



# COMUNE DI PIANORO

Provincia di Bologna

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

n. **49** del **29.09.2014**

**OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL RUE FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 COME MODIFICATO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 133/2008, DELLE AREE IN VIA PADRE MARELLA E IN VIA CASALINI**

Il giorno **29 settembre 2014** alle ore **20.45** 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	MASETTI Edis	presente
MIGNOGNA Daniela	presente	TEDESCHI Alan	presente
BURZI Antonella	presente	CALZA' Flavia	presente
VITALI Luca	presente	GIANCANE Laura Anna	presente
ZUFFI Marco	presente	LAGANA' Massimiliano	presente
FABBRI Doretta	presente	RUBINI Francesco Mattia	presente
BENAZZI Francesca	presente	GATTI Matteo	presente
MAGGIO Gaetano	presente	ROCCA Pier-Luigi	presente
CAPPONI Stefania	presente		

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

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

Svolgono funzione di scrutatore i Consiglieri Francesco Mattia RUBINI, Flavia CALZA' e Marco ZUFFI, a ciò designati dal Presidente ad inizio seduta.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, poi convertito con legge n. 133/2008, nell'ottica di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni, ha introdotto il Piano delle alienazioni e Valorizzazioni da allegare al bilancio di previsione;

Considerato che In ottemperanza alla citata legge, il Comune di Pianoro ha approvato negli scorsi anni il Piano per la valorizzazione e/o alienazione dei beni immobiliari non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune;

Ricordato che l'art. 58 del D.L. 112/2008 e s.m.i.:

- prevede espressamente che l'inserimento degli immobili da alienare nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- prevede che il Piano determini le destinazioni d'uso urbanistiche;
- prevede che la Regione, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L. n. 214/2001, disciplini l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 25 della legge 47/1985 anche disciplinando procedure di semplificazione per la relativa approvazione secondo i principi fissati dal comma 2 dello stesso art. 25;

Dato atto che la Regione Emilia Romagna non ha assunto un'apposita normativa per regolare la specifica ipotesi di variante urbanistica richiesta dal citato art. 58 del D.L. 112/2008, né è ipotizzabile la diretta applicazione delle norme di principio indicate nell'art. 25 della L. 47/1985 in quanto incompatibili con il modulo procedimentale assunto dalla L.R. 20/2000 di auto approvazione degli strumenti urbanistici; quindi, le deliberazioni comunali che prevedono una nuova destinazione urbanistica degli immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni, sono sottoposte alle procedure previste dalle disposizioni regionali della Legge 20/2000 che regolano l'attivazione degli strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti;

Tenuto presente:

- che le varianti derivanti dall'applicazione dell'art. 58 della L. 112/2008, in quanto relative a puntuali immobili, non possono interessare il Piano Strutturale Comunale (PSC) in quanto questo strumento non contiene una disciplina di dettaglio relativa alle localizzazioni, indici di edificabilità, modalità di intervento, usi e parametri urbanistici ed edilizi (art. 28, comma 3, L.R. 20/2000) e le previsioni di dettaglio, qualora presenti, costituiscono un riferimento per la redazione del POC e del RUE; in particolare, le definizioni delle destinazioni d'uso delle aree non è di competenza del PSC, ma del POC per gli ambiti di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana (art. 30 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.) e del RUE per gli ambiti consolidati e per il territorio rurale (art. 29.2, lettera a) della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- che, di conseguenza, la modifica alla destinazione urbanistica degli immobili da alienare o valorizzare costituisce variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) o al Piano Operativo Comunale (POC) o al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in considerazione dei contenuti pianificatori assegnati loro dalla Legge Regionale 20/2000 che li disciplina rispettivamente agli artt. 33, 34 e 35;
- che le procedure previste dalla suddetta L.R. 20/2000 per le varianti al POC, al PUA e al RUE sono semplificate;



Visto l'elenco dei beni soggetti a valorizzazione e/o a dismissione predisposto a seguito dell'operazione di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per la razionalizzazione economica dei cespiti di proprietà comunale, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119 del 18/12/2013 e che ha costituito il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo al triennio 2014-2016 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 30/4/2014;

Dato atto che il suddetto Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2014 ha previsto con le schede di Via Padre Marella 4/3 – Coop Adriatica:

- Scheda n. 1 - Vendita della proprietà superficiaria alla Coop Adriatica che risulta in diritto di superficie per effetto della convenzione repertorio 112544/8561 sottoscritta a ministero del Notaio Dott. Verano Poiani il 13/3/1988, dell'area di sedime del fabbricato che costituisce il supermercato distinto al foglio 44 con particella 71 sub 2; la particella è classificata dal RUE come AP\_2 "Area a destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato";
- Scheda n. 2 – Alienazione del parcheggio pubblico utilizzato dai clienti del suddetto supermercato realizzato e sempre mantenuto dalla Coop Adriatica la quale ha fatto richiesta di acquisto dell'area per trasformarla in un parcheggio privato ad uso pubblico e di realizzare su parte di essa un ampliamento dell'edificio commerciale esistente di ulteriori mq. 400; la particella oggetto di vendita è distinta al foglio 44 n. 71 sub 3 ed è classificata dal RUE come P – Parcheggi pubblici;
- Scheda n. 3 - Vendita della particella distinta al foglio 44 n. 1225 che costituisce anch'essa il suddetto parcheggio pubblico a servizio del supermercato ed è classificata dal RUE come P – Parcheggi Pubblici;

