

Comune di
PIEVE DI CENTO



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

CONTRODEDUZIONI

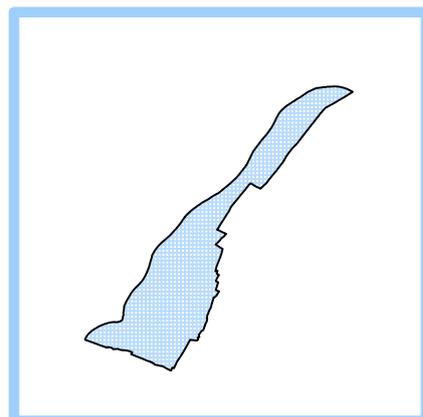
Riserve provinciali e Osservazioni al RUE-VALSAT

Sindaco
Sergio Maccagnani

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n. 25 del 30.03.2010
approvazione delib. C.C n. 28 del 14.03.2011



DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 510 DEL 30 NOVEMBRE 2010

FORMULAZIONE DI RISERVE ED ESPRESSIONE DELLE VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE RIFERITE AL RUE DI PIEVE DI CENTO ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 30 MARZO 2010

CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE

Le controdeduzioni del comune sono riportate in ***carattere grassetto corsivo***

1. RISERVE

1.1 La disciplina del centro storico

Il PSC (art. 22) prevede che il RUE detti la disciplina particolareggiata di intervento sulle singole porzioni di tessuto e gestisca le trasformazioni attraverso strumenti di attuazione come i PUA, i piani di recupero o gli interventi convenzionati. Viceversa il RUE prevede l'attuazione diretta per gli interventi ammessi all'interno del centro storico con una superficie minima di intervento corrispondente al lotto di proprietà, come si evince dalla Tavola 2b "Disciplina particolareggiata per il centro storico - Modalità di intervento". Al fine di garantire l'integrazione e la omogeneità degli interventi sui singoli immobili nei contesti storici, sarebbe opportuno definire unità minime di intervento che comprendono porzioni di tessuto più ampie del singolo lotto di proprietà, su cui intervenire con Piani Urbanistici Attuativi o, nei casi più semplici, con interventi convenzionati tramite la presentazione del progetto unitario di cui all'art. 22 paragrafo 3) del RUE.

Richiamando la riserva n. 3 al PSC, si sottolinea che il PSC riconosce in cartografia e nella norma il "centro storico semplice" di Pieve di Cento, il quale nel PTCP viene invece indicato come "nucleo relazionato al centro storico di Cento". A questo proposito, lo strumento provinciale chiede al PSC, e di conseguenza al RUE, di indicare la disciplina per la tutela degli elementi e/o degli areali che ancora testimoniano la relazione percettiva o funzionale dei due nuclei (art. 8.3 del PTCP). Poichè questo tema è stato condiviso anche nell'Accordo di Pianificazione, si è chiesto di integrare la norma del PSC, e di conseguenza del RUE, definendo indirizzi e prescrizioni volti a valorizzare e a mantenere riconoscibile la leggibilità delle relazioni tra i due nuclei storici.

Richiamando ancora la riserva n. 3 al PSC, si rileva che nella cartografia del PSC e del RUE un areale del centro storico a nord-ovest dell'abitato è stato classificato come ambito consolidato, senza chiarirne le motivazioni. Si ribadisce la necessità di verificare attraverso la metodologia di analisi di cui all'art. 8.3 del PTCP l'assenza delle caratteristiche di centro storico per tali porzioni di territorio comunale, oppure di portare a coerenza con la cartografia del Documento Preliminare.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla ***disciplina del centro storico*** si formula la seguente

RISERVA N. 1

In coerenza con gli obiettivi fissati dall'art. 22 del PSC, si suggerisce di definire unità minime di intervento che comprendono porzioni di tessuto più ampie del singolo lotto di proprietà, su cui intervenire con Piani Urbanistici Attuativi o interventi convenzionati. Richiamando la riserva n. 3 del PSC, si chiede di definire all'interno del RUE indirizzi e prescrizioni volti a valorizzare e mantenere riconoscibile la leggibilità delle relazioni tra i nuclei storici di Cento e Pieve di Cento. Si ribadisce inoltre la necessità di verificare attraverso la metodologia di analisi di cui all'art. 8.3 del PTCP l'assenza delle caratteristiche di centro storico per la porzione di territorio comunale non identificata come tale.

