

**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**  
Provincia di Bologna

Area Governo del territorio  
**Servizio Urbanistica**

**COMPARTO C2.8 – “PIEVE DI DECIMA”**  
**Variante 2/2013**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**  
**PER L'APPROVAZIONE**

Maggio 2013

## SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA.....	3
2.1	Elaborati costituenti la variante.....	3
3	ISTRUTTORIA TECNICA.....	4
3.1	Elementi di variante e loro discussione.....	4
3.1.1	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	5
3.1.2	Tipologie edilizie residenziali.....	6
3.2	Regime normativo edilizio per l'attuazione del Piano Particolareggiato.....	6

## 1 PREMESSA

I vigenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di questo Comune, approvati rispettivamente con deliberazioni consiliari n°38 e n°39 del 07/04/2011, individuano in località San Matteo della Decima, un ambito a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione, sulla base del piano urbanistico attuativo denominato C2.8 "Pieve di Decima". Detto comparto è situato in località Pieve di Decima, ed è costituito da tre aree distinte. Le prime due, denominate dal progetto "Punta Decima 1" e "Punta Decima 2", saturano l'area triangolare compresa tra la via San Cristoforo, lo scolo Canalazzo e la via Casazza, la terza, denominata nel progetto "Morelli a Levante", è compresa tra via Bonasoni e l'insediamento residenziale in fregio a via Bevilacqua.

Con deliberazione consiliare n. 121 del 29/11/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato per l'attuazione del comparto. L'Amministrazione ritenne di non approvare contestualmente le tipologie edilizie ad esso allegate, in quanto non avevano ottenuto parere favorevole da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Di conseguenza, il Servizio Urbanistica impartì in sede di approvazione la prescrizione di procedere, prima dell'attuazione del Comparto, ad una Variante di Assestamento Interno con la quale venisse elaborato e definitivamente approvato l'apparato tipologico del Piano Particolareggiato.

Con la Variante di Assestamento Interno sopraccitata, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n°154 del 13/08/2009, sono state introdotte le tipologie edilizie di riferimento;

La Convenzione urbanistica è stata infine stipulata in data 19/11/2009, rep. N°62460, con atto del Notaio Forni Giorgio.

Con deliberazione consiliare n. 104 del 27/10/2011, viene approvata la Variante n°1/2011 al piano particolareggiato che ha introdotto le seguenti macro-modifiche:

- Rendere meno vincolanti le tipologie edilizie, assimilandole ad un modello indicativo, e consentire maggiore libertà di scelta nell'attribuzione delle stesse ai singoli lotti.
- L'introduzione di numerose e puntuali modifiche alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con conseguente variazione nella quantificazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolar modo è stata modificata la sezione stradale della via Canalazzo.

Di conseguenza è stato stipulato un atto modificativo della Convenzione sopraccitata in data 16/02/2012, rep. n. 65817 a firma del Notaio Giorgio Forni, in recepimento delle suddette modifiche alle quantità di standard, rientranti tra gli obblighi convenzionali.

## 2 ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

La variante in oggetto è stata presentata il giorno 16/03/2013, prot. 12611, a firma del soggetto attuatore.

### 2.1 Elaborati costituenti la variante

La Variante 2/2013 si compone dei seguenti elaborati:

n° elaborato	Titolo elaborato	data
OE-03	Progetto: Planimetria generale	16/03/2013
OE-03.1	Progetto: Planimetria con indicazione delle aree da cedere al Comune	16/03/2013

OE-02	Norme Tecniche di Attuazione	16/03/2013
-------	------------------------------	------------

Gli elaborati sono firmati dalla proprietà Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto e dai progettisti incaricati ingegnere Francesco Paolo Massaroli.

Gli elaborati sopra elencati sostituiscono gli omonimi approvati nel 2011 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104/2011.

