



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

numero **33** del **29/06/2021**

APPROVAZIONE DI VARIANTE NORMATIVA ALL'ART. 47 DEL RUE E AL PUA 121/2011, AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017, PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLA CLAS IMMOBILIARE

Il giorno **29 giugno 2021** 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	assente
Francesca BENAZZI	presente	Luca D'ORISTANO	presente
Consuelo TINTI	presente	Giulia TOVOLI	assente
Irene COLANTUONI	presente	Davide NANNI	assente
Filippo Maria ZANIBONI	presente	Pier-Luigi ROCCA	presente
Alessandro SKUK	presente		

Il Segretario Generale, **LUISA MUSSO**, 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 RIZA Francesca, BACCI Federico e TOVOLI Giulia.



(All'inizio della trattazione escono dall'aula i consiglieri Davide Nanni e Giulia Tovoli, presenti al voto n. 14)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo del suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette all'articolo 4, comma 4, lettera e) il completamento del procedimento speciale di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica fino all'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);
- secondo la procedura prevista dall'art. 53 della L.R. 24/2017, la società Clas Immobiliare S.r.l. ha presentato il 19/5/2020 al SUAP associato dell'Unione dei Comuni Savena-Idice, registrato al SUE con il n. 6 del 10/6/2020, prot. 9528, la richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento della struttura sanitaria "E. Gruppioni" sita in via Zena 117, in variante all'art. 47, punto 4 del RUE e al PUA approvato con delibera di Giunta Comunale n. 121 del 30/11/2011, in variante al Piano Particolareggiato n. 112/1998 e identificato nel RUE con la sigla AG.S.P_1;

Precisato che

- la suddetta istanza ha richiesto l'attivazione di una conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e nulla osta ai fini dell'approvazione del progetto per il rilascio del provvedimento unico di autorizzazione dell'intervento e il Responsabile del SUAP ha predisposto lo convocazione della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto presentato dalla Clas Immobiliare S.r.l., ex art. 14 comma 2 e art. 14 bis della legge 241/1990 e s.m.i. in forma semplificata e modalità asincrona;
- la Conferenza dei Servizi ha concluso i suoi lavori il 21/6/2021 con la redazione del verbale, registrato in data 22/6/2021 al protocollo del Comune di Pianoro al n. 12410, con il quale è stata disposta la conclusione positiva del procedimento per il rilascio del permesso di costruire subordinato all'approvazione della variante urbanistica;

Dato atto che la variante normativa al RUE e al PUA è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 22/12/2020;

Considerato che, la variante adottata, nel raccordare gli interventi proposti agli strumenti urbanistici del Comune di Pianoro ha tenuto conto:

- che il Comune di Pianoro è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 30 e 31 del 6 luglio 2011 ed efficaci dal 3 agosto 2011, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURERT, ma non è dotato di Piano Operativo Comunale (POC);
- che la richiesta di ampliamento della Residenza sanitaria polivalente "E. Gruppioni" è emersa dalla necessità di implementare e completare i servizi disponibili ed è derivata dal fatto di potere operare nelle migliori condizioni e completare l'attività diagnostica. Le attività che si svolgono attualmente e che saranno implementate, oltre che dare un supporto sanitario e assistenziale ai fruitori della struttura, porteranno anche un vantaggio occupazionale nella Val di Zena;



- che la proposta di variante si sostanzia in una modifica normativa al RUE all'art. 47 riguardante l'area AG.S.P_I in località Osteria "Attrezzature private di interesse generale per attività speciali" per realizzare un totale di SU+SA di 893 mq in più rispetto a quanto oggi ammesso dalle vigenti norme del RUE, pari a 2.500 mq;

Tenuto conto che la modifica del PUA è stata predisposta considerando ancora valida la convenzione urbanistica collegata al PUA 121/2011, sottoscritta in data 29/12/2011 (Rep. 27047 Raccolta 16638), e partendo dallo stato di fatto attuale della struttura in cui è completato il fabbricato e la maggior parte dei parcheggi pertinenziali ad utilizzo pubblico, ma non completati per intero in una zona marginale all'area;

Dato atto

- che gli atti e gli elaborati tecnici di variante al RUE e al PUA sono stati posti in pubblicazione e depositati presso la sede del Comune di Pianoro dal 7/1/2021 all'8/3/2021 e che è stata data contestuale pubblicità del deposito mediante avviso sul BURERT n. 1 del 7/1/2021 e all'Albo online del Comune di Pianoro al fine della presentazione delle osservazioni;
- che la relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) allegata alla variante ha seguito la stessa procedura di pubblicazione e deposito della variante stessa al fine di raccogliere le osservazioni;
- che entro la data di scadenza del termine di deposito non sono pervenute osservazioni né sulla variante urbanistica adottata né sulla Valsat;
- che i soggetti competenti in materia ambientale e i soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali si sono espressi favorevolmente e/o con condizioni e/o con prescrizioni in ambito di Conferenza dei Servizi;
- che sulla variante al RUE e al PUA e sulla Valsat si è espressa la Città Metropolitana, quale Autorità competente, con atto del Sindaco Metropolitano n. 143 del 9/6/2021, acquisito al protocollo con registrazione n. 11970 del 16/6/2021, con il quale è stato dato l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE e al PUA vigenti nel rispetto di alcune riserve puntualmente recepite dal Comune di Pianoro con la relazione di controdeduzione predisposta dal Servizio Urbanistica – Edilizia Privata ed esplicitate nello schema di convenzione urbanistica modificato in accordo con il soggetto attuatore;
- che le condizioni della Città Metropolitana sono state anche recepite negli elaborati progettuali allegati quali integrazioni alla domanda di permesso di costruire dalla società Clas Immobiliare S.r.l., acquisiti al protocollo con registrazione n. 12410 del 22/6/2021 e successiva integrazione del 25/6/2021 prot. n. 12661;
- che gli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi hanno verificato la conformità del progetto alle norme in materia urbanistica, sulla base alla variante predisposta e la conformità dell'intervento alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

Precisato inoltre

- che le modifiche al RUE sono di modesta entità e non presentano contenuto innovativo o sostanziale rispetto al Regolamento vigente che rimane invariato nella sua struttura complessiva;
- che il presente atto è stato sottoposto alla competente Commissione Consiliare nella seduta del 25/6/2021;

Dato atto che gli elaborati di variante al PUA, conservati agli atti dell'Ufficio Urbanistica, sono i seguenti:

Tav. 1 Inquadramento urbanistico – estratto catastale



- Tav. 2 Stato di fatto contenuto nel Piano Particolareggiato n. 112/ 1998: planimetria generale
- Tav 3 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: planimetria generale con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 4 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano interrato a quota -14 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 5 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 1126 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 6 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 766 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 7 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 406 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 8 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano terreno con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 9 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 Stato di fatto: sezioni e prospetto nord con attualizzazione dei titoli edilizi presentati
- Tav. 10 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale
- Tav. 11 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere
- Tav. 12 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con dimostrazione delle dotazioni di parcheggio pertinenziale da destinare all'utilizzo pubblico
- Tav. 13 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -1113
- Tav. 14 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -751
- Tav. 15 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -406
- Tav. 16 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano terreno
- Tav. 17 Variante al PUA n. 121/2011: connessioni tra le strutture
- Tav. 18 Variante al PUA n. 121/2011: sezioni
- Tav. 19 Variante al PUA n. 121/2011: prospetto nord
- Tav. 20 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde – Stato attuale dei luoghi in prossimità dell'intervento
- Tav. 21 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde
- A - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica di progetto
- Relazione illustrativa – Variante di RUE e di PUA
- B - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione geologica inerente l'ampliamento oggetto di variante al PUA
- C - Variante al PUA n. 121/2011: Valutazione di clima acustico previsionale (invariata rispetto al PUA n. 121/2011)
- D - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione tecnica illustrativa con variante al RUE
- E - Variante al PUA n. 121/2011: Documentazione fotografica
- F - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo vigente
- G - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo modificato
- H - Valsat della variante al PUA e della variante di RUE
- I - Sintesi non tecnica ai fini della valutazione ambientale Valsat
- J - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica riguardante il ripristino del percorso pedonale collinare dalla strada di Val di Zena-Chiesa di Montecalvo (invariato rispetto al PUA n. 121/2011)
- K - Schema di convenzione urbanistica
- L - Norme tecniche di attuazione variante al PUA



Precisato che la proposta di variante al RUE consta di:

- a) "Relazione di controdeduzione ai pareri espressi dagli Enti" redatta dall'Arch. Loredana Maniscalco;
- b) Stralcio di normativa di RUE, stato di fatto e di variante dell'art. 47 "Attrezzi private di interesse generale per attività speciali – Località Osteria";
- c) Relazione Geologica a firma dei Geologi Dott. Giovanni Ronzani e Maria Luise Gogl;
- d) Relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) a firma dell'Ing. Ananlisa Cerrè e dell'Ing. Francesco Davalli;
- e) Schema di Convenzione Urbanistica
- f) Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 21/6/2021 acquisito al protocollo del Comune di Pianoro in data 22/6/2021 al n. 12410 che, deve essere sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale;

Richiamati

- gli elaborati Tecnici e di relazione costitutivi del Permesso di costruire, come aggiornati con prot. 12410 del 22/6/2021 e con prot. 12661 del 25/6/2021;
- la L.R. n. 24/2017 e in particolare l'art. 53 e l'art. 4, punto 4 lettera a), il quale consente l'adozione e approvazione delle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (31/12/2021);

Udito l'intervento e le successive precisazioni dell'assessore Marco Zuffi sull'argomento in oggetto nonché l'intervento del consigliere Filippo Maria Zaniboni (*Partito Democratico*) che evidenzia come la variante normativa sia stata esaminata dalla competente commissione comunale, il tutto come da registrazione audio digitale in atti conservata;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica Edilizia-Privata Arch. Loredana Maniscalco;

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 de Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Con voto favorevole unanime espresso per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) di ritenere le premesse parti integranti del presente dispositivo;
- 2) di recepire il verbale del 21/6/2021, registrato in data 22/6/2021 al protocollo del Comune di Pianoro al n. 12410, per l'approvazione del progetto per l'ampliamento della struttura sanitaria "E. Gruppioni" sita in via Zena 117 presentato dalla società Clas Immobiliare S.r.l. e di condividere nel contempo le determinazioni della conferenza dei servizi in merito agli effetti di variante prodotti dal progetto;
- 3) di approvare, in conformità agli articoli 4 e 53 della L.R. 24/2017, la variante normativa al RUE vigente composta dai seguenti elaborati allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale:



- “Relazione di controdeduzione ai pareri espressi dagli Enti” redatta dalla dipendente Arch. Loredana Maniscalco;
- Stralcio di normativa di RUE, stato di fatto e di variante dell’art. 47 “Attrezzature private di interesse generale per attività speciali – Località Osteria”;
- Schema di Convenzione Urbanistica
- Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 21/6/2021 che deve essere sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale;

Nonchè dai seguenti elaborati acquisiti agli atti nell'applicativo informatico degli atti amministrativi:

- Relazione Geologica a firma dei Geologi Dott. Giovanni Ronzani e Maria Luise Gogl;
- Relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) a firma dell’Ing. Ananlisa Cerrè e dell’Ing. Francesco Davalli;
- RUE - Testo coordinato;

4) di approvare la variante al PUA n. 121/2011 secondo gli elaborati conservati agli atti dell’Ufficio Urbanistica e qui di seguito indicati:

Tav. 1 Inquadramento urbanistico – estratto catastale

Tav. 2 Stato di fatto contenuto nel Piano Particolareggiato n. 112/ 1998: planimetria generale

Tav 3 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: planimetria generale con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 4 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano interrato a quota - 14 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 5 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 1126 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 6 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 766 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 7 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminterrato a quota m - 406 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 8 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano terreno con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 9 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 Stato di fatto: sezioni e prospetto nord con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 10 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale

Tav. 11 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere

Tav. 12 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con dimostrazione delle dotazioni di parcheggio pertinenziale da destinare all’utilizzo pubblico

