

UNIONE
RENO GALLIERA

COMUNE DI
BENTIVOGLIO



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 8/2017

(ai sensi dell'art. 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione Stralci cartografici

Elab. 1

Sindaco
Erika Ferranti

Segretario Comunale
Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. del

Approvazione delib. C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

Ing. Antonio Peritore

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Ascoli

Arch. Elena Gentilini

Per il Comune di Castel Maggiore

Geom. Massimo Graziani

Arch. Natascia Franzoni

1. Premessa

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE), avvenuta con delibera C.C. n. 36 del 30/08/2011, si è registrata un'evoluzione del sistema normativo urbanistico-edilizio a livello nazionale e regionale che sollecita una revisione complessiva di tale strumento, ai fini di renderlo coordinato con le norme sovraordinate di riferimento.

Sono state emanate, infatti, diverse modifiche al D.P.R. 380/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* relativamente ad una serie di definizioni in materia edilizia ed urbanistica, nonché alle procedure del processo edilizio, che a livello regionale sono state recepite con una nuova legge regionale L.R. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*.

In particolare la citata L.R. 15/2013, all'art. 50, inserendo l'art. 18 bis alla L.R. 20/2000, ha disciplinato il principio di riduzione della complessità degli apparati normativi dei piani, le cui previsioni debbono attenere unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione, e quindi alla non duplicazione di norme sovraordinate mediante la loro riproduzione, totale o parziale, ma coordinando ad esse le previsioni del RUE mediante richiami espressi.

Il RUE del comune di Bentivoglio, in vigore della L.R. 31/2002 *(Disciplina generale dell'edilizia)* aveva già recepito le definizioni uniformi individuate dalla Regione con D.A.L. n. 279 del 4/2/2010 *("Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"; art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3 della L.R. 31/2002)* riguardante i parametri urbanistico-edilizi, e la documentazione necessaria per i titoli edilizi.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 15/2013, e nel rispetto dei principi sopra descritti, la Regione Emilia Romagna ha emanato ulteriori atti di indirizzo e coordinamento ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/2013 e degli artt. 16 e 18 bis, della L.R. 20/2000, con i quali si è definita la disciplina uniforme sovra comunale da non riproporre all'interno dei RUE, ed in particolare:

- Delibera di Giunta Regionale n. 75/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12, L.R. 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione di casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5);*
- Delibera di Giunta Regionale n. 76/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10);*
- Delibera di Giunta Regionale n. 993/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013;*
- Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18 bis, comma 4, L.R. 20/2000).*

Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010);

I regolamenti urbanistico-edilizi dell'Unione Reno Galliera, in sede di prima approvazione avevano una struttura normativa abbastanza omogenea fra loro, in particolare per la parte regolamentare riguardante tematiche comuni alle varie realtà, quali le particolari prescrizioni per gli interventi edilizi ed urbani, (norme generali per le costruzioni, prescrizioni relative al decoro urbano e di qualità urbana), la disciplina generale delle trasformazioni dei suoli, la disciplina generale riguardante l'urbanistica commerciale, gli impianti di telefonia mobile e per l'emittenza radiotelevisiva, e la disciplina per gli impianti alimentati da Fonti di energia rinnovabili.

Nel tempo e con successive varianti però, tale omogeneità è venuta meno, con modifiche che hanno corrisposto a necessità interpretative od a condizioni di peculiarità che sostanzialmente hanno portato ad una diversificazione delle parti comuni che sono ritenute invece da riallineare fra i vari comuni per una loro omogenea previsione ed applicazione.

A tal fine è stato attivato da parte dell'Unione Reno Galliera un processo di rivisitazione e confronto fra RUE dei vari comuni, con la finalità proprio di riportare ad un sostanziale riallineamento delle tematiche comuni trattate dagli stessi RUE; tale attività è stata svolta mediante un "tavolo tecnico" con rappresentanti dei comuni che ha portato alla stesura di un testo di "Omogeneizzazione RUE comunali e adeguamento alla L.R. 15/2013 – Atto di indirizzo" che ha anche individuato e cassato quelle parti che costituivano duplicazione, riproduzione o specificazione di norme sovraordinate non più di competenza dei singoli RUE,

La presente variante, oltre a modificare ed adeguare il RUE nelle materie e per le motivazioni soprarichiamate, propone anche modifiche ed integrazioni normative e cartografiche, in recepimento di specifiche richieste di privati o di segnalazioni da parte dell'Ufficio tecnico comunale sulla base di esigenze e/o incongruenze rilevate in sede di applicazione delle norme stesse.

Sostanzialmente, quindi, gli obbiettivi della presente variante rispondono di massima alle seguenti esigenze:

- a) adeguare il RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013 in ordine alla non duplicazione delle norme sovraordinate da parte degli strumenti di pianificazione comunale (RUE);
- b) omogeneizzare le parti normative di carattere generale contenute nel RUE, perseguendo la loro omogeneizzazione nei vari comuni, secondo gli atti di indirizzo adottati a livello di Unione con delibera consiliare n. 42 del 27/10/2016;
- c) recepire alcune richieste dell'Ufficio tecnico comunale, e di privati riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto .

Nell'elaborato normativo della presente variante, (Elab. 2), gli argomenti di cui alle precedenti lettere a) e b) sono individuati con carattere di **colore rosso**, mentre le varianti di cui alle lettere c), con carattere di **colore blu**; le parti cassate sono individuate con ~~barra orizzontale~~, rappresentate anche nel presente elaborato 1.

Gli argomenti di cui alla precedente lettera c), aventi valenza esclusivamente o parzialmente normativa, sono identificate, nel testo, con il corrispondente numero di argomento trattato, riferito alla presente relazione.

In particolare il procedimento per l'approvazione della presente Variante al RUE è così riassunto:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- avviso di deposito sul sito web, e all'albo pretorio del comune, e sul BUR;
- deposito presso la sede comunale degli elaborati di variante e relativa Valsat, per 60 giorni dalla pubblicazione, sul BUR, dell'avviso della relativa adozione;
- invio degli elaborati di variante alla Città Metropolitana per l'espressione delle eventuali riserve sulla variante ed il parere motivato sulla Valsat
- invio degli elaborati di variante, e della relativa Valsat, agli Enti ambientali per il parere sul Rapporto Ambientale;
- controdeduzioni, con delibera del Consiglio Comunale, alle eventuali osservazioni, ai pareri ed alle riserve della Città Metropolitana sulla variante e relativa Valsat, ed approvazione della Variante stessa;
- trasmissione alla Città metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme, e della cartografia;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante sul sito web ed all'albo pretorio, del Comune, e sul BUR da parte della Regione.

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

Si ritiene inoltre la presente variante rientri nella necessità di redazione del Rapporto ambientale ai fini della Valsat, esclusivamente per l'argomento n. 7.

1 - Adeguamento normativo del RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013 ed omogeneizzazione parti normative di carattere generale contenute nel RUE

Come accennato trattasi di una sostanziale riduzione del corpo normativo riguardante gli articoli che trattano le definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e di tutte le parti normative che riportano lo sviluppo del processo edilizio, già disciplinato dalle norme sovraordinate nazionali o regionali.

A tal fine, pur confermando la numerazione e la rubrica degli articoli per mantenere l'organicità complessiva del testo, viene cassato l'intero contenuto con il rinvio alle norme sovraordinate di riferimento (leggi nazionali e regionali, atti di coordinamento regionali ecc.), creando un apposito link di collegamento, laddove possibile.

In particolare tutte le modifiche sono rappresentate nell'elaborato costituente il testo normativo di raffronto identificativo delle pareti cassate, ed aggiunte; le principali parti normative che vengono modificate sono riepilogate nella seguente tabella.

