



COMUNE DI PIANORO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VI° VARIANTE

SINDACO:
Gabriele Minghetti

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 – Tecnicoopsoc. coop.

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

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA VI° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Ottobre 2016	RELAZIONE	RUE. norme
-----------------	-----------	---------------

RELAZIONE VI° VARIANTE RUE

in adozione nella seduta del Consiglio Comunale del 26 Ottobre 2016

Le varianti normative 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 del 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.

Inoltre, considerato che 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.

La presente variante al RUE risulta, di conseguenza, esclusa dalla procedura di valutazione ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 poichè non rientra tra le caratteristiche elencate nel comma 5;

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;

Considerato quanto sopra riportato si propongono le seguenti modifiche:

1. Art. 15 "Parametri edilizi e requisiti degli alloggi e dei locali" paragrafo 2

All'Art. 15 paragrafo 2 vengono aggiunti due ulteriori commi:

- il primo specifica che in tutto il territorio comunale, per gli edifici esistenti alla data di approvazione della prima stesura del PSC e del RUE non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC e per gli edifici ricadenti nei predetti articoli per i quali sono ammessi gli interventi di restauro RCB e RCC, è sempre consentita la realizzazione di nuova superficie accessoria in interrato attraverso il recupero di cavei tecnici non accessibili o di locali tecnici esistenti. Tale superficie non verrà conteggiata ai fini del rispetto dei parametri riportati nel comma precedente del medesimo paragrafo 2, relativamente alla quantità massima di SA realizzabile.
- Il secondo specifica che su tutto il territorio comunale chiunque sia, o abbia nel proprio nucleo familiare, portatore/portatori di disabilità, può in deroga a quanto previsto nelle norme di zona richiedere permesso di costruire per ampliamenti o miglioramenti della propria abitazione per ricavare spazi necessari alla fruizione dei portatori di handicap. L'ampliamento consentito non potrà superare i 30 mq. di Su. Tutte le domande di permesso di costruire, oltre a contenere tutta la documentazione di rito, dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica con la quale si deve dimostrare la indispensabilità dell'ampliamento della struttura esistente, da uno stato di famiglia per dimostrare la relazione tra richiedente e portatore di handicap e la residenza o da una dichiarazione nella quale la proprietà ed il disabile si impegnano ad ottenere la residenza alla fine dei lavori di ampliamento e dall'attestazione della percentuale di invalidità e del tipo di invalidità. Questa superficie, non essendo computabile ai fini del fabbisogno del territorio comunale, non potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso per almeno 25 anni e dovrà essere considerata pertinenza dell'abitazione principale. Tale impegno

venticinquennale dovrà essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed allegato al permesso di costruire.

Il primo comma indicato è stato aggiunto per consentire interventi di recupero di porzioni interrato di fabbricato già strutturalmente realizzate che potranno essere così utilizzate senza che questo generi un nuovo ampliamento. Tale intervento è comunque soggetto al pagamento del contributo di costruzione nei casi previsti per legge.

Il secondo comma indicato è stato aggiunto per consentire alle famiglie che hanno al loro interno un portatore di handicap di poter usufruire di idonei spazi necessari ad una adeguata gestione della vita quotidiana del familiare rispetto alle altre esigenze della famiglia.

2. Art. 16 Distanze” paragrafo 7 “D4 - Distanza dalle strade”

All’art. 16 paragrafo 7 è stata eliminata la prescrizione dell’arretramento di un metro rispetto all’allineamento prevalente nel caso di nuova edificazione lungo le strade di quartiere.

Questa modifica è stata proposta per evitare penalizzazioni eccessive nel caso di nuova edificazione fronte strada quando è già presente un allineamento di fabbricati preesistente, sempre però nel rispetto di eventuali normative di settore (es. presenza del limite della fascia di rispetto stradale, ecc.)

