



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 9/2019

*(ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000 e s.m. e i.)
in adeguamento alla variante al PSC n. 3/2018*

***Relazione illustrativa
Normativa (stralci)
Elaborati grafici (stralci)***

(controdedotta)

Elab. 1

Sindaco

Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 18 del 09.04.2019

Approvazione delib. C.C. n.del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Elena Lazzari
- Arch. Matteo Ascoli
- Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

Premessa

Il Comune di San Giorgio di Piano è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 26/10/2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 26/10/2011.

Il Piano Strutturale Comunale è stato oggetto di tre successive varianti concernenti in particolare:

- - variante in materia di riduzione del rischio sismico, in forma di co-pianificazione con la Provincia di Bologna (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013);
- - variante n. 1/2014 relativa ad alcune modifiche sia cartografiche che normative afferenti ad ambiti produttivi e residenziali, approvata con delibera di C.C. n. 42 del 14 maggio 2015;
- - variante n.2/2017 relativa ad alcune modifiche sull'assetto, perimetrazioni cartografiche, riclassificazioni di ambiti e recepimento di vincoli sovraordinati, approvata con delibera di C.C. n. 2 del 26.02.2018;
- con delibera di consiglio comunale n. 17 del 09.04.2019 è stata inoltre adottata variante al PSC n. 3/2018, riguardante modifiche cartografiche e normative aventi incidenza sulla presente variante al RUE.

Pertanto la presente variante al RUE costituisce recepimento ed adeguamento sia cartografico che normativo alla citata variante al PSC.

Premessa e descrizione del procedimento

La presente variante al RUE 9/2019 è soggetta al procedimento di approvazione previsto dall'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., di seguito descritto:

- adozione in consiglio comunale successivamente alla adozione della variante al PSC 3/2018;
- deposito per 60 giorni presso la sede comunale, (previa pubblicazione dei documenti sul BUR, all'albo pretorio e sul sito web del Comune), con contestuale invio degli atti alla Città Metropolitana, all'Arpa e all'Ausl.
- alla scadenza del deposito e successivamente all'approvazione della variante al PSC n. 3/2018, e il Comune, formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni e pareri presentati ed alle riserve formulate dalla Città Metropolitana, ed approva la variante;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo e tavole grafiche coordinate, vengono trasmesse alla Regione e alla Città Metropolitana.
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante viene pubblicato dalla Regione sul BUR e dal Comune sul proprio sito web e all'albo pretorio;
- la Variante al RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

La presente variante non comporta la redazione della Valsat – Rapporto ambientale, per la quale è

fatto riferimento alla corrispondente variante al PSC n. 3/2018.

Elaborati costituenti il documento preliminare di Variante al PSC

La presente variante n. 9/2019 al RUE del Comune di San Giorgio di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa – Normativa (stralci) – Elaborati cartografici (stralci);
- Elab. 2 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;

Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE

Per i contenuti e la descrizione completa dei singoli argomenti di variante è fatto riferimento alla variante al PSC n. 3/2018 di cui la presente variante al RUE costituisce recepimento ed adeguamento.

Le modifiche apportate alla normativa sono indicate con carattere rosso le parti aggiunte, con ~~barratura orizzontale~~ le parti cassate, e le parti modificate tramite controdeduzioni in verde; per la parte cartografica vengono rappresentati i relativi stralci della situazione vigente e della proposta di variante.

Sinteticamente, comunque, gli argomenti trattati sono i seguenti:

- ARGOMENTO N.1: La rimozione del vincolo di tutela di “area umida” e di nodo semplice locale, a causa di dismissione di attività ittica, mantenendo per la stessa la classificazione di “Ambito agricolo di valore paesaggistico”;
- ARGOMENTO N. 2: Correzione e individuazione di una porzione di “attività extragricola in ambito rurale” già esistente nel confinante territorio del Comune di Castello d’Argile;
- ARGOMENTO N.4: Apposizione del vincolo di “Edificio di valore storico-testimoniale” di tipo B1 in corte ex agricola classificata come “insediamento a funzione non agricola in ambito rurale”, nella quale era insediata un’attività di commercio all’ingrosso, attualmente dismessa;
- ARGOMENTO N.5: Modifica dell'art.28 dando la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici con le modalità generiche fissate all’art.36 del R.U.E. negli ambiti ASP-B della zona industriale di Stiatico, analogamente a quanto previsto in tutte le altre zone di completamento produttive del territorio (ambiti ASP-C del capoluogo).