NORMA DI RUE DA DISAPPLICARE	OGGETTO DELLA NORMA	NORMA SOVRAORDINATA DI RINVIO
Art. 1.5 - comma 2	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) - Titoli abilitativi in deroga	Rinvio all'art. 20 della L.R. 15/2013
Art. 1.9 - 2° comma	Salvaguardia del RUE	Rinvio all'art. 12 L.R. 20/2000
Art. 2.3	Definizione dei parametri ed indici urbanistici	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
Art. 2.4	Definizione dei parametri edilizi	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
Art. 2.5.3	Imprenditore agricolo professionale (IAP) - Definizione	Rinvio all'art. 2135 del Codice Civile e art. 1 D.Lgs 99/2004
Art. 2.5.4	Coltivatore diretto - Definizione	Rinvio all'art. 31 della L. 590/1965
Art. 2.6	Definizione degli interventi	Rinvio all'allegato della L.R. 15/2013
Art. 3.1.1 commi 4 e 5	SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive) - Definizione e compiti	Rinvio agli artt. 4 e 5 della L.R. 15/2013 .
Art. 3.2.1	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Definizione e compiti.	Rinvio all'art. 6 della L.R. 15/2013
Art. 3.2.2 comma 1 lettera a) e comma 7	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – Composizione e nomina.	Rinvio all'art. 6 della L.R. 15/2013
Art. 4.2	Attività edilizia libera	Rinvio all'art. 7 della L.R. 15/2013
Art. 4.3.1	Valutazione Preventiva - Definizione	Rinvio all'art. 21 della L.R. 15/2013
Art. 4.3.3	Valutazione Preventiva – Rilascio e validità	Rinvio all'art. 21 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.1	Permesso di Costruire (PdC) - Interventi soggetti a permesso di costruire	Rinvio all'art. 17 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.2	Permesso di Costruire (PdC) – Domanda e documentazione	Rinvio all'atto di coordinamento Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
Art. 4.5.3	Permesso di Costruire (PdC) – Istruttoria dei progetti	Rinvio all'art. 18 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.4	Permesso di Costruire (PdC) - Rilascio e validità	Rinvio all'art. 18 e 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.6	Permesso di costruire in deroga	Rinvio all'art. 20 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.7	Decadenza del permesso di costruire	Rinvio all'art. 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.8	Pubblicità del permesso di costruire	Rinvio agli artt. 18 e 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.9	Riesame del permesso di costruire	Rinvio all'art. 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.10	Permesso di Costruire (PdC) - Proroga dei termini	Rinvio all'art. 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.1	Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività	Rinvio all'art. 13 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.2	Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Presentazione e documenti	Rinvio all'atto di coordinamento Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
Art. 4.6.3	Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Verifica del progetto –procedimento	Rinvio all'art. 14 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.4	Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Durata dei	Rinvio agli articoli 15 e 16 della L.R. 15/2013

	termini, proroga e decadenza	
Art. 4.6.5	Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Pubblicità e responsabilità	Rinvio agli artt. 8 e 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.6	Opere soggette a DIA/SCIA in alternativa al Permesso di Costruire	Rinvio all'art. 22, c.3 del D.P.R. 380/2001 e art. 13, c. 2 L.R. 15/2013 , e conferma della individuazione degli elementi dei PUA per l'applicazione della SCIA in alternativa al PdC
Art. 4.7	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	Rinvio all'art. 10 L.R. 15/2013
Art. 5.1 comma 2, alinea 5°	Comunicazione di inizio lavori - Allegati	Disapplicato a seguito dell'abrogazione dei requisiti delle opere edilizie di cui all'art. 59 della L.R. 15/2013
Art. 5.4	Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	Rinvio all'art. 14bis della L.R. 23/2004 inserito dall'art. 41 della L.R. 15/2013
Art. 5.5	Variazioni minori in corso d'opera	Rinvio all'art. 22 della L.R. 15/2013
Art. 6.1	Scheda Tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato	Tale articolo è da intendersi <u>disapplicato</u> con riferimento all'abrogazione dell'art. 24 L.R. 15/2013 apportata dall'art. 52 della L.R. 28/2013
Art. 6.2	Comunicazione fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 993/2014
Art. 6.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014
Art. 6.4	Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014
Art. 6.5	Certificazione energetica degli edifici	Rinvio al D.Lgs. 192/2005 , L.R. 26/2004 , e art. 5 della Delibera A.L. 156/2008 e s.m. e i.
Art. 6.6	Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	Rinvio all'art. 23 comma 12 della L.R. 15/2013
Art. 6.7	Certificato della conformità edilizia e agibilità parziale	Rinvio all'art. 25 della L.R. 15/2013
Art. 6.8	Certificato della conformità edilizia e agibilità provvisorio	Rinvio all'art. 23 comma 5 della L.R. 15/2013
Art. 6.9	Tolleranze costruttive	Rinvio all'art. 19bis della L.R. 23/2004
Art. 7.4	Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	Rinvio alla Delibera G.R. 993/2014 ,
Art. 7.5	Richiesta permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	Rinvio all'art. 17 della L.R. 23/2004 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 993/2014
Art. 7.9	Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	Rinvio all'art. 10 L.R. 15/2013 (vedi anche art. 4.7 – Attività delle pubbliche amministrazioni)
Art. 7.10	Certificato di destinazione urbanistica	Rinvio all'art. 12 commi 2 e 3 della L.R. 23/2004
Art. 7.10.1	Definizione	
Art. 7.10.2	Richiesta	
Art. 7.10.3	Rilascio e validità	
Art. 7.11	Autorizzazione paesaggistica	Rinvio all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12/12/2005
Art. 7.11.1	Definizione	

Art. 7.11.2	Richiesta	
Art. 7.11.3	Procedimento per il rilascio e validità	
Art. 7.11.4	Autorizzazione paesaggistica semplificata	Rinvio all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 , D.P.C.M. 12/12/2005 e D.P.R. 139/2010
Art. 7.12	Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 e all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014 ed ai provvedimenti assunti dal Comune ai sensi dell'art. 14, c. 5 L.R. 15/2013 sui controlli delle SCIA e dell'art. 23, commi 6 e 7 per i controlli relativi alle richieste dei Certificati di conformità edilizia e agibilità
Art. 7.13, 1° comma	Sistema sanzionatorio in materia edilizia	Rinvio al titolo IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004
Art. 8.1	Requisiti delle opere edilizie – Disposizioni di carattere generale	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.4 e 8.4.1	Requisiti tecnici delle opere edilizie e sezioni di requisiti – Contenuto dei requisiti tecnici delle opere edilizie	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.5	Requisiti definiti da norme di settore	Disapplicato in riferimento all'abrogazione dei requisiti delle opere edilizie dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.6	Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	Viene confermato l'articolo nel presupposto che i requisiti tecnici edilizi e igienico sanitari di riferimento per tali insediamenti saranno quelli che la Regione emanerà con atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 12, comma 4 lett. f) della L.R. 15/2013
Art. 10.1, comma 5	Prescrizioni di carattere geotecnico - Definizione di ricerche puntuali in materia sismica	Rinvio alla Delibera A.L. 112/2007 , al DM 14/01/2008, alla L.R. 19/1998 , alla Delibera G.R. 687/2011 , alla delibera Delibera G.R. 1373/2011 , alla Delibera G.R. 1804/2008
Art. 38, paragrafo 1), commi 2, 3, 4, 5, 6 e 9	Urbanistica commerciale – definizione di superficie di vendita degli esercizi commerciali	Rinvio alla Delibera A.L. 279/2010 , Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 , Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008
Art. 38, paragrafo 2)	Urbanistica commerciale - Tipologie di esercizi commerciali Tipologie di rilevanza provinciale, sovracomunale e comunale	Rinvio alla Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 , Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008 , ed all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 38, paragrafo 2)	Urbanistica commerciale - Tipologie di aggregazioni di	Rinvio alla Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 ,

	esercizi commerciali	Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008 , ed all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 38, paragrafo 3	Urbanistica commerciale - Modalità di attuazione - Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali inerenti il territorio di Bentivoglio	Rinvio all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 37, paragrafo 6	Urbanistica commerciale - Modalità di attuazione - Strumenti di pianificazione e procedure attuative	Rinvio all'art. 9.5, paragrafo 4 delle norme del PTCP come modificato dal POIC
APPENDICE	1a - Definizione degli interventi edilizi	Rinvio all'Allegato alla L.R. 15/2013
	1b – Ulteriori specificazioni riguardanti gli interventi edilizi e definizioni di altri interventi – (MO) e MS)	(MO) ultima alinea: rinvio al D.Lgs 115/2008 ; (MS) ultima alinea: rinvio all'allegato 2, punto 18 della Delibera A.L. 156/2008
	2.1 - Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
	3 - Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
	4 - Definizioni in materia urbanistica	Rinvio all'art. 1.5 delle norme di PTCP
TOMO II	Requisiti tecnici delle opere edilizie	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque il Tomo II, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore

2 – Recepimento richieste dell'Ufficio tecnico comunale, e di privati riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto.

In sintesi gli argomenti di variante vengono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 – Riguarda un cambio di classificazione urbanistica di un'area di proprietà comunale classificata a verde pubblico in un ambito produttivo del Capoluogo, con la trasformazione in parcheggio pubblico.

