



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Deliberazione n. 48 del 06/11/2019**

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

**OGGETTO: ADOZIONE 7^ VARIANTE AL RUE.**

L'anno **duemiladiciannove** addì **sei** del mese di **novembre** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Sono presenti per la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto:

PARMEGGIANI ROBERTO	Presente
RUSSO LUCIANO	Presente
LENZI MARILENA	Presente
ARMAROLI CHIARA	Presente
BERNABEI IRENE	Presente
MARTINI SILVIA	Assente
LOLLI FRANCA	Presente
FELIZIANI FEDERICO	Presente
VINCENZI MATTEO	Assente
VENTURI ALBERTO	Presente
RASCHI ALESSANDRO	Presente
LODI SIMONE	Presente
MASTACCHI MARCO	Assente
CHILLARI ACHILLE	Presente
VERONESI MARCO	Assente
BIGNAMI CLAUDIO	Assente
MURATORI MAURO	Presente

**PRESENTI N. 12**

**ASSENTI N. 5**

Risulta presente l'Assessore esterno Rossi Gianluca.

Il SEGRETARIO GENERALE Dott. POLI CLAUDIO, partecipa alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco PARMEGGIANI ROBERTO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: ADOZIONE 7^ VARIANTE AL RUE.**

Illustra l'Ass. **Rossi**

Cons. **Chillari** (gruppo Dimmi-Lista civica per Sasso Marconi): nel marzo 2019 col 50% di indice di costruzione era stato obbligato il concessionario a realizzare per intero la rotonda. Ora con il 60% di indice utilizzabile i privati dovranno partecipare solo al 25% della spesa. Perché?

Ass. **Rossi**: senza una modifica di questo genere l'intervento non si sarebbe mai realizzato, in quanto anti-economico. Con l'aumento che comporta la possibilità di costruire 6/7 alloggi l'operazione economicamente risulta fattibile.

**Chillari**: 500 metri quadri in più buon per il privato concessionario. Conferma il proprio voto contrario.

Cons. **Muratori** dichiara di aver apprezzato il lavoro della amministrazione e in vista anche dei futuri impegni sul PUG esprime un voto di astensione auspicando una apertura alle istanze della cittadinanza.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Presso che la L.R. 24.3.2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" individua all'art. 28 il Piano Strutturale Comunale (PSC) quale strumento di pianificazione urbanistica generale che, con riguardo a tutto il territorio del Comune, delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso, identificando gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

Premesso che l'art. 29 della L.R. 20/2000 stabilisce che il RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;

Visto che la L.R. 24/2017, che detta la nuova disciplina sulla tutela e l'uso del territorio, che dispone, agli artt. 3 e 4, che la conclusione del procedimento in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvenga secondo la procedura previgente ai sensi della L.R. 20/2000;

Visto che la Circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/03/2018, che detta le prime indicazioni applicative della citata L.R. 24/2017 ed in particolare la possibilità di modificare ed attuare gli strumenti urbanistici vigenti nel corso del periodo transitorio applicando la normativa previgente;

Considerate che si rende necessario redigere variante al RUE di questo Comune per aggiornare, correggere e/o meglio precisare e chiarire alcuni contenuti relativi a:

- modifica ad alcuni parametri relativi agli usi nelle aree di insediamenti artigianali esistenti già classificate nel RUE vigente;
- adeguamento delle dimensioni di interpiano nelle abitazioni per tener conto delle moderne tecniche costruttive dei pacchetti di solaio in termini di risparmio energetico;
- inserimento dell'uso R1 nei centri e nuclei storici per disambiguamento della norma

- recepimento del "glossario " relativo agli interventi di edilizia libera;
- possibilità di realizzare impianti fotovoltaici a servizio della residenza di potenza fino a 4 KW, anche su pergolato a falda inclinata;

Dato atto della illustrazione del contenuto della variante alla Commissione Consiliare riunitasi in data 30 ottobre 2019;

Considerato che si tratta di variante normativa che prevede anche una correzione grafica per recepire la reale estensione catastale dell'impianto distributore di carburante e gas in località Fontana e che si rende necessario procedere all'adeguamento sia del Testo normativo vigente che della cartografia;

Considerato che, ai sensi degli articoli sopra richiamati e della Circolare regionale stessa, la variante in oggetto rientra pienamente nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 della citata L.R. 24/2017 e pertanto il procedimento di adozione ed approvazione può essere svolto ai sensi dell'art- 32 della L.R- 30/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area interessata in ordine alla regolarità tecnica della proposta e del Responsabile dell' U.O. Bilancio in ordine alla sua regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 T.U. Enti Locali approvato con decreto legislativo n. 267/2000;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, e successive modificazioni ed integrazioni;