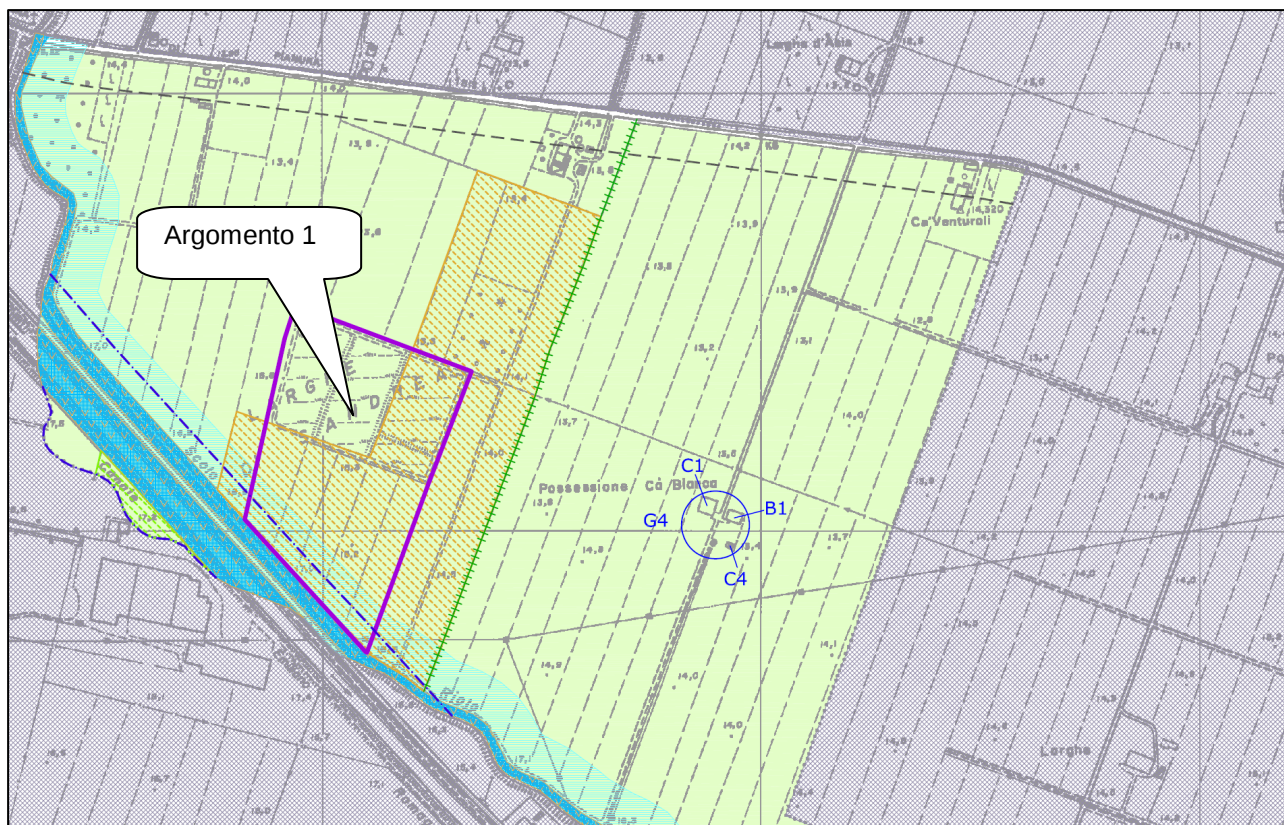
La presente variante al RUE, tiene già conto dei pareri, suggerimenti e contributi espressi dagli enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione per l’esame del Documento Preliminare relativo alla citata variante al PSC.

