



# COMUNE DI PIANORO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

numero **28** del **03/07/2019**

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 DELLA VARIANTE NORMATIVA ALL'ART. 40 DEL VIGENTE RUE RELATIVAMENTE ALL'AREA AC\_3\* DI VIA LELLI**

Il giorno **03 luglio 2019** alle ore **20:30** nella sala consiliare del Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale, vennero convocati a seduta i Consiglieri.

Alla trattazione del punto in oggetto, posto all'Ordine del Giorno, i componenti del Consiglio comunale risultano:

Franca FILIPPINI	presente	Valentina FRANCI	presente
Gabriele MINGHETTI	presente	Massimo BERNARDI	presente
Federico BACCI	presente	Luca VECCHIETTINI	presente
Francesca RIZA	presente	Edoardo CAVALIERI	presente
Francesca BENAZZI	presente	Luca D'ORISTANO	presente
Consuelo TINTI	presente	Giulia TOVOLI	presente
Irene COLANTUONI	presente	Elisa FANTINI	presente
Filippo Maria ZANIBONI	presente	Pier-Luigi ROCCA	presente
Alessandro SKUK	presente		

Il Vicesegretario, **LUCA LENZI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, **GABRIELE MINGHETTI**, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Svolgono funzione di scrutatore i Consiglieri **FRANCI Valentina**, **ZANIBONI Filippo Maria** e **TOVOLI Giulia**.



## CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- il Comune di Pianoro ha approvato, in vigore della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) rispettivamente con Delibere di C.C. n. 30 e n. 31 del 06/07/2011, efficaci dal 03/08/2011;

- in data 21/12/2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n. 24 sulla tutela e l'uso del territorio;

- secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 4, lettera a), della suddetta legge, fino all'avvio per il procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune può approvare atti relativi a varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;

Considerato che il Comune di Pianoro aveva attivato precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017 la procedura per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e, a seguito di una manifestazione di interesse pubblico aveva selezionato le proposte di interventi più idonee a soddisfare gli obiettivi di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, identificando così gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione per la cui attuazione ha poi sottoscritto con i privati tre accordi pianificatori, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, volti a consentire l'inserimento nel POC della previsione urbanistica di attuazione, tra i quali quello inerente l'area AC\_3\* di Via Lelli;

Viste le delibere di Giunta Comunale del 22/11/2017 n. 130 *"Approvazione dell'elenco definitivo dei possibili attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel primo piano operativo comunale (POC) del Comune di Pianoro ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i."* e n. 131 *"Approvazione degli accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 relativi alle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel primo piano operativo comunale (POC) del Comune di Pianoro ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i."*;

Dato atto che con l'approvazione della nuova L.R. 24/2017, il Comune ha sospeso, di fatto ed *ope legis*, la procedura per la redazione e l'approvazione del primo Piano Operativo Comunale (POC);

Evidenziato che

- l'area AC\_3\* rientra nel territorio urbanizzato classificato dal PSC come AC "Ambiti a prevalentemente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" normata dall'art. 22;

- l'area AC\_3\* è classificata dal vigente RUE come area AC\_3\* "aree di riqualificazione per usi residenziali" normata dall'art. 40;

- l'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto con la Soc. Il Primicerio all'art. 5 "Obblighi del Comune" prevede che il Comune consenta la realizzazione di mq. 526 di Superficie Utile destinati a residenza, oltre alla Superficie già esistente di SU Max di 1340 mq aumentabile fino a mq. 1474 mq nel caso di realizzazione di edifici in classe "A";

- l'ulteriore incremento di SU di mq. 526 sarebbe stato concesso dal POC con conseguente modifica della specifica scheda di RUE che norma in particolare l'ambito AC\_3\* all'art. 40 del RUE;

Dato atto che al fine di conformare le previsioni edilizie previste dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 alla strumentazione urbanistica vigente, con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 19/12/2018 è stata adottata una variante normativa all'art. 40 "Aree di riqualificazione per usi residenziali (AC\_3)" del RUE, punto 4 "Parametri edilizi" - Condizioni particolari – modificando,



nella specifica scheda, i parametri urbanistici-edilizi consentiti nell'area AC\_3\* e mantenendo inalterate le sue modalità di attuazione tramite presentazione di PUA, costituita dai seguenti elaborati:

- Stralcio di normativa di RUE, stato di fatto e di variante dell'art. 40;
- Documento di Valsat per la proposta di variante normativa al Rue;
- Sintesi non tecnica del documento di Valsat;
- Relazione geologica geotecnica e sismica;
- Relazione tecnica illustrativa;

Precisato che

- la suddetta variante e la relativa relazione di Valsat sono stati depositati per la libera consultazione presso la sede del Comune di Pianoro dal 9/1/2019 all'11/3/2019;

- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul sito web dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale dell'Emilia Romagna (BURERT) n. 8 periodico (parte seconda) del 9/1/2019;

- contestualmente al deposito con comunicazione del 9/1/2019, prot. 512, è stata indetta Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 L. n. 241/1990 e s.m.i. per l'acquisizione dei pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale finalizzata all'approvazione della variante;

- entro la data di scadenza del termine di deposito non sono pervenute osservazioni né sulla variante urbanistica adottata né sulla Valsat;

Dato atto che sono pervenuti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale e la Città Metropolitana ha espresso con un unico atto del Sindaco metropolitano le riserve e contestualmente le Valutazioni Ambientali, ai sensi degli artt. 33 e 34, L.R. 20/2000, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017;

Rilevato che per ciascuno dei pareri degli enti ambientali e per le riserve della Città Metropolitana sono state espresse apposite controdeduzioni secondo quanto riportato nella Relazione redatta dall'Arch. Loredana Maniscalco "Controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana e ai pareri espressi dagli Enti ambientali" allegata al provvedimento dirigenziale di conclusione della Conferenza dei Servizi in data 27/6/2019, prot. 13700, parte integrante e sostanziale del presente atto, i cui contenuti vengono ratificati con la presente deliberazione ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000;

Precisato che è stato predisposto, per una più immediata lettura delle modifiche, un testo della normativa dell'art. 40 del RUE con evidenziati in colore rosso le variazioni apportate in fase di adozione ed in colore blu le modifiche apportate in fase di controdeduzione, redatto dal competente Ufficio Urbanistica a firma dell'Arch. Loredana Maniscalco, allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto che la variante RUE in approvazione è stata sottoposta ai lavori della competente Commissione consiliare Ambiente e Territorio in data 27/6/2019;

Udita l'illustrazione del sindaco, Franca Filippini, il successivo intervento del consigliere Filippo Maria Zaniboni (gruppo *Partito Democratico*) e la dichiarazione di voto favorevole, opportunamente motivata, del consigliere Consuelo Tinti (capogruppo *Partito Democratico*), il tutto come da registrazione audio digitale in atti conservata;

Visti



il Decreto Legislativo n. 267/2000;

la L.R. n. 24/2017;

la L.R. n. 20/2000;

il Testo Unico sull'Ambiente D.lgs 152/2006 e s.m.i.;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Con voto favorevole unanime espresso per alzata di mano

## **D E L I B E R A**

- 1) di ritenere le premesse parti integranti del presente dispositivo;
- 2) di approvare, il provvedimento dirigenziale di conclusione della Conferenza dei Servizi in data 27/6/2019, prot. 13700, parte integrante e sostanziale del presente atto con l'allegata relazione redatta dall'Arch. Loredana Maniscalco "Controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana e ai pareri espressi dagli Enti ambientali";
- 3) di approvare, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i. la X Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Pianoro, predisposta dall'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata a firma dell'Arch. Loredana Maniscalco, come definita dal Testo coordinato del RUE "X Variante normativa al RUE Vigente – Testo Coordinato", con le modifiche apportate, acquisito agli atti nell'applicativo informatico degli atti amministrativi;
- 4) di dare atto che è stato predisposto, per una più immediata lettura delle modifiche, un estratto della normativa dell'art. 40 del RUE "X Variante normativa al RUE Vigente – Estratto dell'articolo modificato – testo a colori" con evidenziate in colore rosso le variazioni apportate in fase di adozione e in colore blu le modifiche apportate in fase di controdeduzione, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 5) di dare atto che la presente variante è corredata della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 sulla quale si è espressa favorevolmente la Città Metropolitana di Bologna, sentiti gli Enti interessati in materia ambientale in fase di Conferenza dei servizi;
- 6) di dare atto, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, che la variante al RUE come approvata, sarà trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione che provvederà alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione e che la stessa sarà depositata presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ente e sul sito web del Comune per la libera consultazione in forma permanente;
- 7) di dare atto che la variante al RUE, come approvata, entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del suddetto avviso di approvazione ai sensi dell'art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000;
- 8) di dare atto che si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. a) del D.Lgs n. 33/2013;



9) di dare atto che il Responsabile unico del procedimento è l' Arch. Loredana Maniscalco quale responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio.

