata in quanto è rispondente in pieno agli indirizzi espressi nel PSC (vedi Art. 33) per quanto riguarda un'attuazione delle previsioni che favorisca la concentrazione nel Capoluogo delle scelte insediative del primo POC, sia per evitare una eccessiva dispersione insediativa che per la collocazione urbanistica a margine del tessuto edificato residenziale esistente; si richiamano due degli indirizzi principali:

- *dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione*
- *dare avvio a proposte che siano pienamente rispondenti alle problematiche residenziali in tema di ERS*

Inoltre condividendo la proposta, l'Amministrazione comunale rientra in modo esaustivo all'interno di quanto previsto nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna, che richiede di non superare l'80% del dimensionamento del PSC nel primo POC (precisando che la l.r.

16/2012 prevedendo una deroga alla l.r. 20/2000, darebbe anche la possibilità di superare tale indirizzo).

Dell'Areale 3 è stato redatto e presentato, su richiesta dell'Amministrazione comunale, un "**master plan**" esteso a tutto l'Ambito, con l'individuazione di uno schema di assetto complessivo tale da illustrare le strategie urbanistiche generali del futuro insediamento nonché una possibile articolazione in sub Ambiti attuativi definiti come sub Ambito 3.1, sub Ambito 3.2 e sub Ambito 3.3. Il PUA in oggetto sarà quello della prima fase attuativa, ovvero il **sub Ambito 3.1**.

## 2.1 LE SCELTE DEL PUA

In accordo con l'Amministrazione comunale, il PUA si pone come principale obiettivo quello di avviare una prima e concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC sotto diversi aspetti:

- porre in attuazione quote di nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di unità abitative da convenzionare per soddisfare totalmente la quota di ERS prevista dal PSC (vedi Art. 18 sottoscritto)
- perequare le capacità edificatorie pubbliche per la realizzazione di opere pubbliche (vedi Art. 18 sottoscritto)
- precisare e ridefinire alcuni aspetti territoriali all'interno delle possibilità previste dal PSC (vedi art. 33 del PSC) e dal RUE (Art. 23).

In particolare la ridefinizione ha riguardato i seguenti aspetti:

1. la porzione dell'Ambito 4 che si prolunga verso est parallelamente a via Irma Bandiera, di circa 14.000 mq, viene accorpata all'Ambito 3, stralciandolo dall'Ambito originario
2. l'intervento previsto nella scheda n.1 del Rue, in parte di proprietà comunale ed in parte di un privato, non si è attuata. La normativa del RUE prevede la possibilità di una ridefinizione urbanistica in caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore: *<Nella riproposizione urbanistica si realizzano di fatto, in quanto programmate, gli obiettivi della scheda del RUE n. 1, ovvero: realizzazione della viabilità di collegamento tra via Irma Bandiera e la nuova area insediativa, le dotazioni pubbliche accorpate e centrali rispetto il nuovo insediamento, un beneficio pubblico rappresentato dal lotto urbanizzato che il Comune avrà in permuta dal soggetto attuatore secondo gli impegni fissati dall'Accordo Art. 18>* . Nello spirito di tale norma, il Comune accorpa la propria area all'Ambito 3, partecipando così alla nuova iniziativa attuativa.
3. viene proposto nel "masterplan" il "declassamento" della corte n. SG30, in quanto fortemente degradata e poco funzionale alla nuova sistemazione urbanistica e relative urbanizzazioni
4. sempre nel "masterplan" la corte situata sulla via Codini n. SG23.2, viene confermata ma, su richiesta della proprietà, viene prevista una più ampia area pertinenziale in detrazione della Superficie Territoriale dell'Ambito 3 medesimo.

Le ridefinizioni n. 3 e 4 si sostanzieranno all'attuazione dei sub Ambiti successivi, ovvero il sub Ambito 3.2 ed il sub Ambito 3.3, attraverso i rispettivi PUA (vedi stralci della cartografia del PSC e del RUE allegati). In sede di successive Varianti al RUE, verrà effettuato l'aggiornamento delle previsioni mutate.

Con la realizzazione del sub Ambito 3.1 gli abitanti del comune aumentano di circa 176 unità (si

stima una previsione di abitanti teorici attribuendo ad ogni ab. teorico 28 mq di SU di previsione come prevede il PSC), mentre quelli dell'Ambito 3 complessivamente si stimano di circa 728 unità. Ovviamente il "masterplan" nell'assetto generale ha previsto le necessarie "dotazioni territoriali" pari a 30 mq/ab, per tutti e tre i sub Ambiti; si precisa comunque che la verifica dettagliata delle dotazioni riguarda, in questa fase, solo il sub Ambito 3.1 (vedi gli elaborati del PUA).

Con il presente PUA si affrontano e si stabiliscono concretamente i principi della perequazione. Tale obiettivo, apparentemente scontato, si è dimostrato invece tutt'altro che metabolizzato nell'ambiente di chi opera nel settore edilizio ed ha richiesto un forte impegno informativo preventivo.

Sono stati applicati i criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (ERS, aree per servizi, infrastrutture per l'invarianza idraulica, piste ciclabili ecc.).

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (20% del numero degli alloggi realizzabili ovvero della SU edificabile) rispettando ampiamente tale valore (vedi Art. 18 sottoscritto).

Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di "valenza pubblica", opere da realizzare, cessione di lotti, ecc., sono stati resi "certi" con la sottoscrizione di impegni precisi nell'Accordo sopraccitato.

Sono state previsti, a carico dei soggetti attuatori di questo primo sub Ambito 3.1, e quindi in via anticipata, gli interventi di compensazione idraulica sia per il sub Ambito 3.1 che per il sub Ambito 3.2 immediatamente adiacente sul fronte nord; tutto ciò concorrerà al miglioramento della sicurezza idraulica generale di tale parte di territorio. Gli interventi previsti sono perfettamente coerenti con la programmazione del Consorzio della Bonifica Renana (vedi parere espresso in fase di approvazione del PSC richiamato nel "Rapporto ambientale") nonchè nel parere idraulico di merito espresso per il PUA in oggetto.

## 2.2 EFFICACIA DEL PUA

L'efficacia, le modalità di attuazione, le opere di urbanizzazione relative al PUA del sub Ambito 3.1 vengono definite dalla Convenzione Urbanistica allegata al PUA stesso.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PUA

#### 3.1 QUADRO CONOSCITIVO

##### ANALISI DELLE DOTAZIONI

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici – con verifica al 2015 - sia complessivamente soddisfacente. Infatti a livello comunale abbiamo un valore teorico di 35,43 mq/ab di dotazioni, corrispondente ad una popolazione totale di previsione (popolazione al 2015 più la popolazione teorica insediabile sulla base dell'attuazione dei residui del PRG, del RUE e del PSC) pari a 13.329 abitanti, a cui corrispondono le seguenti dotazioni per i vari livelli di servizio:

- attrezzature scolastiche 4,29 mq/ab
- attrezzature civili 2,63 mq/ab
- attrezzature religiose 1,55 mq/ab
- verde pubblico 21,00 mq/ab
- parcheggi pubblici 5,96 mq/ab
- **TOTALE: 35,43 mq/ab**

##### PREVISIONE DEL PUA

Il PUA del sub Ambito 3.1 sviluppando una popolazione teorica pari a 176 nuovi abitanti teorici, prevede una dotazione di standard di 30 mq/ab, suddivisa in verde pubblico (mq. 5.288) ed in parcheggi pubblici (mq. 1.844): il totale pari a mq 7.132 è superiore alle dotazioni minime da rispettare, ovvero mq 5.280. Rammentiamo in questo documento che sono stati ricompresi nel verde pubblico dell'area centrale mq 1.850, che dal punto di vista contabile sono pertinenti allo standard di verde pubblico del futuro sub Ambito 3.2. per accordi intercorsi tra le proprietà e riportati negli atti preliminari di compravendita. Con tale precisazione le dotazione di pertinenza del sub Ambito 3.1 sono conformi al minimo richiesto ( $7.132 \text{ mq} - 1.850 \text{ mq} = 5.282 \text{ mq} > 5.280 \text{ mq}$  minimo richiesto).

### 3.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO DELL' ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica in relazione alla capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione oggi insediata sul territorio comunale, a cui vengono aggiunti gli abitanti teorici del presente PUA: da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare da raffrontare con la capacità ricettiva delle strutture scolastiche attuali per verificarne la congruità.

E' stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo e nelle frazioni con i relativi gli iscritti, distinti per Asili Nido, Scuola Materna, Scuola elementare e Scuola media dell'Obbligo. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella:

#### bambini iscritti nell'anno scolastico 2014-2015

n°	sezioni/classi	tipo scuola
49	3	nido
289	9	materna (1)
451	21	elementare
253	10	media
1.042	43	totale

1) sono comprese anche le sezioni private

Poi verifichiamo l'incremento teorico di nuovi nati nelle varie classi d'età (secondo le attuali stime e percentuali comunali) con la seguente tabella:

Calcolo bambini da PUA 3.1		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare
Asilo nido	0 – 2	2,9	5
Materna	3 – 5	3,5	6
Elementare	6 - 10 anni	5,3	9
Media	11 - 13 anni	3,1	5
Totale		14,8	26

La popolazione teorica del PUA (176 abitanti) proiettata nei prossimi anni - sapendo che per almeno 5/8 anni non si potranno insediare nuove famiglie con nuovi bambini in quanto l'attuazione avverrà, se tutto va bene, con questi tempi - darà un incremento complessivo della popolazione pari a: ab. settembre 2015 - n. 8.558 + ab. PUA n. 176 = ab. totali teorici n. 8.734.

Sentito l'Ufficio scuola comunale e l'Ufficio tecnico comunale, si è verificato che:

Per quanto riguarda la scuola per l'infanzia (nido/materna) le esigenze risultanti dalle previsioni del PUA saranno assorbite dalle sezioni esistenti che presentano adeguate disponibilità.

Per quanto riguarda la scuola elementare e media il modesto fabbisogno richiesto (11 bambini non rappresentano nemmeno una classe) sarà soddisfatto dallo stato attuale vigente e programmato sulle strutture scolastiche esistenti, dove in particolare nel fabbricato del capoluogo (che contiene la elementare e la media) sono già programmate, dopo lo spostamento della palestra avvenuta negli anni scorsi, la realizzazione di due nuove classi negli spazi che si sono liberati.