ARGOMENTO . 1

Riguarda un aggiornamento esclusivamente cartografico, con l'eliminazione delle vasche di allevamento ittico e relativo nodo ecologico semplice locale, e riguarda la Tavola di RUE n. 1, tavoletta n. 1, come di seguito riportato (*riferimento all'argomento n. 1 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 1

STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 - PROPOSTA DI VARIANTE

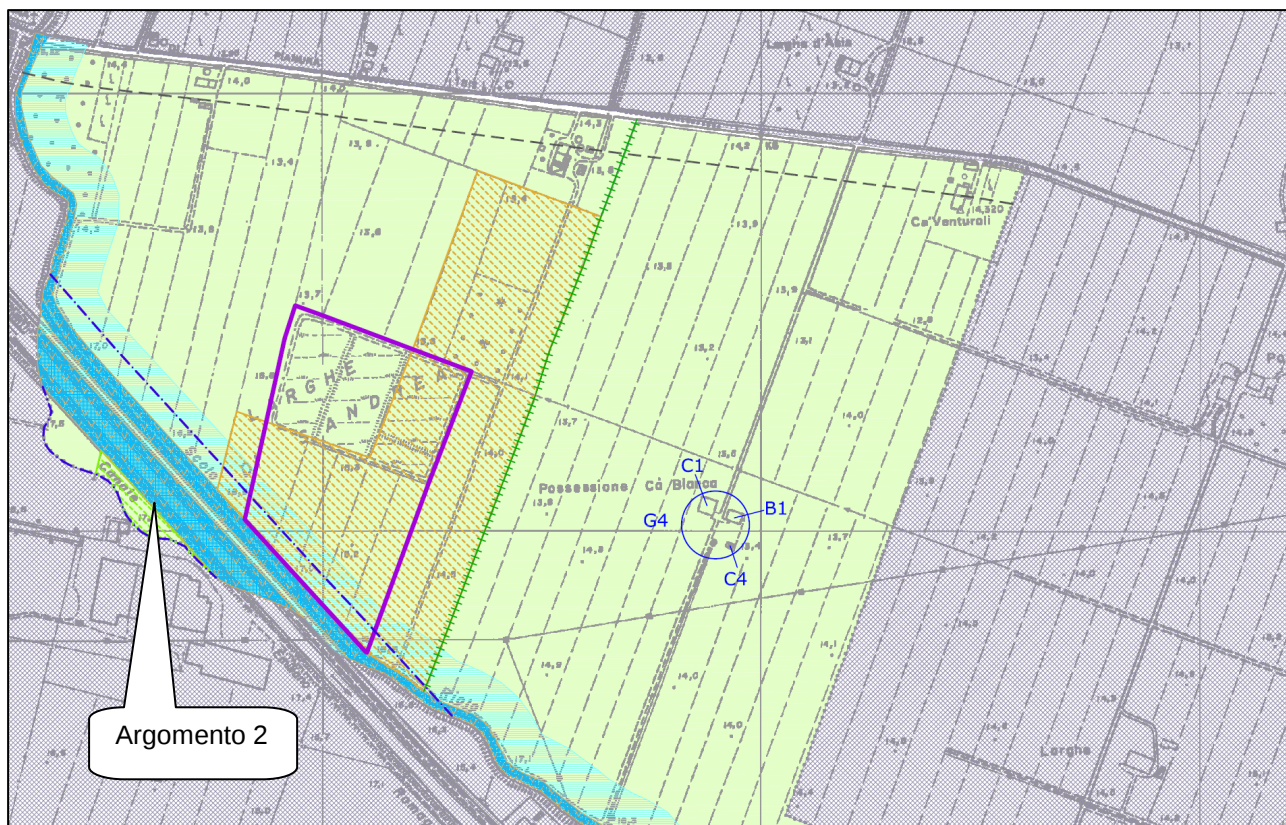


ARGOMENTO n. 2

Trattasi di aggiornamento sia normativo che cartografico, con la perimetrazione dell'area destinata ad insediamento extragricolo in ambito rurale (perimetro di colore verde e individuazione con il numero 5) e dell'art. 34.2 *"Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico"* e con l'inserimento della relativa scheda normativa riguardante la disciplina insediativa per l'area in oggetto (*referimento all'argomento n. 2 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 2

STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO 2 - STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - ART. 34.2

34.2 - PARAGRAFO SECONDO: Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico

A) ALLEVAMENTO SVEDESE DI CAVALLI

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, già utilizzati per funzioni non agricole ed oggi dismessi.. Si tratta dell'ex allevamento svedese di cavalli, indicato con perimetro verde e con il numero 1 cerchiato nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000).