ARGOMENTO N. 2 – Riguarda la riclassificazione di ambiti residenziali e produttivi classificati in corso di attuazione che, a seguito della loro completa attuazione, vengono riclassificati da ambiti AUC-B ad AUC-A.

ARGOMENTO N. 3 – Viene rettificata la classificazione di un edificio in una corte ex rurale in ambito agricolo, per renderla congruente con la tipologia del fabbricato.

ARGOMENTO N. 4 – Si propone l'integrazione normativa per edifici classificati in ambito rurale, per consentire di realizzare solai su portici a tutta altezza.

ARGOMENTO N. 5 – Viene recepito l'art. 17 quinquies della L. 134/2012, con l'inserimento nelle norme dell'art. 10.13 con la previsione, in particolari interventi, di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica

ARGOMENTO N. 6 – Riguarda la modifica delle modalità di attuazione riguardante un insediamento ubicato in Vicolo Taboni, già destinato ad allevamento di cavalli, disciplinato da una apposita scheda normativa del RUE

ARGOMENTO N. 7 – Si prevede l'assegnazione di una potenzialità edificatoria di Su residenziale, con apposita scheda normativa su un'area ubicata a margine del territorio urbanizzato di S. Maria in Duno, in regime di perequazione urbanistica.

ARGOMENTO N. 8 – Viene inserita la previsione di due piste ciclopedonali in attraversamento dell'Autostrada A13, dal Capoluogo alla località Fabbriera, ed in via Canali Criciali, dalla via Saliceto alla frazione di San Marino.

ARGOMENTO N. 1

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Riguarda un'area già di proprietà comunale destinata a verde pubblico ed acquisita come dotazione territoriale nell'ambito di un Piano Particolareggiato relativo alla zona produttiva di via S. Marina nel Capoluogo, realizzata già in anni di vigenza del Pirano Regolatore Generale. .

In tale ambito, classificato dal RUE come ASP-B (*Ambiti produttivi sovracomunali esistenti*) vengono ora manifestate esigenze di ulteriori parcheggi pubblici, a servizio delle imprese insediate, che nel tempo si sono succedute nell'ambito citato.

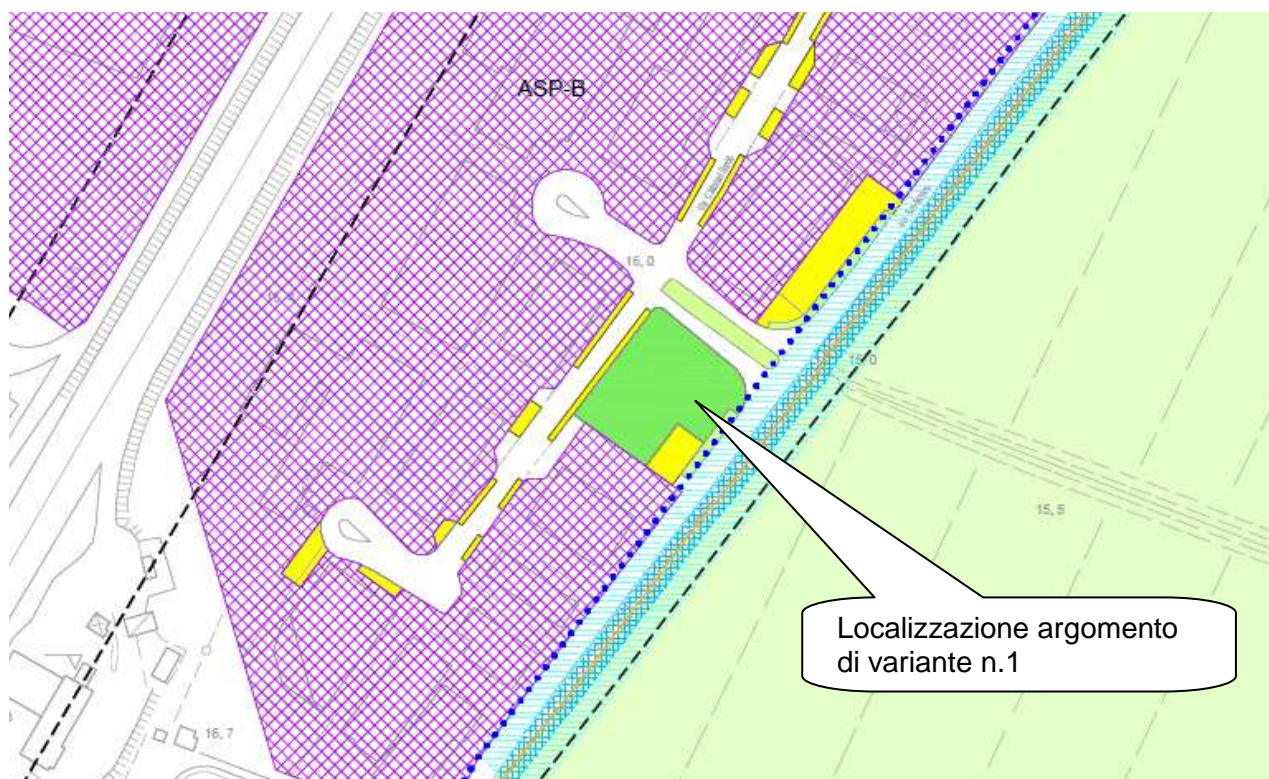
Si prevede quindi di trasformare l'area destinata a verde pubblico, in area per parcheggi pubblici, senza modificazione degli standard per dotazioni territoriali che restano invariate.

PROPOSTA VARIANTE

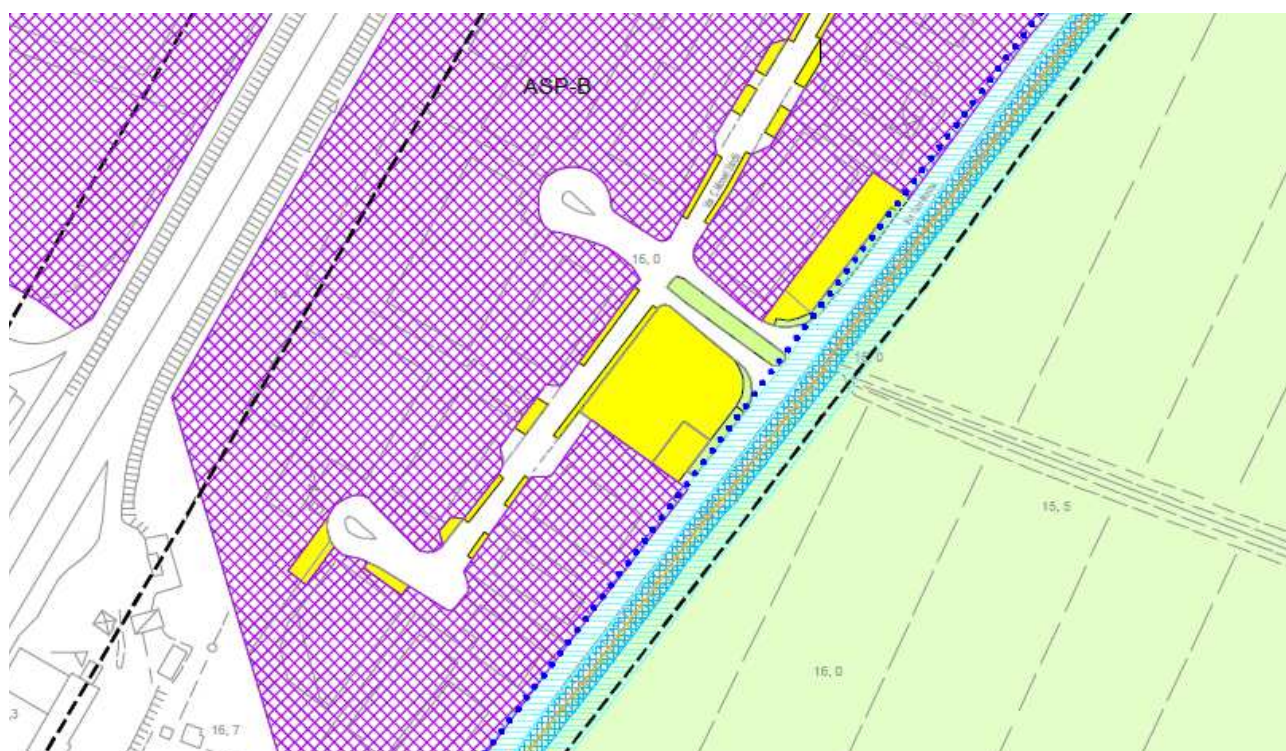
Viene aggiornata la Tavola del RUE n. 2, tavoletta n. 13

Stralci cartografici

SITUAZIONE VIGENTE – TAV 2 – Tavoletta 13 -



PROPOSTA DI VARIANTE – TAV 2 – Tavoletta 13 -



ARGOMENTO N. 2

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

L'argomento di variante concerne la riclassificazione di tre ambiti residenziali in corso d'attuazione classificati AUC-B, in ambiti consolidati di maggiore qualità urbana, in relazione alla loro completa attuazione. Riguarda la riclassificazione di ambiti residenziali e produttivi classificati in corso di attuazione che, a seguito della loro completa attuazione, vengono riclassificati rispettivamente da ambiti AUC-B ad AUC-A.

