



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 7/2016**

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

---

### **Relazione illustrativa Normativa e cartografia (stralci)**

#### **Elab. 1**

**Sindaco**

Erika Ferranti

**Segretario Comunale**

Dott. Vincenzo Errico

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione**

delib. C.C. n. 23 del 30/05/2016

**Approvazione**

delib. C.C. n. ... del .....

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

#### *SERVIZIO URBANISTICA*

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

### **Per il Comune di Bentivoglio**

Geom. Massimo Graziani  
Arch. Natascia Franzoni

## **PREMESSA**

Il Comune di Bentivoglio è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 30 agosto 2011 con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 30 Agosto 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 2/2013: approvata con delibera consiliare n. 29 del 25/07/2013

Variante n. 3/2014: approvata con delibera consiliare n. 54 del 29/09/2014

Variante n. 4/2014: approvata con delibera consiliare n. 39 del 14/07/2014

Variante n. 5/2014: approvata con delibera consiliare n. 48 del 29/07/2015

Variante n. 6/2014: approvata con delibera consiliare n. 49 del 29/07/2015

La variante riguarda una integrazione esclusivamente normativa al RUE stesso, per consentire la dotazione di autorimesse ad unità abitative presenti nel centro storico del Capoluogo.

La Variante è composta dai seguenti elaborati:

- *Elab. 1 - Relazione Illustrativa – Normativa e cartografia - Stralci;*
- *Elab. 2 - Tavola dei vincoli - Scheda dei vincoli”*

Negli stralci normativi di seguito riportati le integrazioni apportate con la presente variante sono indicate con **colore rosso grassetto** mentre ~~le parti cassate con doppia barratura orizzontale.~~

Con **colore blu** sono individuate le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento dei pareri degli enti e dell'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Le procedure di approvazione sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati

ARGOMENTO 1 – Modifica normativa per la realizzazione di autorimesse in ambito ACS-B (centro storico) a servizio di alloggi di proprietà comunali

ARGOMENTO 2 – Modifica normativa per l'inserimento di nuove funzioni all'interno dell'insediamento Interporto, e possibilità di rettifiche cartografiche della relativa fascia boscata.

ARGOMENTO 3 – Modifica cartografica per l'adeguamento cartografico C1 sub B1-B2 a seguito di approvazione ampliamento plesso scolastico D.C.C n°68 del 15/12/2015 (nuovo

plesso scolastico).

Nello specifico si evidenzia che la presente Variante, non costituisce variante sostanziale al RUE, non modifica il dimensionamento residenziale nè produttivo e che non sono soggette, per la loro natura minimale, a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).

La procedura quindi prevede:

- il Comune adotta la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale;
- la Variante è successivamente depositata presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso di deposito sul sito web del Comune nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- il Comune alla scadenza del deposito, con delibera del Consiglio Comunale, decide sulle eventuali osservazioni ricevute e approva la Variante al RUE;
- copia integrale (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione) devono essere trasmesse alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione è pubblicato dalla Regione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e, dal Comune, sul proprio sito web.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## **ARGOMENTO 1**

### **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Riguarda una integrazione normativa riferita ad un ambito del Centro storico del Capoluogo, classificato dal RUE ACS-B, ed in particolare l'ambito sito in via Marconi, caratterizzato dalla presenza dell'edificio denominato "Palazzo Botteghe" contraddistinto con la lettera "f" nella tavola di RUE.

Tale edificio, classificato di interesse storico architettonico dalle norme di RUE e vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004, (cfr. art 20, paragrafo 2 lettera e) è costituito da n. 23 alloggi, di cui n. 3 di proprietà comunale.

Il Comune, mediante bando, intende procedere all'alienazione dei propri alloggi e di una parte di superficie attualmente accessoria, (sottotetto) in cui sarà possibile ricavare ulteriori 3 alloggi per complessive 26 abitazioni.

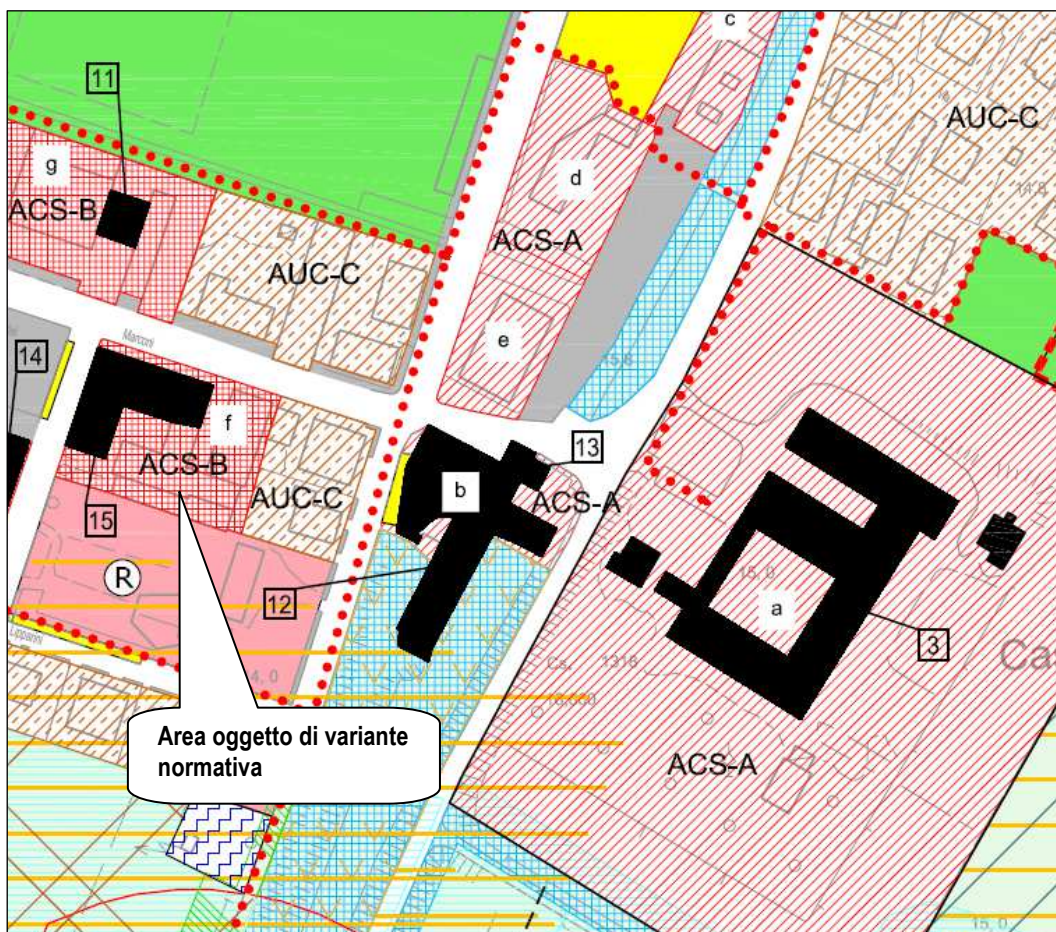
Sull'area pertinenziale dell'edificio sono già presenti 17 autorimesse a servizio di una parte delle unità abitative esistenti, ma che non sono sufficienti a dotare di idonee autorimesse e servizi accessori tutti gli alloggi comunali presenti e ricavabili nella superficie accessoria dell'edificio.