Con 10 voti favorevoli, 1 contrario (Consigliere Chillari) e 1 astenuto (Consigliere Muratori) espressi a mezzo votazione palese

### **DELIBERA**

- di adottare le modifiche al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sopra illustrate e riportate nel documento allegato;
- di dare atto che, ai sensi dell'art.33 L.R. n.20/2000, le modifiche adottate saranno depositate presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Attuazione Opere Connesse per 60 giorni; entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni. Dell'avvenuta adozione sarà dato avviso sul sito istituzionale del Comune e su almeno un quotidiano a diffusione locale;
- di incaricare il Responsabile dell'Area Servizi Tecnica agli adempimenti relativi alla pubblicità, all'accesso agli atti e documenti ed alla partecipazione al procedimento di adozione del RUE, ai sensi degli artt. 8 e 33 della L.R. n. 20/2000.

Con successiva votazione palese dal seguente esito: 10 voti favorevoli, 1 contrario (Consigliere Chillari) e 1 astenuto (Consigliere Muratori) si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Provincia di Bologna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
PARMEGGIANI ROBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. POLI CLAUDIO



# **CITTA' DI SASSO MARCONI**

**PROVINCIA DI BOLOGNA**

Piazza dei Martiri della Liberazione, 6 - 40037  
www.comune.sassomarconi.bologna.it



## AREA TECNICA

**Oggetto:** Settima Variante Normativa al R.U.E. Relazione esplicativa.

Trattasi di variante per lo più normativa con alcune correzioni di imprecisioni grafiche dell'attuale cartografia .

### **art. 6.2.11 – U10 – Zone di insediamenti artigianali esistenti**

Ammissibilità, solo nelle zone artigianali esistenti prospicienti direttamente la viabilità principale, adiacenti ad agglomerati residenziali ed in cui le attività artigianali non siano più in esercizio da almeno un anno, dell'uso R1 con densità edilizia complessiva pari allo **0,60** mq/mq.

Il n\* di piani consentiti: 3 più un 4° piano con Su + Sa totale pari al 50% di quella dei piani tipo inferiori.

L'intervento dovrà essere subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda la cessione di unità immobiliari al Comune in numero commisurato alla superficie residenziale realizzata, la partecipazione in percentuale dell'attuatore a opere di urbanizzazione aggiuntive a quelle dovute per legge, quali rotatorie o altro, volte al miglioramento della sicurezza stradale, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e con copertura fidejussoria depositata all'atto della sottoscrizione. I dettagli saranno definiti nello schema di convenzione che sarà allegato al permesso di costruire rilasciato.

### **da art. 6.2.2 ad art. 6.2.12 – da U1 a U12**

Nelle prescrizioni morfologiche, ove vi sia indicazione del numero massimo di piani o dell'altezza massima, si deve intendere come altezza di piano per i locali ad uso abitativo la misura di interpiano pari a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

### **art. 5.2.1 – Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione**

Chiarimento sull'inserimento di nuovi usi, tra i quali viene inserito l'uso R1 coerentemente con quanto indicato al punto 3.b) circa la formazione di nuove unità abitative.

### **Art. 9.6.1 – Manutenzione Ordinaria**

Inserimento del riferimento alla normativa nazionale relativa al glossario dell'edilizia libera ex Decreto 2 marzo 2018 con riferimento alla possibilità di installare piattaforme fotovoltaiche di modeste dimensioni, 4 Kw, anche su pergolati a falda inclinata in regime di edilizia libera.

### **art.10.9 – Titoli abilitativi**

Inserimento del riferimento alla normativa nazionale relativa al glossario dell'edilizia libera ex Decreto 2 marzo 2018.

## **Adeguamento Cartografico**

Modifica della delimitazione dell'area del distributore del metano di Fontana per ricomprendere nell'area tutta la superficie catastale di proprietà.

### **Arch. Gianluca Rossi**

Assessore Urbanistica, Lavori Pubblici,  
Cura del Territorio

### **Ing. Andrea Negroni**

Responsabile Area Tecnica

### Art. 5.2.1 - Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione

.....