Tav. 13 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -1113

Tav. 14 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -751

Tav. 15 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -406

Tav. 16 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano terreno

Tav. 17 Variante al PUA n. 121/2011: connessioni tra le strutture

Tav. 18 Variante al PUA n. 121/2011: sezioni

Tav. 19 Variante al PUA n. 121/2011: prospetto nord

Tav. 20 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde – Stato attuale dei luoghi in prossimità



dell'intervento

Tav. 21 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde

A - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica di progetto

Relazione illustrativa – Variante di RUE e di PUA

B - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione geologica inerente l'ampliamento oggetto di variante al PUA

C - Variante al PUA n. 121/2011: Valutazione di clima acustico previsionale (invariata rispetto al PUA n. 121/2011)

D - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione tecnica illustrativa con variante al RUE

E - Variante al PUA n. 121/2011: Documentazione fotografica

F - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo vigente

G - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo modificato

H - Valsat della variante al PUA e della variante di RUE

I - Sintesi non tecnica ai fini della valutazione ambientale Valsat

J - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica riguardante il ripristino del percorso pedonale collinare dalla strada di Val di Zena-Chiesa di Montecalvo (invariato rispetto al PUA n. 121/2011)

K - Schema di convenzione urbanistica

L - Norme tecniche di attuazione variante al PUA

5) di dare mandato al Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio di provvedere all'adempimento degli atti relativi all'attuazione del presente procedimento, nonché di sottoscrivere la convenzione autorizzandolo ad apportare le eventuali precisazioni e modifiche necessarie a meglio definire l'atto;

6) 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 la Città Metropolitana di Bologna, sentiti gli Enti interessati in materia ambientale in fase di Conferenza dei servizi, con riserve accolte totalmente come risulta dalla variante qui approvata e di cui terrà conto l'atto unico autorizzativo degli interventi;

7) di precisare che

- a. la variante al RUE e al PUA come approvata sarà trasmessa alla Città Metropolitana, alla Regione Emilia Romagna che provvederà alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione e sarà depositata presso il Comune e sul sito web del Comune per la libera consultazione in forma permanente;
- b. gli strumenti urbanistici modificati entreranno in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del suddetto avviso di approvazione;
- c. 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;
- d. il Responsabile unico del procedimento è l'Arch. Loredana Maniscalco quale Responsabile dell'Area VI Assetto del territorio e patrimonio.

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'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali.



COMUNE DI PIANORO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XIII° 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 – Tecnicoopsc. coop.

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

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA XIII° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Giugno 2021	RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE	RUE. norme



COMUNE DI PIANORO
Città Metropolitana di Bologna

**XIII° VARIANTE NORMATIVA
AL R.U.E. VIGENTE
E CONTESTUALE VARIANTE AL PUA
adottata con delibera di C.C. n. 65 del 22/12/2020**

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE
AI PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI**

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
(documento firmato digitalmente)

Premessa:

La variante normativa proposta all'art. 47 "Attrezzature private di interesse generale (AG)" del RUE vigente, scaturisce dalla necessità di approvazione del progetto, nell'ambito di una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/1990 con procedura semplificata, indetta dall'Uff. SUAP Associato dell'Unione dei Comuni Savena – Idice il 08/06/2020 con prot. n. 7561, pervenuta in data 08/06/2020 con prot. n. 9528, in applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 "procedimento unico", riferita all'approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti, in variante normativa al RUE vigente, per la realizzazione di ampliamento di un fabbricato ad uso residenza sanitaria polivalente ricadente in Area AG "Attrezzature private di interesse generale – AG/S.P_I (attrezzature private di interesse generale per attività speciali – Località Osteriola)", non altrimenti attuabile con le normativa urbanistica comunale vigente.

Contestualmente la procedura in oggetto, per le medesime motivazioni, determina anche variante al Piano Particolareggiato di Attuazione del previgente PRG 1999, approvato, con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 30/11/2011 aente per oggetto "APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'AMPLIAMENTO DELLA RESIDENZA SANITARIA POLIVALENTE "EUGENIO GRUPPONI" in variante al Piano Particolareggiato n. 112/1998 aente per oggetto "APPROVAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATODI INIZIATIVA PRIVATA UBICATO IN VIA ZENA 117 IN AREA DI PROPRIETA' SEF/VILLA NADIA, attuativo del PRG 1984, per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale.

Attualmente il RUE vigente all'art. 47 per l'area AG/S.P_I, così come il Piano Particolareggiato, prevedono la possibilità di realizzare, oltre alla Superficie Utile e Accessoria esistenti ulteriori 2.500,00 mq di Superficie Utile + Superficie Accessoria, in ampliamento o in nuova costruzione, da destinare agli usi ammessi di attrezzature socio sanitarie e residenza collettiva.

Ad oggi, della potenzialità edificatoria ammessa, come sopra specificata, sono stati realizzati mq. 2449,02 di cui Su = mq. 2335,49 e Sa = mq. 113,53.

La necessità della Società Clas Immobiliare s.r.l. è oggi quella di realizzare un ulteriore ampliamento di 893,00 mq, e più precisamente Su = mq. 705,00 e Sa = mq. 188,00, per poter soddisfare le sopravvenute esigenze di potenziamento delle attività chirurgiche, diagnostiche e di degenza, attività ad alto impatto socio – sanitario per l'intera comunità locale e non solo.

Tale variante prevede quindi la possibilità, all'interno del perimetro dell'area AG/S.P_I, coincidente con il perimetro del P.U.A., di un ulteriore incremento di Superficie Complessiva Su + Sa pari a mq. 893,00; viene contestualmente prevista la possibilità di deroga al rispetto delle distanze dai confini urbanistici del comparto, solamente nel caso in cui l'area al di fuori di esso sia della medesima proprietà, per poter consentire una maggiore flessibilità compositiva ed organizzativa degli spazi e anche la possibilità di reperimento dello standard di parcheggio pertinenziale, annesso all'uso pubblico, al di fuori del perimetro dell'area AG nel rispetto della normativa vigente relativa alla permeabilità, ovvero la loro eventuale monetizzazione, sia a causa della morfologia del lotto, che per la parte rimasta libera da edificazione presenta un andamento fortemente scosceso, rendendo le aree a parcheggio difficilmente realizzabili e fruibili dagli utenti della struttura, sia perché detta monetizzazione risulta funzionale alla messa in esercizio della fermata del trasporto pubblico TPER, la quale ridurrà sensibilmente la necessità di reperimento di altro standard di parcheggio pertinenziale.

ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE:

Per ogni osservazione vengono riportati i dati identificativi (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.

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 le riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna e le indicazioni e prescrizioni degli altri Enti coinvolti, come di seguito specificato:

Città Metropolitana di Bologna

Prot. n. 12121 del 17/06/2021

La Città Metropolitana di Bologna, con Atto del Sindaco Metropolitano n. 143 del 09/06/2021, ha espresso l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE e al PUA vigenti, nel rispetto delle seguenti riserve.

- **Riserva 1, relativa alla Tutele e Vincoli della Pianificazione sovraordinante:**

Considerata la fragilità del contesto paesaggistico ambientale nel quel ricade la struttura a destinazione socio-sanitaria ed ospedaliera, si chiede di integrare la scheda di RUE e le NTA del PUA prevedendo che gli elaborati progettuali riportino gli interventi volti alla mitigazione degli impatti già individuati nella relazione paesaggistica, nonché il rispetto delle prescrizioni in merito alla Valutazione di incidenza;

- **Riserva 2, relativa alla Accessibilità della struttura sanitaria e impegni del soggetto attuatore:**

Si rileva la necessità di integrare la scheda di RUE e la convenzione del PUA specificando le tempistiche e le modalità per la realizzazione delle opere, le modalità con cui il Comune intende finanziare il potenziamento del servizio di TPL lungo la Via Zena;

- **Riserva 3, relativa alle Dotazioni Territoriali:**

Si chiede di subordinare la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali al rispetto della norma di carattere generale, specificando negli elaborati di variante a quale delle ipotesi si possa fare riferimento per la monetizzazione.

Controdeduzione:

Si propone di accogliere le riserve come di seguito specificato:

- **Riserva 1, relativa alla Tutele e Vincoli della Pianificazione sovraordinante:**

Viene modificata ed integrata la scheda di RUE all'art. 47 e conseguentemente le NTA del PUA, prevedendo che gli elaborati progettuali riportino gli interventi volti alla mitigazione degli impatti già individuati nella Relazione Paesaggistica, di accompagnamento alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, nonché il

rispetto delle prescrizioni in merito alla Valutazione di Incidenza, contenuta all'interno del Nulla Osta dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Romagna – Parco dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa

- Riserva 2, relativa alla Accessibilità della struttura sanitaria e impegni del soggetto attuatore:

Viene modificata ed integrata la scheda di RUE all'art. 47 e conseguentemente la convenzione del PUA specificando le tempistiche e le modalità per la realizzazione delle opere e le modalità con cui il Comune intende finanziare il potenziamento del servizio di TPL lungo la Via Zena,

- Riserva 3, relativa alle Dotazioni Territoriali:

Si specifica che la monetizzazione, in alternativa al reperimento, dei parcheggi pertinenziali, ammessi all'uso pubblico dalla scheda di RUE e quindi ad essi assimilati, è coerente con la norma di carattere generale definita dal RUE al comma 6 dell'art. 103, sia a causa della morfologia del lotto, che per la parte rimasta libera da edificazione presenta un andamento fortemente scosceso, rendendo le aree a parcheggio difficilmente realizzabili e fruibili dagli utenti della struttura, sia perché funzionale alla messa in esercizio della fermata del trasporto pubblico TPER, la quale ridurrà sensibilmente la necessità di reperimento di altro standard di parcheggio pertinenziale.

Modificando conseguentemente l'art. 47 del RUE, come segue:

SEZIONE II TERRITORIO RURALE

Art. 47

Attrezzature private di interesse generale (AG)

1. Le aree AG sono destinate ad ospitare attrezzature private di interesse generale e corrispondono ad aree parzialmente edificate ovvero ad aree di nuova localizzazione, individuate dal PSC, che il RUE identifica con sigle alfanumeriche, disciplinandone le possibilità di intervento. In queste aree il RUE prevede:
 - il consolidamento delle attività esistenti, anche con incrementi delle superfici insediate, nel rispetto degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
 - interventi di nuova edificazione ed insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.
2. Nelle aree AG:
 - gli interventi che prevedano la conferma della SU esistente alla data di adozione del PSC ovvero un suo ampliamento non superiore a 300 mq, sono attuati tramite intervento diretto,
 - gli interventi che prevedano nuova edificazione o ampliamenti superiori a 300 mq di SU sono attuati mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che dovrà verificare, con apposita ValsAT di cui all'art. 5 della LR 20/2000, la dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi ed in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle eventuali opere necessarie a risolvere le criticità rilevate in sede di ValsAT, da regolamentare nella convenzione del PUA.
3. Nelle aree AG, il RUE declina le seguenti tipologie di aree:
 - aree AG (attrezzature private di interesse generale), prevalentemente connesse ad attività sportive coerenti con il contesto rurale di intervento (maneggi, attività sportive all'aperto, ecc.),
 - aree AG/S (attrezzature private di interesse generale per attività speciali), corrispondenti ad ambiti compresi nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa e già disciplinati dal

PTP (Piano Territoriale del Parco), che possono ospitare attrezzature private di interesse generale non di tipo sportivo ma più specificatamente per attrezzature speciali, di tipo socio-sanitarie in un caso e di tipo culturale, nell'altro.

- aree AG/C (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave), costituite da porzioni di territorio rurale corrispondenti ad ambiti soggetti a PAE, recuperabili per attrezzature private di interesse generale, ricadente in parte nel territorio del Comune di Pianoro e in parte nel territorio del Comune di Loiano,

4. Nelle aree AG sono ammessi gli usi ed parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati–nel rispetto delle norme di tutela del PSC per le zone di tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico del PSC, eventualmente ricadenti entro il perimetro dell'area AG.

Comune di Pianoro

AG.P_A (località Penta Tennis Club):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive
- U.7 Pubblici esercizi

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA

E' consentito il mantenimento della superficie esistente relativa all'alloggio del custode o del titolare dell'attività.

H max = 9,50 m

AG.P_D (località Camponuovo):

Usi ammessi:

- U.1 Residenza (esistente)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde

Parametri urbanistici ed edilizi:

per gli usi U.1 e U.7: SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA

H max = 9,50 m

AG.P_E (località C. Veggetti):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU max = 1.000 mq

H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e la localizzazione della SU ammessa in posizione tale da garantire condizioni di inserimento paesaggistico meno invasive rispetto alla condizione attuale.

