



COMUNE DI SASSO MARCONI
Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 60 del 29/12/2020

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: APPROVAZIONE 8^ VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA 1^ VARIANTE AL PSC

L'anno **duemilaventi** addì **ventinove** del mese di **dicembre** alle ore **19:00** nella Residenza Municipale, sita in Sasso Marconi Piazza dei Martiri n.6, previa l'osservanza di quanto disposto dall'art. 73 del D.L. n° 18 in data 17/03/2020 e dal decreto sindacale attuativo n. 4784 del 23/03/2020, sono presenti:

PARMEGGIANI ROBERTO Presente

e in collegamento da remoto tramite videoconferenza i consiglieri :

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

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

E' inoltre presente in collegamento da remoto l'Assessore Esterno GIANLUCA ROSSI

E' presente in aula il Segretario Generale Dott. CLAUDIO POLI per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 97 TUEL

Constatata la legalità del numero dei componenti intervenuti, il Sindaco ROBERTO PARMEGGIANI, assume la Presidenza dell'adunanza e dichiara aperta la seduta, invita i consiglieri intervenuti a deliberare sull'oggetto sopra esposto, sulla scorta della corrispondente proposta deliberativa articolata dall'Ufficio comunale settorialmente competente e resa disponibile mediante inserimento in apposito link su Google Drive

Deliberazione n. 60 del 29/12/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE 8^ VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA 1^ VARIANTE AL PSC.

Esce la Consigliera **Martini** (Centro Sinistra per Sasso Marconi) in quanto potenzialmente in conflitto di interesse rispetto ai contenuti dei provvedimenti.

Presenti n.15

Illustra il punto l'Assessore **Rossi**.

Consigliere **Veronesi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi) : di quanti edifici si sta parlando?

Assessore **Rossi**: le auto-osservazioni dell'Ufficio Tecnico sono un adeguamento del RUE alle norme del PSC e della disciplina normativa vigente. Non sono disposizioni che innovano, ma semplicemente specificative della disciplina statale e regionale vigente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso 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 vigente 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 con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 12/02/2020 veniva approvata la "VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DEL COMUNE DI SASSO MARCONI" ai sensi della L.R. n. 20/2000 e delle norme transitorie di cui all'art. 3, L.R. n. 24/2017 e che pertanto si è reso necessario redigere variante al RUE di questo Comune per aggiornare e correggere quello vigente ed uniformare i due strumenti urbanistici;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 30/09/2020 con la quale è stata adottata la 8^ variante al RUE, pubblicata dal giorno 7/10/2020 per 60 (sessanta giorni consecutivi);

Visto che nel periodo di pubblicazione, sono pervenute due osservazioni ed è stata formulata osservazione d'ufficio, il tutto riportato nel "DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE" ;

Considerato che si tratta di variante normativa e grafica pertanto 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 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;

Presenti n.15

Con 11 voti favorevoli, 3 contrari (Consiglieri Mastacchi, Chillari e Veronesi) e 1 astenuto (Consigliere Muratori) espressi per appello nominale

DELIBERA

- di approvare l'8^ Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in recepimento della 1^ variante al PSC, costituita dai seguenti documenti: RELAZIONE TECNICA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, TAV. 1.1, TAV. 1.2, TAV. 1.3, TAV. 1.4, TAV. 1.5, TAV. 1.6, TAV. 1.7;
- di approvare gli aggiornamenti illustrati e riportati nel documento allegato con le modifiche apportate a seguito del recepimento della osservazione d'ufficio;
- la documentazione suddetta è visionabile e liberamente scaricabile sul seguente link: https://drive.google.com/drive/folders/1XnqhK5XxOhnAWAC__hXm0NmEfh7CC0Kp?usp=sharing
- 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 dal seguente esito : 11 voti favorevoli, 3 contrari (Consiglieri Mastacchi, Chillari e Veronesi) 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

COMUNE DI SASSO MARCONI
8° VARIANTE RUE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

- Osservazione prot. n. 19225 del 07/12/2020

a firma di:

Ing. Antonio Iascone

L'osservazione riguarda la possibilità di inserire gli usi C4 - "pubblico esercizio" e T2 "residenze turistiche alberghiere" nella tabella 1.6 dell'articolo 7.23.1 "Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole" del RUE.

L'osservazione è **NON ACCOGLIBILE IN QUANTO NON PERTINENTE**

Controdeduzione:

Si ritiene di non accogliere la proposta dell'osservante in quanto l'articolo 7.23.1 "Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole" non è oggetto della presente variante e comunque riguarda le possibili trasformazioni edilizie consentibili ai soggetti dediti all'attività produttiva agricola.