**R:** impianto edilizio coerente con funzioni residenziali e attività compatibili o accessorie. In tali edifici è consentito:

- a) il mantenimento delle superfici utili delle unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- b) l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con o senza formazione di nuove unità abitative, purché sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (SA) non inferiore al 30% della SU;
- c) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dalla viabilità e dalla dotazione di parcheggi, presente o reperita dall'intervento:

- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- **uso R1 : Residenza**
- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, il Comune può richiedere all'interessato dati e rappresentazioni utili a consentire la valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

.....

### Art. 6.2.2 - U1 - Zone residenziali sature

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero dei piani: quello esistente o inferiore con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
- altezza massima: quella esistente o inferiore, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano soprariportata

.....

### Art. 6.2.3 - U2 - Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero di piani: quelli esistenti con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
- altezza massima: quella esistente, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano soprariportata

.....

#### Art. 6.2.5 - **U4** - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità

.....

7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

#### Art. 6.2.6 - **U5** - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità

.....

8. Prescrizioni morfologiche:- numero dei piani: 2 o quello preesistente se superiore, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

#### Art. 6.2.7 - **U6** - Zone residenziali a bassa densità

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- la possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 e di volumi in ampliamento della superficie accessoria è subordinata al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà esprimersi in ordine al rispetto dei valori vegetazionali presenti e della loro percezione, al tipo edilizio, ai materiali proposti  
L'altezza di interpiano potrà essere fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

#### Art. 6.2.8 - **U7** - Zone residenziali a completamento di PRG non attuate

.....

7. Prescrizioni morfologiche: numero dei piani: 2, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

#### Art. 6.2.11 - **U10** - Zone di insediamenti artigianali esistenti

1. Identificazione: si tratta di aree edificate a destinazione prevalentemente artigianale, di impianto spontaneo ed esterne ad ambiti produttivi specializzati
2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,6$  mq/mq. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi per un massimo del 20% della  $S_u$  esistente alla medesima data, comunque non oltre una densità edilizia finale di 0,70 mq/mq.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5, C6



D1, D2  
P1, P2, P3  
S1, S7, S9

Per gli agglomerati artigianali esistenti in cui le attività artigianali non sono più in essere da almeno un anno, se prospicienti direttamente la viabilità principale e adiacenti a zone residenziali, è ammesso l'uso residenziale R1 con densità edilizia complessiva finale massima pari allo ~~0,50~~ 0,60 mq/mq, con intervento unitario convenzionato che preveda la cessione al Comune di almeno 2 unità residenziali e la partecipazione per almeno una percentuale del 25% di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione volontarie e aggiuntive a quelle dovute per legge (quali rotoarie in previsione di realizzazione) volte al miglioramento della sicurezza stradale, da concordarsi mediante preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale.

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta. Attuazione convenzionata per l'uso R1.
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di soppalcatura interna previsti dal precedente comma 2 "Edificabilità massima" o quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile.
7. Prescrizioni morfologiche: ~~altezza massima: 9 m., con esclusione dei volumi tecnici~~ n. di piani pari a 3 più un 4° piano con Su + Sa totale pari al 50% di quella dei piani tipo inferiori,
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
ulteriori impermeabilizzazioni rispetto allo stato di fatto della superficie scoperta dell'area devono essere strettamente limitate alle aree di parcheggio pertinenziale e di manovra
9. Disposizioni particolari: qualora aree di cui al presente articolo vengano ricomprese dal POC entro ambiti di riqualificazione ai sensi dell'art. 6.3, comma 5, e schede AR1 e AR2 allegate del PSC si applicano le disposizioni ivi previste.

#### **Art. 9.61 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia con riferimento particolare al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

In tale ambito si conferma la possibilità di installare piattaforme fotovoltaiche di modeste dimensioni ad uso domestico, 4 Kw, sia a terra che in falda della copertura o su pergolato a falda inclinata che mantenga tutte le caratteristiche costruttive di tale manufatto, in termini di permeabilità della struttura di copertura e di superficie laterale aperta.

