C O M U N E D I P I A N O R O

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

numero **15** del **10/04/2019**

RECEPIMENTO DELL' ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L.241/90 , CON LE PROPRIETA' MARCHESINI E MISLEY E ADOZIONE DI VARIANTE AGLI ARTICOLI 41 E 62 DEL R.U.E. VIGENTE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DELLE AREE DOT_S E AP_0

Il giorno **10 aprile 2019** 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:

Gabriele MINGHETTI	presente	Edis MASETTI	assente
Daniela MIGNOGNA	assente	Alan TEDESCHI	presente
Antonella BURZI	presente	Flavia CALZÀ	presente
Luca VITALI	assente	Laura Anna GIANCANE	presente
Marco ZUFFI	presente	Massimiliano LAGANÀ	assente
Doretta FABBRI	presente	Francesco Mattia RUBINI	assente
Francesca BENAZZI	presente	Matteo GATTI	presente
Gaetano MAGGIO	presente	Pier-Luigi ROCCA	presente
Stefania CAPPONI	presente		

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

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

Svolgono funzione di scrutatore i Consiglieri GIANCANE Laura Anna, BENAZZI Francesca e GATTI Matteo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Pianoro ha approvato, in vigenza della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) rispettivamente con Delibere di C.C. n. 30 e n. 31 del 06/07/2011, efficaci dal 03/08/2011;

- in data 21/12/2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 sulla tutela e l'uso del territorio;

- secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 4, lettera a), della suddetta legge, fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune può adottare atti relativi a varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;

Considerato che la Giunta Comunale con deliberazione n. 33 del 27/3/2019 ha approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 L. 241/1990 con i signori Maurizio Marchesini, Antonio e Clara Mislei, sottoscritto in data 3 aprile 2019 con cui le parti si sono assunte i seguenti obblighi:

- il Comune di Pianoro e Marchesini Group si sono impegnati a realizzare un'operazione di trasferimento immobiliare a titolo di permuta avente ad oggetto rispettivamente l'area in località Boaria ove è collocata l'attuale Caserma dei Vigili del Fuoco e l'area in località Piastrella, subordinandone la conclusione al procedimento di adozione e approvazione di una variante al RUE che riclassifichi l'area DOT_S in AP_0 in località Boaria e l'area AP_0 in DOT_S in località Piastrella;

- Marchesini Group si è assunto l'onere di realizzare direttamente l'edificio da adibire a Caserma dei Vigili del Fuoco nell'area in località Piastrella, una volta conseguita la destinazione urbanistica coerente con la possibilità di edificazione;

- Marchesini Group, per l'edificazione di un nuovo stabilimento, si è impegnato ad acquistare l'area APR_P II " Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato" di proprietà Mislei Antonio e Mislei Clara, ubicata in località Boaria, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.S.C., già oggetto di Accordo Territoriale ex art. 15 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno e per la quale verrà presentata una proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

- Marchesini Group si è impegnato a realizzare in località Boaria nell'area acquistata dai signori Antonio e Clara Mislei e nell'area divenuta AP_0 con la superficie derivante dall'APR_P_II un nuovo insediamento industriale ad uso produttivo con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali, recupero di fabbricati agricoli ad uso residenza collettiva e realizzazione delle connesse dotazioni territoriali;

Dato atto che, ritenendo condivisibili le motivazioni assunte dalla Giunta Comunale relative all'accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 L.241/1990 sopra richiamato e successivamente sottoscritto con i proponenti, si rende necessario adottare una variante ex art. 33 della L.R. 20/2000, in conformità all'art. 4 della L.R. 24/2017, sia per modifiche cartografiche che normative al RUE vigente;

Evidenziato:

- che l'area AP_0 è classificata dal vigente RUE come "*area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato*" normata dall'art. 41;

- che l'area DOT_S è classificata dal vigente RUE come "*Attrezzature di servizio*" normata dall'art. 61;

- che l'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i ed art. 11 L. 241/1990 sottoscritto con

Marchesini Group e i signori Antonio e Clara Mislei all'art. 4 "Obblighi del Comune" prevede che il Comune consenta la modificazione delle destinazioni d'uso dell'area DOT_S ubicata in località Boaria, catastalmente identificata al Foglio 18 particella 424 (attualmente di proprietà del Comune di Pianoro e ove insiste la Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco) e dell'Area AP_0 ubicata in località Piastrella, catastalmente identificata al Foglio 44 particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1721, 1727, 1728, 1730 (attualmente di proprietà di Marchesini Group), nei termini che seguono e, dunque, in particolare:

- per l'Area ubicata in località Boaria:
  - i) regime urbanistico a R.U.E. vigente
    - destinazione d'uso: area DOT_S - Attrezzature di servizio;
    - SF = mq 3.784 (misurata attraverso il S.I.T.);
    - Indice di edificabilità DOT_S = 0,50;
    - SU realizzabile = mq 1892 con SU esistente (caserma VVF ed edifici limitrofi) = mq 1.000;
  - ii) regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E. vigente
    - destinazione d'uso: AP_0*** Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con prescrizione particolare;
    - SF = mq 3.784;
    - Indice di edificabilità AP_0 = 0, con espressa possibilità di trasferire sulla medesima area l'edificabilità derivante dall'adiacente area APR_P_II.
- mentre, per l'Area ubicata in località Piastrella:
  - i) regime urbanistico a R.U.E. vigente
    - destinazione d'uso: area AP_0 - Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con possibilità edificatoria e parametri definiti dal Piano Particolareggiato D2.10 approvato con il previgente PRG;
    - SF = mq 3.071 (misurata attraverso il S.I.T.);
    - Indice di edificabilità AP_0 = 0,79 (desunta dalla superficie fondiaria pari a mq 12.030 e dalla superficie utile realizzabile pari a mq 9.500);
    - SU realizzabile = mq 2.426.
  - ii) regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E. vigente
    - destinazione d'uso: DOT_S* - Attrezzature di servizio con prescrizione particolare riguardante l'edificabilità;
    - SF = mq 3.071;
    - Indice di edificabilità = SU realizzabile = mq 1.000.

Ritenuto pertanto opportuno, al fine di conformare le previsioni edilizie previste dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i alla strumentazione urbanistica vigente, adottare una variante normativa al RUE secondo l' elaborato di variante allegato al presente atto che modifica l'art. 41 " Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato AP_0" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito AP_0 e l'articolo 62 "Attrezzature di servizio DOT_S" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito DOT_S;

Precisato che la variante cartografica e normativa al vigente RUE che con il presente atto viene adottata è composta dai seguenti elaborati:

- Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 L. 241/1990;
- Stralci di normativa di RUE, stato di fatto e di variante degli art. 41 e 62;
- Relazione tecnica illustrativa;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Responsabile

dell'Unità di Base Urbanistica Edilizia-Privata Arch. Loredana Maniscalco;

Precisato che i contenuti specifici della variante sono puntualmente dettagliati nella Relazione tecnica illustrativa a firma dell'Arch. Loredana Maniscalco alla quale si fa espresso rinvio;

Data l'urgenza di provvedere al fine di permettere lo svolgimento dei conseguenti adempimenti quali il deposito degli atti di variante per la raccolta delle osservazioni da parte degli interessati propedeutico all'approvazione della variante da parte dello stesso Consiglio Comunale, la presente proposta di deliberazione sarà sottoposta a votazione palese per l'immediata eseguibilità;

Visti:

- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- la L.R. n. 24/2017;
- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in particolare l'art. 18 che ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto e come impegno dell'Amministrazione Comunale ad adoperarsi affinché si realizzi il risultato finale sottoponendo alla valutazione del Consiglio Comunale l'adozione della variante al RUE;

Visti gli elaborati costituenti la variante al RUE;

Udita la relazione del sindaco, Gabriele Minghetti, gli interventi dei consigliere Antonella Burzi (*Centro Sinistra per Pianoro*) e Stefania Capponi (*Centro Sinistra per Pianoro*) e le favorevoli dichiarazioni di voto dei consiglieri Matteo Gatti (capogruppo gruppo *Misto*) e Doretta Fabbri (capogruppo *Centro Sinistra per Pianoro*), come da registrazione audio digitale che si conserva agli atti;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Con voto favorevole unanime espresso per alzata di mano

DELIBERA

1) Di ritenere le premesse parti integranti del presente dispositivo.

2) Di recepire, per le motivazioni di cui in premessa, l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 della L. 241/90 sottoscritto con Marchesini Group, Antonio e Clara Mislei nel testo allegato al presente atto che ne diviene parte integrante e sostanziale.

3) Di adottare, ai sensi dell'art. 33 della previgente L.R. 20/2000, in conformità dell'art. 4 della vigente L.R. 24/2017, la variante cartografica e normativa al RUE per la modifica dell'articolo 41 " Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato AP_0" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito AP_0 e dell'articolo 62 "Attrezzature di servizio DOT_S" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito DOT_S, costituita dai seguenti elaborati allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali:

- Stralci di normativa di RUE, stato di fatto e di variante degli art. 41 e 62;
- Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 L. 241/1990;
- Relazione tecnica illustrativa.

4) Di incaricare il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio e il Patrimonio ad avviare le procedure di approvazione della variante al RUE secondo le procedure dell'art. 33 della L.R. 20/2000, in conformità all'art. 4 della L.R. 24/2017.

5) Di dare atto che:

- gli elaborati costituenti la variante adottata sono depositati presso il Comune per 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e sul sito web del Comune di Pianoro;
- entro la scadenza del termine di deposito possono essere formulate osservazioni alla variante da parte di enti, organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni dei piani adottati sono destinate a produrre effetti diretti.

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.

ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE EMILIA-ROMAGNA N. 20/2000 S.M.I. E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 S.M.I.