Visto l'elenco dei beni soggetti a valorizzazione e/o a dismissione predisposto a seguito dell'operazione di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per la razionalizzazione economica dei cespiti di proprietà comunale, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 27/3/2013e che ha costituito il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo al triennio 2013-2015 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 22/5/2014, non annullato o sostituito dalla successivo Piano 2014,:

Dato atto, inoltre, che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2013, ha previsto con le schede beni tra Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale:

- Scheda n. 2 – Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 95 classificata dal RUE come DOT\_V – Verde pubblico esistente;
- Scheda n. 3 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 92 parte (da frazionare e con dimensione di circa mq. 166) classificata dal RUE come DOT\_V – Verde pubblico esistente;
- Scheda n. 4 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 94 classificata dal RUE come DOT\_V – Verde pubblico esistente;
- Scheda n. 5 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 93 parte(da frazionare e con dimensioni di circa mq 2190) classificata dal RUE come DOT\_V – Verde pubblico esistente;

Le suddette particelle si trovano tra Via Nazionale, Vicolo Cà di Zannino e Via Casalini e costituiscono una porzione di verde pubblico che per la sua posizione decentrata e chiusa tra strada e fabbricati non viene fruita dai cittadini pianoresi, ma viene frequentata esclusivamente dai residenti dell'adiacente complesso immobiliare di Vicolo Cà di Zannino che durante il periodo estivo lo utilizzano come ritrovo dei condomini;



Considerato:

- che per valorizzare gli immobili di cui sopra occorre prevedere una destinazione urbanistica che li renda effettivamente appetibili dal mercato immobiliare, ai fini di una efficiente alienazione, appare opportuno proporre una variante al RUE, come predisposta dal competente ufficio Urbanistica-Edilizia Privata, per modificare, cartograficamente la destinazione di un'area destinata a Parcheggio (DOT\_P), un'area a destinazione residenziale AC\_1 e una a destinazione verde (DOT\_V) in area AP\_2\*\* "Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato" con uno specifico riferimento normativo che disciplina la superficie utile effettivamente realizzabile in Via Padre Marella 4/3 e per modificare graficamente la destinazione di un'area DOT\_V- Verde pubblico a verde privato all'interno di un'area AC\_0 "Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato" in un'area tra Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale (la norma che disciplina la zona AC\_0 non consente l'edificazione laddove non sia presente un fabbricato, pertanto l'area di fatto rimane a destinazione di verde e non potrà essere interessata da alcuna edificazione);
- che il presente provvedimento, adottato ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., ha l'obiettivo di:
  - modificare la Tavole RUE.P/Ta del RUE per classificare come zona AP\_2\*\* la zona relativa compendio commerciale di Via Padre Marella 4/3;
  - modificare la Tavola RUE.P/Ta del RUE per classificare come zona AC\_0 la zona tra Via nazionale/Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini;
  - apportare modifiche alla normativa del RUE inserendo all'art. 43 "Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2) punto 4) Parametri urbanistici ed edilizi una scheda puntuale che regola l'ampliamento della superficie commerciale del supermercato Coop Adriatica e dell'area di pertinenza come puntualmente dettagliate nella Relazione Illustrativa dell'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata cui si fa espresso rinvio;

Precisato che la variante al RUE può essere adottata e approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art. 33, comma 1, della L.R. 20//2000 in quanto le modifiche non presentano il contenuto di disciplina particolareggiata del territorio urbanizzato;

Considerato che per le azioni di piano previste dalla presente proposta di variante, la zona AP\_2\*\* di Via Padre Marella è stata oggetto di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.) come richiesto dalla normativa di settore; mentre la zona AC\_0 di Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale non risulta assoggettata alla procedura di valutazione ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 in quanto di fatti permane lo stesso utilizzo del lotto al quale non viene assegnata capacità edificatoria, per lo stesso motivo per quest'ultima area non viene neanche predisposto l'elaborato di zonazione sismica di II livello;

Vista la proposta di variante urbanistica predisposta dall'U.B. Urbanistica- Edilizia Privata a firma dell'Ing. Fiorenzo Cipriani, ampiamente descritta e rappresentata negli elaborati tecnici quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento pur materialmente non allegati e conservati agli atti del Comune, e costituita dai seguenti elaborati:

- RUE.Relazione – Relazione Illustrativa;
- RUE.Norme - Estratto articoli Vigenti e di Variante;
- RUE.Tavole - Estratto della tavola RUE.P/Ta Vigenti e di Variante – scala 1:5000;
- Valutazione di sostenibilità Ambientale e Territoriale (RUE.VAS\_ValSAT);
- Studio geologico con analisi sismica di secondo livello per la variante al Piano Strutturale Comunale di Pianoro - Via Padre Marella”;