3. Art. 23 “Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo” paragrafo 1 “lett. o) tinteggiature esterne, lett. p) infissi esterni, lett. u) pannelli solari, fotovoltaici, ecc.”:

All’art. 23 paragrafo 1 sono state modificate alcune prescrizioni riportate alla seguenti lettere:

lett. o) tinteggiature esterne, per quanto riguarda la possibilità di realizzare tinteggiature esterne di edifici classificati non solo con calce e terre o pigmenti naturali, ma anche, nel caso di pareti con intonaci cementizi preesistenti e di realizzazione di isolamento termico finalizzato al miglioramento dell’efficienza energetica dell’edificio, con tinteggi a base di silicati;

lett. p) infissi esterni, relativamente alla possibilità di installare infissi e scuri di diverso materiale, eliminando il divieto dell’uso di alluminio o plastica, che potranno essere oltre che verniciati anche laccati mantenendo però l’effetto opaco e comunque nei colori del repertorio tradizionale locale;

lett. u) pannelli solari, fotovoltaici, ecc., relativamente alla possibilità di installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, quando obbligatori in base alle normative vigenti, anche sulla copertura degli edifici solo se totalmente integrati alla falda.

Queste modifiche si sono rese necessarie al fine di garantire una maggiore flessibilità progettuale su edifici classificati senza però snaturare le caratteristiche compositive degli stessi.

4. Art. 30 “Ampliamenti” paragrafo 6

All’art. 30 paragrafo 6 è stato modificato il punto riferito alla possibilità di effettuare interventi di miglioramento strutturale negli edifici attraverso la realizzazione di cordoli sommitali eliminando il vincolo della immutabilità delle altezze interne, in quanto, in considerazione che non è comunque possibile aumentare il numero dei piani (come previsto nella norma), tale intervento non può generare in ogni caso aumento di superficie ma riutilizzo di quella già esistente.

5. Art. 37 “Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC 0)” paragrafo 4 “Parametri urbanistici ed edilizi”

All’art. 37 paragrafo 4 è stato modificato il punto riferito all’obbligo di migliorare le prestazioni di efficienza energetica dell’immobile corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% dei livelli minimi di prestazione energetica di cui alla delibera dell’Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i., nel caso di sfruttamento delle potenzialità edificatorie consentite dalla norma di zona. Tale obbligo rimane prescritto solamente nel caso in cui l’intervento di ampliamento preveda la realizzazione di ambienti riscaldati.

Questa modifica nasce dall'esigenza di non penalizzare quegli interventi che per propria natura (superfici non riscaldate) non apportano modifiche alle prestazioni di efficienza energetica presenti nell'immobile.

6. Art. 38 "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC 1)" paragrafo 4 "Parametri urbanistici ed edilizi"

All'art. 38 paragrafo 4 è stata modificata la parte delle condizioni particolari relativa alle previsioni di attuazione di tre lotti a seguito di sottoscrizione di accordi ex art. 11 della L. 241/90 e più precisamente:

- 1) lotto di terreno con sovrastante fabbricato produttivo sito a Rastignano in area AC_1a, catastalmente identificato al foglio 1, particella 637, oggetto di un accordo ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 61 del 01/06/2011 e sottoscritto in data 25/06/2011. Tale modifica si è resa necessaria in virtù di una sopravvenuta modifica all'accordo approvata con delibera di Giunta Comunale n. 94 del 19/10/2016. Pertanto nella nuova formulazione normativa sarà previsto il rispetto degli obblighi contenuti in ambedue gli accordi, salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al RUE.
- 2) lotto di terreno situato in area AC_1b* catastalmente identificato al foglio 3, particella 344 parte, è stata aggiunta la seguente precisazione: "salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al presente RUE", in virtù di eventuali modifiche che si renderanno necessarie per l'attuazione dell'accordo.
- 3) lotto di terreno situato in area AC_1b** catastalmente identificato al foglio 8, particella 318 parte, è stata aggiunta la seguente precisazione: "salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al presente RUE", in virtù di eventuali modifiche che si renderanno necessarie per l'attuazione dell'accordo.

7. Art. 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP 0)" paragrafo 3 "Usi ammessi" e paragrafo 4 "Parametri urbanistici ed edilizi"

All'art. 41 paragrafo 3 è stato eliminato il comma che vietava la realizzazione di residenze per il personale di sorveglianza o per i titolari e aggiunto un nuovo comma che prevede la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile, di SU max = mq. 75 (con un massimo di SA pari al 50% della SU), in presenza di un lotto minimo di Sf = 1.500 mq. Tale superficie non determinerà cambio di destinazione d'uso rispetto all'uso U.15 "attività artigianali e industriali" e non potrà essere alienata separatamente dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trasciversi 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.