L'anno 2019 il giorno 3 del mese di aprile
in Pianoro (BO), P.zza dei Martiri n. 1, presso la Sede Municipale, sono presenti:
- **LUCA LENZI**, nato a Crevalcore (BO) il 12/11/1969, C.F. LNZLCU69S12D166M, domiciliato per la carica a Pianoro (BO), P.zza dei Martiri n. 1, funzionario comunale, che interviene nel presente atto unicamente quale rappresentante del **COMUNE DI PIANORO**, C.F. 00517231205, P.Iva 00517231205 e, quindi, nell'interesse e in rappresentanza del suddetto Comune di Pianoro, in forza dei poteri conferitigli con decreto sindacale prot. n. 7676/1-9 del 28/5/2014
(di seguito, denominato anche "**Comune**"),

E

- **MAURIZIO MARCHESINI**, nato a Crespellano (BO) il 5/02/1955, C.F. MRCMRZ55B05D158N, che interviene nel presente atto unicamente nella Sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **MARCHESINI GROUP S.P.A.**, con sede legale in via Nazionale n. 100, Pianoro (BO), Iscr. Registro Imprese di Bologna e C.F. n. 03943970370, P.Iva 00680201209, R.E.A. di Bologna n. 327089 e, quindi, nell'interesse e in rappresentanza del suddetto **MARCHESINI GROUP S.P.A.**, in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 4/03/2019
(di seguito, denominato anche "**Marchesini Group**"),

E

- il Sig. Ing. **MISLEI ANTONIO**, nato a Bologna (BO) il 29/12/1940 e residente a Bologna (BO) in via Borgonuovo n. 8, C.F. MSLNTN40T29A944E,
- la Sig.ra **MISLEI CLARA**, nata a Bologna (BO) il 8/01/1939 e residente a Bologna (BO) in via Castiglione n. 101, C.F. MSLCLR39A48A944H
(di seguito, Mislei Antonio e Mislei Clara sono congiuntamente denominati anche "**Mislei**"),

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pianoro è proprietario dell'area DOT_S, ubicata in località Boaria nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche l'"**Area comunale**"): N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 18, particella 424;
- sull'Area comunale insistono edifici di proprietà comunale attualmente adibiti in parte a Caserma dei Vigili del Fuoco, in forza di un contratto di comodato d'uso concluso tra il Comune di Pianoro e la competente Amministrazione dello Stato, e in parte utilizzati direttamente dal medesimo Comune;
- il Corpo dei Vigili del Fuoco ha manifestato al Comune di Pianoro la necessità di poter svolgere le proprie attività in un nuovo edificio, a fronte sia dell'inadeguatezza del corrispondente contesto territoriale di riferimento sia delle condizioni di vetustà in cui versa l'edificio attualmente utilizzato nell'Area comunale, tali da renderlo per l'effetto inidoneo all'esercizio delle relative funzioni, prospettando altresì l'eventualità di realizzare e/o far realizzare la propria sede in un'area di sedime insistente in un altro territorio comunale;
- il Comune di Pianoro, avuto riguardo alla preminente esigenza di interesse pubblico di preservare la permanenza nel territorio del medesimo Comune di Pianoro di un presidio del Corpo dei Vigili del Fuoco, intende promuovere la realizzazione di un nuovo edificio da adibire a Caserma dei medesimi Vigili del Fuoco in un'altra area del medesimo territorio comunale;
- Marchesini Group è proprietario dell'area AP_0, ubicata in località Piastrella nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata: N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1721, 1718, 1727, 1728, 1730;
- il Comune di Pianoro ha rappresentato a Marchesini Group che l'Area AP_O potrebbe costituire

l'area ottimale ove realizzare il nuovo edificio da adibire a Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco nel territorio del medesimo Comune di Pianoro;
- in particolare, per il Comune di Pianoro, l'area AP_0 potrebbe costituire l'area ottimale ove realizzare il nuovo edificio da adibire a Caserma dei Vigili del Fuoco nel territorio del medesimo Comune di Pianoro, limitatamente ad una relativa porzione che, prima dell'approvazione della variante al R.U.E. vigente avente quale relativo oggetto quello specificatamente stabilito al successivo art. 2 del presente accordo, sarà puntualmente identificata attraverso apposito frazionamento e, per l'effetto, sarà così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche "**Area X**"): N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 44, particelle 1721, 1718parte;
- per il Comune di Pianoro, infatti, l'Area X presenta caratteristiche territoriali e urbanistiche di sostanziale infungibilità per quanto concerne la realizzazione del nuovo edificio da adibire a Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, avuto riguardo alla corrispondente proiezione localizzativa nel territorio del medesimo Comune di Pianoro;
- Mislei Antonio e Mislei Clara sono comproprietari per la quota di comproprietà indivisa pari ad ½ (un mezzo) ciascuno, congiuntamente e in solido tra loro per l'intero, dell'area APR_P_II, ubicata in località Boaria nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata (di seguito, denominato anche "**Area Y**"): Catasto Terreni del Comune di Pianoro al foglio 18, particelle 94, 423, 314parte, 318, 319;
- Mislei Antonio e Mislei Clara sono altresì comproprietari per la quota di comproprietà indivisa pari ad ½ (un mezzo) ciascuno, congiuntamente e in solido tra loro per l'intero, dell'area agricola, ubicata sempre in località Boaria nel Comune di Pianoro, comprensiva di edifici, così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche "**Area Y*bis***"):
i) Catasto Terreni del Comune di Pianoro al foglio 18, particelle 77, 78, 79, 82, 314parte;
ii) Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro al foglio 18 mappale 82, subalterni 3, 4, 5 et 6;
- il regime urbanistico relativo all'Area comunale è attualmente il seguente: classificata dal R.U.E. vigente come "*Attrezzature di servizio*" - DOT_S disciplinata dall'art. 61 del R.U.E. e attuabile tramite intervento diretto;
- il regime urbanistico relativo all'Area X è attualmente il seguente: classificata dal R.U.E. vigente come "*Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato*" - AP_0, disciplinata dall'art. 41 del R.U.E. e attuabile tramite intervento diretto;
- il regime urbanistico relativo all'Area Y è attualmente il seguente: classificata dal Piano Strutturale Comunale vigente (di seguito, denominato anche "**P.S.C.**") come "*Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi*" - APR_P_II_Boaria, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.S.C. e attuabile sulla base dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dei Comuni di Pianoro, Loiano e Monzuno, approvato con delib. C.P. n. 30 del 17/06/2011 della Provincia di Bologna, delib. C.C. n. 26 del 8/06/2011 e sottoscritto in data 30/06/2011;
- il regime urbanistico relativo all'Area Y*bis* è attualmente il seguente: classificata dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente (di seguito, denominato anche "**R.U.E.**") come "*AVN - Aree di valore naturale ed ambientale*", disciplinata dall'art. 49 del R.U.E., mentre l'edificio maggiore ivi insistente come "*Edificio di interesse storico e architettonico*", ambedue attuabili tramite intervento diretto;
- in relazione all'Area Y e all'Area Y*bis*, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e in riscontro all'Avviso del Comune di Pianoro prot. n. 10350 del 7/06/2018, Mislei ha presentato al medesimo Comune di Pianoro una proposta preliminare funzionale alla successiva conclusione di un accordo operativo per dare immediata attuazione alle corrispondenti previsioni del vigente P.S.C.;
- con delib. C.C. n. 18/2018, ai sensi dell'art. 4, co. 2, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, il Comune di Pianoro ha assunto e adottato l'apposita delibera di indirizzo con la quale ha

stabilito, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;
- tra le proposte dei soggetti privati a tal fine selezionate dal Comune di Pianoro vi è anche quella avanzata da Mislei che, per l'effetto, dovrà approntare la necessaria documentazione da presentare al medesimo Comune di Pianoro avente i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017;

CONSIDERATO CHE:

- la realizzazione nell'Area X di un nuovo edificio da adibire a Caserma dei Vigili del Fuoco risponde a un rilevante interesse pubblico per il Comune di Pianoro;
- il Comune di Pianoro, a tal fine, intende manifestare a Marchesini Group l'interesse ad acquisire per sé l'Area X;
- Marchesini Group, a Sua volta, intende manifestare al Comune di Pianoro l'interesse ad acquisire per sé l'Area comunale, una volta che tale area abbia conseguito una destinazione urbanistica coerente con le esigenze imprenditoriali di Marchesini Group e, dunque, innanzitutto all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- Marchesini Group, inoltre, ha altresì manifestato a Mislei l'interesse ad acquisire per sé l'Area Y e l'Area Y*bis*, al ricorrere di determinati presupposti meglio *infra* descritti nel prosieguo del presente accordo;
- Marchesini Group, infatti, intende realizzare nell'Area Y, nell'Area Y*bis* e nell'Area comunale un intervento avente tutte le seguenti e specifiche caratteristiche: "*Realizzazione di nuovo insediamento industriale ad uso produttivo con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali, recupero di fabbricati agricoli ad uso residenza collettiva e realizzazione delle connesse dotazioni territoriali*" (l'"**Operazione urbanistica**");
- l'Operazione urbanistica, peraltro, presenta un rilevante interesse anche per lo sviluppo sociale ed economico del territorio, avuto in particolare riguardo alle significative ricadute occupazionali che deriveranno dalla realizzazione della medesima Operazione urbanistica;
- il Comune di Pianoro e Marchesini Group, di conseguenza, intendono manifestare l'interesse reciproco a concludere un contratto di permuta avente ad oggetto, rispettivamente, l'Area comunale e l'Area X, all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle destinazioni delle medesime Area comunale e Area X;
- Marchesini Group, avuto riguardo all'Operazione urbanistica nel relativo complesso, si assumerà per l'effetto l'onere di realizzare direttamente l'edificio da adibire a nuova Caserma dei Vigili del Fuoco nell'Area X, a titolo di opera di urbanizzazione secondaria a scomputo, fermo restando a tal fine il rispetto della disciplina normativa di cui al d. lgs. n. 50/2016 s.m.i.;
- relativamente all'Area Y e all'Area Y*bis* Marchesini Group e Mislei hanno sottoscritto una dichiarazione d'intenti, rinviando ad un eventuale e successivo momento la sottoscrizione di un Contratto preliminare di vendita a condizione che si verifichino i presupposti meglio *infra* descritti e una volta, comunque, che verranno espletate le opportune verifiche relative allo stato dei luoghi (il "**Contratto Preliminare**");
- in particolare, Marchesini Group ha subordinato la sottoscrizione del Contratto Preliminare con Mislei all'effettivo avveramento di tutte le seguenti condizioni:
    - sottoscrizione dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e in conformità alla delibera C.C. n. 18/2018, così come integrato all'esito della variazione del R.U.E. vigente per quanto concerne in particolare le destinazioni delle aree DOT_S e AP_0 secondo il percorso delineato nelle presenti premesse; e
    - acquisto da parte di Marchesini Group dell'Area comunale dal Comune di Pianoro, una

volta che tale area abbia conseguito una destinazione urbanistica coerente con le esigenze imprenditoriali di Marchesini Group e, dunque, all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti, mediante la conclusione di un contratto di permuta, rispettivamente, tra l'Area X e l'Area comunale;

TENUTO CONTO CHE:

- in virtù di quanto sopra rappresentato ed esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i.;

VISTI:

- l'art. 11 della legge n. 241/1990 s.m.i.;
- l'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i.;
- gli artt. 4 e 5 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017;
- la Circolare di Regione Emilia-Romagna recante "*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica (LR n. 24/2017)*";
- la delibera G.C. n. 33 del 27/3/2019 con la quale è stata approvato lo schema del presente accordo;
- il decreto legislativo n. 267/2000 s.m.i.;

Tutto ciò premesso, il Comune di Pianoro, Marchesini Group S.p.a. e i Sig.ri Mislei Antonio e Mislei Clara, così come sopra rappresentati e indicati, convengono e sottoscrivono quanto segue per le finalità innanzi illustrate:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati nonché le considerazioni e le valutazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente accordo, costituendone al contempo il presupposto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Il presente accordo è finalizzato alla predisposizione, adozione e conseguente approvazione di una variante al R.U.E. vigente del Comune di Pianoro che consenta la modificazione delle destinazioni d'uso dell'Area comunale (attualmente di proprietà del Comune di Pianoro e ove insiste la Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco) e dell'Area X (attualmente di proprietà di Marchesini Group) nei termini che seguono e, dunque, in particolare:

- per l'Area comunale:

i) regime urbanistico a R.U.E. vigente

- destinazione d'uso: area DOT_S - Attrezzature di servizio;
- SF = mq 3.784 (misurata attraverso il S.I.T.);
- Indice di edificabilità DOT_S = 0,50;
- SU realizzabile = mq 1892 con SU esistente (caserma VVF ed edifici limitrofi) = mq 1.000;

ii) regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E. vigente

- destinazione d'uso: AP_0*** Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con prescrizione particolare;
- SF = mq 3.784;
- Indice di edificabilità AP_0 = 0, con espressa possibilità di trasferire sulla medesima area l'edificabilità derivante dall'adiacente area APR_P_II.