AG.P_G (corrispondente all'area "DTR.5" del previgente PRG del Comune di Pianoro):

Usi ammessi:

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Pubblici esercizi
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA

H max = 10,00 m

AG.P_H (località Ca' del Rio):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive
- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (esclusivamente per equini)
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.500 mq di SU+SA

H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere interventi idraulici rivolti a migliorare le condizioni di sicurezza del torrente Rio ed interventi di sistemazione della viabilità di accesso dalla strada principale.

AG.P_I (località Campora di sopra):

Usi ammessi:

- U.3 Residenza collettiva
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA

H max = 10,50 m

AG/S.P_I (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Località Osteria):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area "F.2.6" del previgente PRG del Comune di Pianoro e all'area P5 del Piano Territoriale del Parco.

Sull'area è presente un edificio occupato da una attrezzatura socio-sanitaria.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.3 Residenza collettiva

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 2.500 mq di SU+SA;

a seguito di procedura di cui alla L.R. n. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione di ulteriori mq. 893 di Su+Sa

H max = 13 m, per gli interventi di ampliamento

Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

- deve essere garantito un collegamento pedonale con il trasporto pubblico
- dovrà essere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di due piazzole, una per senso di marcia, per la fermata del Trasporto Pubblico Locale
- i parcheggi di pertinenza dovranno essere ammessi all'uso pubblico e quindi ad essi assimilati nelle modalità di reperimento, con modalità da definire nel PUA. **A seguito di procedura di cui alla L.R. n. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione dei parcheggi di pertinenza al di fuori del perimetro dell'area AG, nel rispetto della vigente normativa relativa alla permeabilità, ovvero la loro monetizzazione, in coerenza con l'art. 103 comma 6 del presente RUE, sia a causa della morfologia del lotto che rende le nuove aree a parcheggio difficilmente realizzabili e fruibili dagli utenti della struttura, sia perché funzionale alla messa in esercizio delle fermate del Trasporto Pubblico Locale, le quali ridurranno sensibilmente la necessità di reperimento di altro standard di parcheggio pertinenziale e la cui attuazione è regolamentata dalla convenzione urbanistica**

- gli elaborati progettuali dovranno riportare gli interventi volti alla mitigazione degli impatti già individuati nella relazione paesaggistica, di accompagnamento alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, nonché il rispetto delle prescrizioni in merito alla Valutazione di incidenza, facenti parte del "procedimento unico" di cui Art. 53 della L.R. n. 24/2017
- è consentita la deroga alla distanza dei 5 m. dai confini urbanistici in caso di medesima proprietà e/o società.

AG/S.P_II (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Edifici La Fornace):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area P6 del Piano Territoriale del Parco.

L'area necessita di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica, essendo interessata da alcuni edifici in stato di degrado e, in parte, di abbandono: uno occupato originariamente da una struttura di lavorazione di materiali gessosi e uno di carattere residenziale.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.7 Pubblici esercizi
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune a servizio del Parco dei Gessi
- U.29 Attrezzature culturali a servizio del Parco dei Gessi

Parametri urbanistici ed edilizi:

- con riferimento all'edificio esistente già in parte ad uso abitativo, è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1) mediante ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime e del volume attuale, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, con possibilità di realizzare una ulteriore unità abitativa oltre a quella esistente;
- con riferimento agli edifici esistenti ex produttivi, è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, con mantenimento della riconoscibilità della tipologia originaria, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, previa demolizione degli altri manufatti sparsi.

Per tali edifici:

- è prescritto il recupero e successiva cessione gratuita all'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, delle porzioni di fabbricato ex produttivo, costituite dai forni, dalla galleria centrale e da una porzione dell'edificio annesso, su due piani, per una superficie totale (SU+SA), di circa 450 mq (esclusi i forni in quanto non calpestabili), che saranno destinati per uso pubblico. L'atto di cessione dovrà essere corredata dal Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui alla LR 31/2002 e smi
- per la quota eccedente i 450 mq di SU+SA è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1)

Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

L'intervento è soggetto alla verifica delle seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata con sezione di almeno 3 m, dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche,
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, realizzazione di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili,
- collegamento alla rete di distribuzione idrica.

L'intervento è altresì soggetto alla valutazione del rischio idraulico, definito dall'art. 4 del PSAI, e all'adozione delle eventuali misure di riduzione del rischio stesso

L'intervento è subordinato:

- alla cessione gratuita di una striscia di terreno limitrofa al Torrente Zena di dimensione sufficiente alla realizzazione di un percorso ciclopedinale,
- alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione dell'area di sosta pedonale individuata dal PTP, all'esterno delle fasce di rispetto stradale e degli elettrodotti e del parcheggio individuato dal PTP.

Nell'ambito del PUA dovrà essere acquisito il parere del Settore Viabilità della Provincia di Bologna relativamente alle modalità di accesso e sistemazione del fronte sulla SP Val di Zena.

AG/C.P (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave):

Gli interventi sono soggetti a PUA da predisporre in forma coordinata con il Comune di Loiano.

Usi ammessi:

- U.2 Attività ricettive
- U.4 Esercizi di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edilizi:

E' ammesso il recupero del fabbricato esistente nel Comune di Loiano ed il suo ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati ma contigui al fabbricato esistente, per una SU+SA aggiuntiva fino a 1.500 mq, da destinare ad attività di supporto alle attività sportive (club-house, attività ricettive e ristorative, spazi per riunioni e convegni, ecc, scuderie e locali a servizio di maneggi e attività sportive in genere). Il PUA dovrà garantire condizioni ottimali di inserimento paesaggistico.

H max = 8,50 m

parcheggi di urbanizzazione (PU): non inferiori a 50 mq/100 mq SU

Nelle aree AG, oltre agli usi principali sopra definiti, ammissibili fino al 100% della SU, sono comunque ammessi i seguenti usi, nell'ambito della SU massima ammissibile:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

oltre ad attività correlate all'attività principale quali depositi, uffici, ecc.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 100 mq di SU per ogni attività, da computarsi all'interno della SU realizzabile e in misura non superiore al 20% della SU. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa stipula di un contratto fra titolare del titolo abilitativo ed Amministrazione Comunale, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. Nelle aree AG devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 9,50 derogabile per volumi tecnici, quando non sopra definita puntualmente per ciascuna area.
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque \geq 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AG 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.

..... omissis

La Città Metropolitana di Bologna, con Atto del Sindaco Metropolitano n. 143 del 09/06/2021, in merito al vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, ha espresso parere FAVOREVOLE prescrivendo di dovere tener conto, nelle successive fasi progettuali, delle seguenti indicazioni:

- La nuova rete scolante delle acque superficiali dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione degli apporti delle acque provenienti dal deflusso naturale; nell'area di monte dovrà essere mantenuta attiva la rete di scoline superficiali al fine di raccogliere e allontanare rapidamente tutte le acque meteoriche. Nello specifico dovranno essere ripristinate due canaline trasversali che tagliavano in precedenza l'areale portando le acque al vicino rio. Il mantenimento delle scoline esistenti e l'eventuale implementazione del sistema idraulico pare di essenziale importanza ai fini della sostenibilità progettuale ed esecutiva dell'opera.
- Dovrà essere assicurato un efficiente azione drenante in corrispondenza delle opere di contenimento;
- Dovrà essere effettuato un ulteriore controllo dell'eventuale presenza di circolazioni idriche sotterranee di rilevante importanza ai fini progettuali ed esecutivi;
- Dovranno essere eseguiti monitoraggi in fase esecutiva e post-esecutiva al fine di definire eventuali interventi supplativi nel caso di necessità in corso d'opera;
- Dovranno essere eseguite ulteriori verifiche di stabilità dei versanti interessati da ulteriori tagli e riporti connessi alla realizzazione dell'opera;
- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo della presente variante;
- Durante le fasi di cantiere eventuali depositi provvisori di materiale di scavo dovranno essere collocati a debita distanza da circolazioni idriche superficiali (anche di carattere stagionale) così da evitare pericolosi fenomeni di ristagno delle acque.
- Sarà inoltre di estrema importanza, come evidenziato e prescritto nella relazione geologica del 14 gennaio 2021, rimuovere al più presto la difformità morfologica evidenziata sia dal Dott. Geologo Giovanni Ronzani sia dagli Enti per lo svincolo idrogeologico nella zona stradina/traccia presente a sud dell'area in esame.
- Dovrà infine essere tenuto in debita considerazione, ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito oltre alla coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.
- In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni;
- La progettazione e realizzazione delle opere dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase di progettazione esecutiva e di esecuzione.

Hera S.p.A. ha espresso parere FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e delle seguenti prescrizioni tecniche:

Fognatura Nera/Mista

- L'immissione delle acque reflue dell'insediamento avverrà nella "Fogna Nera trattata" di VIA ZENA - PIANORO (BO).

- La costruzione dell'allaccio sarà realizzata dal privato, dal confine di proprietà fino al collettore pubblico.
- Prima di eseguire qualunque lavoro all'impianto fognario è obbligatorio individuare (verificare) la posizione del punto di consegna e acquisire la reale quota di scorrimento e di estradosso superiore della condotta fognaria pubblica.
- Si prescrive l'installazione di un sifone "tipo Firenze" sulla linea delle acque nere / miste, a valle di tutti i dispositivi ed in prossimità del confine.
- Si prescrive l'installazione di un "dispositivo antireflusso" sulla linea delle acque nere / miste, a valle di tutti i dispositivi ed in prossimità del confine.
- Vista l'assenza di scarichi provenienti da lavelli cucine e/o sguatterie si concede deroga alla posa del pozetto degrassatore.
- Si precisa che l'allacciamento rimarrà in gestione al privato per tutto il suo sviluppo sino all'innesto sulla fognatura pubblica.

Fognatura Bianca

- Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici del lotto saranno convogliate nel torrente Zena non in gestione alla scrivente Società.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase di esecuzione.

INRETE Distribuzione Energia

Prot. 17891-6410 del 22/02/2021

INRETE Distribuzione Energia ha espresso parere FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e delle seguenti prescrizioni specifiche:

SERVIZIO ACQUEDOTTO

- Eventuali allacci d'utenza acqua a servizio del nuovo fabbricato saranno eseguiti direttamente da HERA S.p.A a carico del committente.
- Richieste per attività particolarmente esigenti connesse alle future attività saranno valutate singolarmente dalla scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti locali necessari a garantirne il corretto servizio.

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

- Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile.

Acque meteoriche

- Tutte le acque di origine meteorica derivanti dal nuovo intervento dovranno essere recapitate al sistema di smaltimento esistente in area privata e recapitante i reflui in corpo idrico superficiale.
- AUA: si rammenta, che nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana interessanti gli agglomerati esistenti di cui alla DGR 201/2016, che prevedano, tra l'altro, la realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombati) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio.

Acque nere

- Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati al sistema di smaltimento delle acque nere presente all'interno dell'area privata, a monte del sifone di tipo "Firenze" esistente.
- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del

Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.

SERVIZIO GAS

- Eventuali allacci d'utenza a servizio del nuovo fabbricato saranno eseguiti direttamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. a carico del committente.
- Richieste per attività particolarmente esigenti connesse alle future attività saranno valutate singolarmente dalla scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti locali necessari a garantirne il corretto servizio.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase di esecuzione.

Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità pubblica Prot. 01208840 del 25/11/2020

Si prende atto che l'**Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità Pubblica** ha espresso parere di conformità sul piano edilizio ed igienico-sanitario.

ARPAE – Sezione Bologna

Prot. 61685 del 21/04/2021

L'**Agenzia ARPAE – Sezione Bologna** ha espresso parere FAVOREVOLE vincolato al rispetto delle prescrizioni di cui all'autorizzazione temporanea allo svincolo idrogeologico ed inoltre vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

1. Lo scarico della rete bianca separata nel torrente Zena potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni idrauliche eventualmente espresse nell'ambito del procedimento di concessione demaniale.
2. In esterno non potranno essere realizzati depositi di materiali e/o rifiuti.
3. Dovrà essere richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Unica Ambientale della struttura almeno per gli scarichi di acque reflue diversi da quelli di tipo "domestico"
4. In fase di cantierizzazione delle opere dovranno essere adottate idonee misure contenimento di terre e polveri al fine di evitarne il dilavamento ad opera delle precipitazioni e/o il lavaggio e conseguente scarico in acque superficiali.
5. Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite ai sensi di quanto disposto dal DPR 120/2017.
6. Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015
7. All'interno delle estensioni delle DPA degli eventuali elettrodotti in progetto, i cui valori devono essere valutati dai proprietari/gestori degli stessi, non dovranno essere realizzate aree, luoghi e/o spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase di esecuzione.