CONTRODEDUZIONI

Il richiamo alle norme del PSC è opportuno, ma a seguito di una osservazione dell'Ufficio Tecnico, si è introdotto il riferimento anche all'intervento diretto prima non presente. Dal punto di vista disciplinare, in Emilia-Romagna siamo stati abituati sin dalla prima legge sui Centri storici e successivamente dalla legge 47/78, a predisporre per i "centri storici" la disciplina particolareggiata, ovvero quella disciplina che deriva dalla lettura urbanistico-edilizia del tessuto edilizio edificato che, attraverso l'identificazione dei vari modelli insediativi edilizi, ovvero le "tipologie edilizie", avrebbe portato a modalità di intervento calibrate sulle medesime. Infatti ad ognuna di esse, in relazione al loro stato di conservazione, venivano attribuite le diverse categorie di intervento: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ecc. Quindi il RUE per il centro storico, porta avanti e ribadisce una tradizione che il Comune di Pieve di Cento ha sempre perseguito fin dagli anni '70, quando predispose uno dei primi Piani per il Centro Storico della Regione; non per niente il centro storico è quasi completamente recuperato.

L'intervento quindi è prevalentemente diretto sulla base della identificazione tipologica e della unitarietà edilizia. Dove le condizioni e le esigenze di pubblico interesse lo consentono, sono stati individuati gli Ambiti di riqualificazione, che di fatto sostituiscono gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il PSC, in generale, prevede anche interventi preventivi come i PUA, i Piani di Recupero, gli interventi convenzionati; ciò non significa che nell'attuale disciplina particolareggiata del RUE ognuna di queste modalità attuative siano presenti. Se saranno utili, in casi particolari anche negli anni futuri, lo si potrà fare.

Quindi in definitiva non si accoglie la Riserva per come è stata formulata.

Per quanto riguarda il secondo punto si rilevano sul tema le seguenti permanenze ed emergenze:

- ***dalla parte di Pieve di Cento, abbiamo a sud e a ovest del "ponte vecchio", spazi liberi pubblici attrezzati a verde, che di fatto non permettono l'insediarsi di volumi o nuove costruzioni tali da non consentire l'impatto visivo verso il Reno e in prosecuzione verso Cento.***
- ***la relazione planimetrica individuata dal PTCP non è particolarmente***

te felice: infatti se noi siamo alla base della salita al ponte, venendo da Pieve, vediamo la strada e non il centro storico di Cento; idem dall'altra parte: è una "relazione formale", in divenire, mano a mano che avanzo verso il centro del ponte comincio a vedere quello che c'è di là. Per mantenere tali condizioni è importante, ad esempio, che i lati di questo tratto rimangano liberi.

- ***la relazione quindi diventa funzionale; Pieve non deve crescere verso Cento, Cento non cresce verso Pieve: le tutele sovraordinate sul fiume Reno rendono impossibile tale evento.***
- ***i due comuni hanno già fatto la cosa più semplice e fattibile (anche se niente è semplice fra due comuni appartenenti a due Province diverse): hanno identificato e realizzato un percorso ciclopedonale in sede propria ed hanno attrezzato le aree ai margini di tale percorso.***

La "relazione fra i due centri storici" quindi verrà segnalata attraverso una simbologia (nel PSC e nel RUE), tale da tutelare nel tempo la "non edificabilità" di questo tratto di territorio confermando le funzioni pubbliche già previste.

Per quanto riguarda l'ultima parte della Riserva, si è già data una risposta circostanziata in sede di PSC e quindi il RUE ne dà attuazione in modo conseguente mantenendo quella parte di Ambito fuori dal centro storico.