- mentre, per l'Area X:

i) regime urbanistico a R.U.E. vigente

- destinazione d'uso: area AP_0 - Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con possibilità edificatoria e parametri definiti dal PP Piastrella
- SF = mq 3.071 (misurata attraverso il S.I.T.);

- Indice di edificabilità AP_0 = 0,79 (desunta dalla superficie fondiaria pari a mq 12.030 e dalla superficie utile realizzabile pari a mq 9.500);
- SU realizzabile = mq 2.426.

ii) regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E. vigente

- destinazione d'uso: DOT_S* - Attrezzature di servizio con prescrizione particolare riguardante l'edificabilità;
- SF = mq 3.071;
- Indice di edificabilità = SU realizzabile = mq 1.000.

2.2 Oltre a quanto stabilito al precedente art. 2.1, la detta variante al R.U:E. vigente prevederà altresì:

- relativamente alla porzione residua dell'area AP_0 che rimarrà di proprietà di Marchesini Group anche a seguito della conclusione del contratto di permuta di cui al successivo art. 5 del presente accordo, così come risultante all'esito del frazionamento funzionale all'identificazione dell'Area X, la possibilità per il medesimo Marchesini Group di ridefinire il relativo verde condominiale, conservando per l'effetto la medesima superficie derivante dal progetto planivolumetrico di cui al relativo piano particolareggiato;
- relativamente all'Area X, la possibilità per Marchesini Group di realizzare i parcheggi pertinenziali collegati e connessi al corrispondente uso pubblico "*U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, Caserma dei VVF*", all'esterno della medesima Area X e, in particolare, nei parcheggi pubblici prospicienti la strada interna di lottizzazione, il tutto al fine di un migliore utilizzo dell'area pertinenziale dell'edificio da realizzare quale nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco.

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI ASSUNTI DA MARCHESINI GROUP S.P.A., MISLEI ANTONIO E MISLEI CLARA

3.1 Marchesini Group S.p.a., Mislei Antonio e Mislei Clara si obbligano solidalmente a:

- presentare tutta la documentazione funzionale alla conclusione del procedimento di approvazione dell'accordo operativo relativo all'Area Y, all'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e all'Area comunale, ai sensi dell'art. 38 della l.r. Emilia-Romagna n. 24/2017 s.m.i. nonché in conformità alla delibera C.C. n. 18/2018, così come integrati all'esito della variazione del R.U.E. vigente per quanto concerne in particolare le destinazioni delle aree DOT_S e AP_0;
- presentare tutta la documentazione funzionale al rilascio e/o alla formazione dei necessari titoli edilizi in capo a Marchesini Group per la realizzazione dell'Operazione urbanistica.

3.2 Resta inteso che il percorso procedimentale funzionale alla sottoscrizione del predetto accordo operativo non potrà avviarsi e successivamente concludersi prima dell'approvazione della variante al R.U.E. vigente per quanto concerne, in particolare, le destinazioni dell'Area comunale e dell'Area X e di ciò si darà espressamente atto già nella documentazione che verrà a tal fine presentata da Marchesini Group e/o Mislei, a valere dunque quale elemento espressamente condizionante la stessa approvazione dell'accordo operativo *de quo* da parte del Comune di Pianoro.

3.3 Marchesini Group S.p.a., inoltre, si obbliga a:

- concludere con il Comune di Pianoro un contratto di permuta avente ad oggetto, rispettivamente, l'Area comunale e l'Area X, nel rispetto delle previsioni normative che regolano le corrispondenti capacità negoziali e comunque all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle destinazioni delle medesime Area comunale e Area X, fermo restando quanto previsto ai successivi artt. 5 e 6 del presente accordo;
- realizzare direttamente l'edificio da adibire a nuova Caserma del Corpo Vigili del Fuoco nell'Area

X, a titolo di parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per una percentuale pari al 25%, fermo restando a tal fine il rispetto della disciplina normativa di cui al d. lgs. n. 50/2016 s.m.i.;
- realizzare ulteriori opere di urbanizzazione sulla via Garganelli, consistenti in particolare in un tratto di marciapiede e l'impianto di illuminazione pubblica, ambedue lato relativo alla proprietà Marchesini Group, a titolo di parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come meglio identificate nel punto successivo, fermo restando a tal fine il rispetto della disciplina normativa di cui al d. lgs. n. 50/2016 s.m.i. ove necessario avuto riguardo alla natura e alla tipologia delle opere corrispondenti;
- realizzare le dotazioni territoriali e urbanistiche collegate e connesse all'attuazione dell'Area Y, all'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e all'Area comunale, quali in particolare strada, parcheggi pubblici, illuminazione pubblica dei parcheggi e spazi di sosta, verde pubblico, reti e infrastrutture, il tutto a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando a tal fine il rispetto della disciplina normativa di cui al d. lgs. n. 50/2016 s.m.i. ove necessario avuto riguardo alla natura e alla tipologia delle opere corrispondenti;
- effettuare la manutenzione ordinaria relativamente ai Parcheggi pubblici (PU) e al Verde pubblico (VP), quali dotazioni territoriali collegate all'attuazione dell'Area Y, all'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e all'Area comunale.
3.4 Fermo restando quanto stabilito al precedente art. 3.3, resta inteso che, per quanto concerne le caratteristiche progettuali e realizzative inerenti l'edificio da adibire a nuova Caserma dei Vigili del Fuoco nell'Area X, i corrispondenti contorni, unitamente al relativo costo complessivo, saranno più specificatamente identificati in seno all'accordo operativo di cui al precedente art. 3.1.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI ASSUNTI DAL COMUNE DI PIANORO
4.1 Il Comune di Pianoro si obbliga:
- ad avviare il procedimento e, per l'effetto, adottare entro la data del 10 aprile 2019 la variante al R.U.E. vigente relativamente alle destinazioni d'uso dell'Area comunale (attualmente di proprietà del Comune di Pianoro e ove insiste la Caserma dei Vigili del Fuoco) e dell'Area X (attualmente di proprietà di Marchesini Group) secondo i termini meglio specificati al precedente art. 2.1 del presente accordo;
- ad approvare, entro i termini procedimentali normativamente previsti, la variante al R.U.E. vigente relativamente alle destinazioni d'uso dell'Area comunale (attualmente di proprietà del Comune di Pianoro e ove insiste la Caserma dei Vigili del Fuoco) e dell'Area X (attualmente di proprietà di Marchesini Group);
- concludere il procedimento e, per l'effetto, approvare l'accordo operativo relativo all'area APR_P_II, ai sensi dell'art. 38 della l.r. Emilia-Romagna n. 24/2017 s.m.i. nonché in conformità alla delibera C.C. n. 18/2018, così come integrato all'esito della variazione del R.U.E. vigente per quanto concerne in particolare le destinazioni delle Aree DOT_S e AP_0;
- consentire a Marchesini Group la possibilità di realizzare, relativamente ai fabbricati insistenti nell'Area Y*bis* e individuati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Pianoro, al foglio 18 mappale 82, subalterni 3, 4, 5 et 6 nonché ogni altro eventuale ulteriore fabbricato insistente sul detto mappale 82, attraverso il relativo recupero, un intervento avente la destinazione d'uso di residenza collettiva e, come tale, funzionale alle esigenze del personale addetto al comparto produttivo, essendo peraltro tale facoltà già ammessa dal R.U.E. vigente ("*uso U.3 Residenza collettiva*");

- a stabilire, in particolare per quanto concerne i contenuti dell'accordo operativo da approvare e avuto riguardo all'Operazione urbanistica nel relativo complesso, per l'attuazione dell'Area Y e dell'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e dell'Area comunale, e comunque ai fini della definizione dell'intera Operazione urbanistica così come qui rappresentata e disciplinata, la non necessarietà della realizzazione di particolari e/o ulteriori opere stradali e/o viabilistiche, espressamente comprese:
i) sia le tre rotonde di cui una sulla Fondovalle, una sulla Nazionale Futa e una all'incrocio tra la via Garganelli e il Ponte della Boaria, già invero prefigurate a tutt'oggi in termini non precettivi dalle vigenti prescrizioni urbanistiche;
ii) sia il tratto di pista ciclabile attualmente ancora ivi previsto, essendo già stato approvato dal Comune, con Delib. C.C. n. 34 del 5/09/2018, il progetto per la realizzazione di un percorso ciclopedonale nel Parco Fluviale del Torrente Savena con un tracciato passante a valle dell'Area Y e dell'Area Y*bis*, assumendo quindi espressamente quale principale opera da realizzarsi a titolo di scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione da parte di Marchesini Group esclusivamente la nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco nell'Area X;
- concludere con Marchesini Group un contratto di permuta avente ad oggetto, rispettivamente, l'Area comunale e l'Area X, nel rispetto delle previsioni normative che regolano le corrispondenti capacità negoziali e comunque all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle destinazioni delle medesime Area comunale e Area X, fermo restando quanto previsto ai successivi artt. 5 e 6 del presente accordo;
- rilasciare e/o consentire la formazione dei necessari titoli edilizi in capo a Marchesini Group per la realizzazione dell'Operazione urbanistica.
4.2 Il Comune di Pianoro si impegna altresì, relativamente ai contenuti che dovrà assumere l'accordo operativo da sottoscriversi successivamente all'approvazione della variante di cui al precedente art. 2 del presente accordo e che saranno più specificatamente declinati nell'ambito dello stesso accordo operativo, a:
- cedere, mediante la conclusione di un apposito contratto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, lett. 2-*bis*) c.c., a Marchesini Group i diritti edificatori espressi dalle porzioni dell'Area APR_P_II di proprietà del Comune di Pianoro;
- prevedere la possibilità per Marchesini Group di utilizzare, con specifico riferimento all'Area Y, un indice pari allo 0,35 mq/mq di Superficie Utile (SU) per le parti di tale area non assoggettate a vincolo e pari allo 0,05 mq/mq di Superficie Utile per le parti delle medesima area assoggettate vincolo, computando a tale fine anche i diritti edificatori espressi dalle porzioni dell'Area APR_P_II di proprietà del Comune di Pianoro e da cedersi al medesimo Marchesini Group ai sensi del punto precedente, e così per una superficie territoriale di mq 54.831 e una superficie utile di 18.973 mq, avendo altresì valutato la realizzazione del nuovo edificio da adibire a Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco quale opera prioritaria e strategica per il Comune, così come meglio rappresentato nelle premesse del presente accordo;
- prevedere la possibilità per Marchesini Group, ai fini della realizzazione dell'Operazione urbanistica nell'Area Y, nell'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e nell'Area comunale, di realizzare n. 80 Parcheggi Pubblici (PU), a fronte e in ragione della cessione di una quota di Verde Pubblico (VP) maggiore di quanto richiesto dal medesimo P.S.C. entro e fuori dall'Area Y, dall'Area Y*bis* (in questo secondo caso, limitatamente al mappale 82 nonché alla porzione del mappale 314parte nella misura ed estensione effettiva che sarà più puntualmente definita e specificata in sede di accordo operativo) e dall'Area comunale.