Regione Emilia-Romagna / Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna

Prot. 23488 del 28/04/2021

La **Regione Emilia-Romagna / Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna**, ha espresso parere FAVOREVOLE.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole.

Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Orientale

Prot. 3058 del 19/10/2020

L'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Orientale, ha rilasciato Nulla-Osta, anche in riferimento alla Valutazione di Incidenza, con Atto n. 134 del 28/09/2020, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'impianto di illuminazione esterno dovrà prevedere l'uso di LED la cui lunghezza d'onda di picco sia indicativamente 590 nm (c.d.LED color ambra)
- eventuale impianto di illuminazione degli edifici in funzione antintrusione/antifurto dovrà essere realizzato con sensori di movimento;

Controdeduzioni:

Si prende atto del Nulla Osta e delle indicazioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase progettazione esecutiva ed in fase di esecuzione.

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

Prot. 10649 del 06/05/2021

La Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna, a conferma del parere già precedentemente espresso in data 03/08/2020 con prot. 16578, non ravvisa particolari criticità rispetto alla sostenibilità della variante in termini di impatto ambientale, con la raccomandazione di dare compiuta realizzazione alle misure di mitigazione previste.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni in esso contenute.

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna

Prot. 7965 del 30/03/2021

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna ha espresso con prot. 7965 del 30/03/2021 parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO, a conferma di quanto già precedentemente espresso con prot. 26203 del 10/11/2020, al rispetto delle normative di settore.

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni in esso contenute.

Unione dei Comuni Savena e Idice - Ufficio Tecnico per il Vincolo Idrogeologico

Prot. 16187 del 18/11/2020

L'Unione dei Comuni Savena e Idice - Ufficio Tecnico per il Vincolo Idrogeologico, in data 18/11/2020 con prot. 16187 conferma il parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO già precedentemente espresso con prot. 9945 del 21/07/2020, al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il terreno di scavo che scaturirà dal progressivo abbassamento del fronte protetto dalla berlinesa già autorizzata con proprio Atto pos. A19029/20 e dalla trivellazione suborizzontale per la realizzazione

- dei tiranti, stimabile nell'ordine dei 6.000 mc., sia interamente trasportato a regolare discarica, operando in continuo e quindi senza significativi accumuli di terreno di scavo nell'area dei lavori;
- gli interventi dovranno essere rapportati alle modalità ed alle limitazioni dell'art. 54 "deflusso delle acque" (meteoriche, di irrigazione, delle cunet-te stradali) del Regolamento forestale regionale in vigore, che attesta che "è compito dei proprietari e dei frontisti il mantenimento della piena efficienza dei fossi di guardia, di scolo e delle cunette stradali";

Controdeduzioni:

Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite in fase di esecuzione.

Non essendo pervenute altre osservazioni da parte dei privati cittadini sia sulla variante normativa al RUE e sulla relativa VALSAT, sia sulla variante al PUA, con l'accoglimento delle riserve formulate dalla Città Metropolitana e delle indicazioni e specifiche formulate dagli altri Enti coinvolti, il procedimento istruttorio della variante si può ritenere concluso.



COMUNE DI PIANORO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XIII° 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 XIII° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Giugno 2021	Stralcio normativa di RUE Vigente e di Variante dell'art. 47 a seguito delle controdeduzioni	RUE. norme
-------------	---	------------

COMUNE DI PIANORO

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XIII° VARIANTE

ARTICOLO VIGENTE

SEZIONE II TERRITORIO RURALE

Art. 47

Attrezzature private di interesse generale (AG)

1. Le aree AG sono destinate ad ospitare attrezzature private di interesse generale e corrispondono ad aree parzialmente edificate ovvero ad aree di nuova localizzazione, individuate dal PSC, che il RUE identifica con sigle alfanumeriche, disciplinandone le possibilità di intervento. In queste aree il RUE prevede:
 - il consolidamento delle attività esistenti, anche con incrementi delle superfici insediate, nel rispetto degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
 - interventi di nuova edificazione ed insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.
2. Nelle aree AG:
 - gli interventi che prevedano la conferma della SU esistente alla data di adozione del PSC ovvero un suo ampliamento non superiore a 300 mq, sono attuati tramite intervento diretto,
 - gli interventi che prevedano nuova edificazione o ampliamenti superiori a 300 mq di SU sono attuati mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che dovrà verificare, con apposita ValsAT di cui all'art. 5 della LR 20/2000, la dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi ed in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle eventuali opere necessarie a risolvere le criticità rilevate in sede di ValsAT, da regolamentare nella convenzione del PUA.
3. Nelle aree AG, il RUE declina le seguenti tipologie di aree:
 - aree AG (attrezzature private di interesse generale), prevalentemente connesse ad attività sportive coerenti con il contesto rurale di intervento (maneggi, attività sportive all'aperto, ecc.),
 - aree AG/S (attrezzature private di interesse generale per attività speciali), corrispondenti ad ambiti compresi nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa e già disciplinati dal PTP (Piano Territoriale del Parco), che possono ospitare attrezzature private di interesse generale non di tipo sportivo ma più specificatamente per attrezzature speciali, di tipo socio-sanitarie in un caso e di tipo culturale, nell'altro.
 - aree AG/C (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave), costituite da porzioni di territorio rurale corrispondenti ad ambiti soggetti a PAE, recuperabili per attrezzature private di interesse generale, ricadente in parte nel territorio del Comune di Pianoro e in parte nel territorio del Comune di Loiano,
4. Nelle aree AG sono ammessi gli usi ed parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati-nel rispetto delle norme di tutela del PSC per le zone di tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico del PSC, eventualmente ricadenti entro il perimetro dell'area AG.

Comune di Pianoro

AG.P_A (località Penta Tennis Club):

Usi ammessi:

U.21	Attrezzature sportive
U.7	Pubblici esercizi

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA
E' consentito il mantenimento della superficie esistente relativa all'alloggio del custode o del titolare dell'attività.
H max = 9,50 m

AG.P_D (località Camponuovo):

Usi ammessi:

- U.1 Residenza (esistente)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde

Parametri urbanistici ed edili:

per gli usi U.1 e U.7: SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA
H max = 9,50 m

AG.P_E (località C. Veggetti):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edili:

SU max = 1.000 mq
H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e la localizzazione della SU ammessa in posizione tale da garantire condizioni di inserimento paesaggistico meno invasive rispetto alla condizione attuale.

AG.P_G (corrispondente all'area "DTR.5" del previgente PRG del Comune di Pianoro):

Usi ammessi:

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Pubblici esercizi
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA
H max = 10,00 m

AG.P_H (località Ca' del Rio):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive
- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (esclusivamente per equini)
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.500 mq di SU+SA
H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere interventi idraulici rivolti a migliorare le condizioni di sicurezza del torrente Rio ed interventi di sistemazione della viabilità di accesso dalla strada principale.

AG.P_I (località Campora di sopra):

Usi ammessi:

- U.3 Residenza collettiva
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA
H max = 10,50 m

AG/S.P_I (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Località Osteria):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area "F.2.6" del previgente PRG del Comune di Pianoro e all'area P5 del Piano Territoriale del Parco.

Sull'area è presente un edificio occupato da una attrezzatura socio-sanitaria.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.3 Residenza collettiva

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 2.500 mq di SU+SA
H max = 13 m, per gli interventi di ampliamento
Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

- deve essere garantito un collegamento pedonale con il trasporto pubblico
- i parcheggi di pertinenza dovranno essere ammessi all'uso pubblico, con modalità da definire nel PUA.

AG/S.P_II (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Edifici La Fornace):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area P6 del Piano Territoriale del Parco.

L'area necessita di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica, essendo interessata da alcuni edifici in stato di degrado e, in parte, di abbandono: uno occupato originariamente da una struttura di lavorazione di materiali gessosi e uno di carattere residenziale.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.7 Pubblici esercizi
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune a servizio del Parco dei Gessi
- U.29 Attrezzature culturali a servizio del Parco dei Gessi

Parametri urbanistici ed edili:

- con riferimento all'edificio esistente già in parte ad uso abitativo, è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1) mediante ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime e del volume attuale, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, con possibilità di realizzare una ulteriore unità abitativa oltre a quella esistente;
- con riferimento agli edifici esistenti ex produttivi, è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, con mantenimento della riconoscibilità della tipologia originaria, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, previa demolizione degli altri manufatti sparsi.

Per tali edifici:

- è prescritto il recupero e successiva cessione gratuita all'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, delle porzioni di fabbricato ex produttivo, costituite dai forni, dalla galleria centrale e da una porzione dell'edificio annesso, su due piani, per una superficie totale (SU+SA), di circa 450 mq (esclusi i forni in quanto non

calpestabili), che saranno destinati per uso pubblico. L'atto di cessione dovrà essere corredata dal Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui alla LR 31/2002 e smi - per la quota eccedente i 450 mq di SU+SA è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1) Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

L'intervento è soggetto alla verifica delle seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata con sezione di almeno 3 m, dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche,
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, realizzazione di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili,
- collegamento alla rete di distribuzione idrica.

L'intervento è altresì soggetto alla valutazione del rischio idraulico, definito dall'art. 4 del PSAI, e all'adozione delle eventuali misure di riduzione del rischio stesso

L'intervento è subordinato:

- alla cessione gratuita di una striscia di terreno limitrofa al Torrente Zena di dimensione sufficiente alla realizzazione di un percorso ciclopedonale,
- alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione dell'area di sosta pedonale individuata dal PTP, all'esterno delle fasce di rispetto stradale e degli elettrodotti e del parcheggio individuato dal PTP.

Nell'ambito del PUA dovrà essere acquisito il parere del Settore Viabilità della Provincia di Bologna relativamente alle modalità di accesso e sistemazione del fronte sulla SP Val di Zena.

AG/C.P (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave):

Gli interventi sono soggetti a PUA da predisporre in forma coordinata con il Comune di Loiano.

Usi ammessi:

- U.2 Attività ricettive
- U.4 Esercizi di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edili:

E' ammesso il recupero del fabbricato esistente nel Comune di Loiano ed il suo ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati ma contigui al fabbricato esistente, per una SU+SA aggiuntiva fino a 1.500 mq, da destinare ad attività di supporto alle attività sportive (club-house, attività ricettive e ristorative, spazi per riunioni e convegni, ecc, scuderie e locali a servizio di maneggi e attività sportive in genere). Il PUA dovrà garantire condizioni ottimali di inserimento paesaggistico.

H max = 8,50 m

parcheggi di urbanizzazione (PU): non inferiori a 50 mq/100 mq SU

Nelle aree AG, oltre agli usi principali sopra definiti, ammissibili fino al 100% della SU, sono comunque ammessi i seguenti usi, nell'ambito della SU massima ammissibile:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

oltre ad attività correlate all'attività principale quali depositi, uffici, ecc.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 100 mq di SU per ogni attività, da computarsi all'interno della SU realizzabile e in misura non superiore al 20% della SU. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa stipula di un contratto fra titolare del titolo abilitativo ed Amministrazione Comunale, da trasciversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà

prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. Nelle aree AG devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 9,50 derogabile per volumi tecnici, quando non sopra definita puntualmente per ciascuna area.
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AG 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.