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Le funzioni ammesse sono da estendere in generale a tutti gli usi in grado di generare sinergie favorevoli al recupero, alla valorizzazione ambientale ed alla rifunzionalizzazione dell'area, ovvero:

- Funzioni commerciali, direzionali, di servizio quali UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22
- Funzioni alberghiere quali UL1, UL2
- Funzioni speciali quali US4
- sono inoltre confermati gli Usi previsti al precedente Art. 21 per gli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. La rifunzionalizzazione dell'area si attua tramite POC.
2. In attesa dell'inserimento in POC sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale" ai sensi dell'Art. 21 precedente.
3. Il fabbricato ex stalla e gli altri edifici non classificati di valore storico-testimoniale, possono essere rifunzionalizzati solo tramite POC. Nel POC dovranno essere fissati interventi di riqualificazione ambientale anche in rapporto alle reti ecologiche di cui al precedente Art. 19.

paragrafo 4): Parametri

1. Nel caso di intervento di cui al paragrafo 3), comma 3 precedente, sono previsti i seguenti parametri:
 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da realizzare
 - P3 da realizzare
 - altezza massima dei fronti:
H = uguale all'esistente o da definire in sede di POC per necessità diverse.

B) INSEDIAMENTO MANIFATTURIERO S. ANDREA

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Trattasi di un insediamento industriale di tipo metalmeccanico, ubicato a margine del Canale Emiliano Romagnolo, al confine nord-ovest del territorio comunale, contraddistinto con perimetro verde e con il n. 5 cerchiato nella tavoletta n. 1 in scala 1:5000. (inserito al catasto al Fg.1 Map. 167, 169)

paragrafo 2): Modalità di Attuazione

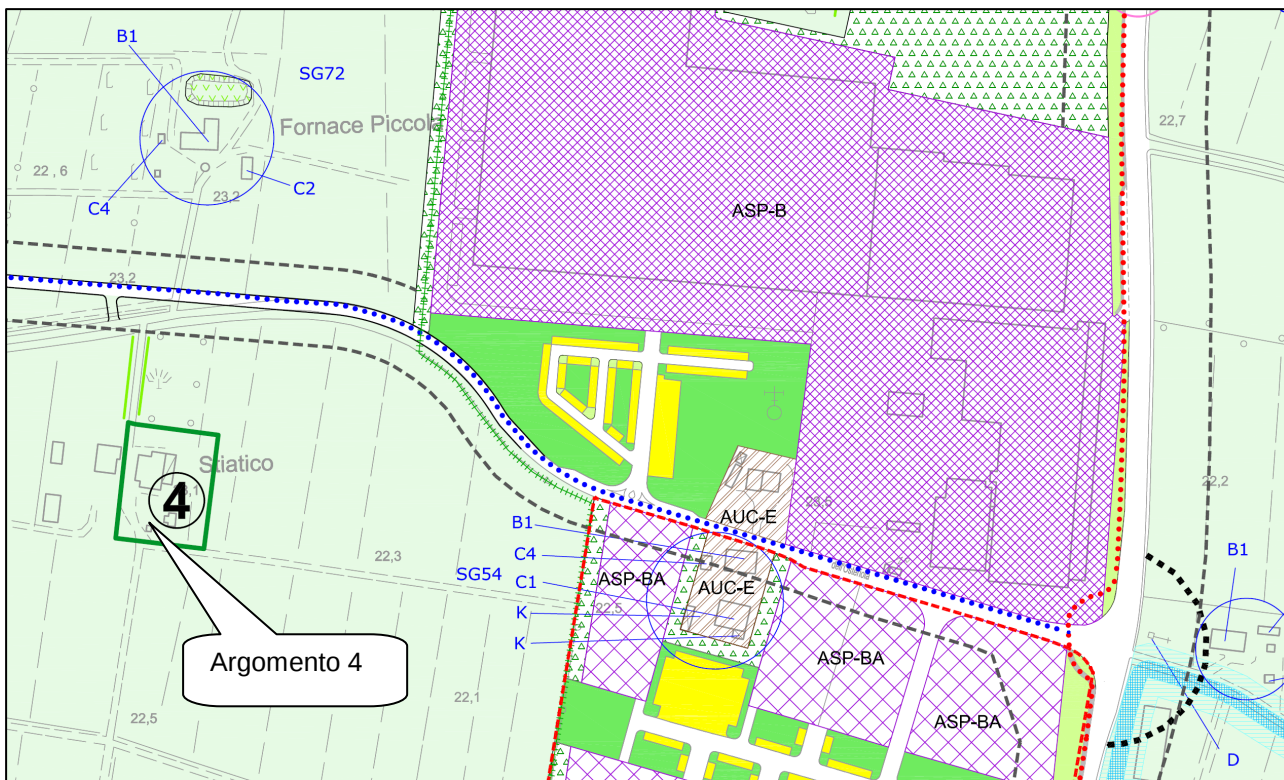
1. Non edificabile e divieto di impermeabilizzazione