- Osservazione prot. n. 19363 presentata in data 09/12/2020

a firma di:

Geom. Barbara Brini

L'osservazione riguarda la richiesta di inserire nel RUE le nuove definizioni degli interventi edilizi apportate dalla Legge n. 120 dell'11/09/2020.

L'osservazione è **NON ACCOGLIBILE IN QUANTO NON PERTINENTE**

Controdeduzione:

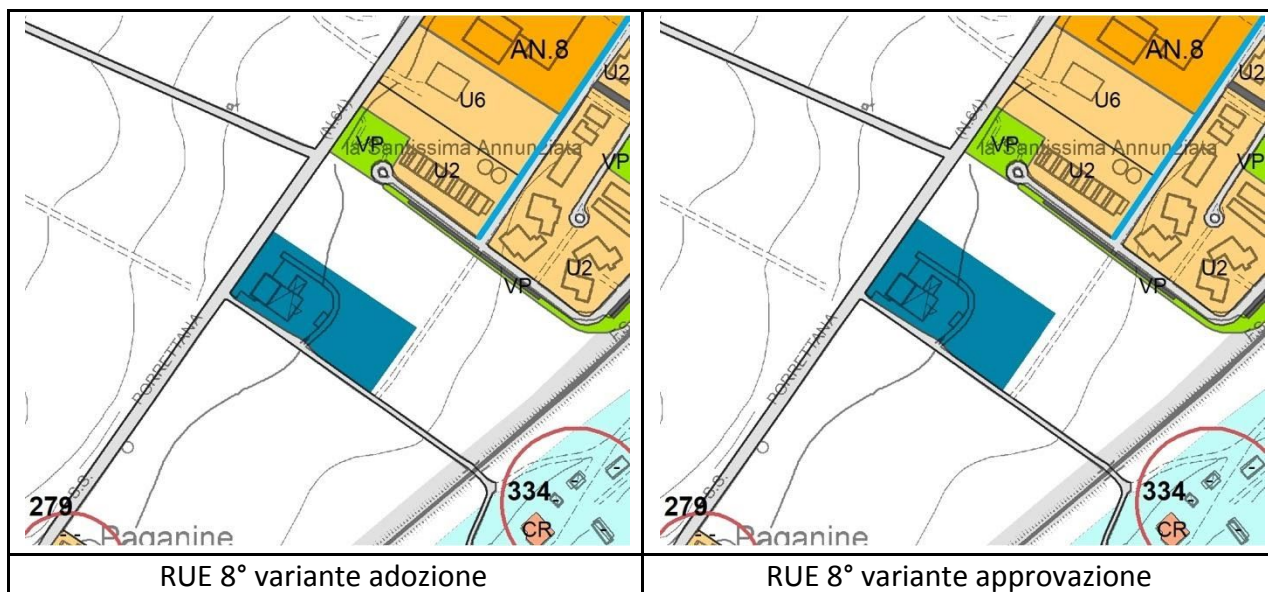
Si ritiene di non accogliere la proposta dell'osservante in quanto le modifiche normative operate dalla Legge n. 120 dell'11/09/2020 sono già vigenti per le parti che non sono di stretta competenza comunale, ancorchè non recepite nel RUE.

CONTRODEDUZIONI ALL'AUTOSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

- 1) L'osservazione riguarda la correzione del perimetro dell'area destinata a distributore di carburante in località Fontana che per errore materiale non è stato modificato a seguito dell'approvazione della 7^a Variante al RUE.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione apportando la modifica grafica proposta come di seguito specificato.



- 2) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità di realizzare in territorio rurale gli ampliamenti di superficie accessoria al piano interrato in assenza di vincoli ambientali.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione come di seguito specificato:

- a) Modificando il punto 3 dell'art. 7.25.2 "Edificio con tipologia a funzione abitativa" nel seguente modo:

Art. 7.25.2 - Edificio con tipologia a funzione abitativa

.....omissis

3. L'aumento della Superficie Utile e/o la formazione di nuove unità abitative, secondo quanto previsto alle lettere b) e c) del comma 2 precedente, è consentita a condizione che venga riservata, per l'insieme delle preesistenti unità abitative e di quelle nuove, una Su media non inferiore a 75 mq ed una superficie accessoria alla residenza che per ogni alloggio non dovrà essere inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Nel caso di edifici con SA preesistente al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato, questa dovrà essere utilizzata per dotare

PAG. 4

ogni nuovo alloggio di almeno un'autorimessa chiusa. Eccezioni particolari potranno essere considerate nel caso di immobili di valore storico (Art. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3) ove tale imposizione potrebbe determinarne, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, lo stravolgimento (dato ad esempio dalla realizzazione di forature incongruenti con la tipologia). Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme, *ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali*. Sono ammessi, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi;
- interventi trasformativi nei casi previsti dagli art. 4.13.1 e 9.175b.

