



COMUNE DI PIANORO

Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

n. **12** del **27.04.2012**

OGGETTO: PRIMA VARIANTE PER MODIFICHE NORMATIVE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – ESAME DELLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 33 L.R. 20/2000

Il giorno **27 aprile 2012** 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:

MINGHETTI Gabriele	presente	ACQUARELLI Elisa	presente
WEBBER Enrico	presente	RODOLFI Paola	presente
MANARESI Loretta	presente	BALBONI Matteo	presente
ANTINUCCI Massimo	presente	GIANCOLA Umberto	assente
ZUFFI Marco	presente	SANSONE Francesco	assente
CAPPONI Stefania	assente	BALIVO Carla	presente
ROCCA Remo	presente	ABBRUZZESE Alberto	assente
BACCHI Lorenzo	presente	MIGNOGNA Daniela	presente
VITALI Michela	assente	BENAGLIA Giancarlo	presente
FABBRI Doretta	presente	SKONTRA Milko	presente
MASETTI Edis	presente		

Il Segretario Generale, Dr.ssa **GIUSEPPINA CRISCI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

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

Svolgono funzione di scrutatore i Consiglieri Giancarlo BENAGLIA, Carla BALIVO e Massimo ANTINUCCI, a ciò designati dal Presidente ad inizio seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con propria deliberazione n. 50 del 19 dicembre 2011, sono state adottate le seguenti modifiche normative al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), predisposte dall'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata a seguito del primo periodo di applicazione del regolamento nel rispetto degli assetti strategici della pianificazione assunta:

- sono stati eliminati i riferimenti ai Comuni di Loiano e Monzuno per snellire la consultazione del testo normativo ed evitare errori interpretativi da parte dei lettori e dei tecnici che consultano il RUE di Pianoro;
- sono state modificate e aggiornate le categorie dei titoli edilizi abilitativi sulla base delle novità introdotte recentemente dalla legislazione nazionale;
- è stata migliorata la qualità lessicale del testo laddove si poteva dar adito ad interpretazioni di contenuto;
- è stato specificato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che per "edificio esistente" si intende quello esistente "alla data di adozione del PSC";
- all'art. 1 è stato aggiunto il paragrafo 2, per esplicitare alcune categorie disciplinate dal RUE;
- all'art. 2 è stato modificato il paragrafo 2 esplicitando alcune categorie disciplinate dal RUE per specificare la disciplina delle trasformazioni ammesse dalle NTA del PSC;
- all'art. 2 è stato modificato il paragrafo 3 aggiungendo le categorie di Titoli edilizi abilitativi introdotti recentemente dalla legislazione nazionale;
- all'art. 3 è stato modificato il comma c) del paragrafo 2 aggiungendo alcune specificazioni relative alla presentazione di alcune categorie di Titoli edilizi abilitativi. In particolare si prende atto dell'interpretazione regionale che specifica l'immediata validità della DIA (si veda la legge regionale n. 6/2009);
- all'art. 5 è stato modificato il paragrafo 1 prendendo atto dell'interpretazione regionale che specifica l'immediata validità della DIA;
- all'art. 7 è stato aggiunto il secondo comma del paragrafo 1 per specificare che il PSC si attua anche attraverso gli interventi particolareggiati come già indicati dal presente RUE;
- all'art. 11 sono stati aggiunti i paragrafi 2, 3 e 4 per meglio precisare i modi, tipi e le caratteristiche degli interventi di attività edilizia libera;
- all'art. 15 sono stati modificati alcuni paragrafi aggiungendo specificazioni relative alle caratteristiche dei locali per le varie categorie d'uso che debbono essere rispettate nei progetti allegati ai Titoli edilizi abilitativi, introducendo anche soluzioni conformi che semplificano il rispetto delle normative;
- all'art. 16 è stato modificato il comma c) del paragrafo 4 per consentire costruzioni a distanze minori di 5 m. dai confini di proprietà con il consenso delle proprietà e dai confini del territorio rurale se le zone appartengono al medesimo proprietario. Inoltre è stato aggiunto il paragrafo 12 per specificare le distanze che debbono essere rispettate per le strutture soggette ad attività edilizia libera;
- all'art. 17 è stato modificato il paragrafo 1 precisando per quali interventi edilizi è richiesto il reperimento delle dotazioni minime di Pp; inoltre si è aggiunto un comma per definire la possibilità alternativa di reperire una maggiore quantità di parcheggi pubblici, eventualmente monetizzabili;
- all'art. 19 è stato modificato il paragrafo 1 aggiungendo la specificazione che la collocazione di insegne e indicatori a parete rientra nella categoria della Manutenzione