Precisato che le alienazioni garantiranno proventi che permettono il reperimento di nuove risorse da destinare al finanziamento di manutenzioni straordinarie di immobili e opere pubbliche;

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla Commissioni consiliare competente;

Visti:

- la L.R. 20/2000 e s.m.i;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Vigente;

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;

Dato atto:

- che il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica Edilizia-Privata, Ing. Fiorenzo Cipriani;
- che i contenuti specifici della variante sono puntualmente dettagliati nella relazione illustrativa cui si fa espresso rinvio;
- che ai fini dell'approvazione del presente provvedimento saranno acquisiti i pareri di ARPA e AUSL ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h) della L.R. 19/1982 così come modificato dall'art. 41 della L.R. 31/2002, nonché della Commissione per la Qualità Architettonico e per il Paesaggio;

Preso atto che la presente deliberazione comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U. Enti Locali (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Udita la relazione del Sindaco, Gabriele Minghetti;

Con voto favorevole unanime espresso per alzata di mano;

## D E L I B E R A

1) Di adottare, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in relazione alle aree di Via Padre Marella 4/3 e di Via Nazionale/Casalini/Vicolo Cà di Zannino, la variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente del Comune di Pianoro come rappresentata e descritta negli elaborati citati in premessa, dando atto che i contenuti specifici della variante sono puntualmente dettagliati nell'allegata relazione Illustrativa a firma del Responsabile dell'U.B. Urbanistica-Edilizia Privata Ing. Fiorenzo Cipriani;

2) Di dare atto che la variante è costituita dai seguenti elaborati, conservati agli atti dell'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Pianoro:

- RUE.Relazione – Relazione Illustrativa;
- RUE.Norme - Estratto articoli Vigenti e di Variante;
- RUE.Tavole - Estratto della tavola RUE.P/Ta Vigenti e di Variante – scala 1:5000;
- Valutazione di sostenibilità Ambientale e Territoriale (RUE.VAS\_ValSAT);



- Studio geologico con analisi sismica di secondo livello per la variante al Piano Strutturale Comunale di Pianoro - Via Padre Marella”;

3) Di dare atto che le azioni di piano previste dalla presente proposta di variante al RUE, dove necessario, sono state oggetto di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VAS-Val.S.A.T.) come richiesto dalla normativa di settore;

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

- la variante al RUE sarà depositata presso il Comune per 60 giorni consecutivi per la libera consultazione dandone avviso all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web dello stesso e sul BURERT, e che entro la scadenza del termine di deposito, chiunque potrà formulare osservazioni;

- la variante sarà inviata alle competenti 'ARPA ed AUSL per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h) della L.R. n. 19/1982 come modificata dall'art. 41 della L.R. n. 31/2002 e sulla Valsat nonché alla Provincia di Bologna quale Ente competente in materia di Valsat;

- successivamente, a seguito delle osservazioni presentate e ottenuto il parere della Provincia di Bologna in merito alla Valsat, il Comune approverà la variante al Regolamento nel testo definitivo.

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.

**RELAZIONE INERENTE L'ADOZIONE DI VARIANTE AL RUE FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008, DELLE AREE IN VIA PADRE MARELLA E IN VIA CASALINI/CA' DI ZANNINO**

**1 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA E DELLE AREE INTERESSATE**

**2.1 - DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DELLA VARIANTE URBANISTICA**

La variante urbanistica viene avviata al fine di dare modificare la destinazione di alcune aree inserite nei "Piani di alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del DL 112/2008 convertito in L. 133/2008 e successive modificazioni" approvati dal Comune di Pianoro, al fine della loro alienazione con la destinazione attribuita dal Piano stesso.

L'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con legge n. 133/2008, ha introdotto la possibilità di adottare il Piano delle alienazioni e Valorizzazioni nell'ottica di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni.

Tale articolo prevede espressamente che l'inserimento degli immobili da alienare nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; prevede che il Piano determini le destinazioni d'uso urbanistiche; prevede e che le Regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L. n. 214/2001, disciplini l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 25 della legge 47/1985 anche disciplinando procedure di semplificazione per la relativa approvazione secondo i principi fissati dal comma 2 dello stesso art. 25;

Il Comune di Pianoro ha approvato il Piano per la valorizzazione e/o alienazione dei beni immobiliari non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune. Tali alienazioni garantiranno proventi che saranno destinati al finanziamento di manutenzioni straordinarie su immobili e opere pubbliche.

