



# COMUNE DI PIANORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

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

## **RELAZIONE II° VARIANTE RUE**

in approvazione nella seduta del Consiglio Comunale del 19 Febbraio 2014

Le varianti normative e cartografiche proposte sono costituite da modifiche di modesta entità in quanto non presentano un contenuto innovativo o sostanziale rispetto al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, il quale rimane invariato nella sua struttura complessiva.

Esso non presenta modifiche al contenuto della disciplina particolareggiata di parte di territorio urbanizzato e, pertanto, può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art. 33, comma 1, della L.R. 20/2000; la variante cartografica alla zona ARS.P\_IV, recepisce la variante al PSC, il quale l'ha già valutata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, pertanto le presenti modifiche non sono soggette a Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, ad eccezione della variante cartografica alla zona ARS.P\_IV per le motivazioni sopra riportate e considerato che per essa è già stata predisposta la procedura ValSAT in fase di adozione, non è necessario predisporre la valutazione di sostenibilità, prevista dall'art. 5 della L.R. 20/2000 perché le modifiche proposte:

- non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente;
- non incidono sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere previste dal piano vigente;
- non comportano effetti significativi sull'ambiente in quanto non modificano l'assetto generale, le scelte localizzative, i dimensionamenti e le caratteristiche degli insediamenti o delle opere contenute nel Piano Strutturale Comunale già valutato nell'ambito del relativo procedimento di Valutazione Ambientale e di cui al parere motivato della Provincia di Bologna allegato alla delibera di Giunta Provinciale n. n. 189 del 10.5.2011.

Ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" le modifiche proposte sono 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;

In fase di adozione furono proposte ed approvate le seguenti modifiche:

1. Art. 5 paragrafo 3:
2. All'art. 5 viene aggiunto un ulteriore paragrafo 3 nel quale si specifica che negli edifici realizzati all'interno di strumenti urbanistici attuativi realizzati nella vigenza del precedente PRG e per i quali sia stata comunicata al Comune la data di fine lavori, è possibile realizzare interventi edilizi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia come definita dal presente RUE, purchè vengano rispettate le due seguenti condizioni:
  - sia stata data la fine lavori delle opere di urbanizzazione e di tutti gli edifici previsti dalla convenzione,
  - sia stato effettuato il collaudo dell'opere di urbanizzazione.Questo comma è stato aggiunto per tenere conto dello stato di fatto che si viene a creare con il termine dei lavori previsti dai sopradetti strumenti urbanistici e perciò situazione non più coerente con la cartografia di RUE; questo in attesa che venga effettuata la variante grafica che trasformi l'area in un'area definita come zona di completamento ad assetto urbanistico consolidato.
3. Art. 15 paragrafo 2:  
All'art. 15 paragrafo 2 sono stati aggiunti due ulteriori commi: il primo per consentire la costruzione di Superficie accessoria sotto l'intera area di sedime dei fabbricati



# COMUNE DI PIANORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

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

ricadenti nel territorio rurale ed il secondo al fine di consentire l'ampliamento di edifici esistenti con strutture che consentano il superamento delle barriere architettoniche.

La prima modifica prevede l'aggiunta di una specificazione per quanto riguarda la realizzazione di superficie accessoria sotto l'area di sedime di edifici esistenti alla data di approvazione del PSC e RUE e non classificati storici situati nel territorio rurale, nel rispetto dei limiti consentiti al paragrafo 2 del medesimo articolo, rimandando anche al comma 17 dell'art. 48, introdotto ex novo.

La seconda modifica, applicabile in tutto il territorio comunale, consente di realizzare, al di fuori della sagoma dell'edificio esistente, ad esclusione degli edifici classificati storici dal PSC, ascensori, rampe e piattaforme elevatrici. Il titolo edilizio abilitativo dovrà essere richiesto dal portatore di disabilità ivi residente o domiciliato o con l'impegno di prendere la residenza o il domicilio dopo la fine dei lavori. Tali superfici non saranno da computare al fine del rispetto dei parametri edilizi

4. Art. 37 paragrafo 4:

Si è provveduto a dettagliare meglio il paragrafo 4 dell'art. 37, per specificare i limiti entro cui è ammessa la realizzazione delle autorimesse pertinenziali, limiti che nella stesura vigente non erano sufficientemente esplicitati. Si evidenzia che tale nuove realizzazioni debbano rispettare i parametri di SA stabiliti dalla norma in relazione alla SU. Nel caso in cui la superficie ecceda i limiti ammessi di SA, l'eccedenza sarà conteggiata come aumento di SU. Tale possibilità edificatoria deve essere sempre scomputata dalla possibilità edificatoria concessa per l'area AC\_0.

5. Art. 38 paragrafo 4:

All'art. 38 paragrafo 4 è stato modificato il punto riferito alla Distanza dai confini urbanistici D2 rimandando precisamente ai casi previsti nell'art. 16 del RUE e togliendo il riferimento alla sola misura fissa di 5,00 m.

6. Art. 40 paragrafo 4:

All'art. 40 paragrafo 4 è stato modificato il punto riferito alla Distanza dai confini urbanistici D2 rimandando precisamente ai casi previsti nell'art. 16 del RUE e togliendo il riferimento alla sola misura fissa di 5,00 m.