In particolare l'argomento riguarda l'ambito ex C.2 di PRG, sito via Asinari nel Capoluogo, l'ambito ex C.13 di PRG, sito in via Saletto, nella omonima frazione, e l'ambito ex B3, in località San Marino.

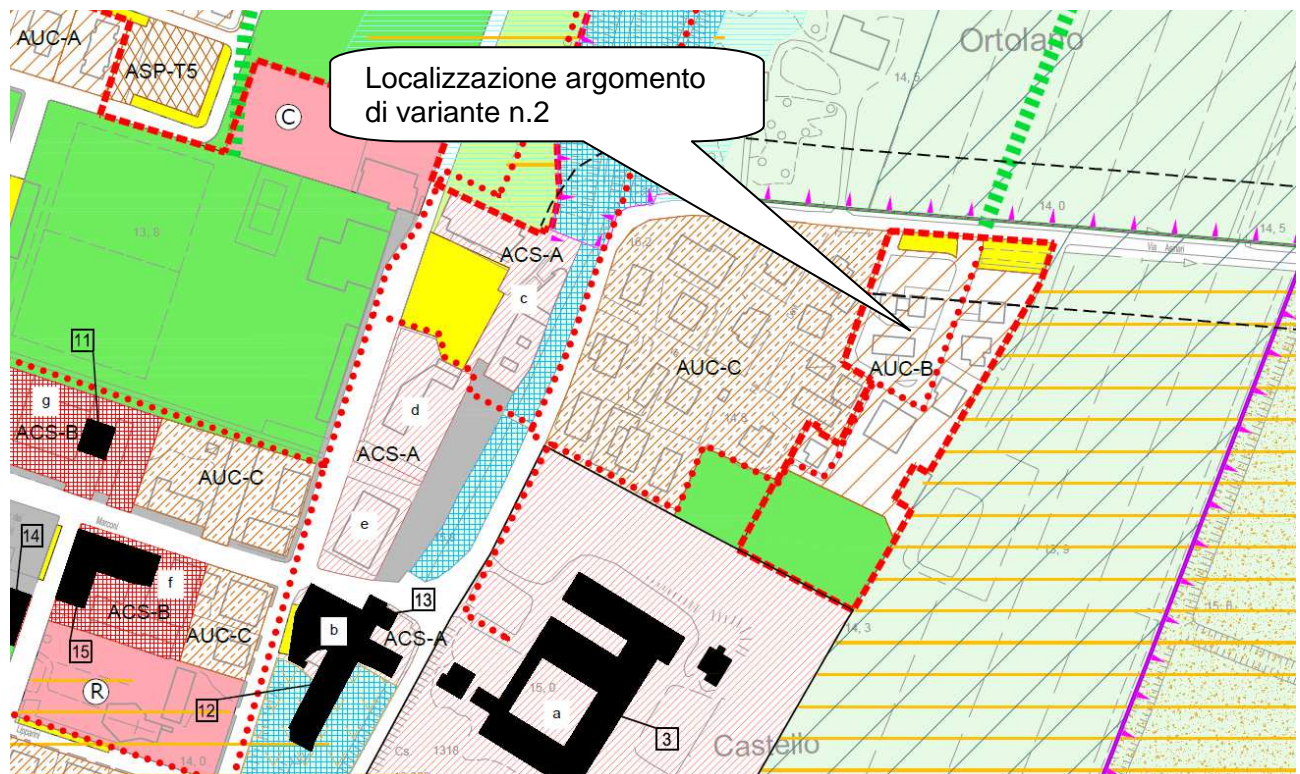
Si ritiene che tale argomento di variante non richieda la Valsat, ricadendo nelle fattispecie di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

PROPOSTA VARIANTE

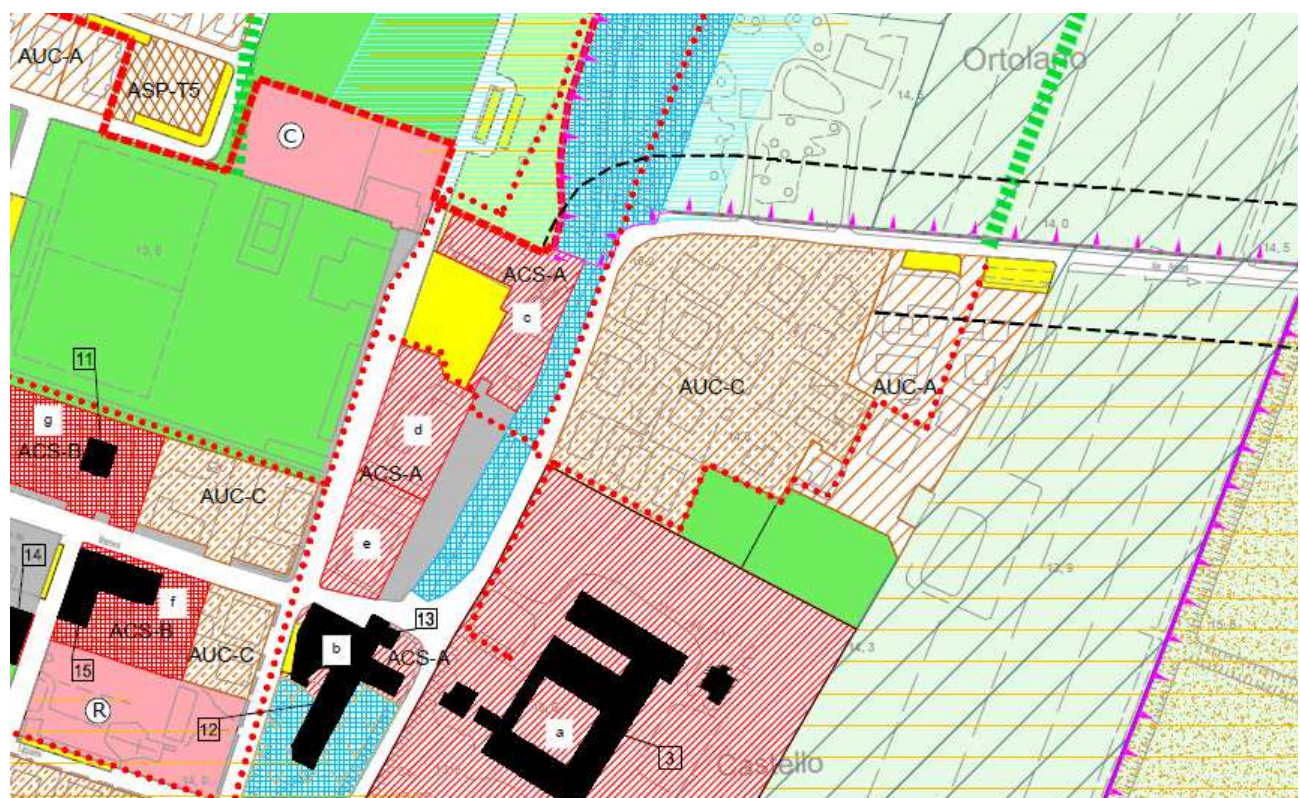
Viene aggiornata la Tav. n. 2, tavolette n. 6, 32 e 17.