- ordinaria (MO) e togliendo invece l'indicazione che l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici integrati nella copertura costituisce MO;
- all'art. 20 è stato modificato il paragrafo 2 aggiungendo la specificazione che la collocazione di insegne e indicatori rientra nella categoria della Manutenzione straordinaria (MS) quando essa è effettuata su supporto autonomo;
 - all'art. 21 è stato modificato il paragrafo 6 specificando che gli interventi di RS sono soggetti a permesso di costruire secondo quanto previsto dal PSC e non perché disposto dalla legislazione vigente;
 - all'art. 23 è stato modificato il comma m) del paragrafo 1 per precisare che le aperture debbono essere conservate o ripristinate solo quando previsto dalla categoria di intervento;
 - all'art. 27 è stato modificato il paragrafo 5 per precisare che gli interventi di RT sono soggetti a permesso di costruire secondo quanto previsto dal PSC e non perché disposto dalla legislazione vigente;
 - all'art. 29 è stato modificato il titolo inserendo la categoria d'intervento della Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC);
 - all'art. 31 è stato aggiunto il paragrafo 4 che specifica che gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con riferimento al comma 2bis dell'art. 29 della LR 20/2000;
 - all'art. 34 è stato modificato il paragrafo 2 per precisare le tipologie dei movimenti di terra ed i titoli abilitativi necessari per eseguirli;
 - all'art. 35 è stato aggiunto al paragrafo 1 l'aggettivo edilizia per precisare che vi è cambio d'uso anche senza opere edilizie;
 - all'art. 37 è stato modificato il paragrafo 4, cambiando l'altezza massima da esistente a 9 m.;
 - all'art. 38 è stato modificato il paragrafo 4 specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art. 16;
 - all'art. 39 è stato modificato il paragrafo 4 specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art. 16;
 - all'art. 41 nel paragrafo 4 è stato variato:
 - il comma relativo alle Condizioni particolari precisando che l'intervento si attua con permesso di costruire, e non con il PUA, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi e preveda la loro schermatura visiva dalla provinciale con siepi alberate. Questo per snellire l'iter burocratico e al fine di evitare duplicazioni delle fasi procedurali considerato che questo PUA è escluso dalla procedura di valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT) poiché non si apportano varianti a quanto previsto dal RUE vigente che già permette la costruzione solamente di parcheggi. Pertanto il nuovo iter procedurale proposto garantisce il raggiungimento in tempi inferiori degli scopi che si è prefissata la norma, ossia dotare l'area delle opere di urbanizzazione mancanti e migliorare l'inserimento paesaggistico delle esistenti costruzioni;
 - il comma relativo alle distanze specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art.16;
 - all'art. 42 nel paragrafo 4 è stato variato il comma relativo alle distanze specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art. 16;
 - all'art. 43 nel paragrafo 4 è stato variato il comma relativo alle distanze specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art. 16;
 - all'art. 44 nel paragrafo 4 è stato variato il comma relativo alle distanze specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art.16;