Infine, in relazione all'urgenza, con ulteriore separata votazione palese riportante esito favorevole unanime, il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.



# COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot.

2019/0013700

**Pianoro, 27 giugno 2019**

Inviata via Pec

Spett.le

Città Metropolitana di Bologna

Area Pianificazione territoriale

Area Servizi territoriali metropolitani

cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it

Spett.le

Servizio Area Reno e Po di Volano

stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it

Spett.le

Arpae Emilia Romagna

Struttura Autorizzazioni e Concessioni

Unità Demanio Idrico di Bologna

aoobo@cert.arpa.emr.it

Spett.le

Dipartimento di Sanità pubblica

Ausl di Bologna

dsp@pec.ausl.bologna.it

Spett.le

Comando Militare Esercito Emilia Romagna

6° Reparto Infrastrutture

infrastrutture\_bologna@postacert.difesa.it



# COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

Spett.le

Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e  
Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna  
mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it

Spett.le

Hera S.p.A.  
heraspa@pec.gruppohera.it

Spett.le

Ente di Gestione per i Parchi e  
la Biodiversità – Emilia Orientale  
enteparchibo@cert.provincia.bo.it

Spett.le

Atersir  
dgatersir@pec.atersir.emr.it

Spett.le

Consorzio Bonifica Renana  
bonificarenana@pec.it

Egregio Ing.

Roberto Ballandi  
robertoballandi@pec.it

***OGGETTO: Determinazione di conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14 comma 2 L. n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 4 L.R. 24/2017, effettuata in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14 bis L. n. 241/1990 e finalizzata all'approvazione della variante normativa all'art. 40 del RUE adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19/12/2018***



# COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

## IL RESPONSABILE DELL'AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

Premesso che

In data 9/1/2019 è stata indetta la Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona di cui all'oggetto, con comunicazione inviata via pec agli Enti coinvolti, prot. n. 512;

In data 6/2/2019, prot. 2560 è pervenuta al protocollo del Comune di Pianoro richiesta di integrazioni dalla Città Metropolitana di Bologna a cui l'Amministrazione Comunale ha risposto con comunicazione del 3/4/2019, prot. 7002 fornendo la relativa documentazione integrativa;

Dato atto che

in data 4/4/2019, prot. 8481, la Città Metropolitana di Bologna ha avviato, relativamente alla Variante normativa al RUE, il procedimento di formulazione di riserve ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, conclusosi con Atto del Sindaco metropolitano n. 89 del 29/5/2019, trasmesso al Comune di Pianoro con prot. 11487 del 30/5/2019, corredato dalla Relazione Istruttoria e dal parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici, quali documenti integranti e sostanziali dell'Atto, allegati alla presente;

Considerato che il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza è già decorso e che sono pervenuti al protocollo del Comune di Pianoro i seguenti pareri allegati al presente atto quale parte sostanziale ed integrante:

- Hera S.p.A., parere favorevole condizionato, registrato al prot. 849 del 15/1/2019;
- Arpae, parere favorevole con prescrizioni, registrato al prot. 2528 del 6/2/2019;
- Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna, azienda Unità sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità pubblica, parere favorevole, registrato al prot. 2678 dell'8/2/2019;
- Servizio area Reno e Po di Volano, parere favorevole con prescrizioni, registrato al prot. 2712 dell'8/2/2019;
- Atersir, parere registrato al prot. 3800 del 23/2/2019;
- Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Orientale, parere registrato al prot. 5043 del 12/3/2019;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna, parere favorevole, registrato al prot. 6880 del 3/4/2019;





# COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

Rilevato che entro il termine di conclusione della conferenza dei servizi il Comando Militare Esercito Emilia Romagna e il Consorzio Bonifica Renana, coinvolti nel procedimento, non hanno provveduto alla comunicazione delle proprie determinazioni e pertanto il proprio silenzio equivale ad assenso implicito senza condizioni;