Con la presente variante, quindi, si dà la possibilità di realizzare ulteriori 6 autorimesse per soddisfare tali esigenze e rendere possibile l'alienazione dei beni da parte del Comune, dando riscontro alla necessità del comune di dotare delle rispettive autorimesse, tutte le unità abitative di sua proprietà già esistenti (n. 3), e quelle ricavabili dalla trasformazione delle superfici accessorie, sempre di proprietà comunale (n. 3).

Trattasi in sostanza della necessità di realizzare ulteriori 6 autorimesse nell'area pertinenziale del complesso edilizio.

Ciò consentirà di evitare la sosta delle auto sulla via pubblica prospiciente l'ambito e valorizzare in particolare gli alloggi di proprietà comunale e la superficie accessoria citata, ai fini della loro alienazione tramite bando pubblico.

Di seguito si riporta lo stralcio cartografico dell'ambito ACS-B del RUE al solo scopo di localizzazione planimetrica dell'ambito oggetto di variante.



### PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante, di seguito riportata, consiste nell'integrazione dell'art. 22, paragrafo 3, "Centro Storico (ACS-B)", con inserimento del comma 2, prevedendo la possibilità di realizzazione di 6 nuove autorimesse a servizio degli alloggi esistenti o previsti che, alla data di adozione della presente variante, che ne risultassero sprovvisti.

## **INTEGRAZIONE NORMATIVA - ARTICOLO 22**

### **Art. 22 – Centro Storico (ACS)**

#### **paragrafo 1): Definizione**

1. Ai sensi della L.R. n. 20/2000 – art. A-7 - “Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica”.
2. Queste connotazioni sono riconosciute per il tessuto di antica formazione di:
  - a. Bentivoglio capoluogo: insediamento prevalentemente sparso (classificazione IBACN), che alla luce dell'articolazione prevista dall'Art. 8.3, comma 1 del PTCP, può essere classificato in “centro storico” per la porzione insediata a cavaliere del canale Navile (ACS-A), e una “area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica” per le porzioni rimanenti (ACS-B).

#### **paragrafo 2): Destinazioni d'uso**

1. Nello specifico, con riferimento alla simbologia individuata negli elaborati del RUE, le destinazioni d'uso compatibili con gli edifici di cui al paragrafo precedente, sono individuate secondo la classificazione seguente:

edificio	<b>a</b>	=	UA1 limitatamente all'alloggio del custode; UC12/A, UC19, UC22, UC27
edificio	<b>b</b>	=	UA1, UC19
edificio	<b>c, d, f, g</b>	=	UA1; i seguenti usi potranno essere previsti fino ad una SU non superiore al 50% dell'intera SU di ogni fabbricato: UC3, UC12/A, UC14, UC18
edificio	<b>h</b>	=	UC24
manufatti	<b>e</b>	=	UC12/A, UL1

2. Per quanto riguarda l'uso UC3, esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari , l'Art. 38 successivo ne declina le caratteristiche. Vengono comunque fissati i seguenti parametri:
  - P1: da monetizzare
  - P4: da realizzare o da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile

#### **paragrafo 3): Interventi ammessi**

##### **A) CENTRO STORICO (ACS-A)**

1. Ad ogni edificio, comprendente corpo edilizio e aree scoperte di pertinenza, viene attribuito il seguente tipo di intervento:
  - 1) **MO** - per tutti gli edifici

2) **MS** - per tutti gli edifici con esclusione degli edifici classificati ad intervento RS

3) **restauro scientifico, RS** per l'edificio "a" e relativa area pertinenziale

4) **restauro e risanamento conservativo, RC-A** per gli edifici "b" e "c" che prevede:

1. Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia esterne che interne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

5) **ristrutturazione edilizia, REV** per gli edifici "d", "e", con le modalità di intervento individuate in APPENDICE 1b, voce RE, sottovoce REV.

1. E' sempre possibile, all'interno dell'opera di recupero e risanamento degli spazi scoperti esterni ai corpi edilizi, riaccoppiare edifici accessori esistenti senza aumento di volume, solamente se legittimati.

## **B) CENTRO STORICO (ACS-B)**

1. Ad ogni edificio, comprendente corpo edilizio e aree scoperte di pertinenza, viene attribuito il seguente tipo di intervento:

1) **MO** - per tutti gli edifici



2) **MS** - per tutti gli edifici

3) **restauro e risanamento conservativo, RC-B** per gli edifici “e”, “f”, “g” e “h”, con le modalità di intervento individuate in APPENDICE 1b, voce RC-B.

2. All'interno dell'ambito ACS-B su cui è insediato l'edificio contraddistinto con la lettera “f”, è ammessa la realizzazione di superfici accessorie ad uso autorimesse a servizio degli alloggi di proprietà comunali esistenti alla data di adozione della variante al RUE n. 7/2016 (.....) e che, a tale data, ne risultino sprovvisti. Tali interventi dovranno essere inquadrati in un disegno planivolumetrico dell'intero ambito ACS-B di riferimento, nel rispetto delle distanze del codice civile, dei diritti e delle servitù condominiali.

**paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi**

— titolo abilitativo secondo le normative vigenti.

**paragrafo 5): Parametri e oneri**

1. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, devono essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura, con le prescrizioni e le modalità di cui all'Art. 37 successivo.
2. Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere conformi alle disposizioni del Codice Civile.
3. Distanza dalle strade: 5 m. o il mantenimento della distanza esistente.