1.2 La disciplina del territorio urbano consolidato per funzioni prevalentemente residenziali

La disciplina delineata dal RUE per il tessuto urbano consolidato appare, in linea generale, coerente con gli obiettivi e le politiche contenute nel PSC; sarebbe opportuno tuttavia che l'Amministrazione Comunale provvedesse ad alcune precisazioni e approfondimenti per garantire la piena coerenza tra i due strumenti.

Si riscontra una incongruenza tra la definizione e i contenuti degli ambiti AUC-C data nel PSC ("ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica") e nel RUE ("ambiti consolidati con prescrizioni particolari"). Tali porzioni di territorio infatti nel RUE vengono descritte come ambiti di completamento, ognuno con caratteristiche particolari ed eterogenee, mentre il PSC fissa una strategia generale di intervento per questa tipologia di ambito che non lascia spazio a forme di densificazione edilizia, se non legate a piccoli interventi selezionati e motivati (art. 23 par. 3 lett c del PSC). Il RUE, che individua l'ambito urbano consolidato AUC-C come un insieme di aree per interventi di carattere particolare, non sembra sviluppare gli obiettivi delineati dal PSC, legati al mantenimento degli assetti esistenti, alla limitazione delle possibilità di cambi d'uso e al potenziamento degli spazi di sosta, in quanto per alcuni ambiti fissa genericamente degli indici U_f finalizzati ad interventi di nuova costruzione su lotti liberi, che si configurano inevitabilmente come operazioni di densificazione. Si chiede pertanto di circostanziare le possibilità di utilizzo di tali potenzialità edificatorie in considerazione del fatto che i lotti liberi all'interno del tessuto consolidato rappresentano le uniche opportunità per colmare deficit pregressi in termini di aree verdi, parcheggi e servizi.

Più in generale, si richiama la necessità di assicurare, ai proprietari degli immobili u-

bicati all'interno del medesimo ambito, le stesse condizioni di edificabilità, evitando il verificarsi di situazioni molto diversificate, in assenza di una specifica motivazione che ne sostenga l'opportunità. Si chiede pertanto di fissare delle regole generali (usi, categorie di intervento, ecc) comuni per l'ambito AUC-C e coerenti con gli obiettivi del PSC.

Si segnala infine un'incongruenza tra il perimetro del tessuto urbano consolidato AUC-C rappresentato nella tavola 1 del PSC e quello riportato nella cartografia del RUE (tav. 53) in quanto una porzione di territorio posta a sud dell'ambito di potenziali localizzazione per insediamenti urbani ANS-C11, che nel PSC era classificata come tessuto consolidato, nel RUE è resa parte integrante dell'ambito di nuova trasformazione ANS-C. Si chiede di correggere tale imprecisione e di portare a coerenza la cartografia del RUE con quella del PSC.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla ***disciplina del territorio urbano consolidato per funzioni prevalentemente residenziali*** si formula la seguente

RISERVA N.2

Si chiede di fissare delle regole generali (usi, categorie di intervento, ecc) comuni per gli ambiti AUC-C e coerenti con gli obiettivi del PSC e di riportare nella cartografia del RUE il perimetro del tessuto urbano consolidato AUC-C rappresentato nella tavola 1 del PSC.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Riserva portando a coerenza il RUE rispetto al PSC e rinominando gli Ambiti consolidati secondo la classificazione già operata nel PSC. All'interno di tali Ambiti saranno comunque presenti le specificazioni (derivanti prevalentemente dal PRG in quanto previsioni non completamente attuate ma che si intende riconfermare) che nel RUE adottato erano state comprese nell'Ambito AUC-C.

Per quanto riguarda l'incongruenza segnalata, si accoglie la segnalazione e si ripristina la previsione a quella del PSC adottato.

1.3 La disciplina del territorio urbano consolidato con funzioni produttive e miste

Il RUE detta la disciplina del tessuto consolidato di carattere produttivo, comunale e sovracomunale, dimostrando, in generale, continuità e coerenza rispetto alle scelte strategiche effettuate in sede di PSC (art. 26). Si chiede tuttavia di chiarire alcuni aspetti significativi di tale disciplina.