.....omissis

- b) Modificando il punto 5 dell'art. 7.25.3 "Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico" nel seguente modo:

Art. 7.25.3 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico

.....omissis

5. Dovrà essere riservata una superficie accessoria alla residenza, realizzabile anche al piano interrato o seminterrato, non inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali è consentito dalle presenti norme tale uso, *ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali*.

- 3) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, in cui è necessario chiarire che vi è la possibilità di realizzare la quantità di superficie accessoria collegata alla trasformazione di Superficie Utile in Accessoria.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione modificando il punto 2 dell'art. 4.13.1 "Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" nel seguente modo:

Art. 4.13.1- Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente

.....omissis

2. Con tale finalità, agli edifici residenziali esistenti alla data del 15/12/1992 e che da tale data non abbiano subito aumenti di SU, è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente, l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sul medesimo sedime derogando ai limiti di SU e di SA stabiliti dai seguenti Titoli VI e VII. L'intervento è ammesso sino ad un massimo di 20 mq. di Superficie Utile ad unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme oltre al 60% della Superficie Accessoria. L'intervento dovrà essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano:

- nel caso di recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente o di ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici dell'unità in oggetto, equivalenti a quelli previsti; dalla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156 del 2008;
- nel caso di demolizione con ricostruzione e ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica dell'intero edificio e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008, assicurando il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti;
- l'applicazione delle disposizioni di cui alle norme per la riduzione del rischio sismico.

.....omissis

- 4) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità di demolizione e ricostruzione di porzioni di edifici classificati di valore storico ove sia accertata in tali porzioni l'assenza di valore storico.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione apportando le seguenti modifiche al punto 4 del comma 2 dell'art. 9.67 "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" nel seguente modo:

Art. 9.67 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV)

.....omissis

2. L'intervento prevede, oltre alle opere di cui all'art. 9.64, limitatamente alla parte attinente agli edifici di interesse storico:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;
- il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
- la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione, **se non nelle porzioni dell'edificio di cui è stata dimostrato l'assenza di valore storico;**
- l'inserimento di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, altri elementi in stile di modesta dimensione);
- sulle parti prive di interesse storico testimoniale l'intervento può prevedere la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

.....omissis

- 5) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità dell'Amministrazione Comunale di individuare con apposito atto gli edifici o complessi di impianto produttivo moderno di rilevante dimensione con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli che abbiano un rilevante impatto paesaggistico, da sottoporre alle prescrizioni dell'art. 7.25.14, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione modificando il punto 1 dell'art. 7.25.14 - "Insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado" nel seguente modo:

Art. 7.25.14 – Insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado

*1. Il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 7.25, comma 1, punto 3b), del PSC, le caratteristiche proprie degli edifici o complessi di impianto produttivo agricolo moderno di rilevante dimensione, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli, che abbiano un rilevante impatto paesaggistico e che per tale motivo debbano essere demoliti operando il ripristino e la riqualificazione ambientale dei luoghi. L'identificazione dei singoli insediamenti è operata dalle tavole di RUE **ovvero con apposito provvedimento emesso da parte dell'Amministrazione Comunale e Dirigente dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** nel rispetto delle seguenti disposizioni.*

.....omissis



COMUNE DI SASSO MARCONI
Città Metropolitana di Bologna

Proposta N. 2020 / 819
Pianificazione Territoriale

OGGETTO: APPROVAZIONE 8^a VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA
1^a VARIANTE AL PSC.

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, 22/12/2020

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. 2020 / 819
Pianificazione Territoriale

OGGETTO: APPROVAZIONE 8^ VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA
1^ VARIANTE AL PSC.

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, 22/12/2020

LA RESPONSABILE
TAROZZI VIVIANA
(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. 60 del 29/12/2020

Pianificazione Territoriale

Oggetto: APPROVAZIONE 8^ VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA 1^ VARIANTE AL PSC..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/01/2021, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 18/01/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
DALLOLIO PAOLO
(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 Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 60 del 29/12/2020

Oggetto: APPROVAZIONE 8^ VARIANTE AL R.U.E. COMUNALE IN RECEPIMENTO DELLA 1^ VARIANTE AL PSC..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 31/12/2020 al 15/01/2021, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 12/06/2021

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SIMI ROBERTA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)