Stralci cartografici

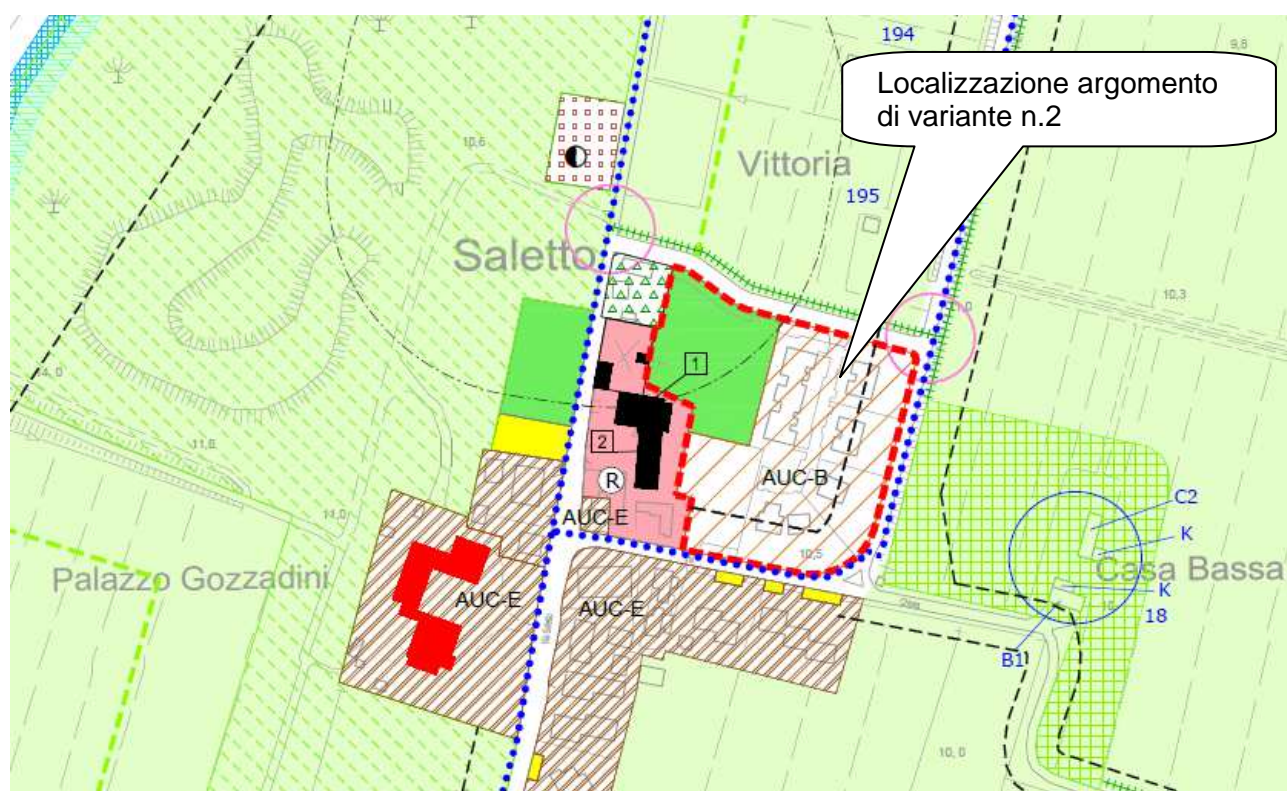
SITUAZIONE VIGENTE – TAV 2 – Tavoleta n. 6



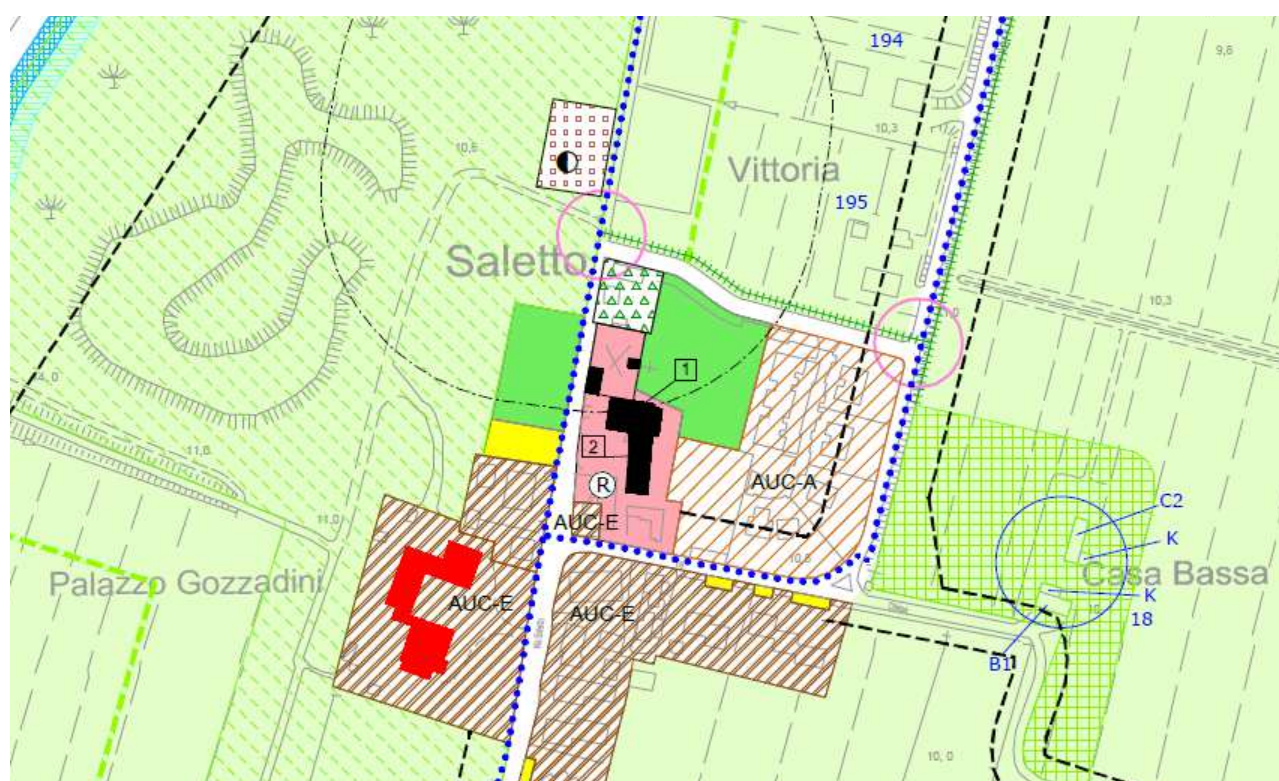
PROPOSTA DI VARIANTE – TAV 2 – Tavoleta n. 6



SITUAZIONE VIGENTE – TAV 2 – Tavoleta n. 32



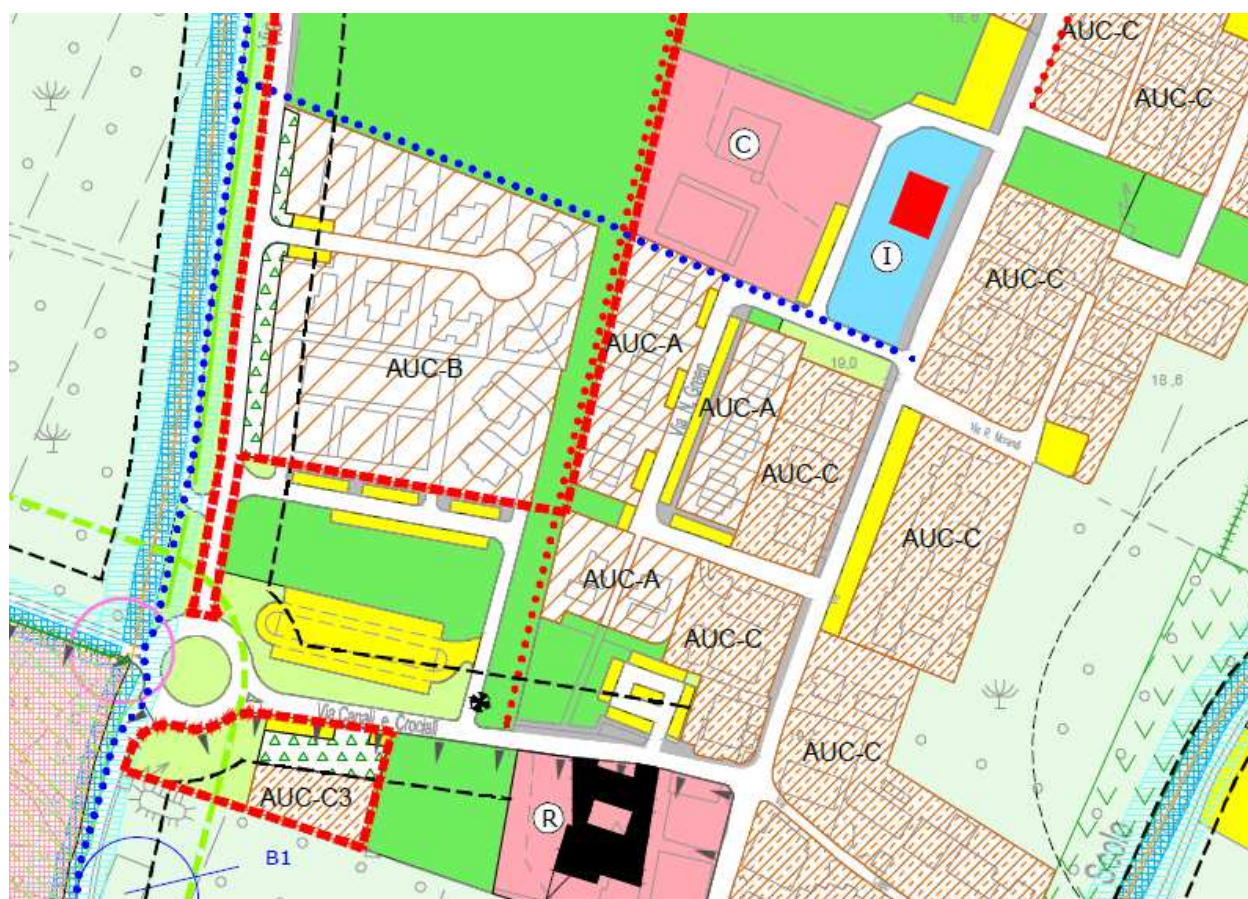
PROPOSTA DI VARIANTE – TAV 2 – Tavoleta n. 32