ARTICOLO 5 - PERMUTA

5.1 Con la sottoscrizione del presente accordo Marchesini Group e Comune di Pianoro manifestano il reciproco interesse ad avviare un'operazione di trasferimento immobiliare a titolo di permuta avente ad oggetto, rispettivamente, l'Area comunale e l'Area X, subordinandone espressamente la relativa conclusione sia all'approvazione della variante al R.U.E. vigente in ordine alle destinazioni delle medesime Area comunale e Area X, così come ivi precedentemente stabilito *sub* art. 2, sia all'effettivo rilascio e/o all'effettiva formazione di tutti i titoli edilizi e/o comunque di tutti i titoli necessari, anche eventualmente di natura ambientale e/o sanitaria, in capo alla Marchesini Group per la realizzazione nell'Area Y, nell'Area Y*bis* e nell'Area comunale di un intervento avente tutte le seguenti e specifiche caratteristiche: "*Realizzazione di nuovo insediamento industriale ad uso produttivo con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali, recupero di fabbricati agricoli ad uso residenza collettiva e realizzazione delle connesse dotazioni territoriali*".

5.2 Marchesini Group, per l'effetto, manifesta l'interesse a cedere a titolo di permuta al Comune di Pianoro, che a tal titolo manifesta l'interesse ad accettare e acquistare, l'Area X.

5.3 Il Comune di Pianoro, a Sua volta, manifesta l'interesse a cedere a ugual titolo di permuta a Marchesini Group, che a tal titolo manifesta l'interesse ad accettare e acquistare, l'Area comunale.

5.4 Resta sin d'ora inteso che il contratto di permuta è convenuto tra Marchesini Group e Comune di Pianoro a corpo e i beni verranno trasferiti con tutti gli inerenti diritti, obblighi, azioni, usi, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

5.5 Resta altresì inteso che Comune di Pianoro Marchesini Group attribuiscono sin d'ora alle dette Area comunale e Area X l'ugual valore di Euro 150.000,00 per cui dichiarano che non si farà luogo ad alcun conguaglio e che a tal fine si rilasceranno reciproca quietanza, con rinunzia a qualsiasi ipoteca legale nascente dal contratto di permuta.

5.6 Il Comune di Pianoro si obbliga a costituire nell'Area X (fondo servente) e a favore della residua porzione dell'Area AP_0 che rimarrà di proprietà di Marchesini Group (fondo dominante) tutte le necessarie e/o anche solo le più opportune servitù di passaggio relative agli impianti interrati quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alle fognature, all'acqua, alle linee telefoniche, all'elettricità e al gas.

5.7 Il Comune di Pianoro si obbliga altresì a costituire nelle aree che sono e/o diventeranno di Sua proprietà all'esito della realizzazione dell'Operazione urbanistica (fondi serventi) e a favore dell'Area Y, dell'Area Y*bis* e dell'Area comunale che diventeranno di proprietà di Marchesini Group (fondi dominanti) tutte le necessarie e/o anche solo le più opportune servitù di passaggio relative agli impianti interrati quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alle fognature, all'acqua, alle linee telefoniche, all'elettricità e al gas.

5.8 Il Comune di Pianoro risponderà nei confronti di Marchesini Group dei danni per eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità dell'Area comunale, e ciò con riferimento a qualsiasi aspetto, anche urbanistico, ambientale, edilizio e in materia di igiene e sicurezza; il Comune, inoltre, garantirà l'inesistenza nell'Area comunale e nei relativi sottosuoli di prodotti tossici e nocivi per i quali sia obbligatorio lo smaltimento e/o la bonifica e/o comunque l'approntamento di misure di messa in sicurezza ai sensi della disciplina normativa vigente, rispondendo in caso contrario nei confronti del medesimo Marchesini Group dei corrispondenti danni.

5.9 Marchesini Group, a Sua volta, risponderà nei confronti del Comune di Pianoro dei danni per eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità dell'Area X, e ciò con riferimento a qualsiasi aspetto, anche urbanistico, ambientale, edilizio e in materia di igiene e sicurezza; Marchesini Group, inoltre, garantirà l'inesistenza nell'Area X e nei relativi sottosuoli di prodotti tossici e nocivi per i quali sia obbligatorio lo smaltimento e/o la bonifica e/o comunque l'approntamento di misure di messa in sicurezza ai sensi della disciplina normativa vigente, rispondendo in caso contrario nei confronti del medesimo Comune dei corrispondenti danni.

ARTICOLO 6 - EFFICACIA DELL'ACCORDO

6.1 Il presente accordo, debitamente sottoscritto, costituisce atto impegnativo per il Comune di Pianoro, Marchesini Group S.p.a. e i Sig.ri Mislei Antonio e Mislei Clara dal momento della relativa sottoscrizione.

6.2 A seguito della sottoscrizione del presente accordo il Comune di Pianoro, concluso l'*iter* procedimentale previsto dalla corrispondente disciplina normativa vigente di fonte statale e regionale in materia di governo del territorio, approverà la variante al R.U.E. di cui al precedente art. 2.

6.3 Il presente accordo è espressamente subordinato al ricorrere di ambedue le seguenti condizioni sospensive:

- avvenuto recepimento, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i.; dei relativi contenuti nella delibera del Consiglio comunale di adozione della variante al R.U.E. e conseguente conferma delle corrispondenti previsioni nella delibera del Consiglio comunale di approvazione della medesima variante al R.U.E.; e
- effettivo rilascio e/o effettiva formazione di tutti i titoli edilizi e/o comunque di tutti i titoli necessari, anche eventualmente di natura ambientale e/o sanitaria, in capo alla Marchesini Group per la realizzazione nell'Area Y, nell'Area Y*bis* e nell'Area comunale di un intervento avente tutte le seguenti e specifiche caratteristiche: "*Realizzazione di nuovo insediamento industriale ad uso produttivo con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali, recupero di fabbricati agricoli ad uso residenza collettiva e realizzazione delle connesse dotazioni territoriali*".

6.4 La mancata approvazione da parte del Comune di Pianoro della variante al R.U.E. di cui al precedente artt. 2.1 e 4.1 del presente accordo comporterà automaticamente la decadenza di tutti gli obblighi assunti dal Comune di Pianoro, da Marchesini Group S.p.a. e dai Sig.ri Mislei Antonio e Mislei Clara in relazione ai contenuti prescrittivi e dispositivi di cui all'accordo stesso.

6.5 Il mancato rilascio e/o la mancata formazione di tutti i titoli edilizi e/o comunque di tutti i titoli necessari, anche eventualmente di natura ambientale e/o sanitaria, in capo alla Marchesini Group per la realizzazione nell'Area Y, nell'Area Y*bis* e nell'Area comunale dell'Operazione urbanistica comporterà automaticamente la decadenza di tutti gli obblighi assunti dal Comune di Pianoro, da Marchesini Group S.p.a. e dai Sig.ri Mislei Antonio e Mislei Clara in relazione ai contenuti prescrittivi e dispositivi di cui al presente accordo; resta altresì inteso che, qualora si verifichi quanto previsto al precedente periodo di cui al presente comma 6.5, il Comune di Pianoro si obbliga sin d'ora ad approvare una ulteriore variante al R.U.E. funzionale a ristabilire per l'Area comunale e per l'Area X le destinazioni che le stesse aree rispettivamente avevano prima dell'approvazione della variante al medesimo R.U.E. di cui al precedente art. 2 del presente accordo.

ARTICOLO 7 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEL PRESENTE ACCORDO

7.1 L'attività di vigilanza sull'esatta esecuzione del presente accordo è esercitata dal Sindaco di Pianoro che, avvalendosi dei propri uffici e informata la Giunta comunale, provvederà a:

- vigilare sulla tempestiva e corretta esecuzione dell'accordo;
- individuare gli ostacoli di fatto e di diritto che si dovessero eventualmente frapporre all'esecuzione dell'accordo, proponendo le soluzioni più idonee alla relativa rimozione;
- disporre, in caso di inadempimento, gli interventi sostitutivi.

ARTICOLO 8 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE

8.1 Nel caso di cessione delle aree oggetto del presente accordo, il Comune di Pianoro, Marchesini Group S.p.a., Mislei Antonio e Mislei Clara hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi di cui all'accordo stesso.

8.2 Il Comune di Pianoro, Marchesini Group S.p.a., Mislei Antonio e Mislei Clara si obbligano

altresì a richiamare negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nel presente accordo.

ARTICOLO 9 - NORME FINALI E CONTROVERSIE

9.1 Il presente accordo è sottoscritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna 20/2000 e all'art. 11 della legge n. 241/1990.

9.2 Per quanto non espressamente contemplato nel presente accordo si rinvia alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa nonché ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Pianoro.

9.3 La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all'interpretazione, alla validità e all'esecuzione del presente accordo, è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

ARTICOLO 10 - SPESE

10.1 Tutte le imposte, tasse - incluse quelle di registrazione, nonché quelle catastali e ipotecarie - nonché le spese, incluse quelle notarili, per la stipula e la registrazione del presente accordo e del successivo contratto di permuta saranno a carico di Marchesini Group S.p.a.