La presente variante non comporta modifiche allo strumento urbanistico generale e la procedura necessaria per approvare gli elementi di modifica introdotti di seguito descritti è l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Gli elaborati costituenti la variante sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica dal giorno 23/04/2013 al giorno 22/05/2013. In questo periodo e nei trenta giorni successivi non è pervenuta alcuna osservazione. Del deposito è stata data notizia tramite avviso affisso all'Albo Pretorio effettuato esposto dal 23/04/2013 al 22/05/2013 e tramite pubblicazione dell'avviso unitamente agli elaborati di variante sul sito web del comune, ai sensi dell'art. 32 della L. 69/2009 e del DPCM 26/04/2011.

Visti i contenuti della variante di seguito esplicitati, la stessa è stata sottoposta all'esame del Servizio Opere, Lavori ed Infrastrutture Esterne in quanto apporta modeste modifiche alle opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie. Non si è ravvisata la necessità di sottoporla né all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, né all'esame dell'Azienda USL in quanto non incide sulle rispettive tematiche di competenza.

Il Servizio Urbanizzazioni e Verde dell'Area Lavori Pubblici, ha espresso parere favorevole sulla variante in oggetto in data 02/07/2013 con prot. n. 29858, vincolato al rispetto della seguente condizione: "che il progetto delle opere di urbanizzazione sia adeguato alla nuova situazione e sottoposto al nuovo parere del Servizio LLPP, ai fini dell'acquisizione di un rinnovato Permesso di Costruire".

### **3 ISTRUTTORIA TECNICA**

#### **3.1 Elementi di variante e loro discussione**

La Variante presentata ha per oggetto:

1. vista l'esigenza di mantenere inalterata la sagoma dello scolo Canalazzo, contrariamente a quanto imposto dalla soluzione progettuale vigente (introdotta con la Variante n. 1/2011), che prevede il leggero, ma sostanziale "slittamento" della via Canalazzo sulla sede dello scolo adiacente, oggetto in parte di tombamenti, si ripropone l'assetto originario delle urbanizzazioni, che presentava una sezione inferiore. Tale Proposta determina l'eliminazione di alcuni tratti di marciapiede, di pista ciclabile e la riduzione di alcuni tratti di "verde pubblico elementare" (non valevole ai fini dei conteggi degli standard) posti lungo la via Canalazzo.
2. introduzione di un nuovo passo carraio posto lungo una strada interna al comparto, a servizio del lotto n°12 (lato est) e la conseguente eliminazione di n°1 stallo di parcheggio pubblico.

3. in conseguenza a quanto già indicato al punto 1, viene modificato l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), riportando tutte le nuove quantità parziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dimostrando l'invarianza dei totali.
4. viene proposta una modifica all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con la quale si dà valore prescrittivo all'altezza massima indicata in ogni tipologia edilizia, mentre il numero di piani acquisisce valore puramente indicativo, consentendo così la realizzazione della medesima tipologia edilizia su un solo piano o sviluppata su due piani.

Nel complesso tali modifiche non comportano una variazione alla quantificazione degli standard in termini di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, e continuano a garantire il rispetto dei minimi previsti.

Le modifiche sinteticamente sopra riportate vengono di seguito meglio argomentate.

### **3.1.1 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le modifiche a cui si è fatto cenno, apportate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono inerenti:

- Il disegno delle sezioni stradali relative alla via Canalazzo, sia in termini dimensionali, sia sul piano dell'alternanza dei differenti spazi pubblici, quali la sede stradale, i marciapiedi, le aiuole e la sede della pista ciclabile, a seguito delle motivazioni sopraindicate.
- L'aggiunta di un passo carraio e la conseguente l'eliminazione di uno stallo di parcheggio pubblico lungo una delle strade distributive interne al comparto;
- L'assimilazione a "verde privato" di un'area adiacente al lotto n°12 (prima classificata "verde pubblico elementare"), al fine di consentire l'accesso alla proprietà attraverso il nuovo passo carraio indicato al punto precedente. In entrambi i casi si tratta di superfici non computabili ai fini degli standard.
- L'assimilazione alla categoria "verde pubblico attrezzato" di tutti i tracciati di pista ciclabile che corrono all'interno delle aree verdi pubbliche.
- L'assimilazione a "verde pubblico elementare" di un'area adiacente al lotto n°1, attualmente classificata come "verde pubblico attrezzato" (si veda la relazione istruttoria allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n°104/2011, paragrafo 3.1.2), in quanto posta a margine di una struttura viaria, in uno spazio di risulta rispetto alla trama della conformazione urbanistica e a seguito delle sue ridotte dimensioni che non consentono di attribuirle il ruolo di verde pubblico attrezzato.