SITUAZIONE VIGENTE – TAV 2 – scala 1/2000 – Tavoletta n. 17



PROPOSTA DI VARIANTE – TAV 2 – scala 1/2000 – Tavoletta n. 17



ARGOMENTO N. 3

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Viene rettificata la classificazione di un edificio in una corte ex rurale in ambito agricolo, (n. 43) sita in via Saletto, per renderla più congrua con la tipologia effettiva del fabbricato.

In particolare viene modificata, da tipologia C2 (caselle) a tipologia C1 (fienili, stalle-fienili), con possibilità di intervento secondo quanto previsto dall'allegato 2 delle norme.

PROPOSTA VARIANTE

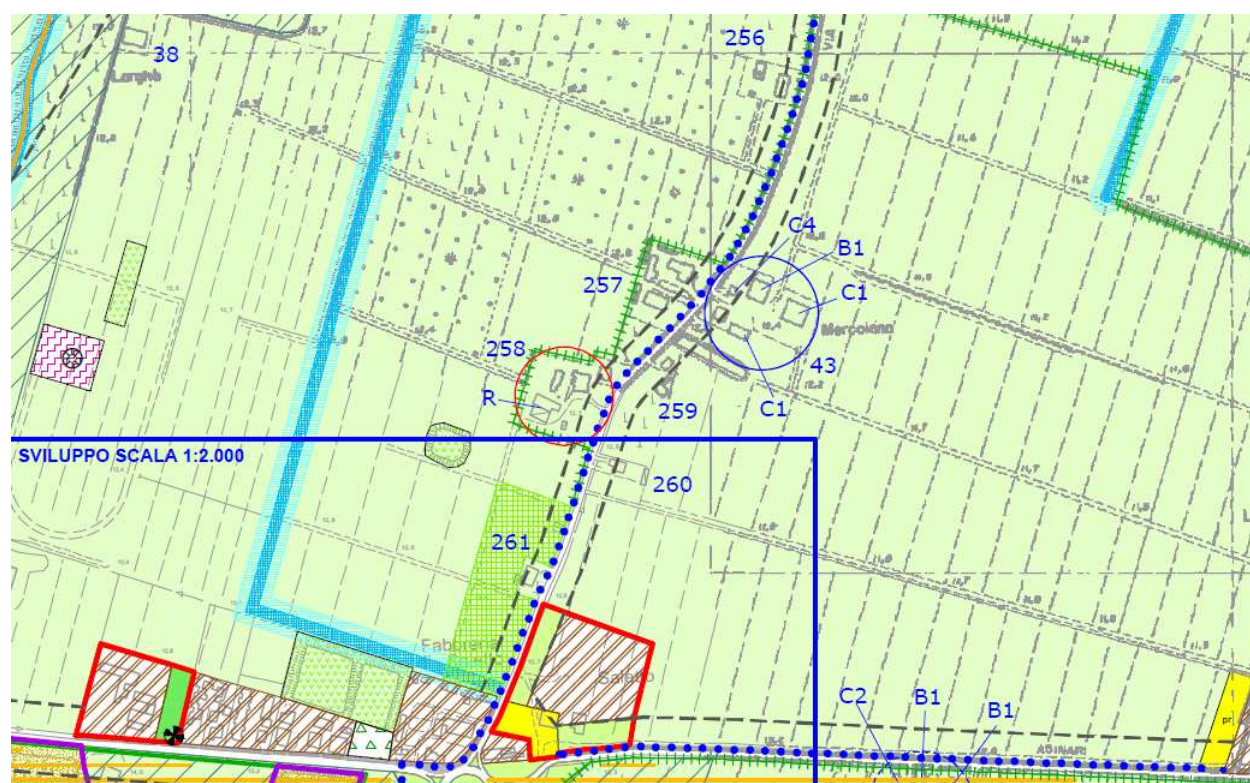
Viene modificata la cartografia della Tav. 1, tavoletta n. 15, nel senso soprarichiamato.

Stralci cartografici

SITUAZIONE VIGENTE – TAV 1 – Tavoletta 15 -



PROPOSTA DI VARIANTE – TAV 1 – Tavoletta 15 -



ARGOMENTO N. 4

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Nell'ambito del recupero di edifici classificati in ambito rurale con tipologia "B1" e "B2" (case-stalla con portico) e C1 (fienili-stalle-fienili con portico), si pone frequentemente l'esigenza di realizzare solai all'interno dei portici nell'ambito della sagoma planovolumetrica dell'edificio.

Tale intervento non risulta attualmente ammissibile, in quanto gli interventi ammessi dall'allegato 2 per tali tipologie edilizie, obbligano il mantenimento a tutta altezza di almeno un porticato presente nell'edificio.

Con la presente variante, esclusivamente normativa, si consente, anche nel portico esistente, di realizzare di un solaio intermedio, in materiale leggero, pur senza tamponamento del volume entro sagoma.

PROPOSTA VARIANTE

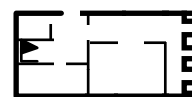
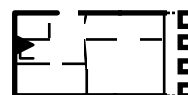
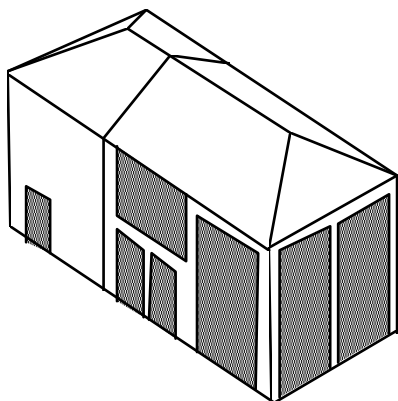
Viene integrata la parte normativa delle schede tipologiche per edifici classificati "C1", "B1", e "B2" di cui all'allegato 2.

STRALCIO NORMATIVO

ALLEGATO 2

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

TIPO: CASA STALLA CON PORTICO TIPOLOGIA B1, B2

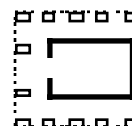
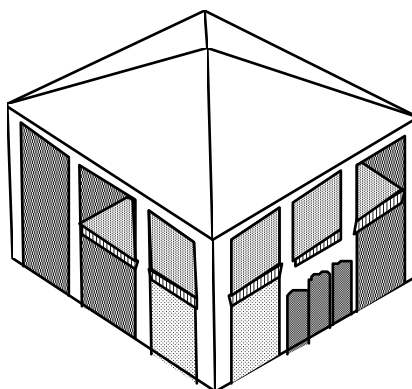
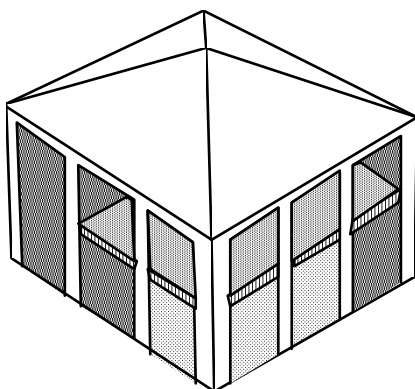


schemi tipologic

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti; contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza; [ferma restando la sola possibilità di realizzazione di un solaio intermedio in materiale leggero](#); in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