7. Art. 41 paragrafo 4:

All'art. 41 paragrafo 4 sono stati aggiunti ulteriori commi all'interno delle "condizioni particolari" che prevedono una specifica norma per la zona ancora ineditata denominata "Piastrella", facente parte di un comparto di attuazione derivante dal PRG previgente. Con questa variante viene ridefinita l'area come zona AP\_0, nella quale, sulla base dell'edificabilità del previgente strumento attuativo comparto D.2.10, sono assegnati alla parte ineditata i medesimi parametri urbanistico - edilizi che consentono la nuova edificazione con intervento edilizio diretto, e più precisamente:

*"SU max = 9.500 mq*

*H max = 15 m*

*Distanze = corrispondono a quelle dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10*

*SP = la superficie permeabile corrisponde a quella dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10.*

*Le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico per l'uso U.15 sono state interamente reperite e realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione del comparto D2.10. Nel caso di insediamento di usi diversi dall'U.15, l'eventuale superficie di dotazioni pubbliche necessarie, oltre quelle già realizzate, potrà essere monetizzata.*



# COMUNE DI PIANORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

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

## *Prescrizioni particolari:*

*- le nuove costruzioni che potranno essere realizzate, dovranno essere costruite con uno stile complementare a quello dei fabbricati industriali circostanti garantendo comunque un'articolazione modulare e l'armonia compositiva all'insieme;*

*- l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di una fascia di verde arboreo/arbustiva di ambientazione paesaggistica a protezione dell'area posta a monte destinata a verde pubblico."*

Alla luce di quanto sopra riportato si è resa necessaria anche la predisposizione della relativa variante grafica alla Tav. RUE.P/Ta e RUE.P/Th del RUE nella quale l'area sopra descritta viene classificata come zona AP\_0 anziché AP\_3\*\* (D.2.10 del previgente PRG).

Inoltre è stato modificato il punto in cui si specifica la Distanza dai confini urbanistici D2. Si toglie il riferimento alle misure riportate in modo numerico e si rimanda ai casi previsti nell'art. 16 del RUE.

8. Art. 42 paragrafo 4:

All'art. 42 paragrafo 4 è stato modificato il punto in cui si specifica la Distanza dai confini urbanistici D2. Si toglie il riferimento alle misure riportate in modo numerico e si rimanda ai casi previsti nell'art. 16 del RUE.

9. Art. 43 paragrafo 4:

All'art. 43 paragrafo 4 è stato modificato il punto in cui si specifica la Distanza dai confini urbanistici D2. Si toglie il riferimento alla specifica misura di m. 5,00 e si rimanda ai casi previsti nell'art. 16 del RUE.

10. Art. 44:

All'art. 44, a seguito della variante riportata al precedente punto 6, è stato eliminato il paragrafo 4 in quanto l'area denominata "Piastrella" viene trasformata in zona AP\_0 anziché zona AP\_3\*\* e pertanto normata dall'art. 41.

11. Art. 45 paragrafo 4:

All'art. 45 paragrafo 4 è stato modificato il punto riferito alla Distanza dai confini urbanistici D2 rimandando specificatamente ai casi previsti nell'art. 16 del RUE e togliendo il riferimento alla sola misura fissa di 5,00 m.

12. Art. 48 paragrafo 17:

All'art. 48 è stato aggiunto il comma 17 che consente negli edifici situati nel territorio rurale, esistenti alla data di approvazione del PSC e RUE e non classificati storici, interventi di realizzazione di superficie accessoria sotto l'area di sedime del fabbricato purchè interrata. Tale superficie viene conteggiata ai fini del rispetto dei parametri di cui al comma 2 dell'art. 15 del presente RUE.

13. Art. 59 paragrafo 4:

All'art. 59 paragrafo 4 sono state apportate lievi modifiche che consentono una più facile applicazione della norma: la parola "richiesta" è stata sostituita con la parola "consigliata" relativamente alla esecuzione di una doppia rete di approvvigionamento idrico con acqua potabile e non potabile.

14. Art. 65 paragrafo 8:

All'art. 65 è stato aggiunto il comma 8 che specifica che per gli impianti di distribuzione di carburante (U.31) esistenti alla data di adozione del PSC ricadenti nelle aree destinate alla viabilità, anche se non identificati come tali nella cartografia del RUE, valgono le disposizioni di cui all'art. 66 del presente RUE.



# COMUNE DI PIANORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

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

15. E' stata predisposta una ulteriore variante cartografica relativa all'area ARS.P\_IV a seguito dell'adozione della variante al PSC che recepisce un accordo con soggetti privati, redatto ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e approvato il 09 luglio 2011 dalla Giunta Comunale con Delibera n. 87.

Tale variante prevede l'ampliamento dell'ambito ARS.P\_IV sino a ricomprendere un'area attualmente in territorio rurale. La modifica amplia la superficie territoriale dell'ambito comunque mantiene immutato il dimensionamento degli alloggi complessivo del Comune definito in fase di sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione preliminare al PSC, al fine di consentire una migliore distribuzione della edificazione sul versante collinare al momento della redazione del futuro POC che darà attuazione a questa porzione del territorio.

A seguito delle osservazioni presentate al testo adottato, è stato compiuto un esame critico delle stesse. Per ognuna di esse si propone di respingere, approvare od approvare parzialmente la variante proposta del RUE, come da relazione di controdeduzione allegata. In tale relazione appaiono inoltre anche alcune ulteriori modifiche marginali proposte dalla scrivente Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata per rendere più snella la normativa del RUE e per promuovere l'utilizzo di fonti rinnovabili sull'intero territorio comunale.

Da ultimo si è predisposto il testo coordinato degli articoli variati del RUE, evidenziando in rosso le parti modificate in fase di adozione e in blu le parti modificate od aggiunte in sede di controdeduzione alle osservazioni. Con la barratura si sono evidenziate le parti eliminate.

Pianoro, li 17 Febbraio 2014

Unità di Base Urbanistica ed Edilizia  
Privata

Ing. Fiorenzo Cipriani

Arch. Loredana Maniscalco

Arch. Silvia Poli