



# COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

PROVINCIA DI BOLOGNA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 79 del 12/10/2017**

### **OGGETTO:**

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL SUB AMBITO 3.1 APPROVATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 13 DELLA L.R. 16/2012 - AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 1 DELLA LR 20/2000

L'anno duemiladiciassette addì dodici del mese di ottobre alle ore 14:30 presso la Sala Giunta. Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

CRESCIMBENI PAOLO	Sindaco	Presente
MIGLIOLI MARINA	Vice Sindaco	Presente
GUALANDI VALERIO	Assessore	Assente
ZUCCHINI MATTIA	Assessore	Presente
ZOBOLI GIORGIA	Assessore	Presente

Presenti n. 4

Assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale MAZZA DOTT. FAUSTO.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sig. CRESCIMBENI PAOLO nella qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta invitando la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL SUB AMBITO 3.1 APPROVATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 13 DELLA L.R. 16/2012 - AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 1 DELLA LR 20/2000

## La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazione consiliare n. 39 del 09/06/2016, è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo di una porzione dell'Ambito n. 3, individuato nel Piano Strutturale comunale e destinato a nuovi insediamenti residenziali, porzione denominata "Sub ambito 3.1";
- che, ai fini dell'approvazione del P.U.A. del citato Sub ambito, è stato adottato il procedimento previsto dalla L.R. n. 16/2012, *"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"*, ed in particolare dall'art. 4, comma 15 che recita: *"Allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate nei comuni interessati dal sisma, le previsioni del P.S.C. adottato o approvato ovvero del P.O.C. adottato, alla data del 20 maggio 2012, tra cui quelle residenziali e per le attività produttive, possono essere immediatamente attuate con la presentazione o l'adozione entro il 31 dicembre 2015 di P.U.A. di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della legge regionale n. 20/2000 che attengono all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa ed attuativa. Al fine di accelerare l'approvazione di tali strumenti attuativi, le osservazioni su tali P.U.A. sono espresse dal Comitato Unitario per la Ricostruzione di cui all'art. 13 comma 5 della presente legge. Ove sul P.S.C. o sul P.O.C. adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il P.U.A. tiene conto delle stesse"*;
- che, conseguentemente, l'ambito n. 3 previsto in P.S.C., è stato ripartito in tre sub ambiti, da attuarsi singolarmente e che tale suddivisione ha trovato recepimento in corrispondenti aggiornamenti del R.U.E. con Variante. n. 5/2016, approvata con delibera C.C. n. 45 del 11/07/2016 e con Variante al PSC n. 2/2017 adottata con delibera C.C. n. 44 del 21/06/2017;
- che conseguentemente, con il citato P.U.A. e per ciascun Sub ambito, (3.1, 3.2, 3.3) sono state distribuite le potenzialità edificatorie secondo i criteri stabiliti dal P.S.C. in regime di perequazione urbanistica;
- che tale redistribuzione, ed i criteri perequativi, sono rappresentati nella tavola 5.0b del P.U.A. del Sub ambito 3.1 approvato da cui risulta che, relativamente al Sub ambito 3.2, una quota di superficie utile pari a mq 1.323, è generata dall'area di maceri che, in realtà è collocata e prevista nel P.U.A. approvato all'interno del Sub ambito 3.1;
- che il soggetto attuatore ha richiesto la possibilità di incrementare la potenzialità edificatoria del Sub ambito 3.1 per una superficie utile di mq 380 mediante trasferimento di parte della capacità edificatoria già prevista nel Sub ambito 3.2 citata al precedente punto;
- che tale incremento costituisce minimo incremento edificatorio (380 mq di Su rispetto ai mq 4.925 complessivi del Sub ambito 3.1 pari al 7,7% circa);
- che tale ulteriore di capacità edificatoria non comporta incremento del

dimensionamento complessivo dell'originario ambito 3 già previsto in P.S.C., ma esclusivamente un trasferimento della stessa Superficie utile dal Sub ambito 3.2 al Sub ambito 3.1;