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XIII° VARIANTE

In rosso le parti aggiunte in fase di adozione

In blu le parti aggiunte in fase di controdeduzione

In blu le parti eliminate in fase di adozione

ARTICOLO MODIFICATO

SEZIONE II TERRITORIO RURALE

Art. 47

Attrezzature private di interesse generale (AG)

1. Le aree AG sono destinate ad ospitare attrezzature private di interesse generale e corrispondono ad aree parzialmente edificate ovvero ad aree di nuova localizzazione, individuate dal PSC, che il RUE identifica con sigle alfanumeriche, disciplinandone le possibilità di intervento. In queste aree il RUE prevede:
 - il consolidamento delle attività esistenti, anche con incrementi delle superfici insediate, nel rispetto degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
 - interventi di nuova edificazione ed insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.
2. Nelle aree AG:
 - gli interventi che prevedano la conferma della SU esistente alla data di adozione del PSC ovvero un suo ampliamento non superiore a 300 mq, sono attuati tramite intervento diretto,
 - gli interventi che prevedano nuova edificazione o ampliamenti superiori a 300 mq di SU sono attuati mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che dovrà verificare, con apposita ValsAT di cui all'art. 5 della LR 20/2000, la dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi ed in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle eventuali opere necessarie a risolvere le criticità rilevate in sede di ValsAT, da regolamentare nella convenzione del PUA.
3. Nelle aree AG, il RUE declina le seguenti tipologie di aree:
 - aree AG (attrezzature private di interesse generale), prevalentemente connesse ad attività sportive coerenti con il contesto rurale di intervento (maneggi, attività sportive all'aperto, ecc.),
 - aree AG/S (attrezzature private di interesse generale per attività speciali), corrispondenti ad ambiti compresi nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa e già disciplinati dal PTP (Piano Territoriale del Parco), che possono ospitare attrezzature private di interesse generale non di tipo sportivo ma più specificatamente per attrezzature speciali, di tipo socio-sanitarie in un caso e di tipo culturale, nell'altro.
 - aree AG/C (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave), costituite da porzioni di territorio rurale corrispondenti ad ambiti soggetti a PAE, recuperabili per attrezzature private di interesse generale, ricadente in parte nel territorio del Comune di Pianoro e in parte nel territorio del Comune di Loiano,
4. Nelle aree AG sono ammessi gli usi ed parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati-nel rispetto delle norme di tutela del PSC per le zone di tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico del PSC, eventualmente ricadenti entro il perimetro dell'area AG.

Comune di Pianoro

AG.P_A (località Penta Tennis Club):

Usi ammessi:

U.21 Attrezzature sportive

U.7 Pubblici esercizi

Parametri urbanistici ed edilizi:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA

E' consentito il mantenimento della superficie esistente relativa all'alloggio del custode o del titolare dell'attività.
H max = 9,50 m

AG.P_D (località Camponuovo):

Usi ammessi:

- U.1 Residenza (esistente)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde

Parametri urbanistici ed edili:

per gli usi U.1 e U.7: SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU+SA
H max = 9,50 m

AG.P_E (località C. Veggetti):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edili:

SU max = 1.000 mq
H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e la localizzazione della SU ammessa in posizione tale da garantire condizioni di inserimento paesaggistico meno invasive rispetto alla condizione attuale.

AG.P_G (corrispondente all'area "DTR.5" del previgente PRG del Comune di Pianoro):

Usi ammessi:

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Pubblici esercizi
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA
H max = 10,00 m

AG.P_H (località Ca' del Rio):

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive
- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootechnici di tipo aziendale (esclusivamente per equini)
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche

Parametri urbanistici ed edili:

SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.500 mq di SU+SA
H max = 10,00 m

con le seguenti prescrizioni particolari:

Gli interventi sono soggetti a PUA.

Il PUA dovrà prevedere interventi idraulici rivolti a migliorare le condizioni di sicurezza del torrente Rio ed interventi di sistemazione della viabilità di accesso dalla strada principale.

AG.P_I (località Campora di sopra):

Usi ammessi:

- U.3 Residenza collettiva

- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie

Parametri urbanistici ed edili:

- SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 1.000 mq di SU+SA
- H max = 10,50 m

AG/S.P_I (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Località Osteria):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area "F.2.6" del previgente PRG del Comune di Pianoro e all'area P5 del Piano Territoriale del Parco.

Sull'area è presente un edificio occupato da una attrezzatura socio-sanitaria.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.3 Residenza collettiva

Parametri urbanistici ed edili:

- SU+SA max = SU+SA esistente alla data di adozione del PSC + 2.500 mq di SU+SA;
- a seguito di procedura di cui alla L.R. n. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione di ulteriori mq. 893 di Su+Sa**

H max = 13 m, per gli interventi di ampliamento

Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

- deve essere garantito un collegamento pedonale con il trasporto pubblico
- dovrà essere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di due piazzole, una per senso di marcia, per la fermata del Trasporto Pubblico Locale
- i parcheggi di pertinenza dovranno essere ammessi all'uso pubblico e quindi ad essi assimilati nelle modalità di reperimento, ~~e con modalità~~ da definire nel PUA. **A seguito di procedura di cui alla L.R. n. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione dei parcheggi di pertinenza al di fuori del perimetro dell'area AG, nel rispetto della vigente normativa relativa alla permeabilità, ovvero la loro monetizzazione, in coerenza con l'art. 103 comma 6 del presente RUE, sia a causa della morfologia del lotto che rende le nuove aree a parcheggio difficilmente realizzabili e fruibili dagli utenti della struttura, sia perché funzionale alla messa in esercizio delle fermate del Trasporto Pubblico Locale, le quali ridurranno sensibilmente la necessità di reperimento di altro standard di parcheggio pertinenziale e la cui attuazione è regolamentata dalla convenzione urbanistica**
- gli elaborati progettuali dovranno riportare gli interventi volti alla mitigazione degli impatti già individuati nella relazione paesaggistica, di accompagnamento alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, nonché il rispetto delle prescrizioni in merito alla Valutazione di incidenza, facenti parte del "procedimento unico" di cui Art. 53 della L.R. n. 24/2017
- è consentita la deroga alla distanza dei 5 m. dai confini urbanistici in caso di medesima proprietà e/o società.**

AG/S.P_II (attrezzature private di interesse generale per attività speciali - Edifici La Fornace):

L'area è compresa nel Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, prossima al torrente Zena, prospiciente la Strada Provinciale Val di Zena e corrisponde all'area P6 del Piano Territoriale del Parco. L'area necessita di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica, essendo interessata da alcuni edifici in stato di degrado e, in parte, di abbandono: uno occupato originariamente da una struttura di lavorazione di materiali gessosi e uno di carattere residenziale.

Gli interventi sono soggetti a PUA preventivamente concertato con l'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa ed il Comune di Pianoro. Alla scadenza del PUA, l'area è da considerarsi come zona Cf del PTP (Piano Territoriale del Parco).

Usi ammessi:

- | | |
|------|---|
| U.1 | Residenza |
| U.7 | Pubblici esercizi |
| U.20 | Servizi e attrezzature di interesse comune a servizio del Parco dei Gessi |
| U.29 | Attrezzature culturali a servizio del Parco dei Gessi |

Parametri urbanistici ed edili:

- con riferimento all'edificio esistente già in parte ad uso abitativo, è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1) mediante ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime e del volume attuale, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, con possibilità di realizzare una ulteriore unità abitativa oltre a quella esistente;
- con riferimento agli edifici esistenti ex produttivi, è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, con mantenimento della riconoscibilità della tipologia originaria, senza incremento della superficie totale (SU+SA) esistente legittimata, previa demolizione degli altri manufatti sparsi.

Per tali edifici:

- è prescritto il recupero e successiva cessione gratuita all'Ente di Gestione del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, delle porzioni di fabbricato ex produttivo, costituite dai forni, dalla galleria centrale e da una porzione dell'edificio annesso, su due piani, per una superficie totale (SU+SA), di circa 450 mq (esclusi i forni in quanto non calpestabili), che saranno destinati per uso pubblico. L'atto di cessione dovrà essere corredata dal Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui alla LR 31/2002 e smi
- per la quota eccedente i 450 mq di SU+SA è ammesso il recupero ad uso abitativo (U.1)

Dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE

Prescrizioni particolari:

L'intervento è soggetto alla verifica delle seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata con sezione di almeno 3 m, dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche,
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, realizzazione di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili,
- collegamento alla rete di distribuzione idrica.

L'intervento è altresì soggetto alla valutazione del rischio idraulico, definito dall'art. 4 del PSAI, e all'adozione delle eventuali misure di riduzione del rischio stesso

L'intervento è subordinato:

- alla cessione gratuita di una striscia di terreno limitrofa al Torrente Zena di dimensione sufficiente alla realizzazione di un percorso ciclopedonale,
- alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione dell'area di sosta pedonale individuata dal PTP, all'esterno delle fasce di rispetto stradale e degli elettrodotti e del parcheggio individuato dal PTP.

Nell'ambito del PUA dovrà essere acquisito il parere del Settore Viabilità della Provincia di Bologna relativamente alle modalità di accesso e sistemazione del fronte sulla SP Val di Zena.

AG/C.P (attrezzature private di interesse generale finalizzate al recupero di ex-cave):

Gli interventi sono soggetti a PUA da predisporre in forma coordinata con il Comune di Loiano.

Usi ammessi:

- | | |
|------|-----------------------|
| U.2 | Attività ricettive |
| U.4 | Esercizi di vicinato |
| U.7 | Pubblici esercizi |
| U.21 | Attrezzature sportive |

Parametri urbanistici ed edili:

E' ammesso il recupero del fabbricato esistente nel Comune di Loiano ed il suo ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati ma contigui al fabbricato esistente, per una SU+SA aggiuntiva fino a 1.500 mq, da destinare ad attività di supporto alle attività sportive (club-house, attività ricettive e ristorative, spazi per riunioni e convegni, ecc, scuderie e locali a servizio di maneggi e attività sportive in genere). Il PUA dovrà garantire condizioni ottimali di inserimento paesaggistico.

H max = 8,50 m

parcheggi di urbanizzazione (PU): non inferiori a 50 mq/100 mq SU

Nelle aree AG, oltre agli usi principali sopra definiti, ammissibili fino al 100% della SU, sono comunque ammessi i seguenti usi, nell'ambito della SU massima ammissibile:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

oltre ad attività correlate all'attività principale quali depositi, uffici, ecc.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 100 mq di SU per ogni attività, da computarsi all'interno della SU realizzabile e in misura non superiore al 20% della SU. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa stipula di un contratto fra titolare del titolo abilitativo ed Amministrazione Comunale, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. Nelle aree AG devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 9,50 derogabile per volumi tecnici, quando non sopra definita puntualmente per ciascuna area.
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque \leq 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AG 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.

Legenda:

in rosso le parti aggiunte rispetto alla precedente convenzione consegnata - **feb-**
braio 2021

in rosso barrato le parti eliminate rispetto alla precedente convenzione consegnata
- **febbraio 2021**

in verde le parti aggiunte rispetto alla precedente convenzione consegnata - **mag-**
gio 2021

in verde barrato le parti eliminate rispetto alla precedente convenzione consegnata - **maggio 2021**

in azzurro le parti aggiunte rispetto alla precedente convenzione consegnata - **giu-**
gno 2021

in azzurro barrato le parti eliminate rispetto alla precedente convenzione consegnata - **giugno 2021**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PUA
IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 112/1998 E SUCCESSIVA
VARIANTE AL PUA 121/2011 AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160 E
DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017, RELATIVO AL PROGETTO DI UN VO-
LUME SOTTERRANEO IN AMPLIAMENTO DELLA RESIDENZA SANITARIA
POLIVALENTE 'EUGENIO GRUPPIONI', INDIVIDUATA DAL PSC/RUE NEL
COMPARTO AG/S.P_I, A PIANORO, FRAZIONE OSTERIA, IN VIA ZENA n.
117.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilavent**uno**, addì del mese di

tra le parti:

- nato a il, domiciliato per la carica in Pianoro (BO) Piazza dei Martiri n.1, il quale interviene ed agisce nel presente atto, nella sua qualità di Responsabile Area Assetto del Territorio e Patrimonio del Comune di Pianoro, tale nominato in forza del decreto sindacale in data
Prot. in virtù degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 50 del vigente Statuto dello stesso Comune di Pianoro, in rappresentanza del **COMUNE DI PIANORO**, con sede in Pianoro, Piazza dei Martiri n.1 Codice Fiscale 00586340374, Partita I.V.A. 00517231205, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva ai sensi di legge che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito chiamato anche "Comune";
- **SCORSA CLARA** nata a Soverato (Catanzaro) il 10 agosto 1944 domiciliata a Pianoro in via Zena, 117, in qualità di legale rappresentante della Società **CLAS IMMOBILIARE S.R.L.** con sede in Bologna, in via Calori, 10, codice fiscale e partita i.v.a. 02967341203, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna al n. BO 02967341203 e presso il Rea al n. BO 481201, a quanto appresso autorizzato in forza dei poteri ad esso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **BUSCEMI STEFANIA**, nata a Bologna il 18 dicembre 1970, residente a Imola, Via Lippi n. 29, imprenditrice, in qualità di legale rappresentante della società "**SEF srl**", con sede in Pianoro, Via Zena n. 117, codice fiscale e partita i.v.a. 01550281206, iscritta nel Rea al n. 60395 a quanto appresso autorizzato in forza dei poteri ad esso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **SCORSA CLARA** nata a Soverato (Catanzaro) il 10 agosto 1944 domiciliata a Pia-

noro in via Zena, 117, in qualità di persona fisica;

di seguito definiti **"Attuatori"**;

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri per il presente atto, io Noto sono certo, i quali

PREMETTONO

- a) che la Società CLAS IMMOBILIARE S.R.L. è proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Pianoro al foglio 10 particelle 370;
- b) che la Società SEF S.R.L. è proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Pianoro al foglio 10 particelle 322, 353, 360;
- c) che la Sig.ra Scorsa Clara è proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Pianoro al foglio 10 particelle 343, 354, 356, 357, 98;
- d) che con Delibera di CC n. 112 del 26/11/1998 è stato approvato il Piano Particolareggiato riguardante l'area identificata con la sigla F4 nel PRG 1984 vigente all'epoca;
- e) che in data 19/02/1999 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica regolante i rapporti tra Comune e Soggetti Attuatori del comparto relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato suddetto;
- f) che in data 05/06/2009 è stata sottoscritta dalla SEF SRL e da Buscemi Stefania una convenzione integrativa, approvata in bozza con Delibera di CC n. 22 del 04/03/2009, con la quale venivano adeguati i termini di scadenza di ultimazione lavori del Piano a quelli fissati dal Tribunale di Bologna nella sentenza di sfratto nei confronti degli affittuari della struttura Villa Zena e a quelli necessari per la demolizione della struttura stessa in ottemperanza agli obblighi assunti con la prima convenzione stipulata;

- g) che la delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2010 ha prorogato fino al 26.12.2011 i termini per la realizzazione delle opere previste dalle convenzioni urbanistiche repertorio 34636, raccolta 1487 del 19 febbraio 1999 a Ministero del Notaio Gian Paolo Missio e repertorio n. 22187, raccolta 13348 del 5 giugno 2009 a Ministero del Notaio Stefano Mazzetti nonché per la realizzazione di opere di consolidamento del versante possibili solo la demolizione di Villa Zena e per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune quali obblighi di convenzione;
- h) che con delibera n. 30 del 06/07/2011 del Consiglio Comunale di Pianoro, esecutiva per decorrenza di termini, è stata approvato il PSC (Piano Strutturale dei Comuni di Pianoro, Monzuno, Loiano (BO));
- i) che con delibera n. 31 del 06/07/2011 del Consiglio Comunale di Pianoro, è stata approvato il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Pianoro;
- j) che con delibera n. 121 del 30/11/2011 della Giunta Comunale di Pianoro è stato approvato il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per dare attuazione alle previsioni del PSC/RUE allora vigente;
- k) che il PSC identificava l'area nella tav. PSC.P/T.1/1a come AG-Attrezzi private di interesse generale normato dall'art. 30 delle NTA del PSC e il RUE nella tav. RUE.P/Tc identifica l'area con la sigla AG/S.P_I disciplinando la sua attuazione all'art. 47 punto 4 AG/S.P_I - attrezzi private di interesse generale per attività speciali - località Osteria, come segue:

ZONA AG/S.P_I (ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE PER

ATTIVITÀ SPECIALI - LOCALITÀ OSTERIA)

- usi ammessi: U28 attrezzi socio-sanitarie, U3 Residenza collettiva;

- parametri urbanistici ed edilizi: SU+SA max = SU+SA max esistenti alla data di adozione del PSC + 2500 mq. di SU+SA;
- h. max 13 ml. per gli interventi di ampliamento;
- dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE;
- prescrizioni particolari:
 - deve essere garantito un collegamento pedonale con il trasporto pubblico;
 - i parcheggi di pertinenza dovranno essere ammessi all'uso pubblico con modalità da definire dal PUA.

I) che con delibera n. del del Consiglio Comunale di Pianoro è stata approvata variante al PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e al RUE con procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 e art. 53 della L.R. n. 24/2017, per la realizzazione di un volume sotterraneo in ampliamento della residenza sanitaria polivalente;

m) che il RUE nella tav. RUE.P/Tc identifica l'area con la sigla AG/S.P_I disciplinando la sua attuazione all'art. 47 punto 4 AG/S.P_I - attrezzature private di interesse generale per attività speciali - località Osteria, come segue:

ZONA AG/S.P_I (ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE PER ATTIVITÀ SPECIALI - LOCALITÀ OSTERIA)

- usi ammessi: U28 attrezzature socio-sanitarie, U3 Residenza collettiva;
- parametri urbanistici ed edilizi: SU+SA max = SU+SA max esistenti alla data di adozione del PSC + 2500 mq. di SU+SA; a seguito di procedura di cui al DPR n. 160/2010 art. 8 e alla L.R. n. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione di ulteriori mq. **920 893** di Su + Sa;
- h. max 13 ml. per gli interventi di ampliamento;

-dovrà essere garantito il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui all'art. 17 del RUE. ~~A seguito di procedura di cui al DPR 160/2010 e alla L.R. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione dei parcheggi di pertinenza al di fuori del perimetro dell'area AG nel rispetto della normativa vigente relativa alla permeabilità, ovvero la loro monetizzazione.~~

~~E' consentita la deroga alla distanza dei 5 m dai confini urbanistici in caso della medesima proprietà e/o società~~

-prescrizioni particolari:

- deve essere garantito un collegamento pedonale con il trasporto pubblico;
- i parcheggi di pertinenza dovranno essere ammessi all'uso pubblico con modalità da definire dal PUA. ~~A seguito di procedura di cui al DPR 160/2010 e alla L.R. 24/2017 art. 53 è ammessa la realizzazione dei parcheggi di pertinenza al di fuori del perimetro dell'area AG nel rispetto della normativa vigente relativa alla permeabilità, ovvero la loro monetizzazione.~~

~~E' consentita la deroga alla distanza dei 5 m dai confini urbanistici in caso della medesima proprietà e/o società.~~

- n) che l'area del "comparto AG/S.P_I" in attuazione con il presente PUA è catastalmente distinta al Foglio 10, particelle 98 parte, 322, 343 parte, 353, 354 parte, 356, 357 parte, 360, 370;
- n) che gli Attuatori hanno presentato in data 19/05/2020 al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) dell'Unione Savena e Idice, la richiesta di approvazione di procedimento unico in variante urbanistica del PUA e del RUE vigenti ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, il quale ha indetto la conferenza di servizi decisoria ai sensi degli artt. da 14 a 14 quinquies della L. 7

Agosto 1990, n. 241, in forma semplificata e modalità asincrona per acquisire interesse, nulla osta, concerti e/o assensi delle diverse amministrazioni pubbliche competenti in data [08/06/2020](#) con comunicazione pervenuta al Comune di Pianoro in data [10/06/2020](#) con prot. n. [9528](#);

o) che detta richiesta di approvazione di procedimento unico in variante urbanistica del PUA e del RUE vigenti ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 consta della documentazione tecnica a firma dell'Arch. Monesi Michele, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna al n. 2332;

q) che gli elaborati tecnici della variante al PUA e al RUE unitamente-alla ValSAT sono stati depositati, ai sensi degli art. 33 e 35 della L.R. 20/2020 e s.m.i., presso la sede del Comune di Pianoro dal [07/01/2021](#) al [08/03/2021](#) e che di tale deposito è stata data pubblicità mediante avviso all'Albo on line del Comune di Pianoro e sul [BURERT](#) del [07/01/2021](#);

r) che nei sessanta giorni successivi al deposito non sono state presentate osservazioni;

s) che la variante è stato trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna, ai sensi degli art. 33 e 35 citati, per la formulazione delle proprie riserve in merito alla conformità alle previsioni degli strumenti sovraordinati;

t) che la Città Metropolitana di Bologna, con atto [del Sindaco Metropolitano n. 143 del 09/06/2021](#), ha formulato le proprie riserve che sono state totalmente recepite nella presente convenzione e negli elaborati allegati e si è espressa puntualmente anche in merito alla ValSAT e al vincolo sismico con prescrizioni anch'esse totalmente recepite negli elaborati di ValSAT e di PUA;

u) che in forza dei disposti di leggi, ed in particolare all'art. 30 del PSC e dell'art. 10 del RUE del Comune di Pianoro l'attuazione del PUA è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di Pianoro e gli Attuatori;

v) che il PUA in variante del "comparto AG/S.P_I" si compone dei seguenti elaborati tecnici, depositati presso il Comune di Pianoro, i quali fanno ad ogni effetto parte costitutiva della presente Convenzione in quanto ad essi ed agli elementi tecnici, fisi-
ci e quantitativi ivi contenuti si riferiscono le presenti obbligazioni:

Tav. 1 Inquadramento urbanistico – estratto catastale

Tav. 2 Stato di fatto contenuto nel Piano Particolareggiato n. 112/ 1998: planimetria generale

Tav. 3 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: planimetria generale
con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 4 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano interrato
a quota -14 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 5 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminter-
rato a quota m - 1126 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 6 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminter-
rato a quota m - 766 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 7 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano seminter-
rato a quota m - 406 con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 8 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 e Stato di fatto: pianta piano terreno
con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 9 Stato di progetto del PUA n. 121/2011 Stato di fatto: sezioni e prospetto nord

con attualizzazione dei titoli edilizi presentati

Tav. 10 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale

Tav. 10b Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con dimostrazione permeabilità

~~Tav. 11 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere~~

Doc. 1.IM_relazione fognature

Tav. 2.IM_elaborato fognature stato fatto

Tav. 3.IM_elaborato fognature progetto

Tav. 12 Variante al PUA n. 121/2011: planimetria generale con dimostrazione delle dotazioni di parcheggio pertinenziale da destinare all'utilizzo pubblico

Tav. 13 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -1113

Tav. 14 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -751

Tav. 15 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano seminterrato a quota m -406

Tav. 16 Variante al PUA n. 121/2011: pianta piano terreno

Tav. 17 Variante al PUA n. 121/2011: connessioni tra le strutture

Tav. 18 Variante al PUA n. 121/2011: sezioni

Tav. 19 Variante al PUA n. 121/2011: prospetto nord

Tav. 20 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde – Stato attuale dei luoghi in prossimità dell'intervento

Tav. 21 Variante al PUA n. 121/2011: progetto del verde

A - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica di progetto

- B - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione geologica inerente l'ampliamento oggetto di variante al PUA – **Relazione geologica e sismica integrativa**
- C - Variante al PUA n. 121/2011: **Valutazione di clima acustico previsionale (invariata rispetto al PUA n. 121/2011)** – Clima acustico
- D - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione tecnica illustrativa con variante al RUE
- E - Variante al PUA n. 121/2011: Documentazione fotografica
- F - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo vi gente
- G - Variante al PUA n. 121/2011: Proposta di Variante al RUE – Stralcio articolo modificato
- H - Valsat della variante al PUA e della variante di RUE
- I - Sintesi non tecnica ai fini della valutazione ambientale Valsat
- J - Variante al PUA n. 121/2011: Relazione agronomica riguardante il ripristino del percorso pedonale collinare dalla strada di Val di Zena-Chiesa di Montecalvo (invariato rispetto al PUA n. 121/2011)
- K - Schema di convenzione urbanistica
- L - Norme di attuazione variante PUA 121_2011**
- z) che il progetto del PUA ha ottenuto i pareri sugli aspetti urbanistici ed ambientali in sede di conferenza dei servizi convocata, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990, e chiusasi il I pareri sono stati espressi da:
- Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna, Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, dipartimento di Sanità Pubblica, Area Dipartimentale Sud, che in data [25/11/2020](#) ha espresso parere **Favorevole con Prescrizioni**;
- Azienda Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna ([ARPAE](#)-