Esaminati i pareri espressi dalle autorità ambientali e dalla Città Metropolitana si è ritenuto opportuno recepire le condizioni e prescrizioni espresse dalle autorità ambientali accogliendo solo parzialmente la riserva n. 1 formulata dalla Città Metropolitana di Bologna, come risulta dalla Relazione di "Controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana di Bologna e ai pareri espressi dagli Enti ambientali" allegata al presente provvedimento;

Tutto ciò premesso, adotta la seguente

## DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE

della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990, effettuata in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14 bis Legge n. 241/1990, come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni interessate. I termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi decorrono dalla data di comunicazione del presente provvedimento.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della presente Determinazione sia trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso l'Unità di Base Urbanistica, Patrimonio ed Espropri, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Si comunica che la variante al RUE è subordinata all'assenso del Consiglio Comunale che dovrà ratificarla, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla conclusione della Conferenza dei servizi.

Il Responsabile

Area VI Assetto del Territorio e  
Patrimonio

*Arch. Loredana Maniscalco*

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI PIANORO  
Città Metropolitana di Bologna

---

**X° VARIANTE NORMATIVA  
AL R.U.E. VIGENTE**  
adottata con delibera di C.C. n. 59 del 19/12/2018

**CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA'  
METROPOLITANA E AI PARERI ESPRESSI DAGLI  
ENTI AMBIENTALI**

**ROSSO** – PARTI AGGIUNTE IN FASE DI ADOZIONE

**BLU** – PARTI AGGIUNTE IN FASE DI CONTRODEDUZIONE

**BLU barrato** – PARTI ELIMINATE IN FASE DI CONTRODEDUZIONE

**Il Responsabile Area VI  
Assetto del Territorio e Patrimonio  
Arch. Loredana Maniscalco**



## ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE:

Premessa:

per ogni osservazione vengono riportati i dati identificati (provenienza, data di presentazione e numero di protocollo) nonché un breve riassunto; tale riassunto ha solo un valore pratico per una rapida individuazione dell'argomento in esame: l'esatta formulazione della richiesta è quella riportata nell'originale.

Le osservazioni accolte comportano la variazione del corrispondente articolo limitatamente a quanto richiesto: il combinato disposto delle varie modifiche apportate agli articoli è rilevabile nel testo coordinato del RUE.

E' riportato lo stralcio dell'articolo modificato con evidenziate in rosso le parti aggiunte in fase di adozione ed in blu le parti modificate o eliminate in sede di controdeduzione alle osservazioni. Con la barratura si sono evidenziate le parti eliminate.

## ELENCO PARERI E RISERVE ENTI PERVENUTI:

<b>1. Città Metropolitana di Bologna</b>	<b>Prot. n. 11487 del 30/05/2019</b>
--	--------------------------------------

**La Città Metropolitana di Bologna** con un unico Atto del Sindaco metropolitano n. 89 del 29/5/2019, riportante le riserve e contestualmente le Valutazioni Ambientali, ai sensi degli artt. 33 e 34, L.R. 20/2000, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, ha espresso la seguente riserva:

"Si chiede di eliminare l'incremento di capacità edificatoria proposto e l'aumento delle altezze massime, riportando l'art. 40 del RUE alla versione vigente".

Inoltre nello stesso Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, in riferimento alla Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), ha espresso valutazione ambientale positiva condizionata al recepimento delle osservazioni ambientali espresse da ARPAE-AACM.

*Controdeduzione:*

*Si propone di **accogliere parzialmente** la riserva, accogliendola nella parte riferita alla riduzione dell'altezza massima, come proposta nella variante pari a m. 10,00, per riportarla al parametro già previsto dall'art. 40 del RUE, pari a m. 7,50 e respingendo invece la richiesta di eliminazione dell'incremento della capacità edificatoria pari a mq. 526, per le seguenti motivazioni:*

*L'area e' inserita in un più ampio agglomerato edificato compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e si colloca tra un insediamento residenziale di recente edificazione ad est ed un complesso per attività sportivo ricreative sul lato opposto; a sud è presente inoltre un'area totalmente urbanizzata residenziale edificata a partire già dagli anni 70'-80'.*

*La Variante al RUE interviene su una area per la quale già il PRG'99 previgente prevedeva, nel corso dell'attuazione dello strumento urbanistico, interventi di risanamento dal grave stato di degrado al fine della riconversione a destinazione residenziale.*