Si ritiene comunque necessario che i settori competenti del Comune (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Ufficio scuola) attivino un monitoraggio nei prossimi anni seguendo l'attuazione del presente PUA, al fine di verificare in modo puntuale lo stato di attuazione delle nuove potenzialità edificatorie, che avranno poi influenza sull'andamento demografico sul fabbisogno di nuovi spazi scolastici stimati.

## 3.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

### **3.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE**

Lo schema di “Programma Triennale 2016-2018 e di Elenco Annuale dei lavori pubblici” è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 67 del 9.10.2015.

I lavori previsti nel periodo sono quelli rivolti ancora ad intervenire sui problemi creati dal sisma del maggio 2012, quali gli interventi di ripristino e consolidamento del patrimonio pubblico (scuole, immobili di proprietà comunale, ecc.); gli investimenti invece di tipo tradizionale riguardano la manutenzione straordinaria sull’edificio scolastico del capoluogo per la realizzazione di due nuove aule.

Per le problematiche pertinenti al PUA in oggetto, la programmazione della realizzazione di due nuove aule scolastiche è coerente a quanto affermato al capitolo 3.2 precedente.

### **3.3.2 – LE OPERE PUBBLICHE CONSEGUENTI ALL'APPROVAZIONE DEL PUA**

In relazione a quanto previsto nell'Art.18 allegato al PUA del sub Ambito 3.1, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere od infrastrutture pubbliche, oltre a segnalare la cessione di aree edificabili al Comune. Queste opere non sono previste nel piano triennale in quanto vengo realizzate a carico dei soggetti attuatori del sub Ambito 3.1 senza oneri a carico del comune.

#### **sub Ambito 3.1**

- cessione gratuita al comune di un lotto urbanizzato (il n. 7 di circa 600 mq di SF) dotato di una capacità edificatoria pari a 158 mq di SU residenziale (quota derivante dalla perequazione urbanistica applicata sui 1.600 mq di ST di proprietà comunale che è stata raggugliata alla cessione del lotto urbanizzato) come definito nell'Art. 18
- realizzazione di un'opera pubblica compensativa definita nell'Art. 18 (fabbricato per servizi pubblici di mq 110 circa e per un importo stimato in € 90.000) a fronte della possibilità di utilizzare la quota perequativa pubblica (pari a mq 1.854 di SU), di cui 1.000 mq di SU sono da destinare ad ERS (edilizia destinata sociale, con vendita a prezzo convenzionato in accordo con il comune)
- realizzazione in via anticipata di opere di compensazione idraulica, localizzata all'interno dell'area destinata a verde pubblico, che tengano conto dei due sub Ambiti 3.1 e 3.2, come definito nell'Art. 18
- spostamento di una linea di media tensione che oggi attraversa l'area in senso nord-sud, con il suo interrimento sotto l'area di sedime pubblico (sede stradale o di parcheggio pubblico).

### 3.4 – ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI

#### Depuratore San Giorgio di Piano

L'impianto di depurazione situato nel Capoluogo in via Marconi, ha una potenzialità depurativa di circa 8.300 abitanti equivalenti, potenzialità raggiunta con l'ultimo ampliamento di alcuni anni fa.

Oggi, 2015, gli abitanti "depurati", ovvero le aree urbane servite dal depuratore, sono per il capoluogo circa 6.231.

L'impianto depurativo attuale quindi, recepisce completamente l'incremento di popolazione previsto dal PUA del comparto 3.1.

## 4 – LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di San Giorgio di Piano delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 40 alloggi per una SU massima di 3.200 mq (vedi Art. 21, paragrafo 2, punto 1, lettera c, delle norme del PSC).

Con l'approvazione del presente PUA, **non** vengono utilizzate nessuna di queste quote di edificabilità non preventivabili.

## 5 – CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

### **5.1 - TEMPISTICA**

Il PUA del sub Ambito 3.1 tra i suoi elaborati, contiene una indicazione di fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privata da realizzare.

Tali opere vengono analiticamente descritte nell'Accordo art. 18 sottoscritto con i soggetti attuatori allegato al PUA, che disciplina in modo dettagliato e vincolante l'entità degli interventi di rilievo pubblico (opere pubbliche) e privato (opere di urbanizzazione, opere idrauliche compensative), disciplinandone le specifiche tempistiche, le modalità di cessione al comune delle opere pubbliche, gli aspetti economici e le rispettive competenze)

Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA (aree a verde pubblico e percorsi ciclabili, parcheggi pubblici) è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità del PUA che verranno disciplinate dalla "Convenzione Urbanistica".

## 6 – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

### 6.1 - INTRODUZIONE

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, (previsto dall'art. 30, comma 2 della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009), costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la "programmazione della qualità urbana" negli Ambiti del POC, ovvero nel presente caso del PUA del sub Ambito 3.1.

Esso mira ad individuare le dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che consentono di identificare gli elementi peculiari da salvaguardare per raggiungere gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

### 6.2 – LA QUALITÀ URBANA

Già con il PSC del comune di San Giorgio di Piano, attraverso le schede di Valsat, vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti per i vari Ambiti territoriali di nuovo insediamento, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana a tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio: a livello di progettazione, a scala insediativa ed a scala edilizia.

Il PUA del sub Ambito 3.1 traduce tali obiettivi generali di qualità urbana nei contenuti progettuali della disciplina d'indirizzo e di gestione nei diversi sistemi in cui si articolano le trasformazioni previste: tutto ciò viene analizzato e sintetizzato nella Valsat-Rapporto ambientale elab. 10 del PUA.