APAM) che in data 21/04/2021 con prot. n. 61685, ha espresso parere Favorevole con Prescrizioni;

~~—ARPAE —AACM Bologna che in data ha espresso~~

~~—Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po della Regione Emilia Romagna che in data espresso parere~~;

~~—Agenzia Regionale di Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano che in data espresso parere~~

- Regione Emilia-Romagna/ Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna espresso con prot. 23488 del 28/04/2021;

che si sono altresì espressi:

- Unione Savena-Idice/Ufficio Sismica ha espresso parere positivo al progetto strutturale depositato, in data 19/08/2020 con prot. n. 11419;

- Consorzio di Gestione del Parco Naturale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa che in data 28/09/2020 ha rilasciato Nulla osta con atto n. 134 e-
~~spresso parere~~ e ha inoltre contestualmente formalizzato il proprio parere sulla conformità in merito alla modifica del Piano e sullo Studio di Incidenza ~~al-~~
~~legato al Piano con delibera del Comitato Esecutivo in data n.;~~

- Unione Savena-Idice/Ufficio Tecnico-Vincolo Idrogeologico ha espresso parere Favorevole con Prescrizioni in data 18/11/2020 con prot. 16217 a conferma del proprio parere già espresso in data 21/07/2020 con prot. 9945;

- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso il suo parere favorevole in data 10/12/2020 con verbale n. 3;

- HERA SPA ha espresso Nulla Osta con Prescrizioni, per scarico in pubblica fo-
gnatura in data 09/02/201 con prot. 2449;

- HERA/INRETE ha espresso parere Favorevole con Prescrizioni in data 22/02/2021 prot. n. 17891-6410;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna ha espresso favorevole condizionato con prot. 7965 del 30/03/2021 a conferma di quanto già precedentemente espresso con prot. 26203 del 10/11/2020;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Bologna ha espresso favorevole in data 06/05/2021 con prot. 10649 a conferma del parere espresso con prot. 16578 del 03/08/2020;
- Comune di Pianoro/Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio - l'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata ha espresso parere Favorevole con Prescrizioni e Comunicazione contributo di costruzione in data 06/05/2021 con prot. n. 8847;
- Comune di Pianoro/Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio - l'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata ha rilasciato Autorizzazione paesaggistica in data 07/05/2021 con prot. 8909;

- x) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del (allegata sub. "____") è stata approvata la variante al RUE, al progetto di PUA e alla relativa bozza di convenzione;
- y) che devesi ora provvedere alla traduzione in atto pubblico, degli accordi presi in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in parola, per il quale si fa espresso richiamo alle allegate tavole progettuali;

VISTI

- la Legge 17/8/1942 n.1150,
- i D.D.M.M. 1/4/1968 n.1404 e 2/4/1968 n.1444,
- la Legge 2 febbraio 1974 n.64,

- la Legge 28/1/1977 n.10,
- la legge regionale 24/2/2000 n. 20,
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,
- il D.M. 14 settembre 2005,
- la Delibera di Giunta Regionale n. 1677 del 24.10.2005,
- la Legge Regionale 30/07/2013 n. 15,
- il D.P.R. 07/09/2010 n. 160,
- la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24,

e loro successive modificazioni ed integrazioni

~~la deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 06.05.1998, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 850 del 04.03.1998 "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10";~~

~~la deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 29.06.1998, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Approvazione norme procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998 "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10";~~

~~- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/09/2019 di recepimento della Delibera Assemblea Legislativa della regione Emilia Romagna D.A.L. n. 186/2019, in materia di disciplina del Contributo di costruzione~~

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1- Contenuti in premessa.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 – Oggetto della convenzione.

Costituisce oggetto della presente Convenzione:

- l'attuazione di parte dell'area identificata nel RUE con la sigla AG/S.P_I mediante strumento urbanistico preventivo, in variante al PUA n. 121/2011, all'interno del cui perimetro è prevista la realizzazione di un corpo in ampliamento della struttura assistenziale esistente denominata 'Residenza Eugenio Gruppioni' con destinazione riabilitativa, terapeutica, diagnostica, 'day surgery', ecc.;
- gli impegni e le opere descritte all'art. 4;
- gli impegni e le opere descritte all'art. 5 definiti in accordo con il Consorzio di Gestione del Parco Naturale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa.

Art. 3 - Destinazione delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla presente convenzione, la Superficie territoriale dell'area da attuare attraverso PUA nel "comparto AG/S.P_I" è complessivamente pari a circa mq. 13.055,19 ovvero a circa mq. 12.604,59 al netto della porzione da cedere al Comune di Pianoro (porzione del mappale 343) in conformità al Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 112/98.

La Superficie massima ammissibile nel comparto in aggiunta a quella esistente è data dalla somma della SU e della SA ed è fissata dal RUE in mq. ~~3420~~ 2.500 + 893.

La superficie massima espressa dalla variante al progetto di PUA è pari a mq. 893 (mq 705 di SU + mq 188 di SA).

La superficie coperta comprensiva della variante è di mq. ~~2.926,38~~ 3.032,16.

Il parametro relativo alla superficie **permeabile** richiesto dal RUE è maggiore del 50% della differenza tra superficie fondiaria (**SF**) e superficie coperta (12. 604,59 – $3.032,16 = 9.572,43/2 =$ mq. ~~4.839,10~~ 4.786,21), in quanto è di mq. ~~6.781,24~~ 5.303,20 > mq 4.786,21.

La dotazione di parcheggio pertinenziale richiesto dal RUE per la parte di superficie esistente è maggiore di 40 mq. ogni 100 mq. di SU di ampliamento (mq. 941,20) in quanto è di mq. 942,54.

Per la parte di edificio in ampliamento è ammessa la realizzazione dei parcheggi di pertinenza al di fuori del perimetro dell'area AG nel rispetto della normativa vigente relativa alla permeabilità, ovvero la loro monetizzazione, con valore corrispondente alle tabelle vigenti in Comune al momento del rilascio del titolo abilitativo, **in quanto funzionale alla messa in esercizio della fermata al trasposto pubblico locale, che ridurrà sensibilmente la necessità di reperimento di altro standard di parcheggio pertinenziale.**

Il parcheggio di pertinenza generato dall'ampliamento è pari a mq. 282. Per questa superficie ne viene chiesta la monetizzazione, **assimilandoli ai parcheggi pubblici pari ad un importo di € 30.300,90 (considerato il valore di monetizzazione del Comune di Pianoro pari a € 107,45/mq di parcheggio).**

Art. 4 - Definizione degli accordi con il Comune di Pianoro

In relazione alla definizione degli accordi con il Comune di Pianoro, gli Attuatori si impegnano a rispettare i seguenti adempimenti:

- 1 la superficie relativa allo standard di parcheggio pertinenziale (mq. 942,54) individuata dal progetto del PUA n. 121/2011, pure se di proprietà privata degli Attuatori stessi, è resa di pubblico uso; pertanto, la presente convenzione impegna l'attuatore a mantenere permanentemente aperto 365 giorni all'anno, dalle ore 8 alle ore 20, il cancello di ingresso all'area oggetto di PUA, al fine di rendere disponibile il parcheggio a favore di chiunque voglia praticare i sentieri del Parco e/o il Parco stesso. **L'uso pubblico del parcheggio pertinenziale viene sancito con apposito atto di asservimento di concerto tra le parti per un periodo di anni 10;**
- 2 il collegamento al trasporto pubblico locale è assicurato: gli Attuatori si impegnano alla realizzazione a propria cura e spese di due piazzole per la fermata del trasporto pubblico locale, una in direzione Pianoro e una in direzione San Lazzaro di Savena, come da pre-progetto approvato dal SRM (con Prot. 503 del 17/03/2021) e da Città Metropolitana (con Prot. n. 18394/2021 del 29/03/2021); l'importo dei lavori è stato stimato in € 86.865,00 come da computo metrico estimativo prodotto in data 14/06/2021 con prot. n. 11799.
- 3 Tali opere saranno realizzate previa approvazione di progetto esecutivo e secondo le indicazioni e modalità del Servizio Progettazione, costruzione e manutenzione strade della Città Metropolitana. Nelle piazzole di nuova realizzazione sarà identificato uno spazio per l'isola ecologica a servizio della struttura.
- 4 il collegamento pedonale con il terminale del trasporto pubblico è assicurato; per

~~tanto, la presente convenzione impegna gli Attuatori con le seguenti tempistiche e modalità:~~

~~a) all'interno del perimetro dell'area di proprietà deve essere garantito lo spazio necessario per la realizzazione di una fermata per il trasporto pubblico da attivare, previa disponibilità di TPER, entro e non oltre la chiusura del PUA di cui alla presente convenzione.~~

~~Poichè la zona di intervento è posta lungo la via Zena, per la conformazione della struttura e dell'area, non è attualmente prevedibile la realizzazione di un marciapiede di collegamento della stessa con l'attuale fermata del trasporto pubblico posta a notevole distanza, pertanto l'attuatore si impegna a partecipare economicamente alla progettazione e alla realizzazione del percorso previsto dal RUE in coordinamento alla progettazione delle urbanizzazioni connesse all'area museale prospiciente la struttura sanitaria relative all'area AC/S.P_2. Gli Attuatori dei due ambiti dovranno coprire interamente i costi di tale intervento;~~

~~b) gli Attuatori degli ambiti AC/S.P_1 e AC/S.P_2, in coordinamento e sostenendone i costi, dovranno prevedere anche la progettazione e la realizzazione di un'isola ecologica a servizio delle due strutture, ampliare i servizi di diagnostica e terapeutica al fine di garantire una maggiore offerta di servizi sanitari a livello territoriale.~~

3 Gli Attuatori si impegnano a riservare per 10 (dieci) anni, fino alla scadenza dei termini previsti nella convenzione relativa al PUA n. 121/2011 (dicembre 2021), due posti letto nella propria struttura socio sanitaria già esistente da destinare a soggetti che saranno segnalati dal Comune nell'ambito dei propri programmi socio-assistenziali. Le modalità di accesso ai suddetti posti saranno regolamentati da un apposito protocollo d'intesa da sottoscrivere con l'Ufficio Servizi Sociali del Comune

di Pianoro, e finalizzato a soggetti individuati dal Comune di Pianoro e presenti nella graduatoria dell'U.V.G.

Alla scadenza dell'impegno assunto con la precedente convenzione gli Attuatori si impegnano, per cinque anni, a rendere disponibili per soggetti che saranno segnalati dal Comune nell'ambito dei propri programmi socio-assistenziali, i seguenti servizi:

- servizi di riabilitazione assistita per due ore settimanali a due soggetti individuati dal Comune di Pianoro da utilizzare non contemporaneamente;
- utilizzo delle attrezzature elettromedicali a favore di due soggetti individuati dal Comune di Pianoro in modalità non contemporanea, con modalità da concordare con la struttura sanitaria.

4 il ripristino del percorso pedonale collinare di collegamento della strada Val di Zena con la Chiesa di Montecalvo con l'utilizzo del Parcheggio e area verde come da elaborato J allegato al PUA, impegnandosi a lasciare libero il passaggio per la fruizione dei suddetti percorsi naturalistici anche all'interno delle aree boschive, **previo nulla-osta e messa a disposizione dei mappali interessati a cura del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa.**

5 la manutenzione ordinaria e straordinaria e il decoro di quanto descritto nei precedenti punti 1,2,3 e 4 di questo articolo sono a cura esclusiva degli Attuatori.

6 la manutenzione ordinaria e straordinaria e il decoro di quanto descritto nei precedenti punti 1,2 e 3 di questo articolo sono a cura esclusiva degli Attuatori.

7 il collaudo delle opere descritte nel presente articolo sarà riconosciuto a seguito di un sopralluogo da parte di un tecnico laureato dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio del Comune di Pianoro che verbalizzerà la regolare esecuzione, in relazione

alla loro qualità esecutiva e sulla corretta apposizione della segnaletica che regolamenta gli orari per l'accessibilità pubblica del parcheggio.

8 Gli Attuatori, in linea con quanto indicato nel RUE, al fine di facilitare l'accesso alla struttura sanitaria attraverso il T.P.L. si impegnano a sostenerne parte dei costi contribuendo con una quota pari ad € 10.000,00 all'anno per complessivi **5 10** anni da versare al Comune di Pianoro **solo in caso di attivazione del servizio così come preventivato da TPER ~~fine alla scadenza dei termini previsti nella convenzione relativa al PUA n. 121/2011 (dicembre 2021)~~**.