*La nuova strumentazione urbanistica comunale approvata in data 06/07/2011 ha confermato la previsione del previgente strumento collocando l'area all'interno di un Comparto classificato come AC\_3 "Area di riqualificazione per usi residenziali".*

*Attraverso la verifica della sostenibilità economica dell'intervento previsto dallo strumento urbanistico, è stata valutata non congrua la capacità edificatoria insediabile prevista dal RUE pur in presenza di un consistente edificio esistente (da demolire per attuare l'intervento) ed una ragguardevole disponibilità di spazi entro i quali intervenire; infatti l'intervento di trasformazione urbanistica, oltre a determinare una sensibile riduzione del volume realizzato, comporta oneri assai elevati conseguenti alle necessarie attività di preventiva demolizione con bonifica di estese coperture in amianto.*

*Quindi al fine di raggiungere un adeguato equilibrio dell'intervento in termini economici e di qualità dell'edificio in riferimento anche al contesto ambientale di pregio, si è ritenuto opportuno incrementare l'edificabilità ammessa per garantire una concreta fattibilità dell'intervento edificatorio di risanamento, che in caso contrario rischierebbe di non attuarsi con continuo aumento della situazione di degrado, determinata dalla presenza di un'attività di maneggio, definita incongrua con gli insediamenti residenziali limitrofi e svolta all'interno di edifici oramai obsoleti.*

*In conclusione delle valutazioni operate dall'Amministrazione, necessarie alla determinazione della fattibilità dell'intervento ed alla congruenza della proposta formulata con il risultato atteso, tra il Comune di Pianoro e la Proprietà proponente è stato sottoscritto in data 17/11/2017 un Accordo ex art.18 della LR 20/2000 per definire le condizioni di attuazione della trasformazione urbanistica dell'area.*

*Si osserva che nel caso specifico la finalità prioritaria già della norma di conversione dal PRG al RUE e ora di quella dell'aumento della capacità edificatoria ammessa è quella di sostenere la trasformazione di un sito di pregio occupato da attività incongrue e in larga parte fatiscenti, valorizzando la componente ambientale dell'area.*

*E' inoltre evidente che la fattibilità dell'intervento, operando in sostituzione di una attività esistente che si intende delocalizzare, non può prescindere da una verifica di coerenza complessiva anche di natura economica, la cui mancanza ha determinato la non attuazione sin dal previgente PRG.*

*La Variante non modifica i caratteri del progetto urbanistico, non prevede una diversa conformazione dell'edificio né una variazione nella configurazione del progetto complessivo dell'area e del Comparto; la Variante permette di raggiungere l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione di valorizzare l'area secondo le ipotesi postulate dalla norma in un contesto di antropizzazione già consolidato (e solo in minima parte incrementato) favorendone una complessiva riqualificazione.*

*Per quanto riguarda invece le osservazioni ambientali espresse da ARPAE-AACM, si intendono integralmente accolte e dovranno essere recepite nell'ambito della redazione del PUA e nella realizzazione delle opere.*

*Alla luce di ciò si modifica l'art. 40 del RUE come di seguito specificato:*

#### **Art. 40**

##### **Aree di riqualificazione per usi residenziali (AC\_3)**

###### **1. Definizione:**

Sono aree parzialmente edificate o lotti liberi, in contesti urbanistici prevalentemente residenziali consolidati che necessitano di interventi di trasformazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

In queste aree il RUE ammette la nuova costruzione o la demolizione e contestuale nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

###### **2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, il Permesso di costruire dovrà essere assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree.

Qualora la trasformazione urbana assuma dimensioni tali da influire in maniera significativa sull'impianto urbano, interessando una superficie superiore a 5.000 mq, l'intervento di trasformazione potrà essere attuato esclusivamente tramite POC e successivo PUA.

Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_3, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_3 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area

(area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AC\_3 sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli, limitatamente alle autovetture
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,15 mq/mq incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono

		<p>ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>In coerenza con quanto già previsto dal previgente PRG, nell'area AC_3, in località Gualando, identificata con il simbolo di asterisco di colore lilla nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro è ammesso l'insediamento di una SU massima pari a 3.500 mq. Tale superficie comprende i 1.401 mq trasferiti dall'ambito 1 del PRU con Accordo di Programma. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetta alla stipula di una nuova convenzione urbanistica che dovrà necessariamente tenere conto dei contenuti della convenzione urbanistica che disciplina lo stesso ambito 1 del PRU.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3*, in località "Penta tennis club", corrispondente all'area "C.11" del previgente PRG del Comune di Pianoro, in base alle potenzialità edificatorie già definite dallo stesso PRG sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.1 Residenza</p> <p>U.21 Attrezzature sportive</p> <p>SU max = <del>1.340 mq aumentabile fino a 1.474 mq nel caso di realizzazione di. 2000 mq</del> con edifici classificati in classe "A" secondo i parametri di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i</p> <p>H max = <del>7,50</del> <del>10,00</del> 7,50 m</p> <p>SA max = 50% della SU (con autorimesse fuori terra o seminterrate), aumentabile fino al 70% della SU (con autorimesse in interrato). Nel caso di edifici monopiano è possibile realizzare una quota di SA pari al 100% della SU, al piano interrato, purché sotto l'area di sedime del fabbricato, ed una quota di SA pari al 25% della SU fuori terra,</p> <p>con le seguenti prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contestualmente alla presentazione del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo intervento edilizio;</li> <li>- la SP (superficie permeabile) dovrà essere pari ad almeno il 35% della SF al netto della</li> </ul>
--	--	---



		<p>superficie coperta.</p> <p>L'intervento è soggetto a PUA.</p> <p>Il PUA dovrà integrato da uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo insediamento e da uno studio idrogeologico che approfondisca gli aspetti di regimazione delle acque ai fini della stabilità, nonché l'interferenza dell'intervento sul dilavamento e successiva ricarica delle acque.</p> <p>E' prescritta la contestuale demolizione dei fabbricati esistenti e la distribuzione della SU prevista, anche in più edifici, seguendo l'andamento piano-altimetrico del terreno.</p> <p>A tal fine prima della presentazione del PUA dovrà essere presentato un piano di indagine preliminare del suolo ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.</p> <p>E' ammesso il trasferimento della SU assegnata all'area AC_3*, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, tramite il ricorso al POC, che dovrà prevedere la contestuale demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione dell'area ad usi agricoli.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3**, in località "Penta tennis club", corrispondente all'area "C.11" del previgente PRG del Comune di Pianoro, in base alle potenzialità edificatorie già definite dallo stesso PRG, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 1/06/2011 e sottoscritto in data 17/06/2011, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.1 Residenza</p> <p>U.11 Piccoli uffici e studi professionali</p> <p>SU max = 600 mq, aumentabile fino a 660 mq nel caso di realizzazione di edifici classificati in classe "A" secondo i parametri di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i.</p> <p>H max = 7,50 m</p> <p>SA max = 50% della SU (con autorimesse fuori terra o seminterrate), aumentabile fino al 70% della SU (con autorimesse in interrato). Nel caso di edifici monopiano è possibile realizzare una quota di SA pari al 100% della SU, al piano interrato, purché sotto l'area di sedime del fabbricato ed una quota di SA pari al 25% della SU fuori terra.</p> <p>con le seguenti prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contestualmente alla presentazione del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo intervento edilizio;</li> <li>- la SP (superficie permeabile) dovrà essere pari ad almeno il 35% della SF al netto della superficie coperta.</li> </ul> <p>L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.</p> <p>E' prescritta inoltre la demolizione dei fabbricati</p>
--	--	---

			esistenti e la distribuzione della SU prevista, anche in più edifici, seguendo l'andamento plano-altimetrico del terreno. E' ammesso il trasferimento della SU assegnata all'area AC_3**, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, tramite il ricorso al POC, che dovrà prevedere la contestuale demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione dell'area ad usi agricoli.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima	=	altezza media edifici esistenti al contorno e comunque ≤ a 14 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	cfr. art. 16 RUE
D3	Distanze tra edifici	=	cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

## 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC\_3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperare alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

E' consentita la realizzazione di tettoie e pensiline fotovoltaiche, non computate ai fini edificatori, nelle misure e con le modalità previste dall'art. 58 comma 6.

..... omissis .....

**Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna, Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità pubblica**

L'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità pubblica ha espresso parere FAVOREVOLE, subordinato alla realizzazione di mitigazione o di opere finalizzate alla sostenibilità ambientale del progetto, in relazione alle criticità individuate e riportate nella scheda di ambito, come citato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, *che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nell'ambito della progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere.*

**ARPAE – Sezione Bologna**

L'agenzia ARPAE – Sezione Bologna ha espresso parere FAVOREVOLE nel rispetto delle prescrizioni da verificarsi in fase di PUA, citate nel parere riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, *che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nell'ambito di redazione del PUA, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere.*

**Atersir**

Atersir comunica che non occorre l'espressione del parere ATERSIR essendo sufficiente il solo parere del Soggetto Gestore del S.I.I., come citato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019.