- che tale incremento di Superficie utile nel Sub ambito 3.1:
  - o non comporta modifica dei perimetri né delle superfici territoriali dei singoli sub ambiti come recepiti nel R.U.E. e nel P.S.C.;
  - o non modifica l'assetto territoriale ed urbanistico del comparto oggetto di P.U.A. se non in minima parte per la viabilità di servizio alle unità immobiliari, in particolare per il lotto n. 12;
  - o non comporta aumento degli alloggi teorici, ma solo degli abitanti teorici previsti ai fini della verifica delle dotazioni;
  - o comporta una diversa distribuzione della quantità delle dotazioni, privilegiando la quantità complessiva di parcheggi pubblici in quanto ritenuta migliorativa alla fruibilità dell'insediamento, mantenendo comunque lo standard complessivo (verde più parcheggi) superiore ai minimi di legge;
- che pertanto la Variante al P.U.A. Sub ambito 3.1 non presenta sostanziali modifiche sotto il profilo dell'assetto urbanistico e non costituisce Variante agli strumenti di pianificazione urbanistica sopracitati;
- che la Variante non comporta la modifica dell'accordo ex art. 18 sottoscritto;
- che la Variante altresì comporta una integrazione alla convenzione urbanistica che quindi verrà riapprovata assieme all'aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a P.U.A. approvato;
- che conseguentemente ai fini del procedimento di approvazione della Variante stessa possa applicarsi il combinato disposto dell'articolo 35 comma 1 della LR 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 5, comma 13, lettera b) del D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011, laddove stabilisce *che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale"*;
- che in data 3/08/2017 al prot n. 11.661 i Soggetti attuatori, ESTER COSTRUZIONI s.r.l. e PROSPETTIVA IMMOBILIARE s.r.l. , hanno richiesto l'autorizzazione al deposito e la successiva approvazione della Variante al P.U.A. del Sub ambito 3.1 di P.S.C., avente i contenuti sopracitati;
- che gli elaborati di Variante al P.U.A. sono così individuati:

ELABORATI STATO DI FATTO:

- 1.0a - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - CARTOGRAFIA
- 1.0b - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - NORME DI ATTUAZIONE
- 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
- 3 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO - SEZIONI - PROFILI
- 3.0a - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI DI PROGETTO:

- 4 - MASTERPLAN
- 5.0a - INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- 5.0b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 5.0c - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI
- 5.0d - PROGETTO DI MASSIMA DEL PARCO
- 5.0e - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE
- 6.0a - RELAZIONE GENERALE
- 6.0b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DI CALCOLO IDRAULICO

- 6.1a - RETE IDRICA: PLANIMETRICA
- 6.1b - RETE IDRICA: PROFILI IDRAULICI
- 6.1c - RETE IDRICA: RELAZIONE DEL MODELLO DI CALCOLO
- 6.2a - RETE ACQUE BIANCHE: PLANIMETRIA
- 6.2b - RETE ACQUE BIANCHE: PROFILI
- 6.2c - RETE ACQUE BIANCHE: OPERE DI DERIVAZIONE
- 6.2d - RETE ACQUE BIANCHE: SCHEMATIZZAZIONE FUNZIONAMENTO DELLA CASSA DI LAMINAZIONE
- 6.3a - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 6.3b - RETE ACQUE NERE: PROFILI
- 6.4a - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
- 6.4b - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 6.5a - RETE STRADALE: PLANIMETRIA QUOTATA
- 6.5b - RETE STRADALE: PROFILI
- 6.5c - RETE STRADALE: TRACCIAMENTO PLANIMETRICO
- 6.5d - RETE STRADALE: SEZIONI
- 6.5e - RETE STRADALE: DETTAGLIO PARCHEGGI
- 6.5f - RETE STRADALE: DETTAGLI ESECUTIVI
- 6.6a - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: ENEL
- 6.7a - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE
- 6.7b - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA TELECOM
- 6.8a - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 7 - NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- 8 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA E SISMICA
- 9 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 10 - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 11 - SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Considerato:

- che l'Amministrazione comunale ha ritenuto che la Variante proposta non modifichi sostanzialmente l'attuazione dell'area relativa al Sub ambito 3.1 oggetto del P.U.A, approvato ai sensi dell'art. 4 comma 15 L.R. 16/2012 allo scopo di favorire la ripresa delle comunità locali insediate e interessate dal sisma, e confermi il rispetto degli indirizzi che la Giunta comunale ha fissato a livello programmatico per dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con urbanizzazioni già attuate od in corso di attuazione, favorendo la concentrazione nel Capoluogo delle scelte insediative del primo P.O.C.;
- che ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. la Variante al P.U.A. in oggetto, prima di poter essere approvata, deve essere autorizzata la presentazione, depositata e ne deve essere data pubblicità secondo le modalità di legge;
- che ai sensi dell'art. 5, comma 5 della LR 20/2000, la presente Variante non è assoggettata a Valsat/Vas;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, favorevolmente espressi, rispettivamente dal Direttore dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio" e dal Direttore dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi, resi nei modi e nelle forme di legge;

delibera

Per le motivazioni indicate in premessa:

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, la presentazione della Variante

al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo al Sub ambito 3.1, proposto dai soggetti attuatori Ester Costruzioni s.r.l. e Prospettiva Immobiliare s.r.l.;

2. di autorizzare il deposito della suddetta Variante al P.U.A. costituito dai seguenti elaborati prot. 11661 del 03/08/2017:

ELABORATI STATO DI FATTO:

- 1.0a - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - CARTOGRAFIA
- 1.0b - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - NORME DI ATTUAZIONE
- 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
- 3 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO - SEZIONI - PROFILI
- 3.0a - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI DI PROGETTO:

- 4 - MASTERPLAN
- 5.0a - INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- 5.0b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 5.0c - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI
- 5.0d - PROGETTO DI MASSIMA DEL PARCO
- 5.0e - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE
- 6.0a - RELAZIONE GENERALE
- 6.0b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DI CALCOLO IDRAULICO
- 6.1a - RETE IDRICA: PLANIMETRICA
- 6.1b - RETE IDRICA: PROFILI IDRAULICI
- 6.1c - RETE IDRICA: RELAZIONE DEL MODELLO DI CALCOLO
- 6.2a - RETE ACQUE BIANCHE: PLANIMETRIA
- 6.2b - RETE ACQUE BIANCHE: PROFILI
- 6.2c - RETE ACQUE BIANCHE: OPERE DI DERIVAZIONE
- 6.2d - RETE ACQUE BIANCHE: SCHEMATIZZAZIONE FUNZIONAMENTO DELLA CASSA DI LAMINAZIONE
- 6.3a - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 6.3b - RETE ACQUE NERE: PROFILI
- 6.4a - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
- 6.4b - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 6.5a - RETE STRADALE: PLANIMETRIA QUOTATA
- 6.5b - RETE STRADALE: PROFILI
- 6.5c - RETE STRADALE: TRACCIAMENTO PLANIMETRICO
- 6.5d - RETE STRADALE: SEZIONI
- 6.5e - RETE STRADALE: DETTAGLIO PARCHEGGI
- 6.5f - RETE STRADALE: DETTAGLI ESECUTIVI
- 6.6a - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: ENEL
- 6.7a - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE
- 6.7b - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA TELECOM
- 6.8a - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 7 - NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- 8 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA E SISMICA
- 9 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 10 - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 11 - SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

i quali si intendono allegati alla presente delibera ma vengono conservati agli atti presso l'ufficio tecnico comunale in quanto ritenuti voluminosi;

3. di dare mandato al Servizio Urbanistica di provvedere agli adempimenti conseguenti all'approvazione della Variante del presente P.U.A.;

4. di dare atto che l'approvazione della Variante di cui trattasi è soggetta al procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.i. e precisamente:

- deposito degli elaborati di Variante al P.U.A. per sessanta giorni presso la sede del Comune, dandone avviso sul proprio sito web;

- trasmissione, contestualmente al deposito, degli elaborati di Variante alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del P.S.C. o con le prescrizioni di piani sovraordinati;
- acquisizione delle eventuali osservazioni entro i termini di deposito di cui sopra;
- acquisizione dei pareri dell'Ausl e di Arpae, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h, della L.R. n. 19/1982, e s.m. e i.;
- approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale, esprimendosi sulle osservazioni eventualmente formulate;
- deposito di copia integrale degli elaborati approvati ai fini della libera consultazione;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante sul Bollettino Ufficiale della regione e sul sito web del Comune;

5. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con votazione successiva ed unanime, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Deliberazione Giunta Comunale n. 79/2017

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
CRESCIMBENI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE  
MAZZA DOTT. FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

---

[ ] Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari con nota prot. n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_;

---