### 6.3 – CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA DEL PUA

#### Sistema paesaggistico ambientale.

A scala del PUA sono state individuate le aree per verde pubblico in modo accorpato per caratterizzare, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, l'attuazione sia delle dotazioni (spazi ricreativi, percorsi ciclabili e pedonali) che della vasca di laminazione delle acque superficiali a garanzia dell'invarianza idraulica: infatti riutilizzando i due maceri esistenti risagomati, è stato proposto un laghetto che oltre alla funzione idraulica specifica, si caratterizza dal punto di vista ambientale e

paesaggistico con la permanenza di acqua anche nei periodi di non utilizzo.

### Sistema della mobilità.

La previsione del PUA in materia di mobilità, mira in via generale sistematizzare la mobilità in tutti i suoi aspetti: carrabile, ciclabile, pedonale.

Contestualmente alle previsioni di carattere carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili, oltre a quelli pedonali, correlati al sistema delle aree verdi e uniformati al più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

In particolare si sottolinea la presenza di elementi strutturali (dossi strutturati) che garantiscono un'adeguata sicurezza al movimento dei cittadini in corrispondenza delle intersezioni stradali di quartiere e di comparto, con un miglioramento complessivo del sistema della mobilità sia veicolare che "dolce": il principio guida è considerare la funzione ciclopedonale come componente non secondaria del sistema complessivo della mobilità.

### Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti debbono essere rispettati i Requisiti tecnici per le opere edilizie riportati nel TOMO II del RUE, in materia energetica e con particolare riferimento agli indirizzi regionali di cui alla delibera C.R. 156/2008 aggiornata con D.G.R. 1366/2011.

L'obiettivo dei soggetti attuatori del PUA è quello di realizzare nuovi edifici con una progettazione che possa raggiungere la più alta "classe energetica" possibile. Si richiama la scelta del non utilizzo del gas metano, ma di scegliere l'energia elettrica non solo ricavandola dalla rete, ma producendola in loco attraverso i sistemi oggi utilizzabili.

### Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione dei tre stralci d'attuazione in sub Ambiti, dovrà verificare che la collocazione degli edifici rispetto la viabilità principale, esterna ed interna all'insediamento, non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di Valsat del PSC, indicando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di situazioni critiche dovranno essere predisposte adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali degli infissi, ecc.).

Ogni PUA dovrà essere dotato di adeguato studio di "valutazione previsionale del clima acustico", che per il sub Ambito 3.1 in oggetto viene allegato tra gli elaborati di PUA al n. 9.

### Miglioramento della qualità dell'aria

Oltre alle prescrizioni attuative contenute nelle "Norme di buona esecuzione del Piano" elab. 7, si rileva come la scelta progettuale di realizzare le pavimentazioni di marciapiedi e piste ciclabili in materiali fotocatalitici, paghi in termini di aumento della performance ecologica agendo attivamente

te sulla purificazione dell'aria e quindi sul miglioramento della qualità di vita nel nuovo insediamento.

## 7. CAPACITA' EDIFICATORIA E CALCOLI PEREQUATIVI

### **AMBITO 3**

Il calcolo della capacità edificatoria totale dell'Ambito 3 concessa dal PSC, viene presentata nella Tavola allegata di seguito, distinta per proprietà.

Alle geometrie di ogni proprietà, si applicano gli indici perequativi definiti dal PSC e riportati nella Tabella 1 all'Art. 32 delle norme, che per memoria si allega di seguito distinti per APL = Area Periurbana Libera e APV = Area Periurbana con Vincolo.

Nella Tabella si esplicano per ogni proprietà i relativi valori di edificabilità privata aggiungendo anche l'edificabilità pubblica, precisando che ai sensi dell'Art. xxxx delle norme del PSC, fissata in 100% il totale dell'edificabilità, il 60% è assegnata al privato, il 40% è assegnata al pubblico (Comune). Nella stessa tabella i conteggi sono già distinti per i tre sub Ambiti in cui l'Ambito 3 del PSC è stato suddiviso - 3.1, 3.2, 3.3.

### **sub Ambito 3.1**

Trattando il presente PUA il sub Ambito 3.1, si riassumono di seguito i valori significativi sui quali il comune ed i soggetti attuatori hanno sottoscritto l'accordo allegato al PUA.

L'Accordo Art. 18 sottoscritto tra il comune ed i soggetti attuatori prevede nell'ordine:

- *un beneficio privato, costituito da:*

- assegnazione di 2.783 mq di SU (corrispondente a circa 35 unità immobiliari residenziali)
- assegnazione di 130 mq di SU derivanti dal DE del Comune sulla propria area, a compensazione del lotto n. 7 urbanizzato che sarà ceduto al Comune. Il calcolo della compensazione è stato così impostato:
  - il Comune ha come DE totale della sua proprietà di 1.600 mq, 288 mq di SU
  - si considera che urbanizzare un lotto per questo tipo di insediamento, da casistiche locali, abbia un costo comparabile con circa il 45% del DE
  - il 45% di 288 mq di SU è uguale a 130 mq di SU, che vengono quindi trasferiti al privato a compensazione delle opere di urbanizzazione da effettuare; al comune nel lotto assegnato (il n. 7) rimangono 158 mq di SU