ARTICOLO 11 - ALLEGATI

11.1 Sono allegati del presente accordo per formarne parte integrante e sostanziale:
- planimetrie delle aree e loro identificazione catastale

Per il Comune di Pianoro
Dott. Luca Lenzi

COMUNE DI PIANORO - U.B. ED. PRIV. ED. URB. -

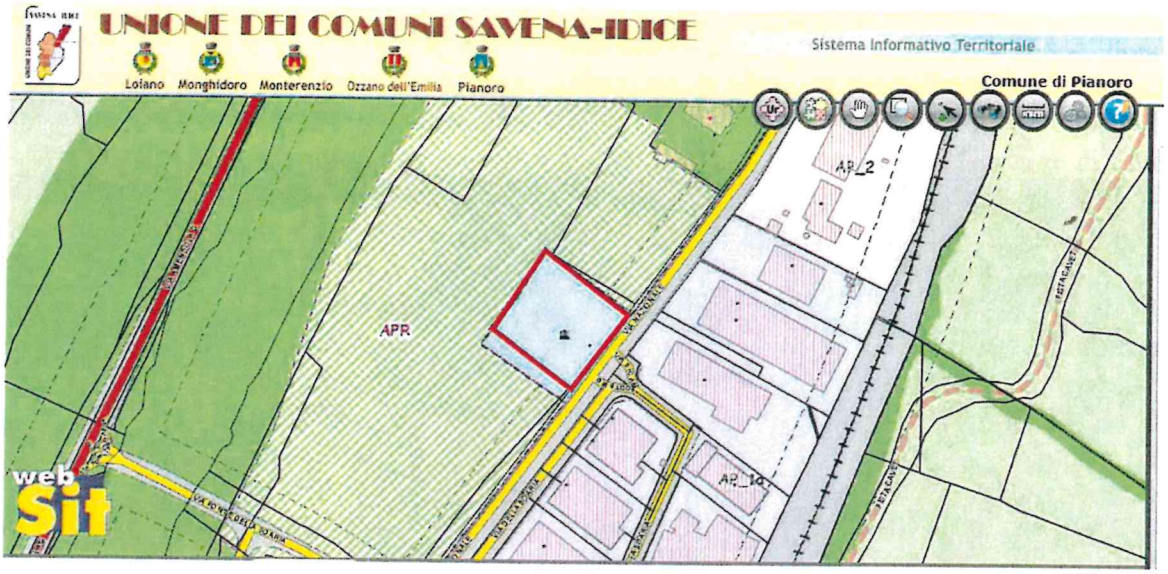
Per Marchesini Group S.p.a.
Ing. Maurizio Marchesini

MARCHESINI GROUP S.p.A.
40065 PIANORO (BO)

Mislei Antonio

Mislei Clara

AREA DOT_S - LOCALITA' BOARIA



Identificazione catastale: Foglio 18, Particella 424

situazione RUE VIGENTE

destinazione di RUE: area DOT_S *Attrezzature di servizio*

SF = mq 3.784 (misurata sul SIT)

Indice di edificabilità DOT_S = 0,50

SU realizzabile = mq 1.892 con SU esistente (caserma VVF e edifici limitrofi) = mq 1.140 (al lordo dei muri, quindi considerando un 12% di muri diventano mq 1.003,20, arrotondando circa mq 1.000)

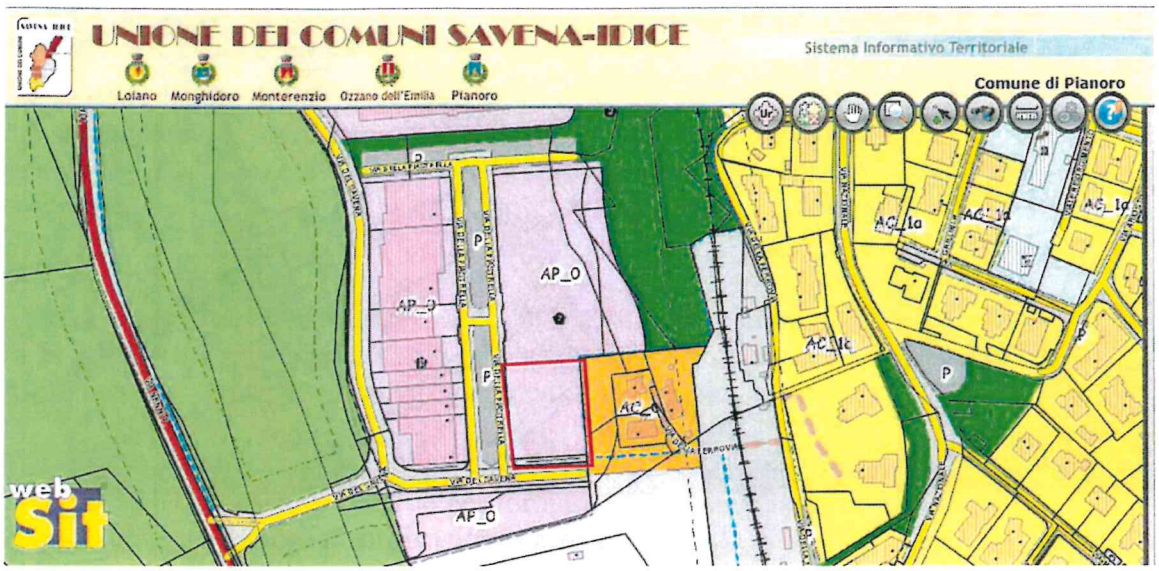
situazione dopo variante di RUE

SF = mq 3.784

destinazione di RUE: AP_0*** *Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato* con prescrizione particolare

Indice di edificabilità AP_0 = 0 (è possibile trasferire sull'area l'edificabilità derivante dall'adiacente APR_P_II.

AREA AP_0 - LOCALITA' PIASTRELLA



Identificazione catastale: Foglio 44, Particelle 1718parte e 1721

situazione RUE VIGENTE

destinazione di RUE: area AP_0 *Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato* con possibilità edificatoria e parametri definiti dal PP Piastrella

SF = mq 3.071 (misurata sul SIT)

Indice di edificabilità AP_0 = 0,79 (desunta dalla superficie fondiaria pari a mq 12.030 e dalla superficie utile realizzabile pari a mq 9.500)

SU realizzabile = mq 2.426

situazione dopo variante di RUE

SF = mq 3.071

destinazione di RUE: DOT_S* *Attrezzature di servizio* con prescrizione particolare riguardante l'edificabilità

Indice di edificabilità = SU realizzabile = mq 1.000

COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XI° 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 XI° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Aprile 2019	RELAZIONE	RUE. norme

RELAZIONE VARIANTE NORMATIVA AGLI ART. 41 e 62

E CARTOGRAFICA AL RUE VIGENTE

IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DELLE AREE DOT_S e AP_0

In adozione nella seduta del Consiglio Comunale del 10/04/2019

La variante proposta, scaturisce dalla necessità di dare attuazione all'accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 L. 241/1990, il cui schema è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 33 del 27/3/2019 e poi sottoscritto in data 3 aprile 2019 con i signori Maurizio Marchesini, Antonio e Clara Mislei, riferito principalmente all'area APR_P II " Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato" ubicata in località Boaria e che coinvolge anche l'area limitrofa DOT_S e l'area AP_0 ubicata in località Piastrella, nel quale le parti si sono assunte degli obblighi tra i quali:

- un'operazione di trasferimento immobiliare a titolo di permuta avente ad oggetto rispettivamente l'area in località Boaria, oggi di proprietà del Comune di Pianoro, ove è collocata l'attuale Caserma dei Vigili del Fuoco e l'area in località Piastrella, oggi di proprietà della Società Marchesini Group, subordinandone la conclusione al procedimento di adozione e approvazione di una variante al RUE che riclassifichi l'area DOT_S in AP_ 0 in località Boaria e l'area AP_0 in DOT_S in località Piastrella sulla quale la società Marchesini Group provvederà alla realizzazione della nuova Caserma dei Vigili del Fuoco;
- acquisto da parte della Società Marchesini Group dell'area APR_P II " Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato" oggi di proprietà Mislei Antonio e Mislei Clara, per l'edificazione di un nuovo stabilimento industriale, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.S.C., già oggetto di Accordo Territoriale ex art. 15 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno e per la quale verrà presentata una proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- tale insediamento produttivo, con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali, recupero di fabbricati agricoli ad uso residenza collettiva e realizzazione delle connesse dotazioni territoriali, coinvolgerà anche l'area DOT_S, oggetto della presente variante e che diventerà AP_0, sulla quale sarà possibile spalmare parte dell'edificabilità derivante dall'attuazione dell'ambito APR_P_II, da realizzarsi in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione.

L'area AP_0 è classificata dal vigente RUE come "*area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato*" normata dall'art. 41, mentre l'area DOT_S è classificata dal vigente RUE come "Attrezzature di servizio" normata dall'art. 61.

Nello specifico viene proposta la modifica della destinazioni d'uso dell'area DOT_S ubicata in località Boaria, catastalmente identificata al Foglio 18 particella 424 (attualmente di proprietà del Comune di Pianoro e ove insiste la Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco), che diventerà AP_0*** e dell'Area AP_0 ubicata in località Piastrella, catastalmente identificata al Foglio 44 particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1721, 1727, 1728, 1730 (attualmente di proprietà di Marchesini Group), che diventerà DOT_S*, rimanendo la restante porzione AP_0**, come di seguito specificato:

- **per l'Area ubicata in località Boaria**

  regime urbanistico a R.U.E. vigente:

  - destinazione d'uso: area DOT_S - Attrezzature di servizio;
  - SF = mq 3.784 (misurata attraverso il S.I.T.);
  - Indice di edificabilità DOT_S = 0,50;
  - SU realizzabile = mq 1892 con SU esistente (caserma VVF ed edifici limitrofi) = mq 1.000;

  regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E.:

  - destinazione d'uso: AP_0*** Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con prescrizione particolare;
  - SF = mq 3.784;
  - Indice di edificabilità AP_0 = 0, con espressa possibilità di trasferire sulla medesima area parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente area APR_P_II, in forma accorpata al nuovo fabbricato.