Questa modifica è stata prevista a seguito delle molteplici richieste di imprenditori locali che, a seguito dell'approvazione del RUE, nei nuovi interventi si sono trovati penalizzati rispetto alla situazione generale, determinata dall'attuazione dei PRG che prevedevano tale possibilità. Necessità che deriva anche da esigenze di maggior controllo delle aziende insediate.

All'art. 41 paragrafo 4 è stato inserito un nuovo punto che ammette la realizzazione di strutture autoportanti di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile, da rimuovere in caso di cessazione dell'attività.

Modifica introdotta a seguito delle molteplici richieste di imprenditori locali e che consente alle imprese operanti sul territorio, insediate o da insediare in questi ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato, di adeguare le proprie attività alle mutate esigenze organizzative attraverso la realizzazione di strutture accessorie (depositi, spazi di servizio, ecc.) da dismettere in caso di cessazione dell'attività.

8. Art. 42 “Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP 1)” paragrafo 3 “Usi ammessi” e paragrafo 4 “Parametri urbanistici ed edilizi”

All'art. 41 paragrafo 3, analogamente all'art. precedente, è stato eliminato il comma che vietava la realizzazione di residenze per il personale di sorveglianza o per i titolari e aggiunto un nuovo comma che prevede la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile, di SU max = mq. 75 (con un massimo di SA pari al 50% della SU), in presenza di un lotto minimo di Sf = 1.500 mq. Tale superficie non determinerà cambio di destinazione d'uso rispetto all'uso U.15 “attività artigianali e industriali” e non potrà essere alienata separatamente dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi 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.

Questa modifica è stata prevista a seguito delle molteplici richieste di imprenditori locali che, a seguito dell'approvazione del RUE, nei nuovi interventi si sono trovati penalizzati rispetto alla situazione generale, determinata dall'attuazione dei previgenti PRG che prevedevano tale possibilità. Necessità che deriva anche da esigenze di maggior controllo delle aziende insediate.

All'art. 41 paragrafo 4 è stato eliminato un refuso derivante da una precedente variante normativa al RUE, eliminando la vecchia H (Altezza massima) di 12.00 m.

9. Art. 48 “Prescrizioni particolari per il territorio rurale” paragrafo 15

All'art. 48 paragrafo 15, nel caso di edifici residenziali sui quali è ammesso l'ampliamento, per coerenza con gli ampliamenti di edifici ricadenti in zona AC_0, è stato modificato il punto riferito all'obbligo del raggiungimento dei livelli minimi di prestazione energetica, consentendo invece di migliorare le prestazioni di efficienza energetica dell'immobile corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% dei livelli minimi di prestazione energetica di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i. Tale obbligo rimane prescritto comunque solamente nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda la realizzazione di ambienti riscaldati.

Anche in questo caso la modifica nasce dall'esigenza di non penalizzare quegli interventi che per propria natura (superfici non riscaldate) non apportano modifiche alle prestazioni di efficienza energetica presenti nell'immobile.

10. Art. 49 “Aree di valore naturale e ambientale (AVN)” paragrafo 3 “Usi ammessi” e paragrafo 4 “Parametri urbanistici ed edilizi”

All'art. 49 paragrafo 3 è stata aggiunta una specifica relativamente a quelle attrezzature accessorie consentite in territorio rurale quali piccole serre ornamentali, attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.), piscine, laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per le quali è prescritta l'assenza di copertura. Tale specifica prevede ovviamente l'esclusione delle serre che per definizione sono strutture con pannellature e copertura trasparenti.