## **ARGOMENTO 2**

### **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Riguarda una integrazione normativa, all'art. 31 del RUE, concernente l'insediamento Interporto, per integrare le funzioni ammesse all'interno della piattaforma interportuale, esistente e di previsione, e negli aggregati edilizi, configurati come ex corti rurali, presenti nella parte nord dell'area Interporto, e inclusa nel III Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) il cui primo stralcio è in fase attuativa.

La richiesta della società Interporto muove da una propria indagine, come strumento strategico, per individuare necessità degli utenti dell'area interportuale in virtù delle caratteristiche urbane di "piccola città" che Interporto sta assumendo negli anni, considerando che quotidianamente, nell'area stessa, vivono circa 3000 persone, per le quali diventa auspicabile la possibilità di fornire servizi minimi di supporto, sia di carattere commerciale che terziario, sociale, ricreativo e di servizio in genere, come di seguito specificato.

La variante consiste sostanzialmente nella integrazione delle funzioni già ammesse nell'ambito interportuale, con distinzione fra quelle ammesse all'interno della piattaforma logistica propriamente detta e quelle previste nei citati "aggregati edilizi" presenti nel contesto insediativo dell'Interporto, secondo i seguenti criteri:

- **Nuovi usi richiesti all'interno della piattaforma logistica:**
  - funzioni commerciali al dettaglio di esercizi di vicinato e di medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, e funzioni di carattere terziario, quali attività di servizio, socio-ricreative, associative e di svago;
- **Nuovi usi richiesti negli aggregati ex rurali all'interno dell'ambito Interporto:**
  - servizi sociali di base quali centri studi e studentati ad integrazione delle attività di ricerca e studio a supporto delle attività insediate e insediabili;
  - foresterie per l'ospitalità di collaboratori alle attività stesse;
  - attività scolastiche, in particolare asili nido, per dare risposta a specifiche richieste dei lavoratori con figli, impiegati all'interno dell'Interporto;

Trattasi in sostanza, di nuove funzioni che consentirebbero una integrazione di quelle già ammesse dalla normativa urbanistica, per dare completezza e piena funzionalità al complesso insediativo interportuale, nell'ottica di considerare l'insediamento come sorta di "piccola città" come soprammenzionato.

Per quanto riguarda le attività commerciali, in particolare, viene prevista la possibilità insediativa, di 5 esercizi commerciali di vicinato (massimo 150 mq di superficie di vendita

cadauno), e di due medio piccole strutture di vendita alimentari, (massimo 800 mq di superficie di vendita cadauno).

Le attività commerciali e i servizi scolastici, vengono localizzati in specifiche aree, destinate a servizi, identificate catastalmente in normativa ed evidenziate nell'allegata planimetria generale dell'insediamento interportuale; per gli usi scolastici, viene prevista anche la possibilità insediativa nell'aggregato edilizio 6b.

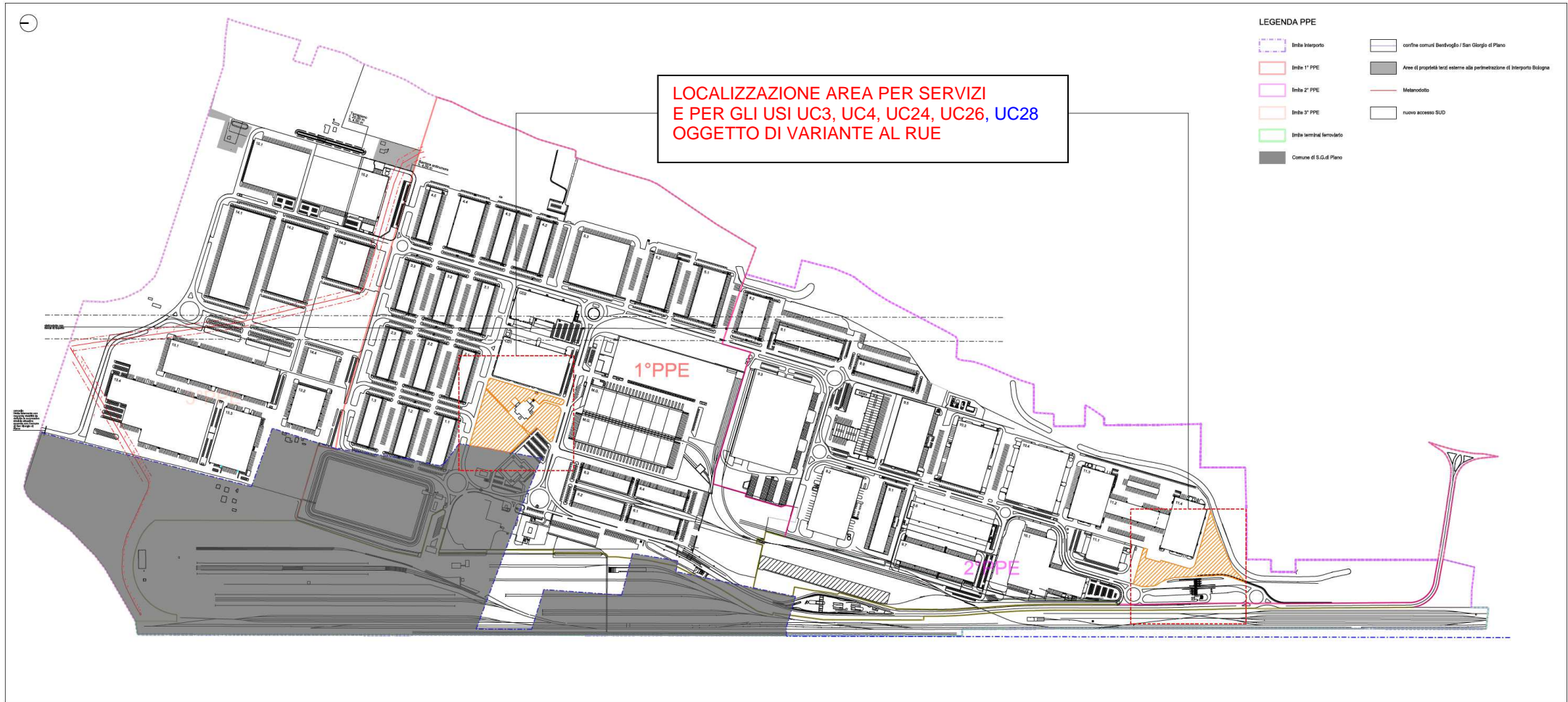
Relativamente al nuovo uso UC 26 (Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici) con particolare riferimento agli asili nido, ai fini di perseguire la tutela sia dal punto di vista acustico (classe I) che della qualità dell'aria, in sede esecutiva viene richiesto uno specifico studio ambientale di verifica della compatibilità per le matrici citate, minimizzando il ricorso ad elementi di mitigazione artificiale.