- **per l'Area ubicata in località Piastrella:**

  regime urbanistico a R.U.E. vigente:

  - destinazione d'uso: area AP_0 - Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con possibilità edificatoria e parametri definiti dal Piano Particolareggiato D2.10 approvato con il previgente PRG
  - SF = mq 3.071 (misurata attraverso il S.I.T.);
  - Indice di edificabilità AP_0 = 0,79 (desunta dalla superficie fondiaria pari a mq 12.030 e dalla superficie utile realizzabile pari a mq 9.500);
  - SU realizzabile = mq 2.426.

  regime urbanistico a seguito della variante al R.U.E.:

  - destinazione d'uso: DOT_S* - Attrezzature di servizio con prescrizione particolare riguardante l'edificabilità;
  - SF = mq 3.071;
  - Indice di edificabilità = SU realizzabile = mq 1.000.
  - destinazione d'uso: AP_0** - Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato con possibilità edificatoria e parametri definiti dal Piano Particolareggiato D2.10 approvato con il previgente PRG
  - SU realizzabile = mq 8.500

Alla luce di ciò, stante anche il rilevante interesse pubblico che tale procedura riveste, che consentirà di mantenere sul territorio comunale il presidio dei Vigili del Fuoco, anche ai fini di garantire una maggiore sicurezza del tratto ferroviario dell'Alta Velocità insistente sul territorio, è stata predisposta variante normativa e cartografica, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, in conformità all'art. 4 della L.R. 24/2017 che modifica l'art. 41 " Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato AP_0" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito AP_0 e l'articolo 62 "Attrezzature di servizio DOT_S" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relativi all'ambito DOT_S e la cartografia di RUE;

Considerato quanto sopra esposto si riporta di seguito il testo dell'art. 41 e dell'art. 62 del RUE vigente e modificati oggetto della presente variante, con in rosso le parti aggiunte ed in rosso barrato le parti eliminate e gli stralci cartografici delle tavole RUE.P/Ta e RUE.P/Tb vigenti e modificate oggetto della presente variante:

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO VIGENTE

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI 41 E 62

Art. 41
Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi
ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)

1. **Definizione:**

   Le aree AP_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.

   Le aree AP_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

   In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

2. **Modalità di attuazione:**

   Nelle aree AP_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

   Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione

urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree AP_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.10 Locali per lo spettacolo

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.19 Attività di rimessaggio veicoli

U.21 Attrezzature sportive

U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), 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.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera 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 ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegni a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento		SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima		SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC. E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30. Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la

			Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente. In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione. ---------- Condizioni particolari ---------- Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate: - dei parcheggi esterni all'area, - delle attrezzature tecnologiche interne all'area. ---------- All'area AP_0 posta in località "Piastrella", catastalmente identificata al foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1722, 1727, 1728, 1730, 1721 del Comune di Pianoro, sulla base della edificabilità del Piano Particolareggiato D2.10 approvato sulla base del previgente PRG del Comune di Pianoro, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: 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. 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.
PU	Parcheggi di urbanizzazione		5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza		cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile		20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale		20% della SF al netto della sup. coperta
	Altezza massima		m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera		- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà		- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici		- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.
D3	Distanze tra edifici		cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade		cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

……. Omissis …….

Art. 62
Attrezzature di servizio (DOT_S)

1. **Definizione:**

Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:

- attrezzature per l'istruzione,
- attrezzature ed impianti sportivi,
- attrezzature socio-sanitarie,
- attrezzature di interesse comune,
- attrezzature religiose e servizi connessi.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.

Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):

  U.3 Residenza collettiva

  U.10 Locali per lo spettacolo

  U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

  U.21 Attrezzature sportive

  U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

  U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

  U.28 Attrezzature socio-sanitarie

  U.29 Attrezzature culturali

  U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:

  U.4 Esercizi commerciali di vicinato

  U.7 Pubblici esercizi

  U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 61, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Nell'area DOT_S, catastalmente identificata al foglio 12, particella 77 del Comune di Pianoro, oltre agli usi di cui sopra, è ammesso l'insediamento dell'uso U.11 (Piccoli uffici e studi professionali).

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento		SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria		0, 50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa.
PU	Parcheggi di urbanizzazione		da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheggi di pertinenza		cfr art. 17 RUE
	Altezza massima		12,00 m (esclusi i campanili)
VL	Visuale Libera		0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà		5 m
D2	Distanze da confini urbanistici		5 m
D3	Distanze tra edifici		all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade		cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata

probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO VARIANTE

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI 41 E 62

Art. 41
Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi
ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)

1. **Definizione:**

Le aree AP_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.

Le aree AP_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione

del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree AP_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.10 Locali per lo spettacolo

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.19 Attività di rimessaggio veicoli

U.21 Attrezzature sportive

U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), 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.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera 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 ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegni a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento		SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima		SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC. E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30. Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del

			presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente. In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione. ---------- Condizioni particolari ---------- Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate: - dei parcheggi esterni all'area, - delle attrezzature tecnologiche interne all'area. ---------- All'area AP_0** posta in località "Piastrella", ~~catastalmente identificata al foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1722, 1727, 1728, 1730, 1721 del Comune di Pianoro~~, sulla base della edificabilità del Piano Particolareggiato D2.10 approvato ~~sulla base del~~ con il previgente PRG del Comune di Pianoro e in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 Legge 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …… e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = ~~9.500~~ 8.500 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. 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. ---------- All'area AP_0*** posta in località "Boaria", in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 Legge 241/90approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …….. e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, è ammesso il trasferimento di parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR_P_II da realizzare in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione dello stesso ambito.
PU	Parcheggi di urbanizzazione		5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza		cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile		20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale		20% della SF al netto della sup. coperta
	Altezza massima		m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera		- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

D1	Distanze dai confini di proprietà		- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici		- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.
D3	Distanze tra edifici		cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade		cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

…….. Omissis ……

Art. 62
Attrezzature di servizio (DOT_S)

1. **Definizione:**

Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:

- attrezzature per l'istruzione,
- attrezzature ed impianti sportivi,
- attrezzature socio-sanitarie,
- attrezzature di interesse comune,
- attrezzature religiose e servizi connessi.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.

Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):

U.3 Residenza collettiva

U.10 Locali per lo spettacolo

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.21 Attrezzature sportive

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali

U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 61, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Nell'area DOT_S, catastalmente identificata al foglio 12, particella 77 del Comune di Pianoro, oltre agli usi di cui sopra, è ammesso l'insediamento dell'uso U.11 (Piccoli uffici e studi professionali).

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento		SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria		0, 50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa. ---------- Condizioni particolari ---------- All'area DOT_S* posta in località "Piastrella", in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 Legge 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …….. e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = 1.000 mq. Al fine di un migliore utilizzo dell'area è possibile il reperimento dei parcheggi pertinenziali per l'uso pubblico "U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali" da destinare alla Caserma dei VVF, all'esterno della medesima, nei parcheggi pubblici prospicienti la strada interna di lottizzazione.

PU	Parcheggi di urbanizzazione		da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheggi di pertinenza		cfr art. 17 RUE
	Altezza massima		12,00 m (esclusi i campanili)
VL	Visuale Libera		0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà		5 m
D2	Distanze da confini urbanistici		5 m
D3	Distanze tra edifici		all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade		cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

…… omissis ……

COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

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

STRALCI CARTOGRAFIA DI RUE TAV. RUE.P/Ta e RUE.P/Tb VIGENTE E VARIANTE

TERRITORIO URBANIZZATO

DOT_S, Attrezzature di servizio esistenti (Art. 62 RUE)

DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI

Attrezzature di interesse comune

RUE vigente

TERRITORIO URBANIZZATO

AP_0 — AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

RUE variante

TERRITORIO URBANIZZATO

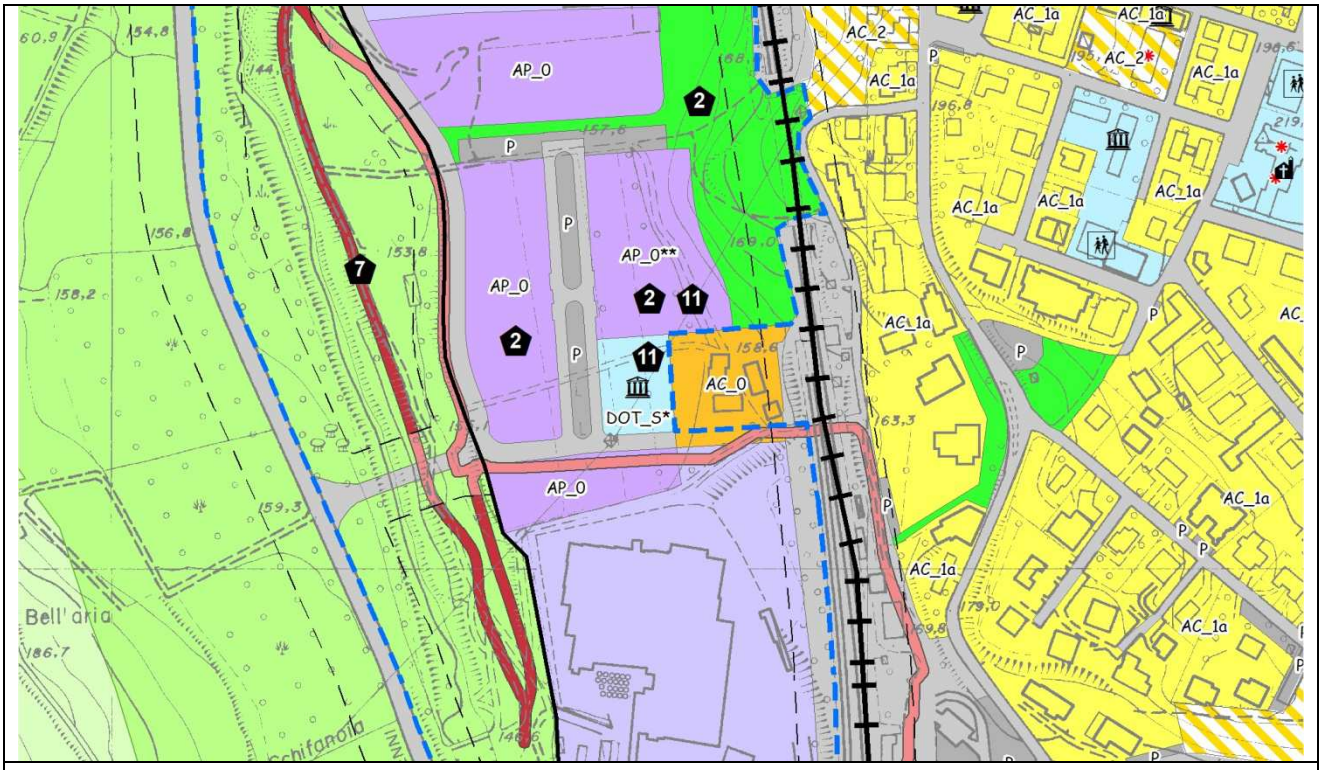
AP_O — AP_O, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

RUE vigente

COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

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



TERRITORIO URBANIZZATO

AP_0 — AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

DOT_S, Attrezzature di servizio esistenti (Art. 62 RUE)

DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI

Attrezzature di interesse comune

RUE variante

Pianoro, 06/04/2019

Unità di Base
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Loredana Maniscalco

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

COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XI° 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 – Tecnicoop soc. coop.