- assegnazione, previa compensazione con opere pubbliche a favore del comune, di 1.854 mq di SU - corrispondente a circa 23 unità immobiliari residenziali - derivanti dal DE pubblico in regime di perequazione. Una quota di 1.000 mq di questa SU deve essere utilizzata per alloggi ERS (edilizia residenziale sociale da mettere sul mercato a prezzi convenzionati)
- *un beneficio pubblico, costituito da:*
  - cessione gratuita al comune di un lotto urbanizzato (il n. 7 di circa 600 mq di SF) con propria capacità edificatoria pari a 158 mq di SU come sopra descritto
  - realizzazione di un'opera pubblica compensativa definita nell'Art. 18 a fronte della cessione di 1.854 mq di SU al soggetto attuatore
  - realizzazione, da parte del soggetto attuatore privato di 1.000 mq di ERS - edilizia residenziale sociale, circa 12 alloggi - da mettere sul mercato a prezzo convenzionata con assegnazione condivisa con il comune
  - spostamento con interrimento di una linea a bassa tensione
  - realizzazione in via anticipata di un sistema di laminazione per la compensazione idraulica di superficie

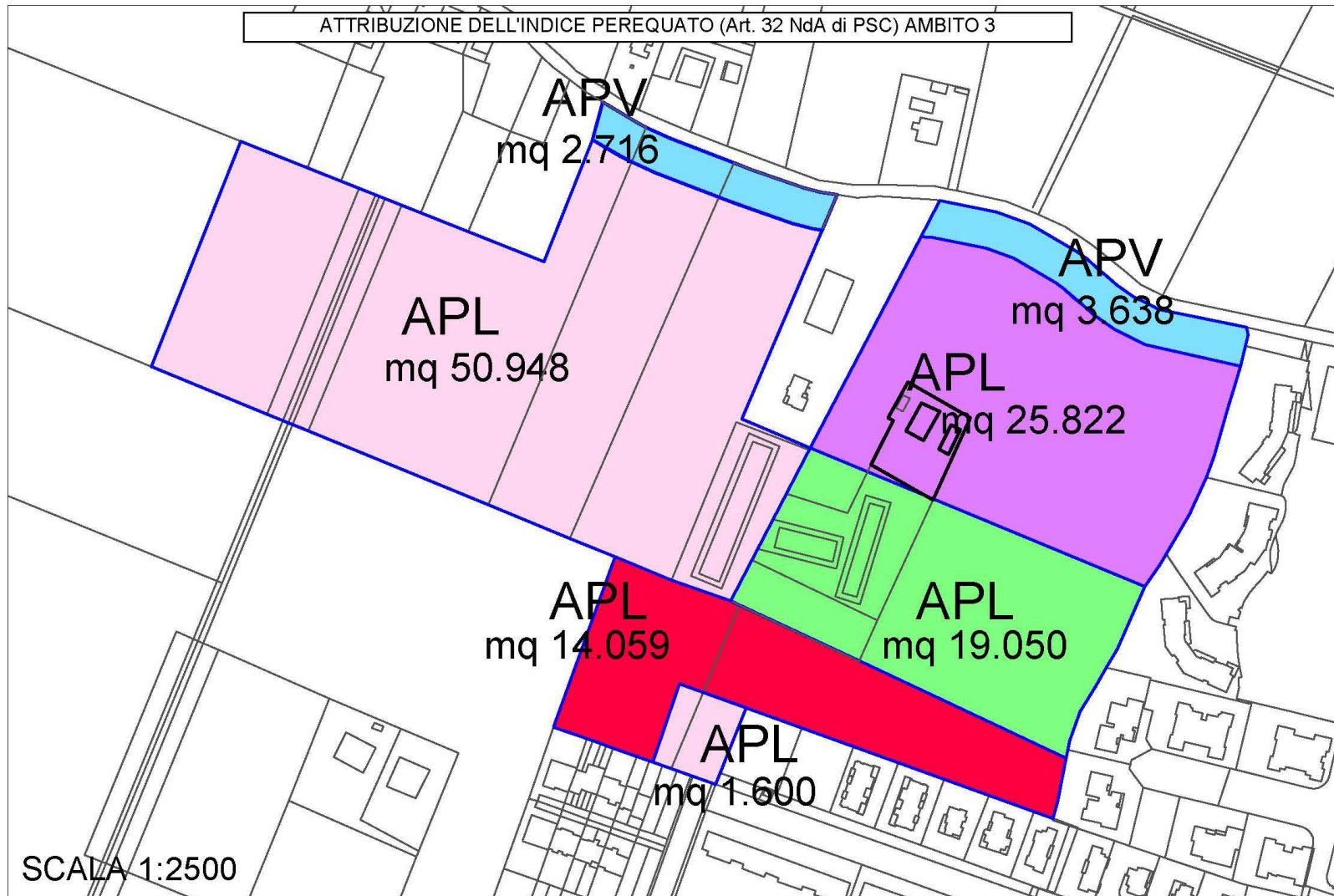
La SU totale edificabile quindi sarà di:

- 4.925 mq di SU, di cui:
  - 3.767 mq di SU privata a libero mercato
  - 158 mq di SU pubblica, gestita direttamente dal comune
  - 1.000 mq di SU privata da realizzare e cedere a prezzo convenzionato (ERS con la condivisione del comune)

Le tavolette allegate di seguito rappresentano:

- La base cartografica del calcolo perequativo
- La tabella che riassume il calcolo perequativo
- PSC Vigente
- Individuazione dei tre sub Ambiti sulla base del PSC vigente ridefinito
- RUE Vigente
- Individuazione dei tre sub Ambiti sulla base del RUE vigente ridefinito
- "Masterplan" dell'Ambito 3 proposto
- Planimetria generale PUA

CARTOGRAFIA DEL CALCOLO PEREQUATIVO



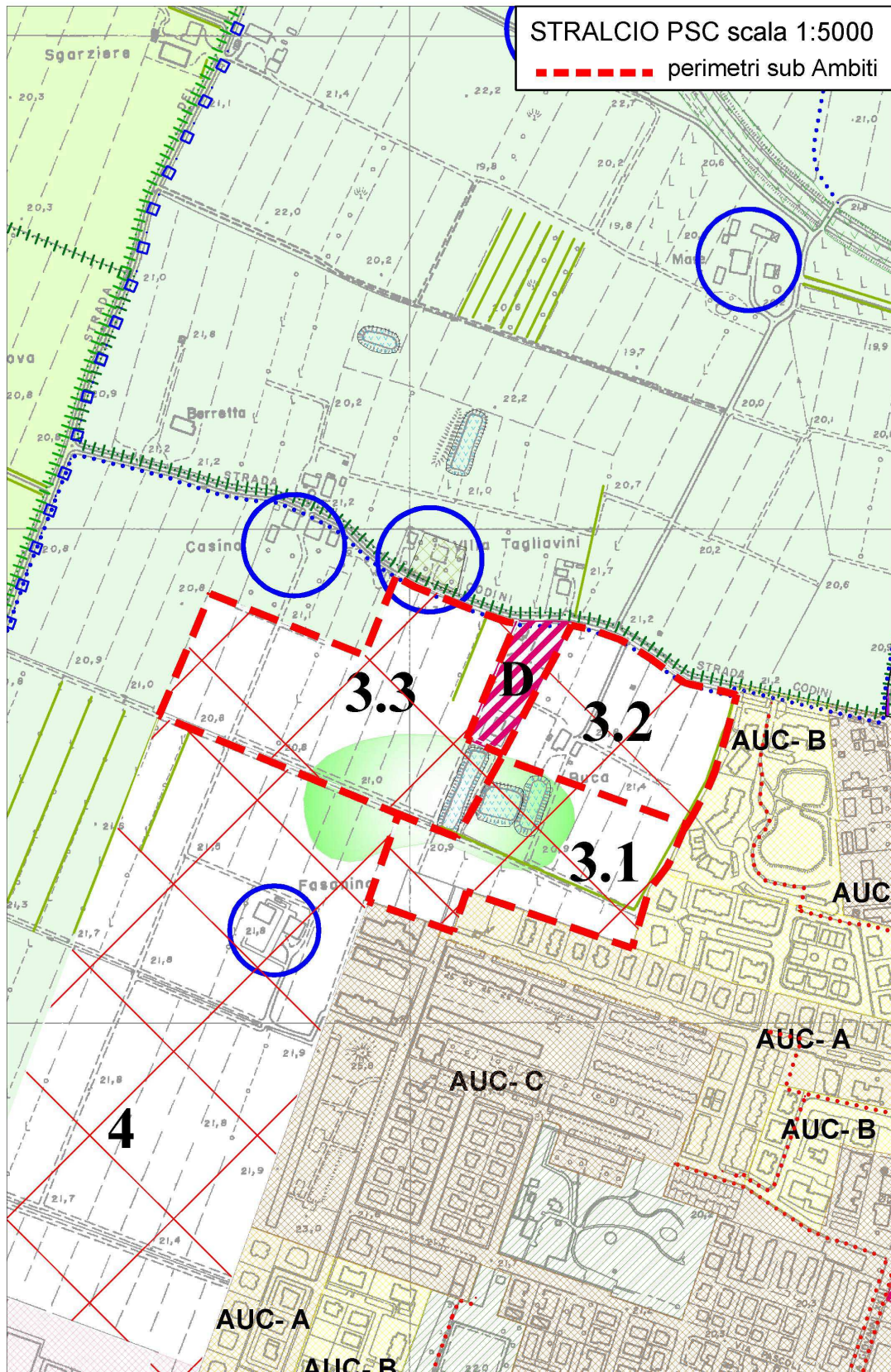
## TABELLA DEL CALCOLO PEREQUATIVO

### AMBITO 3 CALCOLO PEREQUATIVO

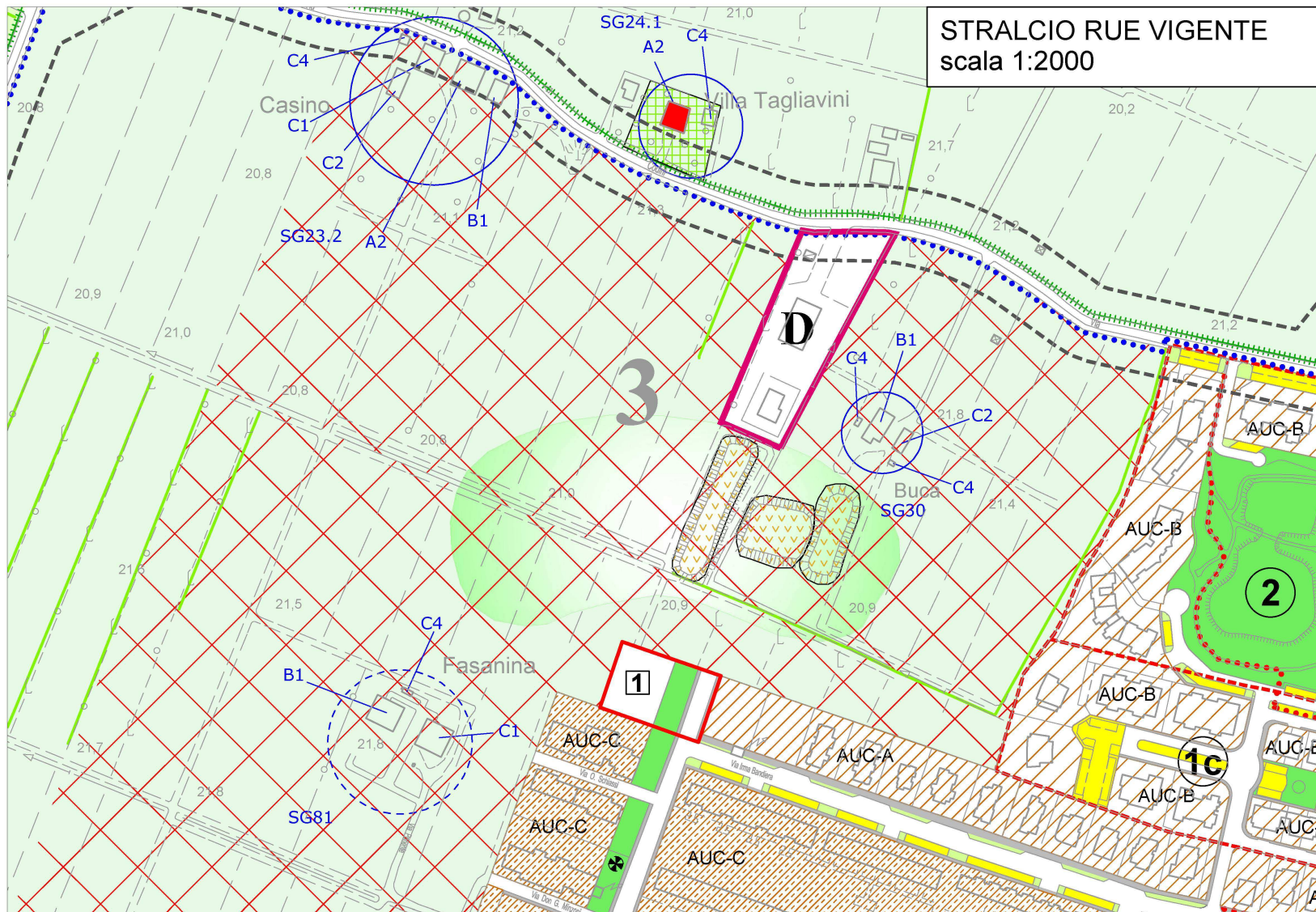
AREALE 3	area	a	b	c=0,6*b	d=0,4*b	e=a*c	f=a*d	l=e+f
		SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT	UT priv =0,6*UT	UT pubb =0,4*UT			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)
<b>Area Cascino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	11.700	0,18	0,11	0,07	1.264	842	2.106
	<b>TOTALE</b>	<b>11.700</b>				<b>1.264</b>	<b>842</b>	<b>2.106</b>