ARGOMENTO 4

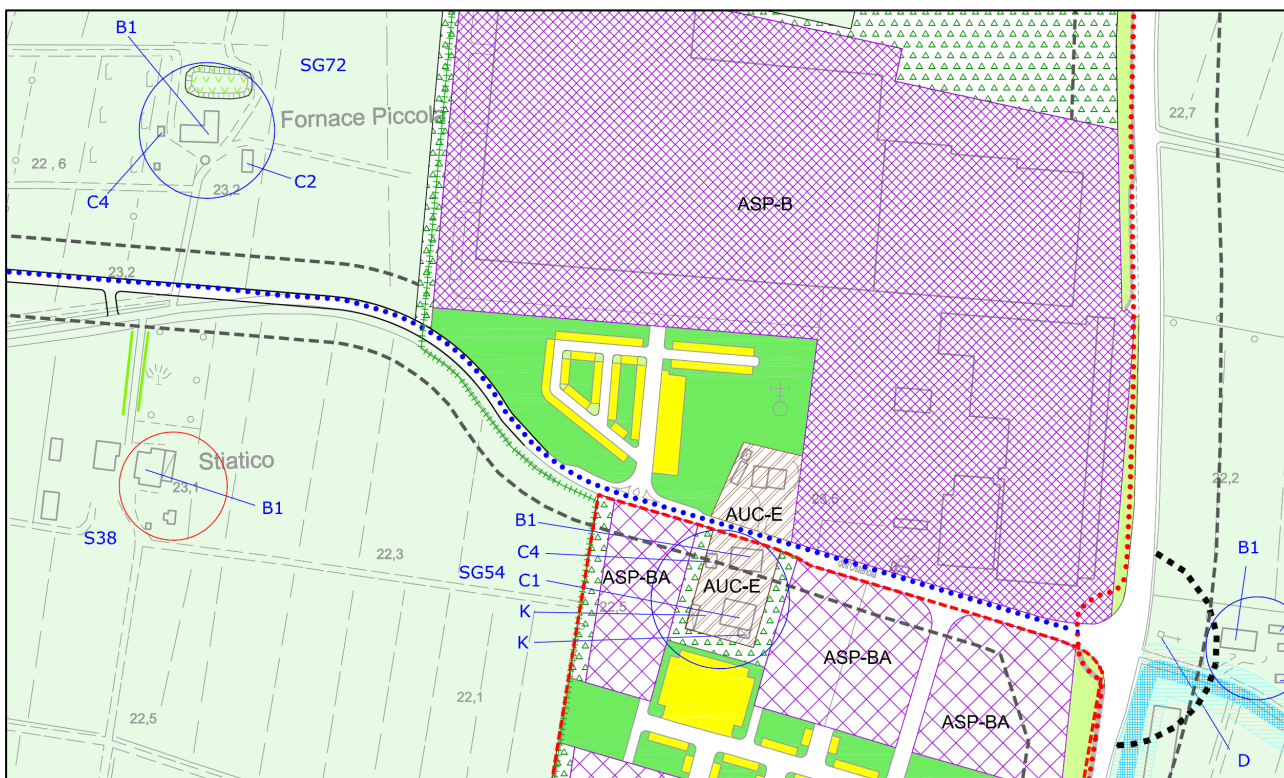
Riguarda esclusivamente una modifica cartografica del RUE, con l'eliminazione dell'individuazione di un insediamento non agricolo in ambito rurale, con riclassificazione della corte fra gli *“Edifici di valore storico testimoniale”* e dell'edificio in tipologia “B1”, per il quale sono ammessi gli interventi e le trasformazioni secondo l’*“Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio extraurbano”* di cui all'allegato 2 del RUE (*riliferimento all'argomento n. 4 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 4