TIPO: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1

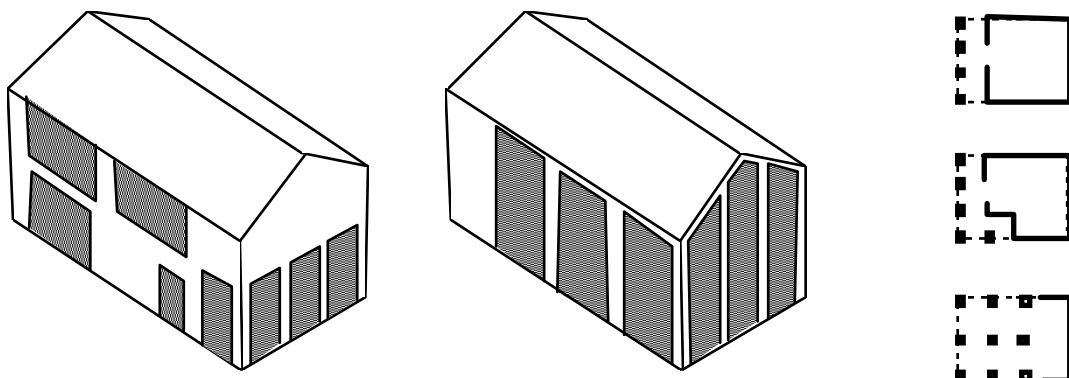


schemi tipologici

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, con tetto a quattro falde e raramente a due, contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa, magazzino oltre ad ampie superfici porticate.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza, [ferma restando la sola possibilità di realizzazione di un solaio intermedio in materiale leggero](#); in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO, TIPOLOGIA C1



schemi tipologici

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, di ricovero animali; ha la copertura a due o quattro falde ed il portico è quasi sempre presente.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza , [ferma restando la sola possibilità di realizzazione di un solaio intermedio in materiale leggero](#); in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

ARGOMENTO N. 5

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Ai sensi dell'art. 17 quinquies della legge 134/2012, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio viene inserito nel RUE l'obbligo, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, della dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica negli spazi a parcheggio coperto o scoperto e per i box auto.

PROPOSTA VARIANTE

Si inserisce nelle norme del RUE, un nuovo articolo 10.13, con la previsione di quanto descritto nell'argomento di variante

Inserimento normativo – Art. 10.13

Art. 10.13 – Dotazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli in spazi di parcheggio e box per auto.

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli secondo quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001.
2. Dovranno essere altresì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalle regioni, ai sensi dell'art. 17 sexies della citata L. 134/2012.

ARGOMENTO N. 6

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Viene rettificata una modalità attuativa riguardante un insediamento ubicato in Vicolo Taboni, già destinato ad allevamento di cavalli, disciplinato da una apposita scheda normativa del RUE, per la quale era obbligato lo strumento attuativo del Piano di Recupero di Iniziativa pubblica.

In particolare, al fine di rendere meno vincolistico l'impegno da parte del Comune per la redazione diretta e l'approvazione dello strumento pubblico attuativo, si propone di cassare l'obbligo di redazione dello strumento attuativo in forma pubblica, che potrà avvenire, quindi, anche di iniziativa privata.

PROPOSTA VARIANTE

Viene modificato l'art. 33.4, paragrafo 2 del RUE, scheda d) *"Insediamento ex allevamento di cavalli da riqualificare (Vicolo Taboni)"*, cassando l'obbligo della redazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica.

Stralcio normativo art. 33.4

33.4 - PARAGRAFO QUARTO: Insediamenti in Ambito agricolo con funzioni speciali agricole o extra agricole

paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, ancora con funzioni agricole o parzialmente non più utilizzati a tale funzione, che possono rappresentare delle peculiarità di valore storico, ambientale e testimoniale a cui possono essere affidati indirizzi speciali in ordine al loro recupero e rifunzionalizzazione, oppure funzioni non più agricole ma compatibili con il contesto esistente.
2. 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

d) Insediamento ex allevamento di cavalli da riqualificare (Vicolo Taboni)		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata negli elaborati del RUE con perimetro a tratto verde continuo di grosso spessore e dal numero 4 cerchiato
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, RI, AM solo con cambio d'uso, NC, RT, CD
Modalità di attuazione	=	- Redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica - Nel PdR saranno fissati i parametri edilizi e la capacità edificatoria complessiva preesistente riutilizzabile con gli USI di cui al punto successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UP7 limitatamente alle attività di magazzinaggio e rimessaggio di veicoli per il tempo libero, utilizzando esclusivamente la superficie coperta degli edifici esistenti
Parametri	=	Per le funzioni individuate nel Piano di recupero: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da realizzare nel caso di previsione di "funzioni direzionali e terziarie"; da monetizzare nel caso di "funzioni abitative" - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> : uguale all'esistente
Prescrizioni specifiche	=	- Elaborazione di un Piano di recupero che comprenda la riqualificazione dell'area, definisca le pertinenze dei vari edifici esistenti, razionalizzi l'accesso carrabile all'insediamento creando le opportune infrastrutture a rete.

ARGOMENTO N. 7

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Il presente argomento di variante riguarda un'area di circa mq 2.371, in ambito rurale, ubicata a margine del territorio in corso di urbanizzazione della frazione di Santa Maria in Duno, per la quale si propone una possibilità edificatoria residenziale di mq 160 di superficie utile per la realizzazione di due alloggi, con relativa superficie accessoria.

Tale quantità edificatoria è desunta dalla "Riserva per esigenze non preventivabili" (quota del Sindaco), prevista nella tabella del dimensionamento complessivo riportata nella relazione del PSC ed all'art. 21, par. 2 delle relative norme, come sotto riportato.

Dimensionamento residenziale potenziale da PSC – Stralcio tabella Relazione del PSC, pag. 27.

C - TOTALE (da aree libere e ristrutturazione urbanistica)

	1 Residuo non approvato	2 Residuo approvato	3 (1+2) TOTALE residuo PRG Vigente	4 Nuove previsioni PSC	5 Riserva per esigenze non preventivabili	6 (3+4) Totale residui + PSC	7 (3+4+5) Totale residui + PSC + riserva	6 Ripartizione % per comune
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	
Argelato	0	65	65	1065	55	1130	1185	12%
Bentivoglio	480	130	610	235	30	845	875	9%
Castello d'Argile	20	260	280	540	35	820	855	9%
Castel Maggiore	550	910	1460	1040	100	2500	2600	28%
Galliera	600	0	600	220	35	820	855	9%
Pieve di Cento	270	80	350	310	40	660	700	7%
S.Giorgio di Piano	295	200	495	655	40	1150	1190	13%
S.Pietro in Casale	40	370	410	745	65	1155	1220	13%
TOTALE	2255	2015	4270	4810	400	9080	9480	100%

Stralcio articolo 21, par. 2 delle norme di PSC

paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 24.2), per un dimensionamento programmato per almeno 15 anni (tale dimensionamento è quello contenuto e fissato dall'Accordo di pianificazione) pari a:
2.
 - a) mq 13.500 di Superficie Utile (corrispondente a 175 nuovi alloggi di dimensione media pari a 77 mq/alloggio)
 - b) una quota aggiuntiva pari a mq 1.600 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)
 - c) una quota aggiuntiva pari a mq 2.310 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 30 nuovi alloggi di dimensione media pari a 77 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

Come evidenziato in tabella, tale dimensionamento prevede una quantità di 30 alloggi corrispondente ad una superficie utile di mq 2.310, per esigenze non preventivabili al momento della redazione del piano strutturale comunale, e quindi con la possibilità di individuarle specificatamente tramite successivi POC o specifiche varianti al RUE.

La quantità edificatoria prevista, rispetto all'area di riferimento, corrisponde ad un indice fondiario pari a

0,067 mq/mq, e quindi largamente inferiore agli indici previsti per le aree per nuovi insediamenti residenziali previste in PSC, (0,11 mq/mq – cfr. Art. 35 delle NTA del PSC)

Ai fini perequativi vengono posti a carico del soggetto attuatore alcuni impegni da assumersi mediante la sottoscrizione di Accordo ex art. 11 della L. 241/1990 o Convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo, riguardanti opere pubbliche così sinteticamente descritte:

- Allestimento di un'area per sgambamento cani in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune;
- Cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di pista ciclopedonale.