La presente variante non modifica il disegno urbanistico del comparto, ma conduce alla variazione della quantificazione delle singole voci che concorrono alla formazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto a quanto precedentemente dichiarato, pur garantendo il rispetto dei minimi previsti, e pur mantenendo invariate le quantità totali.

	Scheda di PRG	L. R. 47/1978	PP approvato	PP: Variante 2/2013
Parcheeggi (S2)		1.403 mq	3.531 mq	3.521 mq
Verde Attrezzato		7.016 mq	34.237 mq	34.247 mq
<b>TOT</b>	<b>29.300 mq</b>	<b>8.419 mq</b>	<b>37.768 mq</b>	<b>37.768 mq</b>

Di seguito evidenziamo tutte le singole variazioni, rispetto al piano approvato:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

	PP Approvato	PP: Variante 2/2013
Superficie destinata a strade	7.932 mq	6.909 mq
Superficie destinata a marciapiedi	2.064 mq	1.905 mq
Superficie destinata a piste ciclopedonali in spazi pubblici	4.721 mq	2.163 mq
Superficie destinata a piste ciclopedonali in spazi condominiali	1.750 mq	Assimilate al verde privato
Parcheggi S1	885 mq	885 mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

	PP Approvato	PP: Variante 2/2013
Superficie destinata verde pubblico attrezzato	34.237 mq	34.247 mq
Superficie destinata a piazza pubblica	1.064 mq	1.064 mq
Superficie destinata a parcheggi pubblici S2	2.646 mq	2.636 mq
<b>TOT</b>	<b>37.947 mq</b>	<b>37.947 mq</b>

Queste scelte, che sono state condivise dallo scrivente servizio, dal Servizio Urbanizzazione e Verde dell'Area Lavori Pubblici e dall'Amministrazione Comunale, hanno condotto alla modifica dell'art. 7 delle NTA del Piano, nel quale sono riportate tutte le quantità aggiornate e non comportano una modifica della Convezione.

### **3.1.2 Tipologie edilizie residenziali**

Uno dei temi principali della variante proposta risulta essere la modifica dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il senso di questa modifica sta nella volontà di rendere ancor più flessibili le tipologie edilizie del piano, consentendo di realizzare la capacità edificatoria, anche solo in parte, sviluppando l'unità edilizia senza un vincolo di numero di piani, ma prescrivendo unicamente il rispetto dell'altezza massima indicata in ogni tipologia. Questo è dovuto principalmente all'esigenza di poter adattare le singole necessità di coloro che si insediano anche in relazione ai recenti eventi sismici ed alle difficoltà economiche del periodo

La scelta di apportare tali modifiche è stata ampiamente condivisa dallo scrivente servizio e dall'Amministrazione Comunale in quanto si ritiene che queste possano incrementare le possibilità offerte dall'esiguo numero di tipologie edilizie del piano.

## **3.2 Regime normativo edilizio per l'attuazione del Piano Particolareggiato**

Come già esplicitato in premessa, il PSC e RUE approvati considerano il comparto in esame come "area in corso di attuazione" (ambiti AC\_2).

L'articolo 39 del RUE, al comma 3, recita "Nelle aree AC\_2 (...) Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi sulla base dei quali sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie".

La presente variante rispetta quanto previsto dal suddetto articolo di RUE in quanto non modifica i parametri urbanistici iniziali.

Inoltre, al fine di un'univoca ed esplicita individuazione del regime normativo da applicare, si rammenta che l'attuazione dei singoli lotti edificabili dovrà avvenire con riferimento al quadro normativo edilizio vigente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato. In particolare, si applicheranno definizioni, prescrizioni e parametri edilizi come riportati nel Regolamento Edilizio Comunale nella sua versione precedente alla modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 30/7/2007.

il tecnico istruttore  
arch. Silvia Manelli

il Responsabile del Servizio Urbanistica  
ing. Valerio Bonfiglioli