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

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA XI° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Aprile 2019	Stralci cartografici di RUE Vigente e di Variante	Tav. RUE.P/Ta Tav. RUE.P/Tb

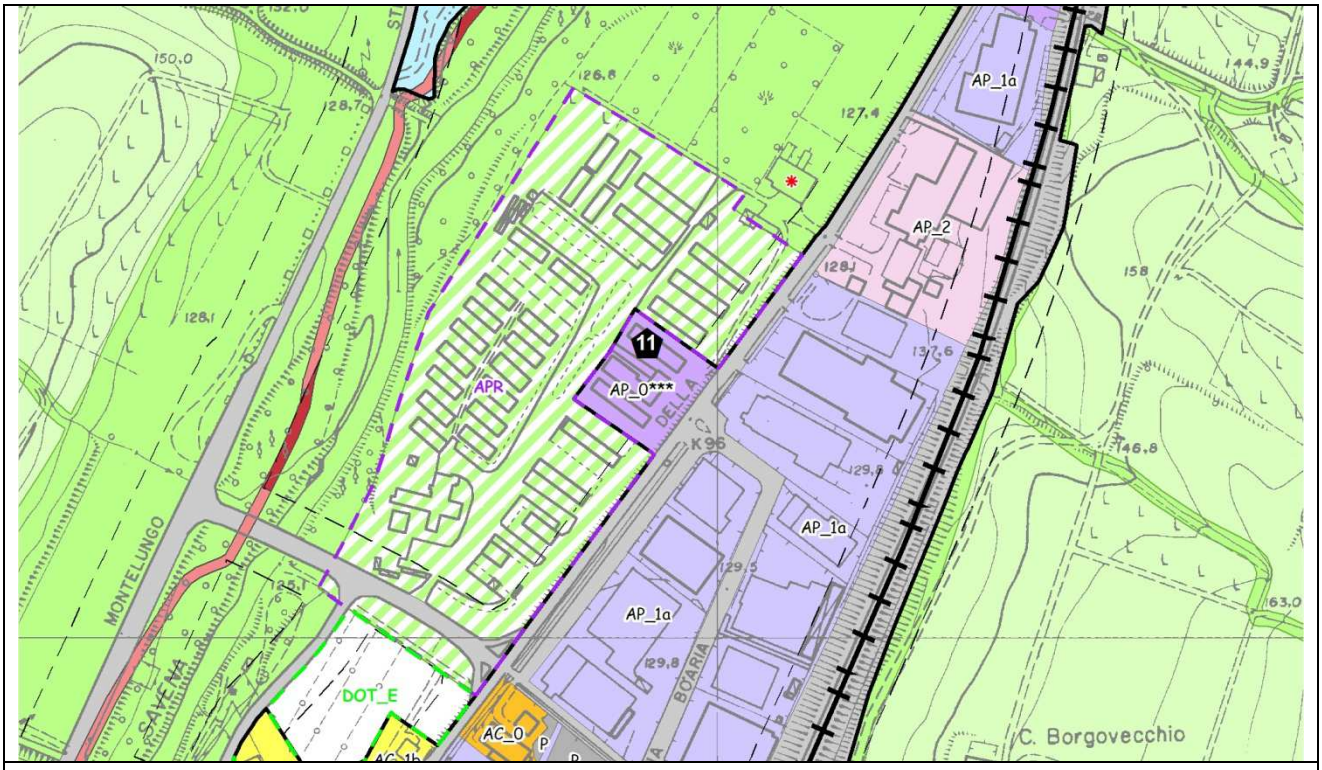
TERRITORIO URBANIZZATO

DOT_S, Attrezzature di servizio esistenti (Art. 62 RUE)

DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI

Attrezzature di interesse comune

RUE vigente



TERRITORIO URBANIZZATO

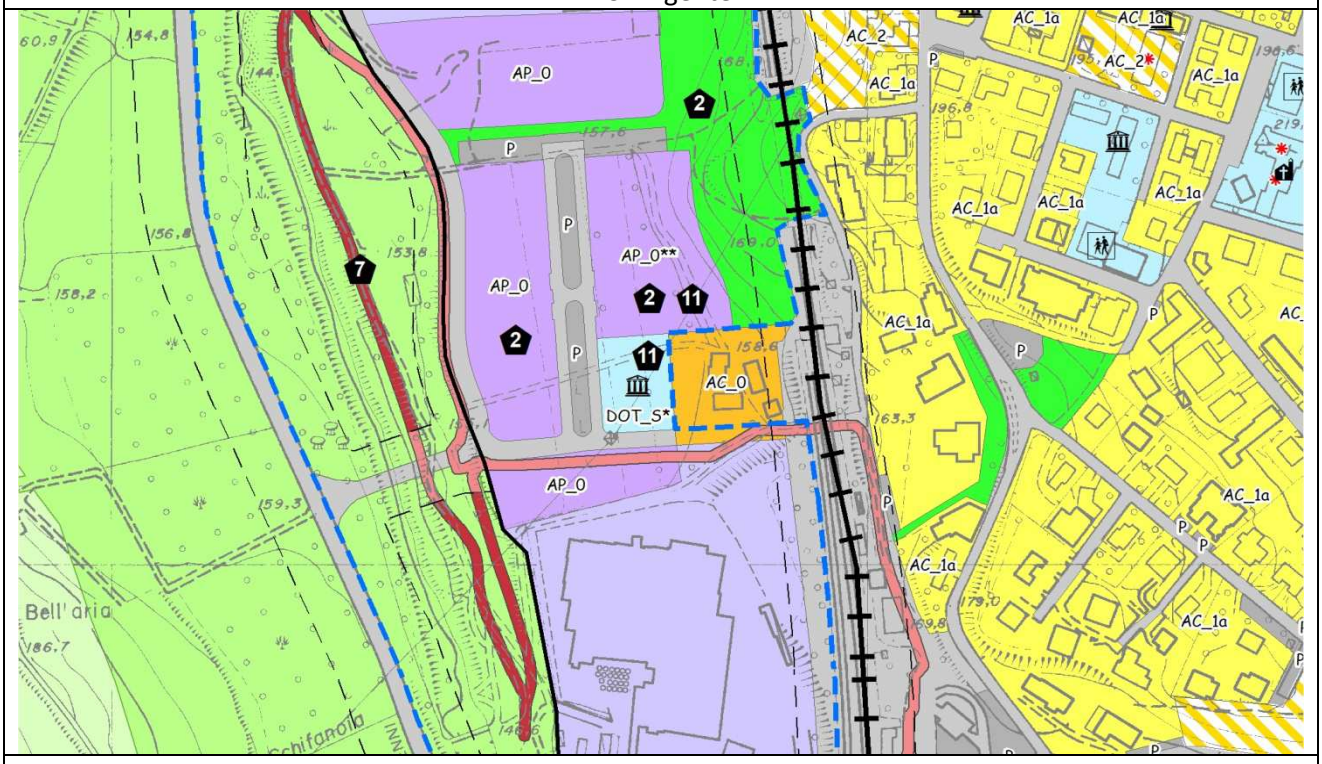
AP_0 — AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

RUE variante

TERRITORIO URBANIZZATO

AP_0 — AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

RUE vigente



TERRITORIO URBANIZZATO

AP_0 — AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)

DOT_S, Attrezzature di servizio esistenti (Art. 62 RUE)

DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI

Attrezzature di interesse comune

RUE variante

COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XI° 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 – Tecnicoop soc. coop.

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

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA XI° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Aprile 2019	Stralcio normativa di RUE Vigente e di Variante dell'art. 41 e 62	RUE. norme

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

XI° VARIANTE

ARTICOLI VIGENTI E VARIANTE

Art. 41
Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)

1. **Definizione:**
Le aree AP_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.
Le aree AP_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.
In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

2. **Modalità di attuazione:**
Nelle aree AP_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).
Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

3. **Usi ammessi:**
Nelle aree AP_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
U.7 Pubblici esercizi
U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
U.10 Locali per lo spettacolo
U.11 Piccoli uffici e studi professionali
U.12 Attività terziarie e direzionali
U.13a Artigianato di servizio non produttivo
U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
U.15 Attività artigianali e industriali
U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
U.19 Attività di rimessaggio veicoli
U.21 Attrezzature sportive
U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), 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.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera 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 ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegni a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC. E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare

			a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30. Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente. In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione. ---------- Condizioni particolari ---------- Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate: - dei parcheggi esterni all'area, - delle attrezzature tecnologiche interne all'area. ---------- All'area AP_0 posta in località "Piastrella", catastalmente identificata al foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1722, 1727, 1728, 1730, 1721 del Comune di Pianoro, sulla base della edificabilità del Piano Particolareggiato D2.10 approvato sulla base del previgente PRG del Comune di Pianoro, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: 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. 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.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.
D3	Distanze tra edifici	=	cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.
In tutte le aree ricadenti in ambito AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.
In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

6. **Programma di Riqualificazione Industriale (PRI)**

Il RUE individua il perimetro dell'ambito denominato PRI "Programma di Riqualificazione Industriale", finalizzato alla riqualificazione di un ambito urbano produttivo esistente. Il PRI, approvato dalla Conferenza Conclusiva di Servizi nella seduta del 16.02.2005, è finalizzato a risolvere le esigenze di razionalizzazione delle attività produttive esistenti e di nuovo insediamento, promuovendo contestualmente il recupero funzionale e paesaggistico e la valorizzazione dell'ambito fluviale del Savena e si attua mediante la formazione di un'adeguata dotazione infrastrutturale da realizzarsi tramite interventi specifici, attuando contemporaneamente la bonifica delle zone di rispetto del torrente Savena.
Per le zone urbanistiche di RUE ricadenti all'interno del perimetro del Programma di Riqualificazione Industriale valgono le Norme di Attuazione del medesimo PRI e gli accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 già sottoscritti, integrati dalle seguenti prescrizioni particolari del presente RUE:

- in tutto il territorio del PRI, all'art. 3 delle Norme di attuazione dello stesso PRI, si deve intendere che il riferimento al PRG, per quanto riguarda gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi non espressamente indicati dallo stesso PRI, debba essere sostituito con il riferimento al presente RUE,
- in tutto il territorio del PRI, in quanto ricadente all'interno delle zone di protezione delle risorse idriche, deve essere prevista la raccolta delle acque bianche e nere per mezzo di reti separate, con riferimento all'art. 56 del presente RUE,
- nelle strade, nei parcheggi e nei piazzali di sosta di veicoli previsti all'interno del comparto "la Piastrella" e nella nuova viabilità pubblica tra la Fondovalle Savena e via del Savena, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile, in modo tale che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte

in vasche di prima pioggia e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate, con riferimento all'art. 55 del presente RUE,
- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle NTA del PSC relativamente alle zone di tutela in cui ricadono,
- per quanto concerne in particolare i Centri di pericolo, la loro elencazione, le relative misure per la messa in sicurezza e le limitazioni all'insediamento, si rimanda all'Allegato O delle NTA della Variante al PTCP in adeguamento al PTA regionale.