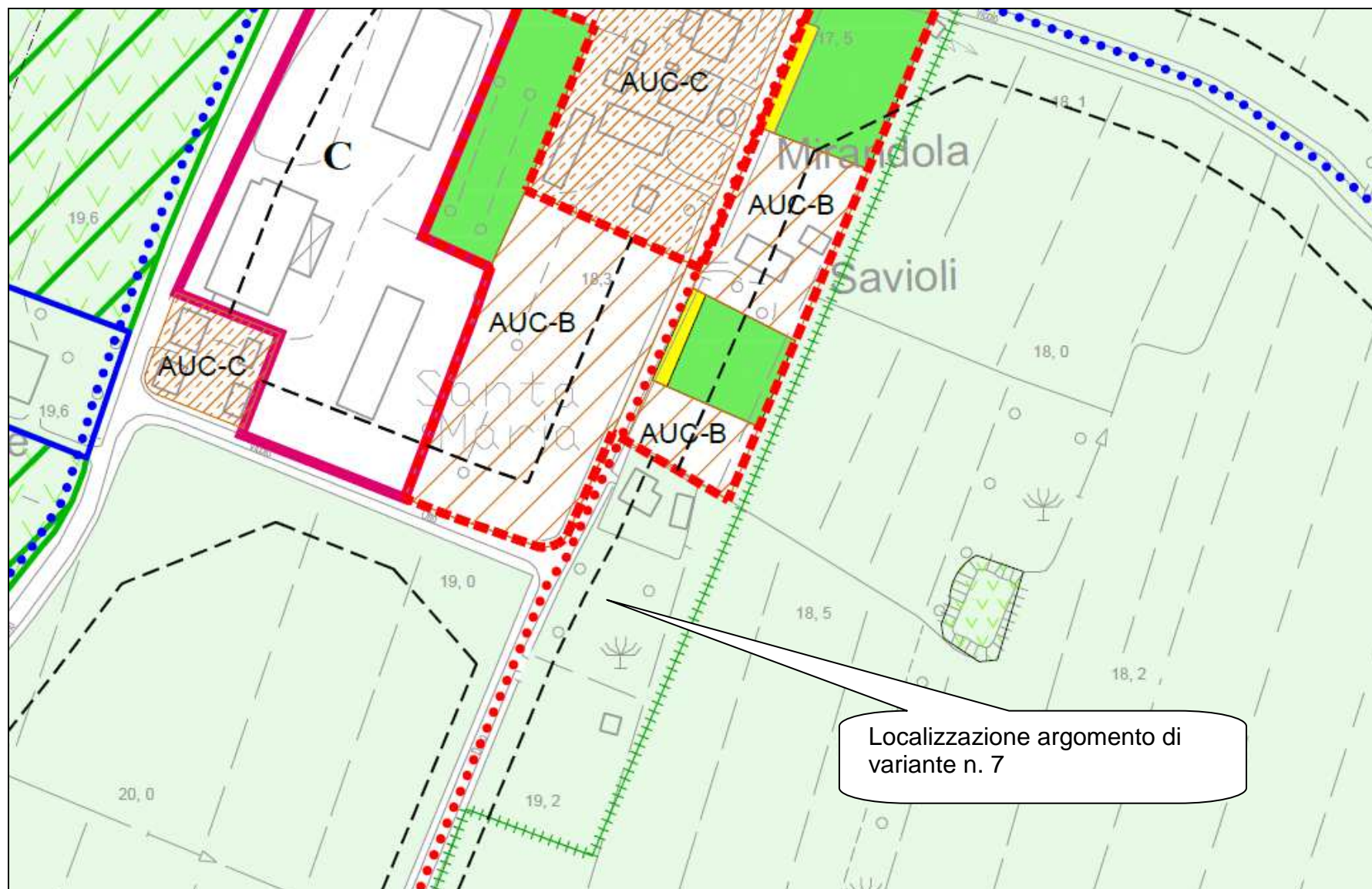
Per tale argomento di variante viene redatta la Valsat costituita dall'elaborato n. 5

PROPOSTA VARIANTE

Viene integrato l'Art. 33.4, paragrafo secondo, con l'inserimento di una nuova scheda normativa contraddistinta con la lettera e) in cui vengono disciplinati gli interventi e le quantità edificatorie ammesse, nonché le condizioni perequative, come riportato di seguito.

Ai soli fini di completezza documentale, è altresì riportato lo stralcio cartografico del PSC con la localizzazione dell'area oggetto del presente argomento di variante.

STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – Tavola 2 – Tavoletta 31 – INVARIATA



STRALCIO NORMATIVO DEL RUE

Art. 33.4 - Paragrafo secondo

e) Area ubicata in frazione S. Maria in Duno a margine del territorio urbanizzato distinta al NC al Foglio. 39, mappale 86		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata catastalmente al foglio 39, mappale 86.
Interventi ammessi		- NC
Modalità di attuazione	=	- Interventi diretto previa sottoscrizione di Accordo ex art. 11 della L. 241/1990 o convenzione per l'assunzione di impegni per oneri perequativi.
Usi	=	- UA1, UA2
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none">- Capacità edificatoria: mq 160 di Su con un massimo di n. 2 alloggi;- <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">- P1 monetizzare;- P3 da realizzare;- Verde pubblico da monetizzare;- <u>altezza massima</u>: m. 7,50.
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none">- Allestimento di un'area per sgambamento cani e/o un'area di verde pubblico attrezzata in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune;- Cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di una pista ciclabile.

ARGOMENTO N. 8

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Nell'ambito della previsione di ampliamento dell'autostrada A-13 Bologna Padova per la creazione della terza corsia, è previsto il rifacimento dei ponti di attraversamento della viabilità comunale.

il Comune di Bentivoglio, a tal proposito, ha richiesto di dimensionare i nuovi ponti affinché, alla normale viabilità carrabile, possano essere affiancati percorsi ciclopedonali di connessione territoriale, e fra centri urbani; in particolare tale esigenza si pone per l'attraversamento autostradale di Via Asinari (Strada Provinciale n. 44 – Bassa Bolognese) per connettere il Capoluogo di Bentivoglio con la località Fabbriera e per l'attraversamento della strada comunale di via Canali e Crociali, che collega via Saliceto (Strada provinciale n. 45) con la frazione di San Marino e con il complesso di Villa Smeraldi – Museo della civiltà contadina.

Per la previsione di allargamento dei ponti citati, ai fini di poter essere formalizzata nel procedimento di valutazione ambientale del progetto di ampliamento dell'autostrada, i percorsi ciclopedonali citati debbono essere previsti negli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune (PSC e RUE).

Si prevede quindi, con il presente argomento di variante, l'individuazione cartografica nei relativi elaborati, dei due percorsi ciclopedonali a margine della viabilità sopracitata.

In particolare, quindi, vengono individuati i seguenti tratti di percorsi ciclopedonali di progetto:

- tratto di collegamento del Capoluogo di Bentivoglio con la località Fabbriera, previsto sul lato nord della strada provinciale di via Asinari, sino alla rotonda stradale esistente nella medesima località;
- tratto di collegamento della strada provinciale via Saliceto con la frazione di San Marino, Villa Smeraldi ed il Museo della Civiltà Contadina, previsto sul lato sud di via Canali e Crociali sino al parcheggio di Villa Smeraldi, e sul lato nord per il tratto seguente fino alla rotonda stradale di via Sammarina.

Con la prima e prossima variante al Piano Strutturale Comunale, tale previsione verrà recepita ai fini di rendere congruenti i due strumenti pianificatori.

PROPOSTA VARIANTE

Trattasi di variante esclusivamente cartografica con l'inserimento dei percorsi ciclopedonali di previsione, negli elaborati cartografici di seguito indicato:

- tratto Bentivoglio Capoluogo – Località Fabbriera:
 - Tav. n. 1 scala 1/5000 , tavolette n. 14 e 15
 - Tav. n. 2 scala 1/2000 , tavolette n. 6 e 34
- tratto Via Saliceto – Frazione San Marino:
 - Tav. n. 1 scala 1/5000 , tavolette n. 26 e 27
 - Tav. n. 2 scala 1/2000 , tavoletta n. 17

Di seguito si riportano le modifiche cartografiche della sola tavola n. 1 in scala 1/5000 del RUE, in

quanto maggiormente rappresentativa dei tratti ciclopedonali previsti, con stralci della situazione vigente e di previsione;

Successivamente all'approvazione della presente variante al RUE, sarà aggiornata anche la corrispondente tavola n. 2 in scala 1/2000.