La Regione Emilia Romagna non ha assunto un'apposita normativa per regolare la specifica ipotesi di variante urbanistica richiesta dal citato art. 58 del D.L. 112/2008, né è ipotizzabile la diretta applicazione delle norme di principio indicate nell'art. 25 della L. 47/1985 in quanto incompatibili con il modulo procedimentale assunto dalla L.R. 20/2000 di auto approvazione degli strumenti urbanistici; quindi, le deliberazioni comunali che prevedono una nuova destinazione urbanistica degli immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni, sono sottoposte alle procedure previste dalle disposizioni regionali della Legge 20/2000 che regolano l'attivazione degli strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

Le varianti ex art. 58, in quanto relative a immobili individuabili in siti puntuali, non interessano per la loro natura il Piano Strutturale Comunale (PSC), in quanto questo strumento non contiene una disciplina di dettaglio relativa alle localizzazioni, indici di edificabilità, modalità di intervento, usi e parametri urbanistici ed edilizi (art. 28, comma 3, L.R. 20/2000). Le previsioni di dettaglio, qualora presenti, costituiscono solamente un riferimento per la redazione del POC e del RUE; infatti le definizioni delle destinazioni d'uso delle aree sono di competenza del POC per gli ambiti di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana (art. 30 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.) e del RUE per gli ambiti consolidati e per il territorio rurale (art. 29.2, lettera a) della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Alla luce di quanto sopra riportato la modifica alla destinazione urbanistica degli immobili da alienare o valorizzare costituisce variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) o al Piano Operativo Comunale (POC) o al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in considerazione dei contenuti pianificatori assegnati loro dalla Legge Regionale 20/2000 che li disciplina rispettivamente agli artt. 33, 34 e 35, ed in particolare le procedure previste dalla suddetta L.R. 20/2000 per le varianti al POC, al PUA e al RUE sono semplificate;

I Piani delle alienazioni e valorizzazioni 2013 e 2014 hanno previsto le schede dei beni di Via Padre Marella 4/3 - Coop Adriatica

Scheda n. 1 - Vendita della proprietà superficaria alla Coop Adriatica che risulta in diritto di superficie per effetto della convenzione repertorio 112544/8561 sottoscritta a ministero del Notaio Dott. Verano Poiani il 13/3/1988, dell'area di sedime del fabbricato che costituisce il supermercato distinto al foglio 44 con particella 71 sub 2; la particella è classificata dal RUE come AP\_2 "Area a destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato";

Scheda n. 2 - alienazione del parcheggio pubblico utilizzato dai clienti del suddetto supermercato realizzato e sempre mantenuto dalla Coop Adriatica la quale ha fatto richiesta di acquisto dell'area per trasformarla in un parcheggio privato ad uso pubblico e di realizzare su parte di essa un ampliamento dell'edificio commerciale esistente di ulteriori mq. 400; la particella oggetto di vendita è distinta al foglio 44 n. 71 sub 3 ed è classificata dal RUE come P - Parcheggi pubblici;

Scheda n. 3 - Vendita della particella distinta al foglio 44 n. 1225 che costituisce anch'essa il suddetto parcheggio pubblico a servizio del supermercato ed è classificata dal RUE come P - Parcheggi Pubblici;

e le schede beni tra Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale

Scheda n. 2 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 95 classificata dal RUE come DOT\_V - Verde pubblico esistente;

Scheda n. 3 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 92 parte (da frazionare e con dimensione di circa mq. 166) classificata dal RUE come DOT\_V - Verde pubblico esistente;

Scheda n. 4 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 94 classificata dal RUE come DOT\_V - Verde pubblico esistente;

Scheda n. 5 - Vendita della particella distinta al foglio 25 n. 93 parte (da frazionare e con dimensioni di circa mq 2190) classificata dal RUE come DOT\_V - Verde pubblico esistente;

Le suddette particelle si trovano tra Via Nazionale, Vicolo Cà di Zannino e Via Casalini e costituiscono una porzione di verde pubblico che per la sua posizione decentrata e chiusa tra strada e fabbricati non viene fruita dai cittadini pianoresi, ma viene frequentata esclusivamente dai residenti dell'adiacente complesso immobiliare di Vicolo Cà di Zannino che durante il periodo estivo lo utilizzano come ritrovo dei condomini;

Per valorizzare gli immobili di cui sopra occorre prevedere una destinazione urbanistica che li renda effettivamente appetibili dal mercato immobiliare ai fini di una efficiente alienazione.

Su indicazione dell'Amministrazione comunale si è perciò predisposta una variante al RUE per modificare, cartograficamente la destinazione di un'area destinata a Parcheggio (DOT\_P), un'area a destinazione residenziale AC\_1 e una a destinazione verde (DOTV) in area AP\_2\*\* "Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato" con uno specifico riferimento normativo che disciplina la superficie utile effettivamente realizzabile in Via Padre Marella 4/3 e per modificare graficamente la destinazione di un'area DOT\_V- Verde pubblico in area a verde privato all'interno di un'area AC\_0 "Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato" in un'area tra Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale (la norma che disciplina la zona AC\_0 non consente l'edificazione laddove non sia presente un fabbricato, pertanto l'area di fatto rimane a destinazione di verde e non potrà essere interessata da alcuna edificazione).

Perciò si è previsto di:

-modificare la Tavole RUE.P/Ta del RUE per classificare come zona AP\_2\*\* la zona relativa compendio commerciale di Via Padre Marella 4/3;

-modificare la Tavola RUE.P/Ta del RUE per classificare come zona AC\_0 la zona tra Via nazionale/Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini;

-apportare modifiche alla normativa del RUE inserendo all'art. 43 "Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2) - punto 4) Parametri urbanistici ed edilizi - una scheda puntuale che regola l'ampliamento della superficie commerciale del supermercato Coop Adriatica e dell'area di pertinenza.