- all'art. 47 nel paragrafo 4 è stato variato il comma relativo alle distanze specificando che per le distanze dai confini si rimanda all'art. 16;
- all'art. 49 nel paragrafo 4 è stato variato il comma relativo all'area situata in località Cà Bottega, corrispondente alla zona DTR.7 del previgente PRG, introducendo la possibilità di intervenire direttamente con un permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione che recepisca quanto previsto nell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 già sottoscritto in data 20/06/2011. Ciò al fine di evitare duplicazioni delle fasi procedurali considerato che questo PUA è escluso dalla procedura di valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT) poiché non si apportano varianti a quanto previsto dal RUE vigente. Infatti questa variante procedurale non riguarda le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli stabiliti dal piano vigente, non modifica la perimetrazione dell'ambito di intervento esistente, non introduce modifiche delle caratteristiche edilizie degli interventi, non incide sul dimensionamento e sulla localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere già previste. Pertanto il nuovo iter procedurale proposto garantisce il raggiungimento in tempi inferiori degli scopi che si è prefissata la norma, cioè di recuperare lo stato attuale diminuendo la quantità delle superfici edificate, dotare l'area delle opere di urbanizzazione mancanti per salvaguardare l'ambiente e migliorare l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni rispetto alla condizione attuale di forte impatto e degrado ambientale;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A1 – residenza agricola - nell'intervento di nuova costruzione si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, si è specificato che per gli edifici esistenti, non è ammesso il recupero ad usi abitativi degli edifici agricoli realizzati dopo il 6/03/2002 (data di pubblicazione sul BUR del PRG previgente approvato con Delibera di G.P. n. 33 del 11/02/2002) poiché queste strutture agricole sono state appositamente costruite per soddisfare le esigenze lavorative delle aziende agricole richiedenti l'intervento;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, si è specificato che per le nuove costruzioni ed ampliamenti di attrezzature agricole di servizio all'agricoltura, uso A2, l'intervento oltre i 200 mq. è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A3 –allevamenti zootecnici di tipo aziendale - nell'intervento di nuova costruzione e ampliamento si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A5 –impianti produttivi di tipo aziendale e interaziendale- nell'intervento di nuova costruzione e ampliamento si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 50 nel paragrafo 4, per l'uso A1 – residenza agricola - nell'intervento di nuova costruzione si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 50 nel paragrafo 4, si è specificato che per gli edifici esistenti, non è ammesso il recupero ad usi abitativi degli edifici agricoli realizzati dopo il 6/03/2002 (data di pubblicazione sul BUR del PRG previgente approvato con Delibera di G.P. n. 33 del 11/02/2002) poiché queste strutture agricole sono state appositamente costruite per soddisfare le esigenze lavorative delle aziende agricole richiedenti l'intervento;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, si è specificato che per le nuove costruzioni ed ampliamenti di attrezzature agricole di servizio all'agricoltura, uso A2, l'intervento oltre i 200 mq. è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A3 –allevamenti zootecnici di tipo aziendale - nell'intervento di nuova costruzione e ampliamento si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A5 –impianti produttivi di tipo aziendale e interaziendale- nell'intervento di nuova costruzione e ampliamento si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;



- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A1 – residenza agricola - nell'intervento di nuova costruzione si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, si è specificato che per gli edifici esistenti, non è ammesso il recupero ad usi abitativi degli edifici agricoli realizzati dopo il 6/03/2002 (data di pubblicazione sul BUR del PRG previgente approvato con Delibera di G.P. n. 33 del 11/02/2002) poiché queste strutture agricole sono state appositamente costruite per soddisfare le esigenze lavorative delle aziende agricole richiedenti l'intervento;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, si è specificato che per le nuove costruzioni ed ampliamenti di attrezzature agricole di servizio all'agricoltura, uso A2, l'intervento oltre i 200 mq. è consentito solo agli IAP;
- all'art. 49 nel paragrafo 4, per l'uso A3 –allevamenti zootecnici di tipo aziendale - nell'intervento di nuova costruzione e ampliamento si è specificato che l'attuazione di tale intervento è consentito solo agli IAP;
- all'art. 51 nel paragrafo 2, l'uso U7 – Pubblici esercizi -è stato modificato escludendo la possibilità di realizzare sale destinate a giochi leciti e limitando l'uso U7 ai soli pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, poiché si è inteso ricomprendere tali sale a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti nell'uso U.10, che è stato a sua volta modificato per comprendere in esso tutti i pubblici esercizi destinati all'intrattenimento;
- all'art. 66 nel paragrafo 4, il comma 1 è stato modificato recependo esattamente quello che prescrive il PTCP in accoglimento delle varianti dovute all'approvazione del PTA. Infatti l'impossibilità di costruire distributori era stata erroneamente inserita in fase di adozione mentre in effetti il PTA proibisce solo la costruzione di stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi;
- all'art. 86 nel paragrafo 1 è stato aggiunto il comma l) con il quale si è specificato che tra gli aventi diritto a presentare titoli edilizi abilitativi vi sono anche le persone a ciò delegate;
- all'art. 88 e seguenti si definiscono gli interventi edilizi ed i titoli abilitativi ad essi associati;
- all'art. 102 sono stati introdotti i nuovi paragrafi 1 e 2 che specificano quali opere sono sanate ope legis senza corresponsione di alcuna somma di denaro come sanzione e quali con sanzione. Questa modifica si è resa necessaria alla luce della sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionale il comma 4 dell'art. 26 della L.R. 23/04, comma che riportava la medesima dizione del RUE.