**HERA S.p.A.**

HERA S.p.A. ha espresso parere FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso, come riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, *che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nell'ambito della progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere.*

**Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna**

La Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna, ritiene che dovranno essere attivate le procedure autorizzative ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 a seguito dell'esatta delimitazione dell'area da ritenersi tutelata per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004, ancorché l'ambito interessato risulti inserito all'interno del territorio urbanizzato dalla data del 29/06/1989, come citato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, *indicazione che si intendono condivisibili e che dovranno essere recepite nell'ambito della progettazione esecutiva.*

#### **Servizio Area Reno e Po di Volano**

Il Servizio Area Reno e Po di Volano ha espresso parere FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle prescrizioni dettagliate nel parere stesso, come riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019, che si intendono *integralmente accolte e che dovranno essere recepite nell'ambito della progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere.*

#### **Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Orientale**

L'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Orientale comunica che per la variante il parere non è dovuto ai sensi dell'art. 6 comma 1 delle NTA del Piano Territoriale del Parco e dell'art. 39 comma 1 della L.R. n. 6/2005, come riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2019.

Non essendo pervenute altre osservazioni da parte dei privati cittadini sia sulla variante normativa al RUE sia sulla relativa VALSAT, con l'accoglimento parziale delle riserve formulate dalla Città Metropolitana e delle osservazioni di ARPAE-AACM, il procedimento istruttorio della variante si può ritenere concluso.



COMUNE DI PIANORO  
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO X° VARIANTE**

SINDACO:  
Franca Filippini

UNITA' DI BASE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA DEL COMUNE DI PIANORO

RESPONSABILI DI PROGETTO DEL RUE APPROVATO CON DEL. C.C. 31 IN DATA 06/07/2011

arch. Carla Ferrari

arch. Rudi Fallaci – Tecnicoop soc. coop.

ing. Roberto Farina – Oikos Ricerche s.r.l.

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA X° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Giugno 2019	Estratto dell'articolo modificato - Variante	RUE. norme



# R.U.E.

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

---

### X° VARIANTE

**ROSSO** – PARTI AGGIUNTE IN FASE DI ADOZIONE

**BLU** – PARTI AGGIUNTE IN FASE DI CONTRODEDUZIONE

~~**BLU barrato**~~ – PARTI ELIMINATE IN FASE DI CONTRODEDUZIONE

### ARTICOLO MODIFICATO





**Art. 40**  
**Aree di riqualificazione per usi residenziali (AC\_3)**

**1. Definizione:**

Sono aree parzialmente edificate o lotti liberi, in contesti urbanistici prevalentemente residenziali consolidati che necessitano di interventi di trasformazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

In queste aree il RUE ammette la nuova costruzione o la demolizione e contestuale nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, il Permesso di costruire dovrà essere assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree.

Qualora la trasformazione urbana assuma dimensioni tali da influire in maniera significativa sull'impianto urbano, interessando una superficie superiore a 5.000 mq, l'intervento di trasformazione potrà essere attuato esclusivamente tramite POC e successivo PUA.

Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_3, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_3 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il

maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AC\_3 sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli, limitatamente alle autovetture
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>0,15 mq/mq incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA.</p>