<b>Area Caterino</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	14.059	0,18	0,11	0,07	1.518	1.012	2.531
	<b>TOTALE</b>	<b>14.059</b>				<b>1.518</b>	<b>1.012</b>	<b>2.531</b>
<b>Area Comune</b>	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	APL	1.600	0,18	0,11	0,07	176	112	288
	<b>TOTALE</b>	<b>1.600</b>				<b>176</b>	<b>112</b>	<b>288</b>
<b>TOTALE PRIMO PUA sub Ambito 3.1</b>		<b>27.359</b>				<b>2.958</b>	<b>1.967</b>	<b>4.925</b>
<b>Area Rossi Secondo PUA sub Ambito 3.2</b>	APV	3.638	0,05	0,03	0,02	105	70	175
	Area maceri	7.350	0,18	0,11	0,07	794	529	1.323
	APL	25.822	0,18	0,11	0,07	2.789	1.859	4.648
	<b>TOTALE</b>	<b>36.810</b>				<b>3.687</b>	<b>2.458</b>	<b>6.146</b>
<b>Area Atti Terzo PUA sub Ambito 3.3</b>	APV	2.716	0,05	0,03	0,02	78	52	130
	APL	50.948	0,18	0,11	0,07	5.502	3.668	9.171
	<b>TOTALE</b>	<b>53.664</b>				<b>5.581</b>	<b>3.720</b>	<b>9.301</b>
<b>TOTALE COMPARTO DI PSC</b>		<b>117.833</b>				<b>12.226</b>	<b>8.145</b>	<b>20.371</b>