Tale scheda contiene la seguente indicazione: "Nell'area identificata con la sigla AP\_2\*\*, in Comune di Pianoro, è ammesso un ampliamento pari a 490 mq di SU sulla base di un



Permesso di costruire convenzionato che definisca le modalità di realizzazione dei Parcheggi di urbanizzazione (PU) e del Verde pubblico attrezzato (VP).

La variante al RUE deve essere adottata e approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art. 33, comma 1, della L.R. 20//2000 in quanto le modifiche non presentano il contenuto di disciplina particolareggiata del territorio urbanizzato.

Le azioni di piano previste dalla presente proposta di variante comportano che la zona AP\_2\*\* di Via Padre Marella debba essere oggetto di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.) come richiesto dalla normativa di settore; mentre la zona AC\_0 di Vicolo Cà di Zannino/Via Casalini/Via Nazionale non risulta necessario che sia assoggettata alla procedura di valutazione ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 in quanto di fatti permane lo stesso utilizzo del lotto al quale non è assegnata alcuna capacità edificatoria; per lo stesso motivo per quest'ultima area non viene neanche predisposto l'elaborato di zonazione sismica di II livello;

La proposta di variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati:

RUE.Relazione - Relazione Illustrativa

RUE.Norme - Estratto articoli Vigenti e di Variante

RUE.Tavole - Estratto della tavola RUE.P/Ta Vigenti e di Variante - scala 1:5000;

Valutazione di sostenibilità Ambientale e Territoriale (RUE.VASValSAT)

Studio geologico con analisi sismica di secondo livello per la variante al Piano Strutturale Comunale di Pianoro - Via Padre Marella"

Come richiesto dalla normativa di settore, prima dell'approvazione della variante urbanistica dovranno essere acquisiti i pareri di ARPA e AUSL ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h) della L.R. 19/1982 così come modificato dall'art. 41 della L.R. 31/2002, nonché della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Inoltre essendo necessario che le azioni di piano previste dalla presente proposta di variante al RUE debbano essere oggetto di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VAS-Val.S.A.T.), la variante sarà inviata alla Provincia di Bologna, quale Ente competente in materia di Valsat, a seguito delle osservazioni presentate per ottenere il parere della Provincia di Bologna in merito alla Valsat.

Al termine di questo iter burocratico il Comune procederà alla approvazione della variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel testo definitivo.

L'area individuata come **AREA 1** identificata catastalmente con il Foglio25, Particelle 95, 92parte, 94, 93parte, di cui alle schede 2, 3, 4, 5 del "Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del DL 112/2008 convertito in L. 133/2008 e successive modificazioni-Triennio 2013-2015" approvato con Delibera di CC n. 20 del 22.05.2013.

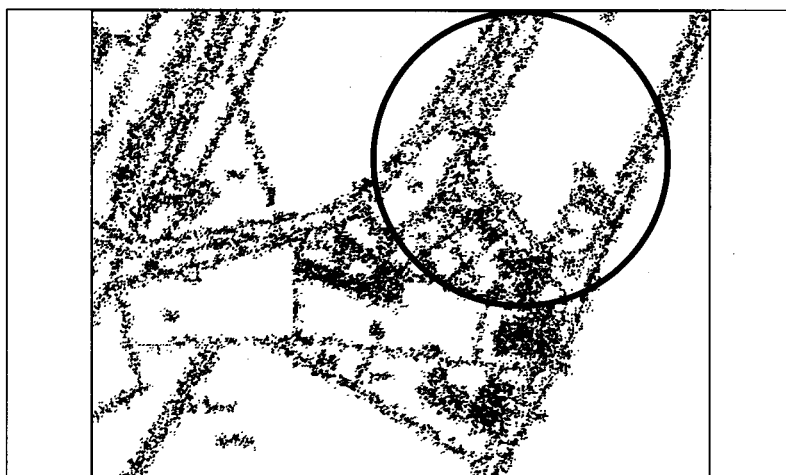


FIG. 1 Individuazione catastale dell'AREA 1

L'area individuata come **AREA 2** identificata catastalmente con il Foglio44, Particella 71, Sub 3 e Foglio44, Particella 1225, di cui alle schede 2 e 3 del "Piano di alienazioni e valorizzazioni

immobiliari di cui all'art. 58 del DL 112/2008 convertito in L. 133/2008 e successive modificazioni-Triennio 2014-2016" approvato con Delibera di CC n. 34 del 30.04.2014.