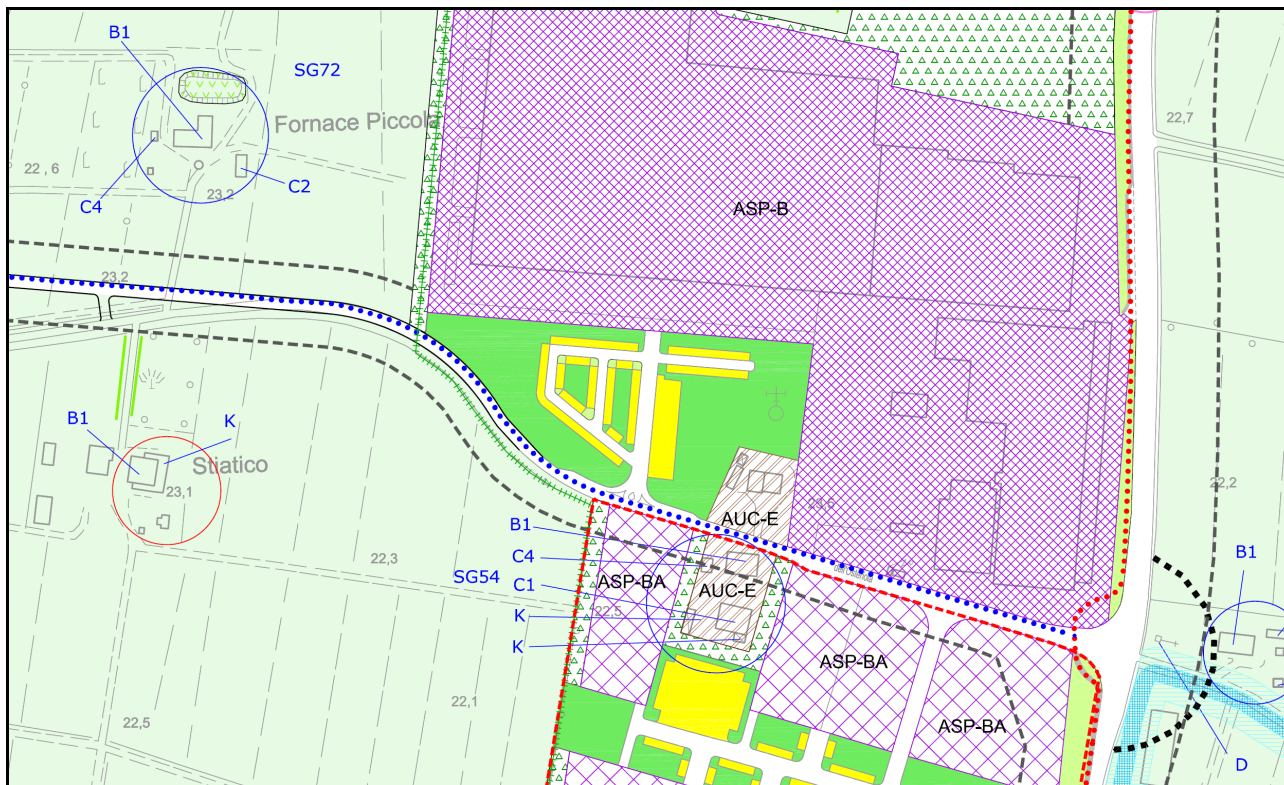
STRALCIO TAV. n. 2 tavoletta n. 15 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 2 tavoletta n. 15 – PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO TAV. n. 2 tavoletta n. 15 – PROPOSTA DI VARIANTE **CONTRODEDOTTA**