I nuovi usi che vengono previsti negli aggregati edilizi (ex corti rurali) che insistono all'interno del perimetro dell'Interporto, consentono il loro recupero, secondo le classificazioni tipologiche degli edifici, oltre che a fini abitativi secondo quanto già riportato nella norma vigente, anche per usi complementari alle attività principali interportuali, secondo quanto citato.

Con lo stesso argomento di variante, inoltre, si integra la normativa per consentire, in sede di redazione del Piano di Sfruttamento Edilizio (3° P.P.E.), la possibilità di rettifiche non sostanziali del perimetro della fascia boscata individuata nel PSC e nel RUE, pur mantenendone il disegno complessivo e la funzione di area di salvaguardia e cuscinetto rispetto al centro abitato di Santa Maria in Duno.

Di seguito si riporta lo stralcio normativo del RUE con l'evidenziazione delle integrazioni normative previste.

# PLANIMETRIA INTERPORTO – LOCALIZZAZIONE AREE PER SERVIZI



## PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante di seguito riportata, esclusivamente normativa, consiste nell'integrazione dell'art. 31, paragrafi 2 e 3, riguardante l'area Interporto propriamente detta, con l'integrazione normativa relativamente ai nuovi usi ed alla possibilità di rettifica della fascia boscata relativa al 3° P.P.E.

Parimenti viene integrato l'art. 33.3 relativamente ai nuovi usi previsti negli aggregati edilizi presenti all'interno dell'ambito Interporto.

## **INTEGRAZIONE NORMATIVA - ARTICOLO 31**

### **Art. 31 – Ambito Interporto di Bologna (APF)**

#### **paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

1. L'Ambito Interporto è appositamente individuato nelle Tavole del RUE. La simbologia è distinta per "insediamento esistente" corrispondente ai P.P.E. 1 e 2, ed individua il terzo P.P.E. a Nord con diversa simbologia.

#### **paragrafo 2): Destinazioni d'uso**

1. Nell'Ambito Interporto sono ammesse tutte le attività interportuali comprendenti:

- attrezzature doganali;
- attrezzature autoportuali - **UP7** (magazzini, ribalte gomma-gomma, gomma-ferro e la quota di uffici e servizi ad essi connessi);
- attrezzature sociali e tecniche di servizio (**UC 18**);
- attività ricettive e ristorative (**UC12A**);
- viabilità **ed impianti di distribuzione carburanti per autotrazione (UC11)**;
- parcheggi;
- aree verdi;

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- **UC3 – Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato (per un numero massimo di 5 attività);**
- **UC4 – Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari (per un numero massimo di 2 attività);**
- **UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile; (sedi di forme associative di base, sindacali, economiche, di categoria, politiche e simili);**
- **UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici;**

- **UC28 - Servizi sociali di base – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo; (Osservaz. Ufficio Tecnico)**

Gli usi UC3, UC4, UC24 e UC26 e UC 28 di cui sopra dovranno essere ubicati esclusivamente nelle aree comprese all'interno del I° PPE (area limitrofa al centro direzionale di cui al foglio 31 mapp. 585, 588, 589, 590, 591, 701 e 2024) e del II° PPE (area limitrofa al magazzino 11.1 e 11.4 di cui al foglio 43 mappali 531,560, 565, 571, 575, 576, 581,675, 680 e 685);

- **UC17 – Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc.**
- **UP6 - (attività di recupero rottami ferrosi limitatamente ai cascami e rottami);**

- ~~UC28 – Servizi sociali di base – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo; (Osservaz. Ufficio Tecnico)~~

Gli usi UC17, UP6, UC24, UC26, UC28, UP6, di cui sopra, dovranno essere previsti esclusivamente

**quali usi complementari alle attività aziendali presenti all'interno dell'Interporto.**

**La realizzazione degli edifici ad uso scolastico UC 26, dovrà essere preceduta da uno specifico studio ambientale di verifica della compatibilità in materia acustica e di qualità dell'aria, minimizzando il ricorso ad elementi di mitigazione artificiale. (Parere Aus!)**

Sono escluse le **altre** attività commerciali di cui al POIC Provinciale Vigente; le attività di stoccaggio di materiali pericolosi ed inquinanti sono disciplinate dal D.L. 334 del 17.8.1999.

~~E' inoltre ammesso l'uso UC17~~

L'insediamento di qualsiasi tipo di attività deve sempre essere preventivamente comunicata al Comune in forma scritta.

Avvenendo l'attuazione dell'insediamento Interporto per Piani Particolareggiati di Esecuzione successivi, le porzioni di territorio non interessate rimangono a destinazione agricola (con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia con la possibilità di cambiare l'uso ad edifici esistenti al fine di un recupero residenziale; altre attività (quali serre e allevamenti aziendali) sono ammesse esclusivamente a servizio degli imprenditori agricoli a titolo principale. Tali condizioni permangono fino all'approvazione del P.P.E. relativo.

### **paragrafo 3): Modalità di Intervento**

1. Nell'Ambito interporto sono ammesse nuove costruzioni fino al raggiungimento dei seguenti indici:

a) 1° P.P.E. e 2° P.P.E. Vigenti

- completamento del programma edilizio mantenendo superfici edificabili, rapporto di copertura, standard di verde e parcheggi come previsto nei primi due P.P.E. approvati.

b) 3° P.P.E.

- Il terzo P.P.E. dovrà essere corredato dai seguenti elaborati che caratterizzano la sostenibilità ambientale dell'insediamento:

- studi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa;
- progetto della rete fognaria e previsione degli effetti, del nuovo carico, sulla rete fognaria e sull'impianto di depurazione esistente. L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà avvenire solo ed in quanto vengano realizzate dal Comune e/o con il contributo dei soggetti attuatori, tutte le opere di potenziamento degli impianti depurativi esistenti (se necessari) e la realizzazione dei collettori fognari per le parti mancanti. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento tra il Comune ed i soggetti attuatori;
- studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari;
- valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici del rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante;
- valutazione previsionale (se il comparto si trova in prossimità di elettrodotti o cabine di trasformazione dell'energia elettrica), affinché per i nuovi insediamenti non venga superato il livello massimo di induzione magnetica di  $0,2 \mu T$ , valore indicato come possibile soglia di rischio nel Rapporto ISTISAN 95/29 dell'Istituto Superiore di Sanità.