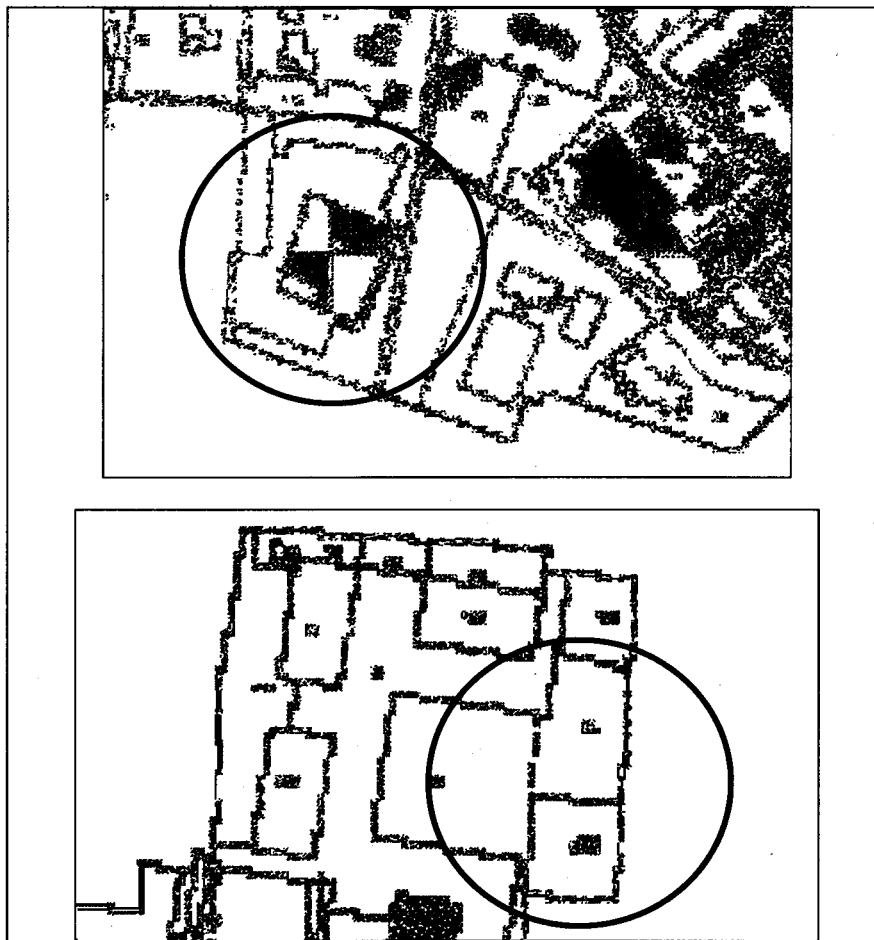


FIG. 2 Individuazione catastale dell'AREA 2

## 2.2 - OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

Ai fini dell'alienazione delle due aree (**AREA 1 e AREA 2**), è necessario adottare una variante specifica al RUE che modifichi rispettivamente la destinazione urbanistica delle aree come segue:

- per l'AREA 1 da verde pubblico (DOT\_V) ad area a destinazione residenziale (AC\_0);
- per l'AREA 2 da destinazione residenziale AC\_1, da verde pubblico (DOT\_V) e da parcheggio (DOT\_P) ad area a destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2) con un riferimento normativo specifico che disciplini la superficie utile effettivamente realizzabile nel lotto.