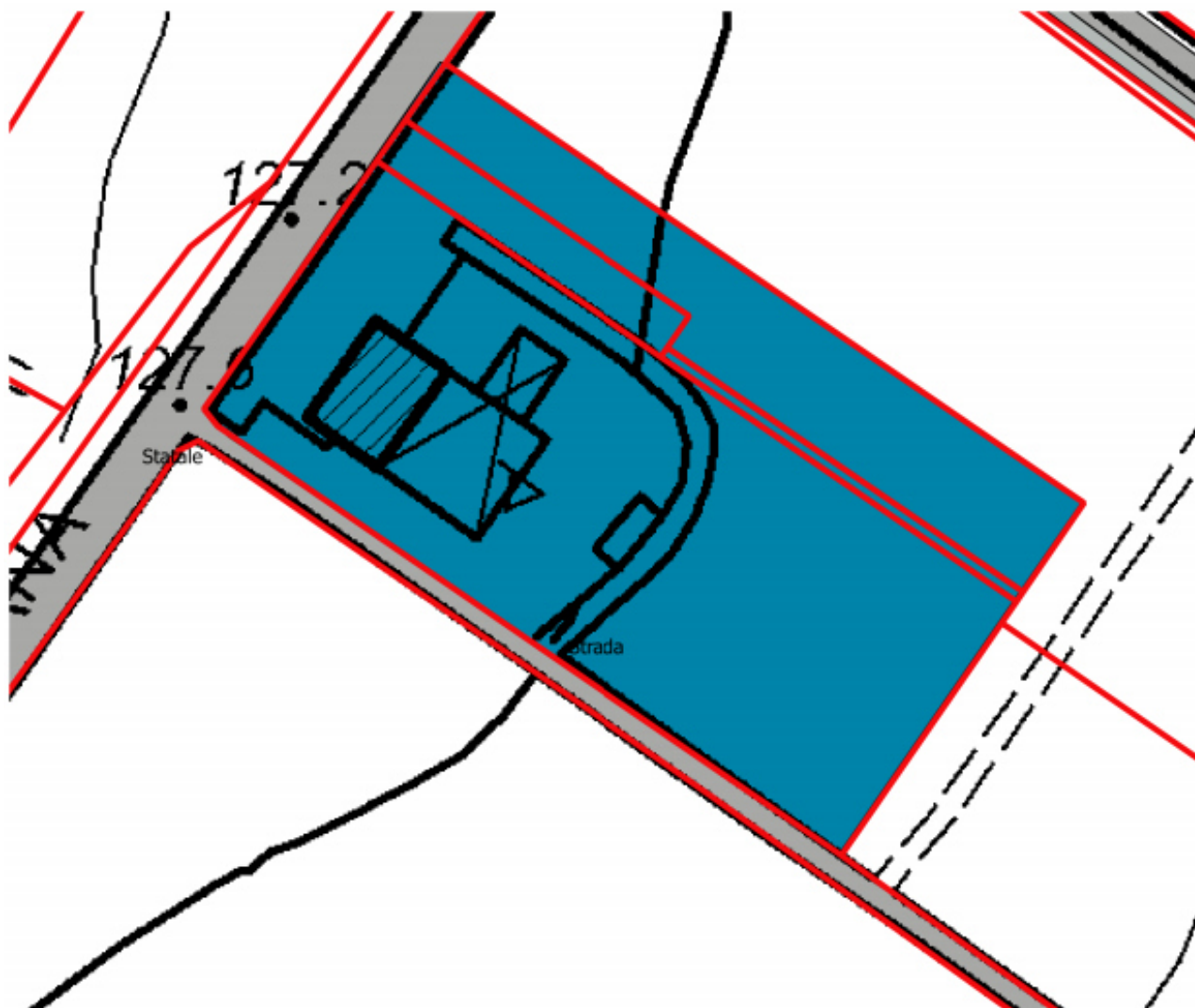
.....

#### **Art. 10.9 - Titoli abilitativi**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

Si conferma quanto contenuto in materia di titoli abilitativi al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

Area distributore località "FONTANA" via FIACCACOLLO





**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna  
\*\*\*\*\*

Proposta N. 2019 / 616  
Segreteria Area Tecnica

OGGETTO: ADOZIONE 7^ VARIANTE AL RUE

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 31/10/2019

**IL RESPONSABILE**  
**NEGRONI ANDREA**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna

\*\*\*\*\*

Proposta N. 2019 / 616  
Segreteria Area Tecnica

OGGETTO: ADOZIONE 7^ VARIANTE AL RUE

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 31/10/2019

**IL RESPONSABILE**  
**LA MONICA CATI**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna  
\*\*\*\*\*

**Certificato di Esecutività**

**Deliberazione del Consiglio Comunale N. 48 del 06/11/2019**

Segreteria Area Tecnica

**Oggetto: ADOZIONE 7^ VARIANTE AL RUE.**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28/11/2019, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 02/12/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
POLI CLAUDIO  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)