**- Il terzo P.P.E. può prevedere rettifiche non sostanziali dei perimetri della fascia boscata, a parità di superficie, e ferma restando la funzione di fascia di rispetto e salvaguardia del centro abitato di Santa Maria in Duno. Tale modifica dovrà essere recepita nello strumento urbanistico attuativo o sua variante.**

c) Capacità massima edificabile : fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 30% riferito alla ST riportata nella Convenzione.

d) E' possibile da parte della Società Interporto proporre, attraverso una Variante al "Piano di sfruttamento edilizio" vigente, una spalmatura della capacità edificatoria massima concessa di cui al punto precedente, prendendo in considerazione tutti e tre i P.P.E. ferma restando anche la previsione della superficie a verde che non potrà essere inferiore al 25% dell'intera ST; tale possibilità diviene operativa solamente dopo la sottoscrizione dell'aggiornamento della convenzione.

#### ***paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi***

1. Titolo abilitativo diretto previa approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo n. 3 di iniziativa pubblica e/o privata con riferimento alla convenzione vigente e con le prescrizioni riportate al successivo paragrafo 6);

#### ***paragrafo 5): Parametri***

1. Sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici
  - come previsti nel P.P.E. n. 3, in attuazione al Progetto di Sfruttamento Edilizio vigente.
- altezza massima
  - m. 20,00 per i magazzini; m. 24,00 per la tipologia a torre relativa al Centro Direzionale
- verde ed attrezzature collettive:
  - la superficie verde (comprendendo nel conteggio anche la fascia boscata, la barriera antirumore ed il parco di Castagnolo Minore) non potrà essere inferiore al 25% dell'intera ST.

#### ***paragrafo 6): Prescrizioni specifiche***

##### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il 3° P.P.E. si attua predisponendo l'eventuale aggiornamento del "Piano di sfruttamento edilizio" da approvarsi in Consiglio Comunale, e comprendente anche la parte già attuata; tale piano a cui verrà allegata la convenzione vigente, o l'eventuale suo aggiornamento, dovrà fissare:

- la viabilità primaria e le infrastrutture inamovibili (non modificabile se non con nuovo P.P.E.) e la viabilità secondaria (eventualmente modificabile in sede di redazione dei piani attuativi);
- l'individuazione di eventuali sub-comparti di attuazione;
- una previsione planivolumetrica delle nuove edificazioni;
- un quadro generale di riferimento (sottoforma di tabella) con riportate le quantità di edificazione prevista per ogni Piano Particolareggiato Esecutivo e degli eventuali sub-comparti di attuazione;
- le zone da destinare agli standard: verde, parcheggi, fascia boscata di salvaguardia ambientale.

2. Approvato il Piano di sfruttamento edilizio, sarà presentato il P.P.E per le aree ancora da pianificare solamente nel caso in cui la Società Interporto sia già proprietaria dei terreni. E' comunque ammessa la presentazione di singoli Piani Particolareggiati di Esecuzione per sub comparti (stralci funzionali), in funzione della titolarità e/o acquisizione di idonei diritti sui terreni interessati, da parte della Società Interporto.

Il P.P.E. dovrà essere presentato nella forma e con gli elaborati previsti dal RUE; la convenzione di riferimento, è quella vigente, eventualmente revisionata a seguito di aggiornamento del Piano di Sfruttamento Edilizio. Le procedu-



re di approvazione sono quelle relative ai Piani Urbanistici Attuativi previste dall'art. 35 della l.r. 20/2000 modificata ed integrata con l.r. 6/2009 e dall'art. 5, c. 13 della L. 106/2011,.

3. Il P.P.E. può essere presentato anche se, rispetto il Piano di sfruttamento edilizio, prevede modifiche peraltro limitate a:

- alla viabilità secondaria;
- alla modifica della perimetrazione fra i P.P.E.;
- all'accorpamento o alla suddivisione di P.P.E. o degli eventuali sub-comparti attuativi, fermo restando la contestuale verifica quantitativa ed individuazione delle aree per standard.

In caso contrario il Piano di sfruttamento edilizio deve essere riapprovato.

4. Approvato il P.P.E. potranno essere presentate le relative richieste di titolo abilitativo. Non costituiscono Variante al P.P.E., le richieste di titolo abilitativo che prevedano:

- modifiche alla viabilità secondaria;
- spostamenti di SC tra un comparto e l'altro non superiori al 30%;
- accorpamento o disaggregazione di comparti che non influiscano sulla viabilità primaria o sugli standard.

5. I titoli abilitativi che modificano le previsioni del P.P.E., secondo quanto previsto al precedente comma 4, devono sempre essere presentate per uno o più sub-comparti, allegando le relative tabelle con i calcoli urbanistici, per dimostrare il mantenimento delle stesse potenzialità edificatorie totali.

## **SCHEDE ARTICOLO 33.3**

### **33.3 - PARAGRAFO TERZO: Aggregati edilizi rurali ed ex rurali**

#### ***paragrafo 1): Definizione***

1. Gli aggregati edilizi ex rurali adiacenti alla fascia boscata esistente e/o prevista dell'Interporto, sono caratterizzati dalla possibilità di essere recuperati con funzioni residenziali e terziarie. Tali aggregati sono individuati negli elaborati di P.R.G. con la sigla AGGR. accompagnata da un numero che fa riferimento all'elenco riportato ai successivi paragrafi.
2. Gli interventi in tali aggregati sono subordinati alla verifica della compatibilità acustica rispetto all'Interporto e alla eventuale esecuzione di opere di mitigazione acustica
3. I cambi d'uso vanno perequati con extraoneri come fissato dalla delibera di Consiglio comunale n. 65 del 25.09.2006.
4. Autorimesse: ogni unità abitativa esistente o di previsione deve essere dotata di almeno una autorimessa chiusa di dimensioni non inferiori a m. 2,50 x 5,00.