**2.3 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE**



FIG. 3 Individuazione su base CTR dell'AREA 1

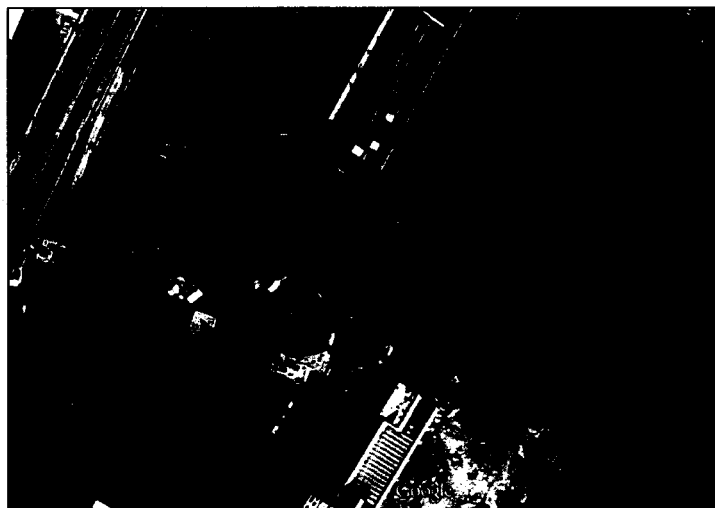


FIG. 4 Individuazione su foto aerea dell'AREA 1



FIG. 5 Individuazione su base CTR dell'AREA 2

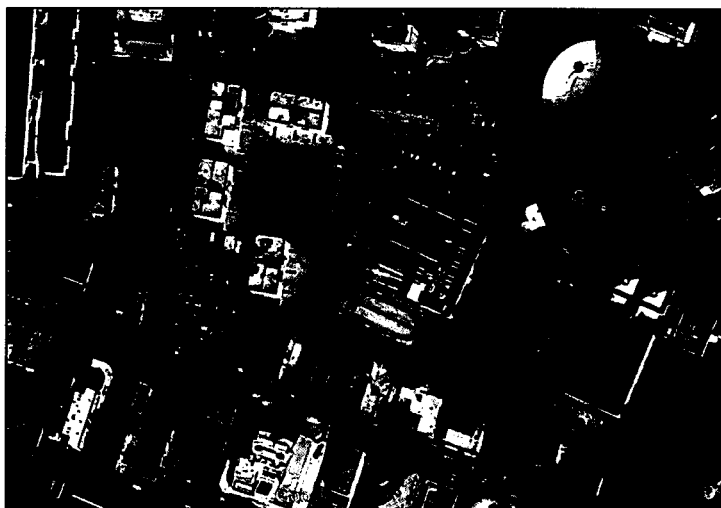


FIG. 6 Individuazione su foto aerea dell'AREA 2

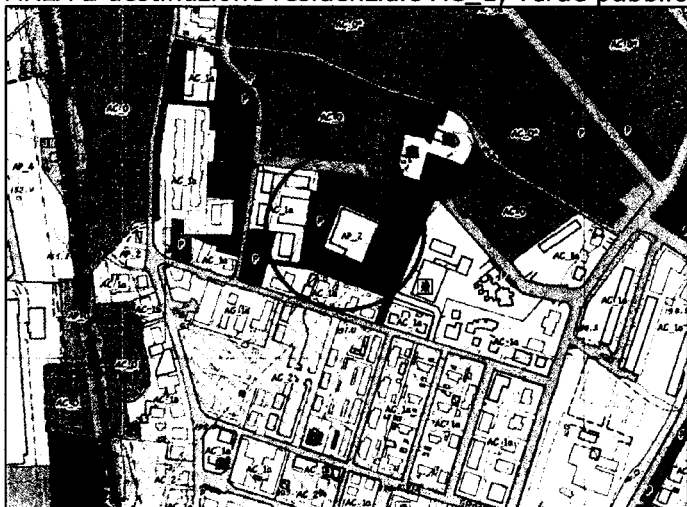
---

**RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente**  
**AREA 1 da verde pubblico (DOT\_V)**



---

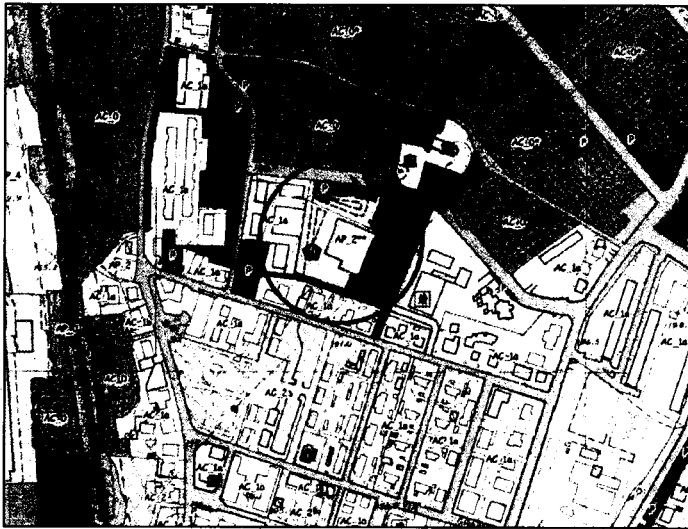
**AREA 2 destinazione residenziale AC 1, verde pubblico (DOT\_V) e parcheggio (DOT\_P)**



**RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) adottato**  
**AREA 1 area a destinazione residenziale (AC\_0);**



**AREA 2 area a destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2) con riferimento normativo specifico che disciplina la superficie utile effettivamente realizzabile nel lotto.**



**Le dotazioni territoriali**

Il sistema delle dotazioni territoriali del PSC, con riferimento all'art. A-22 dell'Allegato della LR 20/2000, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologica.

Il PSC ha assunto come riferimento le analisi sullo stato di attuazione dei PRG e la documentazione circa gli stati carenziali di ciascuna attrezzatura esistente nel territorio comunale e le relative esigenze di potenziamento.

Il PSC ha assunto inoltre come riferimento, per la determinazione delle quote di aree per attrezzature e spazi collettivi, i valori indicati all'art. A-24 dell'Allegato alla LR 20/2000 e quelli indicati all'art. 10.5 del PTCP, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dal PSC.

Con riferimento alla cartografia di RUE in cui è stato riportato l'aggiornamento delle dotazioni territoriali esistenti nel Comune di Pianoro, si valutano in questa fase le sole dotazioni che

vengono modificate dalla variante e quindi le aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (standard 16 mq/ab) e le aree per i parcheggi (standard 4 mq/ab).

La Superficie delle attrezzature di servizio esistenti o in corso di attuazione relative alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (standard = 16 mq/ab) sono pari a mq 654.079 ed è relativo alla somma delle aree per attrezzature ed impianti sportivi pari a mq 175.258 mq + le aree per verde pubblico attrezzato (DOT\_V) pari a mq. 478.821, che sono state così determinate:

- **Aree per attrezzature ed impianti sportivi = 175.258 mq:**
  - 81.652 mq a Pianoro,
  - 13.299 mq a Pianoro Vecchia,
  - 1.716 mq a Rastignano,
  - 78.591 mq a Pian di Macina,
- **Aree per verde pubblico attrezzato (DOT\_V) = 478.821 mq esistente o in corso di attuazione:**
  - 180.405 mq a Pianoro,
  - 9.485 mq a Pianoro Vecchia,
  - 80.463 mq a Rastignano,
  - 31.267 mq a Sesto-Carteria,
  - 66.540 mq a Pian di Macina,
  - 105.203 mq a Botteghino di Zocca,
  - 5.458 mq a Livergnano.