PSC RIDEFINITO CON INDIVIDUATI I TRE SUB AMBITI



# RUE VIGENTE



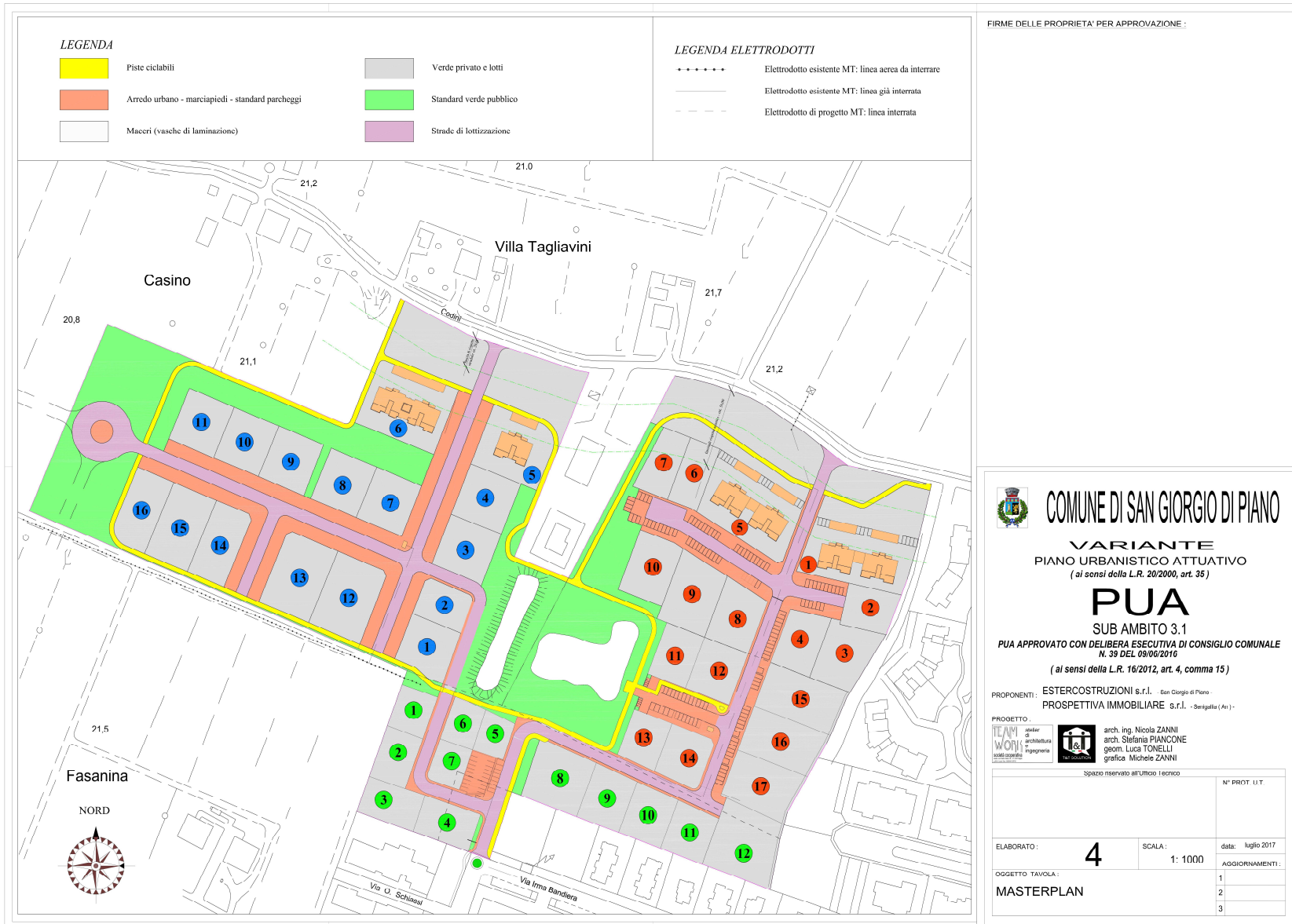
RUE RIDEFINITO CON INDIVIDUATI I TRE SUB AMBITI



# PLANIMETRIA GENERALE PUA



# MASTERPLAN DELL'AMBITO 3 PROPOSTO



**LEGENDA**

- Piste ciclabili
- Arredo urbano - marciapiedi - standard parcheggi
- Macerri (vasche di laminazione)
- Verde privato e lotti
- Standard verde pubblico
- Strade di lottizzazione

**LEGENDA ELETTRODOTTI**

- Elettrodotto esistente MT: linea aerea da interrare
- Elettrodotto esistente MT: linea già interrata
- Elettrodotto di progetto MT: linea interrata

FIRME DELLE PROPRIETA' PER APPROVAZIONE :

**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO**

**VARIANTE**  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
( ai sensi della L.R. 20/2000, art. 35 )

**PUA**

SUB AMBITO 3.1

PUA APPROVATO CON DELIBERA ESECUTIVA DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 39 DEL 09/04/2016

( ai sensi della L.R. 16/2012, art. 4, comma 15 )

PROPONENTI : ESTERCOSTRUZIONI s.r.l. - San Giorgio di Piano  
PROSPETTIVA IMMOBILIARE s.r.l. - Serraglia ( An )

PROGETTO :  
 arch. ing. Nicola ZANNI  
 arch. Stefania PIANCONI  
 geom. Luca TONELLI  
 grafica Michele ZANNI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

N° PROT. UT

ELABORATO :	<b>4</b>	SCALA :	1: 1000	data: luglio 2017
OGGETTO TAVOLA :	MASTERPLAN			AGGIORNAMENTI :
				1
				2
				3