Dato atto:

- che dell'avvenuta adozione della prima variante al RUE e del relativo deposito è stata data comunicazione sul quotidiano a diffusione locale "Il Resto del Carlino" del 23 dicembre 2011 e all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web dello stesso, in pari data, nonché sul giornalino del Comune indicando negli avvisi il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati;
- che copia delle modifiche al RUE adottate è stata trasmessa all'AUSL e all'ARPA al fine di acquisire i prescritti pareri igienico sanitari ai sensi della L.R. 19/1982 come modificata dall'art. 41 della L.R. 31/2002;
- che nel periodo del suddetto deposito conclusosi il 21 febbraio 2012, sono pervenute al protocollo del Comune n. 19 osservazioni di privati;
- che oltre la data del compiuto deposito sono pervenute al protocollo del Comune altre 10 osservazioni dei privati;
- che l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna – Unità Operativa Semplice Igiene Edilizia-Urbanistica di San Lazzaro di Savena con comunicazione del 30.1.2012 prot. 12443, registrata al protocollo del Comune al n. 1253 del 7.2.2012, ha espresso, per quanto di

competenza, il proprio parere favorevole con condizioni alle quali è stato dato puntuale riscontro con le motivazioni tecniche contenute nell'apposito elaborato "1^a Variante Normativa al RUE Vigente – Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati ed ai pareri espressi dagli Enti";

- che l'ARPA – Sezione Provinciale di Bologna con propria comunicazione del 12.3.2012 prot. 2012/3427 registrata al protocollo del Comune al n. 2992 del 14.3.2012, ha espresso il proprio parere favorevole con alcuni rilievi ai quali è stato dato puntuale riscontro con le motivazioni tecniche contenute nell'apposito elaborato "1^a Variante Normativa al RUE Vigente – Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati ed ai pareri espressi dagli Enti";

Precisato:

- che la variante non è stata inviata alla Provincia di Bologna per la valutazione di sostenibilità (VALSAT) in quanto le modifiche al RUE proposte risultano escluse dalla procedura di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, perchè posseggono le caratteristiche di quelle elencate al comma 5, ed inoltre risultano compatibili con le previsioni pianificatorie del PSC e del RUE vigenti in ordine alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio;

- che le modifiche consistono in aggiornamenti di modesta entità in quanto non presentano contenuto innovativo o sostanziale rispetto al Regolamento vigente che rimane invariato nella sua struttura complessiva e non presenta il contenuto di disciplina particolareggiata di parte di territorio urbanizzato e, pertanto, può essere adottata e approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art. 33, comma 1, della L.R. 20//2000;

Ritenuto opportuno valutare anche le osservazioni pervenute successivamente ai termini stabiliti per la presentazione delle stesse, quale contributo per l'elaborazione dello strumenti urbanistici in oggetto nell'ottica di offrire ai cittadini le più ampie possibilità di partecipazione;