La Superficie dei parcheggi pubblici esistenti o in corso di attuazione (P) è pari a mq. 167.034 ed è stata così determinata:

- **Parcheggi pubblici esistenti o in corso di attuazione (P) = 167.034 mq:**
  - 65.329 mq a Pianoro,
  - 1.586 mq a Pianoro Vecchia,
  - 29.579 mq a Rastignano,
  - 8.334 mq a Sesto-Carteria,
  - 54.592 mq a Pian di Macina.
  - 5.748 mq a Botteghino di Zocca,
  - 1.866 mq a Livergnano.

Quindi la tabella che riporta la verifica delle suddette dotazioni dello stato antecedente all'attuazione del PSC e dello stato di attuazione del PSC al 2021 è strutturata come segue:

**Comune di Pianoro - Attrezzature di servizio**

Popolazione al 2006 = 16.676 Popolazione prevista al 2021= 18.319	Superficie attrezzature di servizio esistenti o in corso di attuazione		Deficit/avanz o al 2006 (rispetto ai 30 mq/ab)
	mq	mq/ab	mq/ab
aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (standard = 16 mq/ab)	654.079	39,22	+23,22
aree per parcheggi (standard = 4 mq/ab)	167.034	10,02	+6,02

Considerato che con la variante in oggetto vengono modificate le seguenti superfici destinate a dotazioni territoriali, nello specifico:

- vengono trasformati in verde privato 3.020 mq di area destinata al verde attrezzato (DOT\_V),
- vengono trasformati in parcheggio privato e in area per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato commerciale, 4.815 mq di area destinata a parcheggi pubblici (P)

La Superficie delle attrezzature di servizio esistenti o in corso di attuazione relative alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (standard = 16 mq/ab) diventano quindi pari a mq 651.059 ed è relativo alla somma delle aree per attrezzature ed impianti sportivi pari a mq 175.258 mq + le aree per verde pubblico attrezzato (DOT\_V) a mq. 475.801 (mq 478.821-3.020).

La Superficie dei parcheggi pubblici esistenti o in corso di attuazione (P) (standard = 4 mq/ab) diventa pari a mq. 162.219 (mq 167.034-4.815).

<b>Comune di Pianoro - Attrezzature di servizio</b>			
<i>Popolazione al 2006 = 16.676 Popolazione prevista al 2021 = 18.319</i>	Superficie attrezzature di servizio esistenti o in corso di attuazione		Deficit/avanz o al 2006 (rispetto ai 30 mq/ab)
	<i>mq</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>
aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (standard = 16 mq/ab)	651.059	39,04	+23,04
aree per parcheggi (standard = 4 mq/ab)	162.219	9,72	+5,72

Risulta quindi evidente il rispetto del parametro assunto come riferimento nonostante la piccola diminuzione di standard apportato relativo al verde attrezzato (DOT\_V) e ai parcheggi (P).

Pianoro, li 25 Settembre 2014

Unità di Base  
Urbanistica ed Edilizia privata

Ing. Fiorenzo Cipriani

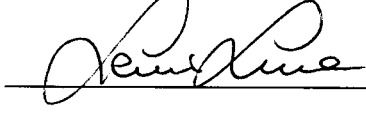
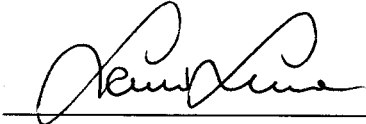
spazio non utilizzabile





**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)  
RESI SULLA PROPOSTA AVENTE AD OGGETTO:**

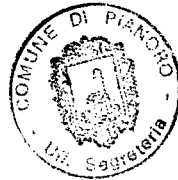
**ADOZIONE DI VARIANTE AL RUE FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 COME MODIFICATO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 133/2008, DELLE AREE IN VIA PADRE MARELLA E IN VIA CASALINI**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla <b>REGOLARITA' TECNICA</b> , esprime parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, li 25 SET 2014	Area Assetto del Territorio e del Patrimonio Il Dirigente  <b>Dott. Luca Lenzi</b> 
IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> , esprime parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, li 25 SET 2014	Area Direzionale Il Dirigente  <b>Dott. Luca Lenzi</b> 



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
**Daniela Mignogna**

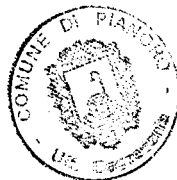


Il Segretario Generale  
**Dr.ssa Giuseppina Crisci**

---

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 **6 OTT. 2014**

Pianoro, li **6 OTT. 2014**



Il Segretario Generale  
**Dr.ssa Giuseppina Crisci**