		<p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.</p> <p>-----</p> <p>Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>In coerenza con quanto già previsto dal previgente PRG, nell'area AC_3, in località Gualando, identificata con il simbolo di asterisco di colore lilla nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro è ammesso l'insediamento di una SU massima pari a 3.500 mq. Tale superficie comprende i 1.401 mq trasferiti dall'ambito 1 del PRU con Accordo di Programma. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetta alla stipula di una nuova convenzione urbanistica che dovrà necessariamente tenere conto dei contenuti della convenzione urbanistica che disciplina lo stesso ambito 1 del PRU.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3*, in località "Penta tennis club", corrispondente all'area "C.11" del previgente PRG del Comune di Pianoro, in base alle potenzialità edificatorie già definite dallo stesso PRG sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.1 Residenza</p> <p>U.21 Attrezzature sportive</p> <p>SU max = <del>1.340 mq aumentabile fino a 1.474 mq nel caso di realizzazione di</del> 2000 mq con edifici classificati in classe "A" secondo i parametri di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i</p> <p>H max = <del>7,50</del> 10,00 7,50 m</p> <p>SA max = 50% della SU (con autorimesse fuori terra o seminterrate), aumentabile fino al 70% della SU (con autorimesse in interrato). Nel caso di edifici monopiano è possibile realizzare una quota di SA pari al 100% della SU, al piano interrato, purché sotto l'area di sedime del fabbricato, ed una quota di SA pari al 25% della SU fuori terra,</p> <p>con le seguenti prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contestualmente alla presentazione del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo intervento edilizio;</li> <li>- la SP (superficie permeabile) dovrà essere pari ad almeno il 35% della SF al netto della superficie coperta.</li> </ul>
--	--	---

		<p>L'intervento è soggetto a PUA.</p> <p>Il PUA dovrà integrato da uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo insediamento e da uno studio idrogeologico che approfondisca gli aspetti di regimazione delle acque ai fini della stabilità, nonché l'interferenza dell'intervento sul dilavamento e successiva ricarica delle acque.</p> <p>E' prescritta la contestuale demolizione dei fabbricati esistenti e la distribuzione della SU prevista, anche in più edifici, seguendo l'andamento piano-altimetrico del terreno.</p> <p>A tal fine prima della presentazione del PUA dovrà essere presentato un piano di indagine preliminare del suolo ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.</p> <p>E' ammesso il trasferimento della SU assegnata all'area AC_3*, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, tramite il ricorso al POC, che dovrà prevedere la contestuale demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione dell'area ad usi agricoli.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3**, in località "Penta tennis club", corrispondente all'area "C.11" del previgente PRG del Comune di Pianoro, in base alle potenzialità edificatorie già definite dallo stesso PRG, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 1/06/2011 e sottoscritto in data 17/06/2011, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.1 Residenza</p> <p>U.11 Piccoli uffici e studi professionali</p> <p>SU max = 600 mq, aumentabile fino a 660 mq nel caso di realizzazione di edifici classificati in classe "A" secondo i parametri di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i.</p> <p>H max = 7,50 m</p> <p>SA max = 50% della SU (con autorimesse fuori terra o seminterrate), aumentabile fino al 70% della SU (con autorimesse in interrato). Nel caso di edifici monopiano è possibile realizzare una quota di SA pari al 100% della SU, al piano interrato, purché sotto l'area di sedime del fabbricato ed una quota di SA pari al 25% della SU fuori terra.</p> <p>con le seguenti prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contestualmente alla presentazione del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio di inserimento paesaggistico del nuovo intervento edilizio;</li> <li>- la SP (superficie permeabile) dovrà essere pari ad almeno il 35% della SF al netto della superficie coperta.</li> </ul> <p>L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.</p> <p>E' prescritta inoltre la demolizione dei fabbricati</p>
--	--	--

			esistenti e la distribuzione della SU prevista, anche in più edifici, seguendo l'andamento plano-altimetrico del terreno. E' ammesso il trasferimento della SU assegnata all'area AC_3**, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, tramite il ricorso al POC, che dovrà prevedere la contestuale demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione dell'area ad usi agricoli.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima	=	altezza media edifici esistenti al contorno e comunque $\leq$ a 14 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	cfr. art. 16 RUE
D3	Distanze tra edifici	=	cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

## 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC\_3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperare alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

E' consentita la realizzazione di tettoie e pensiline fotovoltaiche, non computate ai fini edificatori, nelle misure e con le modalità previste dall'art. 58 comma 6.

..... omissis .....



**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 DELLA VARIANTE NORMATIVA ALL'ART. 40 DEL VIGENTE RUE RELATIVAMENTE ALL'AREA AC\_3\* DI VIA LELLI**

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)  
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA  
PROPOSTA N. 25 DEL 14/06/2019**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla <b>REGOLARITA' TECNICA</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>27/06/2019</b>	IL RESPONSABILE DELL'AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO  <b>Loredana Maniscalco</b>

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>27/06/2019</b>	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  <b>Luca Lenzi</b>



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
**Gabriele Minghetti**

Il Vicesegretario  
**Luca Lenzi**

---

Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).