ARGOMENTO N. 4
STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - ART. 33.3

33.3 - PARAGRAFO TERZO: Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, utilizzati per funzioni non agricole. Si tratta di un insediamento per "attività di catering" individuato con il numero 2 cerchiato (Tavoletta n. 16 in scala 1:5000), una "attività di riparazione auto" individuato con il numero 3 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000); ~~una "vendita all'ingrosso" di prodotti alimentari individuato con il numero 4 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000);~~ tutti gli insediamenti sono perimetrati con linea di colore verde.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli Usi ammessi sono rispettivamente:

- per l'insediamento "attività di catering": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC17
- per l'insediamento "attività riparazione auto": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC15
- ~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UP8~~

paragrafo 3): Capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria ammessa è la seguente:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - interventi di recupero e CD come definiti all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale
 - interventi di AM e NC per la realizzazione di un incremento di SU max 200 mq per il fabbricato già adibito a "preparazione pasti e conservazione prodotti", nonché di una SA max 80 mq per spazi porticati.
- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - interventi sugli edifici esistenti a parità di SC; sono inoltre salvaguardati gli interventi previsti all'Art. 33.2 precedente per l'edificio residenziale.
- ~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
 - interventi sull'edificio esistente a parità di SC.~~

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. Le modalità di attuazione prevedono:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale

- intervento diretto subordinato alla presentazione di un Progetto Unitario (PU) esteso a tutta la corte ex agricola con la sottoscrizione di una Convenzione; nella convenzione saranno fissati impegni d'uso e per l'utilizzo della nuova SU ed SA concessa in incremento, nonché per definire oneri compensativi, anche in prestazioni di servizio, a favore del Comune.

- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.

~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
- intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.~~

2. Al cessare delle attività in essere per tutti gli insediamenti precedenti, la proprietà potrà formulare delle proposte di intervento e di cambio d'uso da definirsi con l'inserimento in POC e la sottoscrizione di un Art. 18.

paragrafo 4): Parametri

2. Nel caso di intervento di CD, AM e NC, sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da monetizzare
 - P3 da realizzare
- altezza massima dei fronti:
 - H = non superiore all'esistente

ARGOMENTO . 5

La modifica richiesta dall'Ufficio Tecnico in fase di controdeduzione alla variante, si configura come una modifica alla disciplina di RUE per gli ambiti produttivi sovracomunali, ed ha la funzione di dare la possibilità, come già per gli ambiti produttivi comunali, di monetizzare i parcheggi P1 durante gli interventi edilizi. Confermando quanto fissato all'art.36 sulle modalità di attuazione dei parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi, si modifica quindi la disciplina di cui all'art. 28 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B), permettendo tra i parametri richiesti, come per gli ambiti ASP-C, la “possibilità di monetizzazione” dei P1.

ARGOMENTO N. 4

STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - ART. 28

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

omissis..

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) Art. 28.1 - ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale); - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE o comunque per i casi di alienazione di aree comunali con bandi già pubblicati. - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37 - UP1, UP2, UP7, UP8 - UE4, UE5/B - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art. 10 della l.r. 16/2004. Nel caso di cambio d'uso va rispettato l'Art. 36 successivo in materia di parcheggi. L'Art. 10 della l.r. 16/2004, così recita: "1. Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene. 2. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda".
Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: -P1 possibilità di monetizzazione -P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.;

		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio: — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. — <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; — <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC). Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.
--	--	--