Precisato, inoltre, che per ciascuna delle osservazioni le motivazioni delle controdeduzioni sono riportate nella relazione "1^a Variante Normativa al RUE Vigente – Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati ed ai pareri espressi dagli Enti";

Visto il testo coordinato della variante n. 1 al Regolamento Urbanistico Edilizio aggiornato con le risultanze delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai privati e dagli enti come specificato nella "Relazione di Controdeduzione alle osservazioni dei privati ed ai pareri espressi dagli Enti" redatti dal competente ufficio Urbanistica a firma dell'Ing. Fiorenzo Cipriani;

Rilevato che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Territorio il 18 aprile 2012;

Richiamati gli artt. 29 e 33 della citata L.R. 20/2000 con i quali si disciplinano i contenuti del RUE e i procedimenti di approvazione delle modifiche;

Udita la relazione dell'assessore Marco Sassatelli;

Udito altresì il successivo dibattito, cui prendono parte i consiglieri Marco Zuffi (*Centro Sinistra per Pianoro*) che succintamente illustra il lavoro svolto dalla Commissione consiliare Ambiente e Territorio, Milko Skontra (*capogruppo Lega Nord Padania*) il quale ritiene che sarebbe opportuno consentire nell'ambito delle strutture produttive la possibilità di un uso residenziale per le esigenze dei titolari, Carla Balivo (*Popolo della Libertà*), la quale rileva come l'introduzione di modifiche normative di rilievo sia stata dettata dalle istanze della cittadinanza, con ciò eccedendo su presunti limiti della stesura originaria del R.U.E.;

Udita a conclusione del dibattito la replica dell'assessore Marco Sassatelli, il quale nel riaffermare le problematiche derivanti da situazioni promiscue tra attività artigianali e



residenza, giudica opportuna la scelta normativa compiuta al riguardo, ritenendo che il sostegno abitativo vada favorito incentivando apposite politiche. L'assessore, infine, nel ribadire l'assoluta competenza tecnica dei professionisti che hanno redatto il R.U.E., ricorda come la prima stesura di tale strumento urbanistico, redatto in forma associata con altre Amministrazioni, rispondesse alla necessità di calibrare norme valide su più territori comunali, che ciascun Ente può ora modificare nelle parti che richiedono di risultare più stringenti alle singole realtà;

Acquisito il parere favorevole rilasciato dal Responsabile dell'Area Assetto del territorio e Patrimonio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. (D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267);

Con voti favorevoli n. 14 e astenuti n. 2 (Daniela Mignogna, Giancarlo Benaglia) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di approvare le controdeduzioni riportate nella relazione 1^a Variante Normativa al RUE Vigente – Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati ed ai pareri espressi dagli Enti” che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione non materialmente allegata;

2) Di approvare, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., la prima variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Pianoro come nel testo coordinato predisposto dall'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata a firma dell'Ing. Fiorenzo Cipriani che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto non materialmente allegato;

3) Di dare atto che la presente variante non contenendo previsioni tali da avere significativi impatti sull'ambiente non necessita di valutazione ambientale e che pertanto è esclusa dalla procedura di valutazione di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000;

4) Di dare atto inoltre, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, che:

- la variante al RUE come approvata sarà trasmessa alla Provincia di Bologna e alla Regione e sarà depositata presso il Comune per la libera consultazione; la Regione provvederà alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione, mentre il Comune ne darà notizia con avviso su un quotidiano a diffusione locale;
- il RUE modificato entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del suddetto avviso di approvazione;

Con successiva votazione palese riportante esito favorevole unanime, si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs n. 267/2000.



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Remo Rocca



Il Segretario Generale
Dr.ssa Giuseppina Crisci

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) e dell'art. 32 della L. 18.06.2009, n. 69, è pubblicata in copia conforme su supporto informatico all'Albo on line del Comune di Pianoro per quindici giorni consecutivi dal 9 MAG. 2012.

Pianoro, li 9 MAG. 2012



Il Segretario Generale
Dr.ssa Giuseppina Crisci