#### ***paragrafo 2): Modalità di Attuazione***

<b>1) Aggregati edilizi per interventi autonomi</b>		
Superficie minima di intervento	=	- Tali aggregati sono individuati negli elaborati grafici del RUE
USI	=	- UA1 - UC18, UL2
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto
Prescrizioni specifiche	=	<b>Negli Aggregati ex rurali sotto riportati</b> si interviene alle seguenti condizioni:  - MO - MS - REV - CD  Numero massimo di alloggi da realizzare all'interno di ogni aggregato: - <b>AGGR n. 1</b> = 2 alloggi - <b>AGGR n. 2</b> = 2 alloggi - <b>AGGR n. 4</b> = 3 alloggi - <b>AGGR n. 6a</b> = alloggio esistente alla data di adozione del RUE - <b>AGGR n. 8</b> = alloggi esistenti alla data di adozione del RUE - <b>AGGR n. 9</b> = 2 alloggi - <b>AGGR n. 10</b> = 3 alloggi  In presenza di edifici in stato di collabenza o precarietà statica, l'intervento di REV può seguire le modalità operative fissate al precedente Art. 21.1, lettera C.
Parametri	=	- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> : uguale all'esistente

<b>2) Aggregati edilizi facenti parte dell'area e della convenzione con l'Interporto</b>		
Superficie minima di intervento	=	- Tali aggregati sono individuati negli elaborati grafici del RUE
USI	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UC18</li> <li>- UL2</li> </ul> <p><b>Ulteriori usi complementari alle attività aziendali presenti all'interno dell'Interporto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aggregato 6b: UC26</b></li> <li>- <b>Aggregato 7 : UA2, UC27</b></li> </ul>
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto, previa sottoscrizione dell'aggiornamento della Convenzione urbanistica rispettivamente tra i Comuni di Bentivoglio e San Giorgio di Piano con l'Interporto
Prescrizioni specifiche	=	<p><b>Negli Aggregati ex rurali sotto riportati</b> si interviene alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO</li> <li>- MS</li> <li>- REV</li> <li>- CD</li> <li>- RT</li> <li>- NC di autorimesse (1 per ogni unità abitativa) nel caso in cui sia dimostrato l'impossibilità di recuperarle all'interno dei volumi esistenti e con i limiti di superficie fissati al paragrafo "parametri" successivo)</li> <li>- NC nel caso dello spostamento dell'Aggregato 3</li> </ul> <p>Numero massimo di alloggi da realizzare all'interno di ogni aggregato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AGGR n. 3</b> = 10 alloggi (l'aggregato in relazione alla sua collocazione rispetto al previsto piano di sviluppo del III PPE dell'Interporto, deve essere trasferito verso est per essere accessibile direttamente da Vicolo Cimitero o da Via Lercaro); in tale aggregato sono trasferiti anche tre alloggi derivanti dall'insediamento di Vicolo Confine 7, già di proprietà dell'Interporto e ricadente nel territorio del Comune di San Giorgio di Piano. La ricostruzione deve avvenire con il rispetto dei parametri successivamente descritti.</li> <li>- <b>AGGR n. 5</b> = 10 alloggi</li> <li>- <b>AGGR n. 6b</b> = 7 alloggi</li> <li>- <b>AGGR n. 7</b> = 9 alloggi da ricavare nel fabbricato esistente e ripristinando la stalla fienile presente nella documentazione catastale.</li> </ul> <p>Il numero massimo di alloggi realizzabili riutilizzando i volumi esistenti e ripristinando quelli crollati, rappresenta il numero complessivo di alloggi assegnati alla Società Interporto tenendo conto della demolizione con trasferimento della capacità edificatoria degli edifici ricompresi nelle corti ex agricole e situate all'interno del III PPE (tali corti sono state individuate con un simbolo di triangolo-nero nelle Tavole del RUE) negli Aggregati localizzati a margine di Via Santa Maria in Duno. Tali possibilità diventano operative solo dopo la sottoscrizione dell'aggiornamento della convenzione sopracitata. In tale Convenzione potranno essere articolati diversamente i trasferimenti di C.E. purché non si superi il numero complessivo di alloggi ammesso.</p> <p>In presenza di edifici in stato di collabenza o precarietà statica, l'intervento di</p>

		REV può seguire le modalità operative fissate al precedente Art. 21.1, lettera C.
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente</li> </ul> <p>Per quanto riguarda l'Aggregato 3 vanno applicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezza massima</u>: mt. 7,50</li> <li>- <u>SA</u> anche esterna per quanto riguarda le autorimesse</li> <li>- <u>tipologia insediativa</u>: a pianta e volume regolare con riferimento alle tipologie ed alle aggregazioni rurali di valore storico testimoniale.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi i parametri di riferimento sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fissato il numero degli alloggi per ogni Aggregato, la media della SU non dovrà essere inferiore a 90 mq; ad ogni alloggio va attribuita una SA per autorimesse e cantine obbligatoria pari a 30 mq.</li> <li>- la SA può essere realizzata anche esternamente all'edificio residenziale per una quota non superiore a 20 mq.</li> <li>- <b>Per l'uso UA2 non è richiesta la dimensione minima di 90 mq per alloggio.</b></li> </ul>

## ARGOMENTO 3

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Con delibera consiliare n. 68 del 15/12/2015 è stato dato nullaosta per la deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2011 e s.m.i., e dell'art. 20 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., per l'approvazione del progetto e realizzazione di un plesso scolastico nel Capoluogo, in un'area di proprietà comunale, prevista ad uso residenziale, già inserita in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, e individuata nel "Comparto ex PRG C1 - sub comparto C",

Tale area è ubicata a nord del centro abitato ed attualmente classificata dal RUE come ambito AUC-B *"Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione"*.

Il progetto preliminare per la nuova scuola, prevista in continuità con le aree scolastiche già esistenti, ha evidenziato la necessità di destinare ad "aree per l'istruzione" una porzione del sub comparto "C"; in particolare le aree interessate dall'opera riguardano due lotti per insediamenti residenziali che vengono destinati ad attrezzature scolastiche.

Per effetto di tale nuova previsione, la superficie territoriale del comparto non subisce variazioni, come pure non viene a modificarsi l'assetto strutturale della viabilità, (parcheggi pubblici e verde pubblico) né l'insieme delle opere infrastrutturali (reti tecnologiche).

Con la delibera consiliare citata, si dava altresì atto che, alla prima variante, venivano aggiornati il PSC e il RUE; nell'ambito della presente variante al RUE 7/2016, vengono conseguentemente aggiornati gli elaborati cartografici del RUE stesso ed in particolare le tavole n. 1 e 2.