Art. 5 - Definizione degli accordi con l'Ente Parco Naturale Regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa

In relazione alla definizione degli accordi con l'Ente Parco Naturale Regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, gli Attuatori si impegnano a rispettare i seguenti adempimenti:

1 in relazione all'elaborato J), riguardante la riqualificazione del sentiero località Osteria - Chiesa di Montecalvo, la presente convenzione impegna gli attuatori a realizzare il progetto concordato con lo stesso **Ente Pareo, previo nulla-osta e messa a disposizione dei mappali interessati a cura del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa;**

2 inoltre, gli Attuatori, si impegnano a realizzare l'opera di bonifica da ogni detrito della porzione di area posta all'estremità nord dell'esistente percorso e a rinaturalizzarla, al fine di consentirne l'uso pubblico; gli attuatori si impegnano altresì a redigere il progetto del verde; a tale fine gli attuatori si impegnano a presentare un piano di reinterpretazione dell'intera area oggetto della presente Con-

venzione, annullando ogni recinzione interna ed affidando a soluzioni a verde le delimitazioni ambientali; in accordo con l'Ente Parco quel piano ridisegnerà la mappatura delle alberature esistenti, di quelle da abbattere e di quelle da piantare e individuerà l'eventuale collocazione di 'isole di sosta'; la presente convenzione impegna pertanto l'attuatore a ripulire l'area dalle piante ammalorate o secche, e a realizzare l'opera di riqualificazione ambientale in conformità alle indicazioni espresse da detto progetto del verde;

- 3 la manutenzione di quanto descritto nei 2 precedenti punti di questo articolo sono a cura esclusiva degli Attuatori.
- 4 il collaudo degli adempimenti descritti in questo articolo sarà riconosciuto da attestati rilasciati dall'Ente Parco ad opere ultimate tramite sopraluoghi congiunti tra tecnici del Comune di Pianoro e tecnici dell'Ente Parco.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse al PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo non prevede la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto al precedente Piano Particolareggiato, se non quelle connesse alle opere relative al sistema fognario e alla regimazione delle acque, per le quali sono previsti i seguenti impegni da parte degli Attuatori:

per quanto riguarda il sistema fognario:

- gli Attuatori si impegnano a realizzare sistemi fognari utilizzando tecnologie e materiali atti garantire la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra collettore e pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio di inquinamento della falda, inoltre si impegna a non utilizzare un sistema di dispersione nel terreno per subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione

diretta.

per quanto riguarda le opere di regimazione delle acque:

- gli Attuatori si impegnano a manutenere le opere di regimazione delle acque superficiali raccogliendole e avviandole al collettore principale, inoltre si impegnano a prevedere la manutenzione regolare del tratto intubato del rio che si origina nel bacino calanchivo a monte e il controllo in situazioni metereologiche che possano presupporre un rischio.
- gli Attuatori, inoltre, si impegnano ad effettuare la manutenzione e la tenuta in efficienza di tutta la rete superficiale dei drenaggi realizzati all'interno della proprietà.

Rimangono a carico degli Attuatori le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel suddetto Piano da realizzare e cedere gratuitamente secondo quanto disposto nella convenzione sottoscritta in data 19/02/1999.

Art. 7 - Attuazione del PUA.

Il termine previsto per l'attuazione del PUA è fissato in 10 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione del piano.

Tutte le costruzioni ed opere previste dal Piano Urbanistico Esecutivo sono soggette all'obbligo del relativo Permesso di Costruire.

I lavori dovranno essere iniziati previa comunicazione scritta al Comune entro un anno dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla stessa data, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L.R. n. 15/2013, salvo eventuali proroghe che dovranno essere comunicate al Comune stesso, ai sensi del medesimo articolo.

Art. 8 - Oneri e obblighi particolari a carico dell'intervento.

Sono a carico degli Attuatori tutte le opere previste nel comparto AG/S.P_I che viene attuato attraverso il presente PUA.

Il percorso pedonale che conduce alla Chiesa di Montecalvo e il parcheggio ad uso pubblico rimarranno di proprietà privata per le porzioni che lo sono allo stato attuale, ma di fruizione pubblica dalle ore 8 alle ore 20 di ogni giorno dell'anno solare. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere sarà a carico degli Attuatori.

Art. 9 – Contributo di costruzione.

Al momento del rilascio del “permesso di costruire” del fabbricato e/o conclusione del procedimento unico, dovrà essere versato al Comune il contributo relativo al costo di costruzione (C.C.) e agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) determinati sulla base delle tabelle parametriche in vigore all’atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire (ai sensi della D.A.L. 186/2019 punto 6.3.4) e secondo le disposizioni statali, regionali e comunali e pari al 88% del totale di dette tabelle per le urbanizzazioni primarie U1 **che vengono scomputate per intero in quanto vengono realizzate le opere per la fermata del Servizio di Trasporto pubblico lungo la Val di Zena (vedi art. 4 della presente convenzione)** e pari al **80 100%** per le urbanizzazioni secondarie U2 (ai sensi del punto 1.4.3 della Delibera di C.C. n. 35/2019).

Art. 10 - Contributo Straordinario (CS)

A fronte del beneficio indotto dalla procedura ex art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e

art. 53 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i. comportante variante urbanistica, ad integrazione del soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche e del contributo di costruzione dovuto, di cui ai commi precedenti, viene individuata la necessità di dotazione di qualità aggiuntiva, definita Contributo Straordinario, conseguente alla valutazione del maggiore valore generato da interventi in variante urbanistica, come previsto dall'art. 30 comma 3 lett. f) della L.R. n. 15/2013, così determinato:

Valore "Contributo Straordinario"	10,00	€/mq di ST
ST – Superficie Totale	893,00	mq
Dovuto in termini di "Contributo Straordinario"	8.930,00	€

Art. 11 - Garanzia finanziaria

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dall'art. 3 della presente convenzione, gli Attuatori consegneranno alla stipula della presente convenzione al Comune un'idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa (a scelta degli Attuatori) di primaria compagnia, per l'importo pari:

- 100% del costo presunto complessivo delle opere di riqualificazione e bonifica dei percorsi pedonali e della sistemazione a verde concordate con l'Ente Parco Naturale Regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, complessivamente pari a euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) e corrispondenti rispettivamente a euro 8.000,00 per il ripristino del sentiero località Osteria - Chiesa di Montecalvo e pari a euro 27.000,00 per eseguire l'opera di bonifica da ogni detrito della porzione di area posta all'estremità nord dell'esistente percorso, per realizzare la sua rinaturalizzazione e per attuare il progetto del verde nelle aree individuate.

Tale fideiussione deve prevedere il versamento al Comune beneficiario, entro il mas-

simile garantito dell'importo che il Comune beneficiario indichi come dovuti dal garantito e contengono la clausola che le somme garantite sono pagabili a prima semplice richiesta a mezzo raccomodata, ogni eccezione rimossa, e nonostante eventuali opposizioni da parte degli Attuatori e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, con espressa rinuncia del beneficio della preventiva escusione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con l'intesa che la fideiussione sarà valida e duratura fino all'espressa dichiarazione liberatoria del Comune o, in alternativa, fino alla restituzione dell'atto originale.

Detta fideiussione sarà proporzionalmente ridotta/estinta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza degli Attuatori, con lettera del Responsabile Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio.

Art. 12 - Inadempienze

Il Comune, in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordina che sia provveduto a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a giorni novanta.

In caso di inadempimento all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni trenta, il Comune provvederà a incamerare la prestata fideiussione dell'articolo che precede nella misura del costo effettivo delle opere/obblighi non eseguite/adempiuti.

Art. 13 - Variazioni

Qualsiasi variante di natura sostanziale, che incida sull'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, potrà essere autorizzata dal Comune solo previa deliberazio-

ne da adottarsi nei modi e nelle forme di legge.

Art. 14 - Durata del PUA e sanzioni.

Tutti gli interventi previsti dal PUA dovranno essere comunque ultimati entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

Si da espresso richiamo alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/01.

Art. 15 - Trasferimento degli impegni ed oneri in caso di alienazione.

In caso di vendita dell'intero complesso immobiliare o di porzioni di aree o edifici ricadenti nei limiti territoriali del PUA, gli Attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente Convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree o dei fabbricati, a qualunque titolo stipulati, gli Attuatori si impegnano conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In ogni caso, per eventuali irregolarità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dagli Attuatori (e quindi per inadempienza dei relativi patti di convenzione), gli stessi saranno ritenuti responsabili in solido a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione conseguenti al presente atto, sono assunte dagli Attuatori che invocano eventualmente i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art. 16 - Contestazioni, deroga alla giurisdizione e clausola arbitrale.

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione è fatto specifico riferimento

alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa.

Per la risoluzione d'ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione, esecuzione, e risoluzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudice ordinario del competente Foro di Bologna.

Il ricorso al collegio arbitrale potrà essere effettuato solamente se entrambe le parti decideranno in tal senso.

Art. 17 – Spese

Le spese di collaudo delle opere di cui all'art. 4 ed ogni altra inerente e dipendente (comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune a cura del Notaio autenticante) e le spese notarili, di registro e catastali riguardanti la presente convenzione e la cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sono a totale carico degli Attuatori.

Art. 18 – Trascrizione notarile

Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione intestate a:..... sono distinte in Catasto come segue :

Catasto Terreni al Foglio....., con le Particelle



Unione dei Comuni Savena-Idice

SUAP ASSOCIATO

Comuni di Loiano, Monghidoro, Monterenzio,
Ozzano dell'Emilia, Pianoro

Prot. 2021/00010507

Pratica SUAP n. 242/2020

Pianoro, 21/06/2021

INVIATA VIA PEC

SPETT.LE

COMUNE DI PIANORO

PIAZZA DEI MARTIRI, 1-40065 PIANORO (BO)

C.A.

AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E

PATRIMONIO

U.B. URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PDC IN CDS PER RICHIESTA DI AMPLIAMENTO CASA DI CURA GRUPPIONI E VARIANTE PUIA CON VALSAT AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160 E ART. 53 DELLA L.R. 24/2017

Pianoro, Via Zena n. 117.

Procedimento di Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14 comma 2 e art. 14 bis comma 7 della Legge 241/1990 e s.m.i. - Forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art.14-ter commi 1 e 2 della L.241/90 e s.m.i. e dell' art. 7 del D.P.R. n° 160/2010 e s.m.i.

Trasmissione aggiornamento elaborati

D.P.R. n° 160/2010 e s.m.i., L.R. 15/2013 e s.m.i., L. 241/1990 e s.m.i..

Con riferimento al procedimento di conferenza di servizi di cui all'oggetto,

Richiamata la nota prot. 10332 del 17/06/2021 con la quale si è richiesto al Comune di Pianoro e all'istante di verificare quanto contenuto nell'atto del **Sindaco Metropolitano n. 143 del 09/06/2021**, in atti al prot. 10268 del 16/06/2021 e fornire, secondo le rispettive competenze, l'eventuale aggiornamento di elaborati tecnico/amministrativi e/o pareri espressi;

Vista la documentazione di aggiornamento di alcuni elaborati pervenuta in atti al prot. 10493 del 21/06/2021 da parte del tecnico incaricato dal richiedente,

ciò premesso

si è con la presente a trasmettere al Comune di Pianoro le suddette integrazioni a completamento della pratica, per gli opportuni provvedimenti di competenza, rammentando che era stata stabilita la data del 12/07/2021 quale termine di conclusione del procedimento.

Distinti saluti.

La Responsabile SUAP
Unione dei Comuni Savena-Idice
Arch. Germana Pozzi

(documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)



APPROVAZIONE DI VARIANTE NORMATIVA ALL'ART. 47 DEL RUE E AL PUA 121/2011, AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017, PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLA CLAS IMMOBILIARE

**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. 29 DEL 16/06/2021**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 28/06/2021	IL RESPONSABILE DELL'AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO Loredana Maniscalco

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 28/06/2021	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI Laura Ciancabilla



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Gabriele Minghetti

Il Segretario Generale
Luisa Musso

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.).