7. Area AP_0* - Tecnotrattamenti

Definizione:

L'area AP_0* è pianificata ai sensi del DPR 160/2010, in quanto sede dell'esistente attività industriale della Ditta Tecnotrattamenti ed il RUE prevede interventi volti ad adeguare le infrastrutture necessarie alle sopravvenute esigenze per il prosieguo dall'attività della ditta ed il consolidamento e qualificazione dell'attività produttiva.

Modalità di attuazione:

Nelle aree AP_0* gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID) convenzionato a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi e delle possibilità edificatorie da essa approvate.

Uso ammesso:

Nelle aree AP_0* è ammessa l'attività U.15 (Attività artigianali e industriali) svolta dalla Ditta Tecnotrattamenti al momento della firma della convenzione approvata dalla Conferenza dei Servizi.

All'interno della funzione prevalente sono ammessi laboratori e locali complementari allo svolgimento dell'attività principale quali uffici, spogliatoi, servizi igienici, refettori, mense, magazzini, depositi.

All'interno dell'area oggetto di ampliamento non sono consentite le attività che ricadono nella definizione di centro di pericolo contenute e censite nell'allegato "O" del PTCP.

Non è ammessa la realizzazione di residenze né per il personale di sorveglianza né per i titolari.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_0* si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SF	Superficie fondiaria di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) = 12.551,30 mq
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC oltre a 1.000 mq di SU e 50 mq si SA nel nuovo fabbricato in ampliamento.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU con possibilità di completa monetizzazione.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
SP	Superficie permeabile	=	25% della SF al netto della sup. coperta dell'intero fabbricato, che può coincidere con la superficie destinata a Vp.
Vp	Verde pertinenziale	=	25% della SF al netto della sup. coperta dell'intero fabbricato che può coincidere con la superficie destinata a SP.
H	Altezza massima	=	m 7,60 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica

			della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = 5 m o inferiore con il consenso della proprietà confinante
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = 5 m
D4	Distanza dalle strade	=	10 m

Art. 62
Attrezzature di servizio (DOT_S)

1. **Definizione:**
   Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:
   - attrezzature per l'istruzione,
   - attrezzature ed impianti sportivi,
   - attrezzature socio-sanitarie,
   - attrezzature di interesse comune,
   - attrezzature religiose e servizi connessi.

   La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.
   Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

2. **Modalità di attuazione:**
   Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**
   Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
   - usi principali (non inferiori all'90% della SU):
     U.3 Residenza collettiva
     U.10 Locali per lo spettacolo
     U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
     U.21 Attrezzature sportive
     U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
     U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
     U.28 Attrezzature socio-sanitarie
     U.29 Attrezzature culturali
     U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
   - usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
     U.4 Esercizi commerciali di vicinato
     U.7 Pubblici esercizi

U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 61, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Nell'area DOT_S, catastalmente identificata al foglio 12, particella 77 del Comune di Pianoro, oltre agli usi di cui sopra, è ammesso l'insediamento dell'uso U.11 (Piccoli uffici e studi professionali).

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0, 50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m (esclusi i campanili)
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia

del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

Art. 41
Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)

1. **Definizione:**
Le aree AP_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.
Le aree AP_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.
In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

2. **Modalità di attuazione:**
Nelle aree AP_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).
Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

3. **Usi ammessi:**
Nelle aree AP_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
U.7 Pubblici esercizi
U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
U.10 Locali per lo spettacolo
U.11 Piccoli uffici e studi professionali
U.12 Attività terziarie e direzionali
U.13a Artigianato di servizio non produttivo
U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
U.15 Attività artigianali e industriali
U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
U.19 Attività di rimessaggio veicoli
U.21 Attrezzature sportive
U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), 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.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera 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 ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegni a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC. E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare

			a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30. Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente. In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione. ---------- Condizioni particolari ---------- Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate: - dei parcheggi esterni all'area, - delle attrezzature tecnologiche interne all'area. ---------- All'area AP_0** posta in località "Piastrella", ~~catastalmente identificata al foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1722, 1727, 1728, 1730, 1721 del Comune di Pianoro~~, sulla base della edificabilità del Piano Particolareggiato D2.10 approvato ~~sulla base del~~ con il previgente PRG del Comune di Pianoro e in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della legge Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …….. e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = ~~9.500~~ 8.500 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. 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. ---------- All'area AP_0*** posta in località "Boaria", in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della legge Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …….. e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, è ammesso il trasferimento di parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR_P_II da realizzare in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione dello stesso ambito.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.
D3	Distanze tra edifici	=	cfr. art. 16 RUE

D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

6. **Programma di Riqualificazione Industriale (PRI)**

Il RUE individua il perimetro dell'ambito denominato PRI "Programma di Riqualificazione Industriale", finalizzato alla riqualificazione di un ambito urbano produttivo esistente. Il PRI, approvato dalla Conferenza Conclusiva di Servizi nella seduta del 16.02.2005, è finalizzato a risolvere le esigenze di razionalizzazione delle attività produttive esistenti e di nuovo insediamento, promuovendo contestualmente il recupero funzionale e paesaggistico e la valorizzazione dell'ambito fluviale del Savena e si attua mediante la formazione di un'adeguata dotazione infrastrutturale da realizzarsi tramite interventi specifici, attuando contemporaneamente la bonifica delle zone di rispetto del torrente Savena.

Per le zone urbanistiche di RUE ricadenti all'interno del perimetro del Programma di Riqualificazione Industriale valgono le Norme di Attuazione del medesimo PRI e gli accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 già sottoscritti, integrati dalle seguenti prescrizioni particolari del presente RUE:

- in tutto il territorio del PRI, all'art. 3 delle Norme di attuazione dello stesso PRI, si deve intendere che il riferimento al PRG, per quanto riguarda gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi non espressamente indicati dallo stesso PRI, debba essere sostituito con il riferimento al presente RUE,
- in tutto il territorio del PRI, in quanto ricadente all'interno delle zone di protezione delle risorse idriche, deve essere prevista la raccolta delle acque bianche e nere per mezzo di reti separate, con riferimento all'art. 56 del presente RUE,
- nelle strade, nei parcheggi e nei piazzali di sosta di veicoli previsti all'interno del comparto "la Piastrella" e nella nuova viabilità pubblica tra la Fondovalle Savena e via del Savena, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile, in modo tale che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte in vasche di prima pioggia e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate, con riferimento all'art. 55 del presente RUE,
- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle NTA del PSC relativamente alle zone di tutela in cui ricadono,
- per quanto concerne in particolare i Centri di pericolo, la loro elencazione, le relative misure per la messa in sicurezza e le limitazioni all'insediamento, si rimanda all'Allegato O delle NTA della Variante al PTCP in adeguamento al PTA regionale.

7. Area AP_0* - Tecnotrattamenti

Definizione:

L'area AP_0* è pianificata ai sensi del DPR 160/2010, in quanto sede dell'esistente attività industriale della Ditta Tecnotrattamenti ed il RUE prevede interventi volti ad adeguare le infrastrutture necessarie alle sopravvenute esigenze per il prosieguo dall'attività della ditta ed il consolidamento e qualificazione dell'attività produttiva.

Modalità di attuazione:

Nelle aree AP_0* gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID) convenzionato a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi e delle possibilità edificatorie da essa approvate.

Uso ammesso:

Nelle aree AP_0* è ammessa l'attività U.15 (Attività artigianali e industriali) svolta dalla Ditta Tecnotrattamenti al momento della firma della convenzione approvata dalla Conferenza dei Servizi.

All'interno della funzione prevalente sono ammessi laboratori e locali complementari allo svolgimento dell'attività principale quali uffici, spogliatoi, servizi igienici, refettori, mense, magazzini, depositi.

All'interno dell'area oggetto di ampliamento non sono consentite le attività che ricadono nella definizione di centro di pericolo contenute e censite nell'allegato "O" del PTCP.

Non è ammessa la realizzazione di residenze né per il personale di sorveglianza né per i titolari.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_0* si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SF	Superficie fondiaria di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) = 12.551,30 mq
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC oltre a 1.000 mq di SU e 50 mq si SA nel nuovo fabbricato in ampliamento.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU con possibilità di completa monetizzazione.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
SP	Superficie permeabile	=	25% della SF al netto della sup. coperta dell'intero fabbricato, che può coincidere con la superficie destinata a Vp.
Vp	Verde pertinenziale	=	25% della SF al netto della sup. coperta dell'intero fabbricato che può coincidere con la superficie destinata a SP.
H	Altezza massima	=	m 7,60 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = 5 m o inferiore con il consenso della proprietà confinante
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = 5 m
D4	Distanza dalle strade	=	10 m

Art. 62
Attrezzature di servizio (DOT_S)

1. **Definizione:**
   Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:
   - attrezzature per l'istruzione,
   - attrezzature ed impianti sportivi,
   - attrezzature socio-sanitarie,
   - attrezzature di interesse comune,
   - attrezzature religiose e servizi connessi.

   La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.
   Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

2. **Modalità di attuazione:**
   Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.10 Locali per lo spettacolo
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali
  - U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 61, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Nell'area DOT_S, catastalmente identificata al foglio 12, particella 77 del Comune di Pianoro, oltre agli usi di cui sopra, è ammesso l'insediamento dell'uso U.11 (Piccoli uffici e studi professionali).

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0, 50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa. ---------- Condizioni particolari ---------- All'area DOT_S* posta in località "Piastrella", in recepimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della legge Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. ……. del …….. e sottoscritto in data …….. nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = 1.000 mq. Al fine di un migliore utilizzo dell'area è possibile il reperimento dei parcheggi pertinenziali per l'uso pubblico "U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali" da destinare alla Caserma dei VVF, all'esterno della medesima, nei parcheggi pubblici prospicienti la strada

			interna di lottizzazione.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m (esclusi i campanili)
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperate alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree DOT_S individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

RECEPIMENTO DELL' ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L.241/90 , CON LE PROPRIETA' MARCHESINI E MISLEY E ADOZIONE DI VARIANTE AGLI ARTICOLI 41 E 62 DEL R.U.E. VIGENTE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DELLE AREE DOT_S E AP_0

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA
PROPOSTA N. 12 DEL 27/03/2019

<table>
<tr><td rowspan="2">IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA</td><td colspan="2">In ordine alla REGOLARITA' TECNICA, parere:

FAVOREVOLE</td></tr>
<tr><td>Pianoro, 08/04/2019</td><td>IL DIRIGENTE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

Luca Lenzi</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">IL RESPONSABILE FINANZIARIO</td><td colspan="2">In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, parere:

FAVOREVOLE</td></tr>
<tr><td>Pianoro, 08/04/2019</td><td>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

Luca Lenzi</td></tr>
</table>

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente	Il Segretario Generale
Stefania Capponi	**Giuseppina Crisci**

Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).