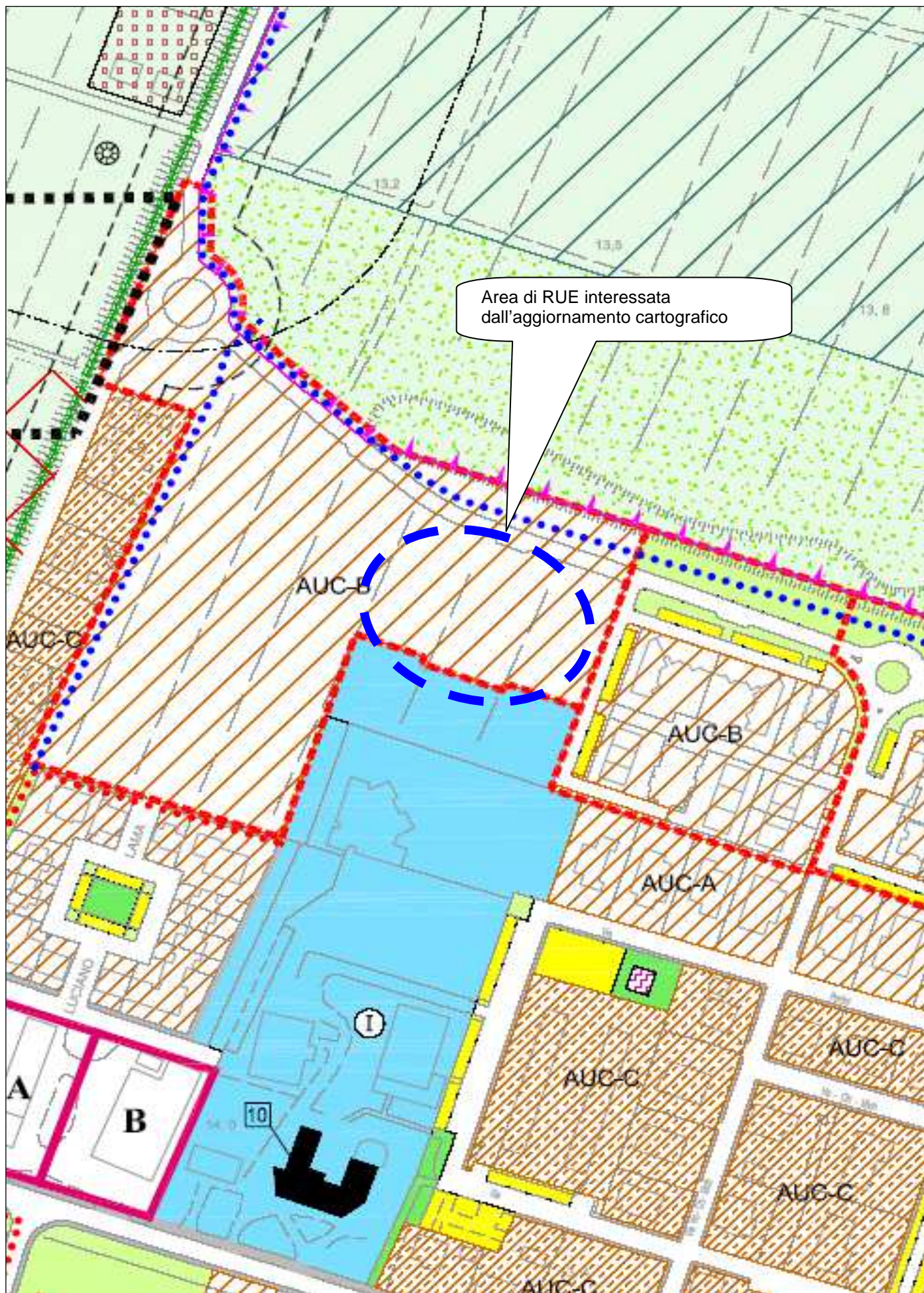
### PROPOSTA DI VARIANTE

Vengono aggiornati gli elaborati cartografici Tav. 1 – *(Disciplina del territorio extraurbano – 1/5000)* e Tav. n. 2 *(Disciplina del territorio urbano – 1/2000)*, con previsione dell'area per il nuovo plesso scolastico *(Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi – attrezzature per l'istruzione)* e la corrispondente diminuzione della parte residenziale.

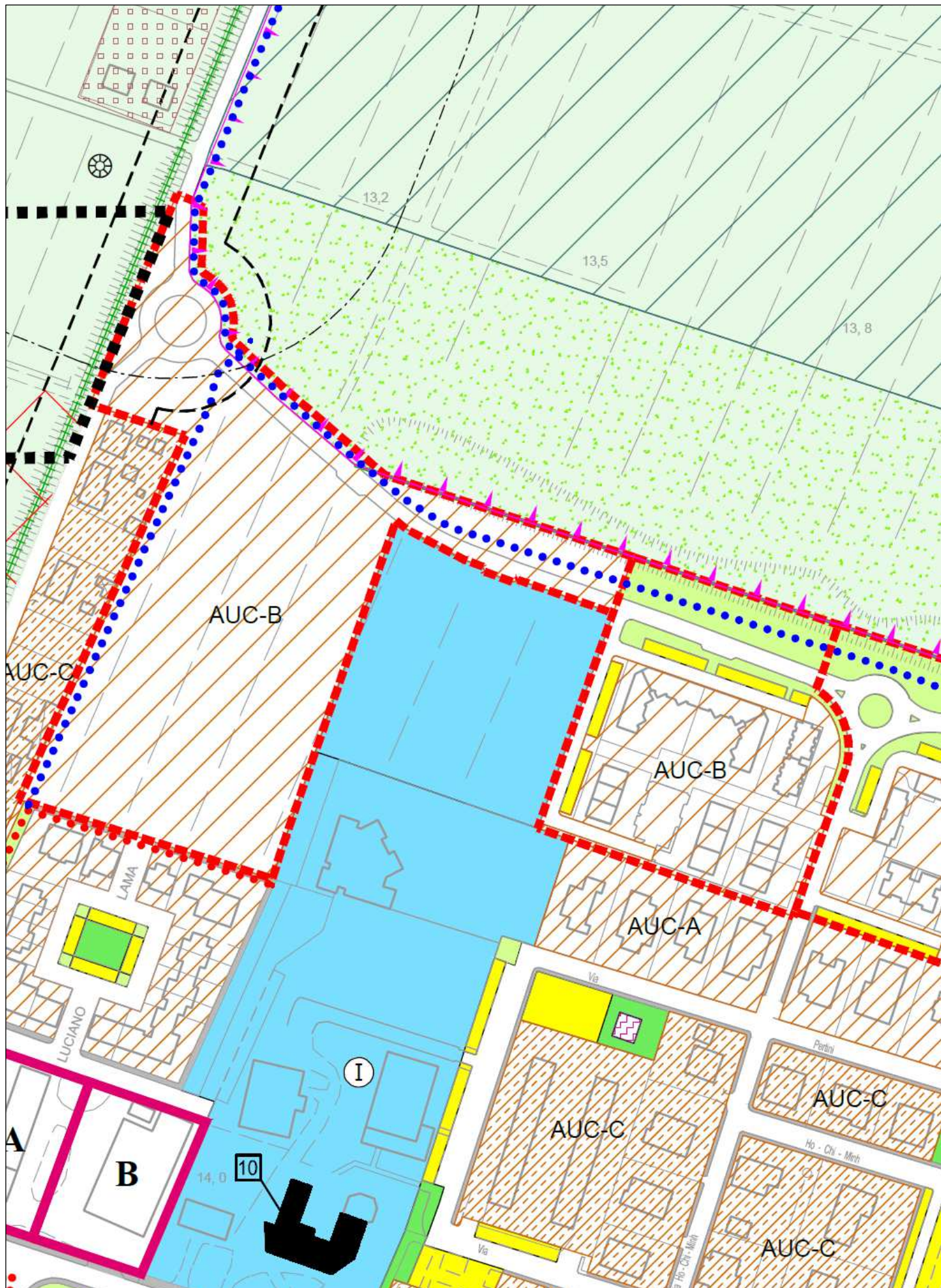
Non viene modificata la parte normativa, in quanto, per tali ambiti in corso d'attuazione, la norma di RUE opera un mero rimando alla previsione del piano particolareggiato.