All'art. 49 paragrafo 4 è stata modificata la parte delle condizioni particolari relativa alle previsioni di attuazione di un'area situata in località Cà Bottega, catastalmente identificata al foglio 31, particelle 31 parte e 32 parte, oggetto di un accordo ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 62 del 01/06/2011 e sottoscritto in data 25/06/2011. Tale modifica si è resa necessaria in virtù di una sopravvenuta modifica all'accordo approvata con delibera di Giunta Comunale n. 95 del 19/10/2016, che prevede anche la possibilità di un'attuazione parziale dello stesso attraverso opere di riqualificazione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Pertanto nella nuova formulazione normativa saranno regolamentati gli interventi di ristrutturazione come di seguito specificato: “Nel caso di attuazione parziale degli interventi previsti, attraverso opere di ristrutturazione dei fabbricati esistenti con trasformazione delle superfici verso l'uso residenziale U.1) per una superficie max di mq. 400 di Su e verso l'uso U.21) (limitatamente all'attività di maneggio e relativi servizi ed accessori), è consentito il mantenimento di tutti i fabbricati esistenti e non è richiesta la realizzazione di autonoma viabilità di accesso al nuovo insediamento dalla strada pubblica, ma la concorrenza economica per la realizzazione di altre opere pubbliche” con “H max = uguale a quella esistente”, oltre al rispetto degli obblighi

contenuti in ambedue gli accordi a seconda del livello di attuazione, “salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al presente RUE”.

11. Art. 50 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)” paragrafo 3 “Usi ammessi” e paragrafo 4 “Parametri urbanistici ed edilizi”

All'art. 50 paragrafo 3, analogamente all'art. 49, è stata aggiunta una specifica relativamente a quelle attrezzature accessorie consentite in territorio rurale quali piccole serre ornamentali, attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.), piscine, laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per le quali è prescritta l'assenza di copertura: Tale specifica prevede ovviamente l'esclusione delle serre che per definizione sono strutture con pannellature e copertura trasparenti.

All'art. 50 paragrafo 4 lett. b1) “per usi non agricoli” è stato corretto un errore derivante dal mancato recepimento di una precedente variante al RUE che modificava le prescrizioni relative alle distanze delle strutture per escursionismo equestre come indicate alla successiva lett. c) uso A.12 e che era riportata anche in questo punto.

All'art. 50 paragrafo 4 è stata modificata la parte delle condizioni particolari relativa alle previsioni di trasformazione di due piccoli nuclei edificati a seguito di sottoscrizione di accordi ex art. 11 della L. 241/90 e più precisamente:

- 1) per il gruppo di edifici situati in località Zula catastalmente identificati al foglio 72, particelle 93, 391, 394, 395, 397, 398, 401, 402, 404, 405, 406, 408, 438, 440, 443, è stata aggiunta la seguente precisazione: “salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al presente RUE”, in virtù di eventuali modifiche che si renderanno necessarie per l'attuazione dell'accordo.
- 2) per il gruppo di edifici situati in località Coccio e Canovaccia catastalmente identificati al foglio 20, particelle 7 e 8 e al foglio 13, particella 31, è stata aggiunta la seguente precisazione: “salvo eventuali successive varianti derivanti da modificazioni delle pattuizioni speciali in esso contenute, che non comporteranno variante al presente RUE”, in virtù di eventuali modifiche che si renderanno necessarie per l'attuazione dell'accordo.

12. Art. 59 paragrafo 3

All'art. 59 paragrafo 3 lett. b) è stato modificato il punto relativo al dimensionamento dalla cisterna di raccolta delle acque piovane, portandolo a 50 mc./ha di superficie impermeabile (piazzali, tetti, ecc.) anziché 1 mc ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile ed eliminando la formula indicata per il calcolo del volume di acqua meteorica captabile dalla copertura in quanto di difficile applicazione. Tale modifica viene proposta, anche alla luce di carenza di normative specifiche e alla positiva esperienza derivante dall'applicazione del previgente PRG che prevedeva già tale parametro, in quanto il dimensionamento oggi prescritto, in base ad esperienze dirette di progettazione e a simulazione effettuate è risultato sovradimensionato rispetto alle reali necessità e quindi penalizzante nei confronti di chi si appresta a eseguire i relativi interventi edilizi.

13. Art. 102 “Diffformità edilizie minori”

All'art. 102 sono stati modificati i paragrafi 1, 2 e 4 che specificano quali opere sono sanate ope legis senza corresponsione di alcuna sanzione posticipando anche la data di riferimento della realizzazione dell'abuso all'entrata in vigore della legge nazionale sull'ultimo condono edilizio, ossia al 25/11/2003 (entrata in vigore della Legge di conversione n. 326/2003 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici).

Pianoro, li 19/10/2016

Unità di Base Urbanistica ed Edilizia
Privata

Arch. Loredana Maniscalco