Di seguito vengono rappresentati gli stralci cartografici del RUE nella situazione vigente ed aggiornata con la deroga sopra illustrata.

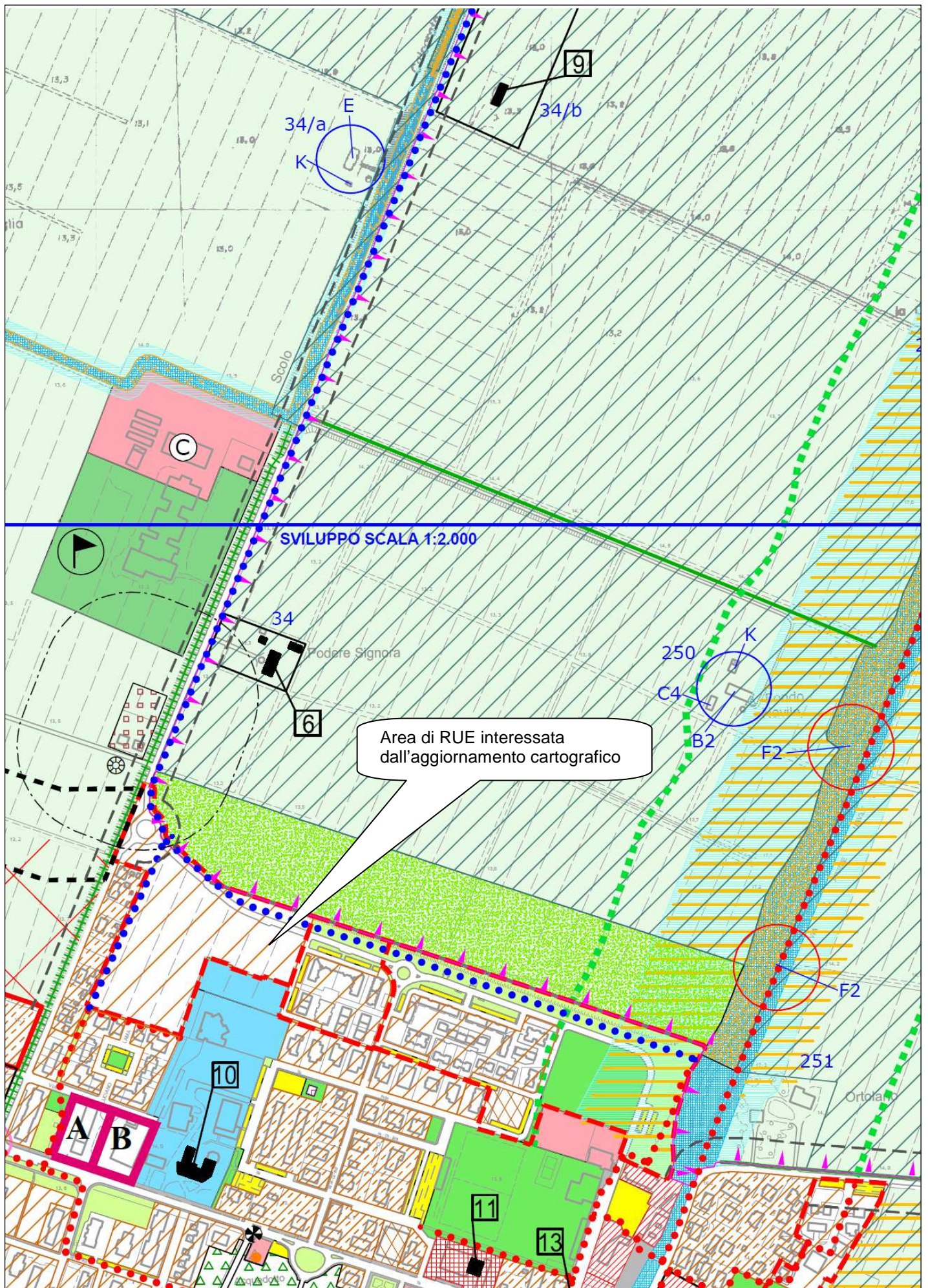
# STRALCIO TAV 2 – Scala 1/2000 - RUE VIGENTE



# STRALCIO TAV 2 RUE – Scala 1/2000 - AGGIORNAMENTO



# STRALCIO TAV 1 - Scala 1/2000 - RUE VIGENTE





# STRALCIO TAV 1 - Scala 1/2000 - RUE AGGIORNAMENTO