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B si richiamano i contenuti dell'art. 4 dell'Accordo Territoriale per le aree produttive, il quale stabilisce che in tutti gli ambiti produttivi comunali e sovracomunali è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali. Il RUE in oggetto, relativamente agli ambiti comunali, ammette tale funzione soltanto se esistente mentre, nell'ambito sovracomunale, è ammessa anche la nuova costruzione nella misura di 100 mq (a condizione che l'azienda abbia almeno 300 mq di SU per funzioni produttive). Al fine di portare a coerenza con l'accordo territoriale l'art. 27 paragrafo 2 del RUE si chiede di non concedere la possibilità di realizzare nuove funzioni residenziali in questo ambito,

ammettendo (come indicato nell'art. 26 del RUE) tale uso esclusivamente nella misura esistente alla data di adozione del RUE.

In coerenza con l'art. 4 dell'Accordo Territoriale si chiede di specificare le categorie di usi ammissibili negli ambiti produttivi, con particolare riferimento alle attività logistiche e agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Per quanto riguarda le attività logistiche, si richiamano in particolare le limitazioni previste dall'accordo territoriale, ossia che le funzioni logistiche di medio piccole dimensioni (ovvero con una SF inferiore a 10.000 mq) possono essere localizzate esclusivamente all'interno degli ambiti sovracomunali connessi alla grande rete (Altedo/Bentivoglio). Relativamente alle attività di trasporto e logistica di medie e grandi dimensioni (che occupano una Superficie Fondiaria Funzionale complessiva superiore a 10.000 mq) l'Accordo Territoriale chiarisce che dovranno essere localizzate nelle piattaforme intermodali esistenti adeguatamente infrastrutturate: il polo funzionale dell'Interporto, lo scalo merci di Imola, il polo funzionale CAAB (limitatamente al settore agroalimentare) e il polo funzionale dell'Aeroporto (limitatamente alle attività che usano il vettore aereo). Si chiede pertanto di non ammettere l'uso UP7 all'interno dell'ambito sovracomunale esistente ASP-B disciplinato dall'art. 27 paragrafo 2 del RUE.

Si chiede inoltre di specificare nella norma del RUE che l'eventuale insediamento di Stabilimenti a rischio di incidente rilevante avvenga nel rispetto di quanto indicato dall'art. 4 dell'accordo territoriale, ovvero che la nuova attività attivi misure di sicurezza tali da contenere l'area d'impatto all'interno del perimetro di competenza.

Infine, in coerenza con quanto stabilito in sede di Accordo Territoriale (art. 4), si suggerisce di ammettere l'uso UP6 "Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami" all'interno dell'ambito sovracomunale ASP-B, integrando tale uso anche con l'attività di recupero di scarti di lavorazioni edili.

Un caso particolare è rappresentato dagli ambiti consolidati per funzioni miste terziarie – direzionali – commerciali - ricettive (ASP-T) disciplinati dall'art. 28 del RUE. Nel PSC non è presente un ambito corrispondente, poiché tali tipologie di ambito sono state individuate all'interno del tessuto urbano consolidato di matrice residenziale (AUC), in parte come ambiti in corso di attuazione (AUC-B), in parte come ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C).

Pur nella consapevolezza che il RUE, definendo la disciplina particolareggiata di determinate porzioni di territorio, possa provvedere ad una più precisa rappresentazione dello stesso e ad una conseguente modesta rimodulazione del perimetro degli ambiti, si ricorda che il PSC, per gli ambiti AUC-C, fa uno specifico richiamo ai cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (pubblici esercizi, attività ricreative, banche, commercio, commercio non di vicinato e simili) chiarendo, all'art. 23 par. 3 lett. c, che essi dovranno essere accompagnati dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico. Si chiede pertanto di garantire per gli ambiti ASP-T, ed in particolare per ASP-T1, ASP-T3 e ASP-T4 il soddisfacimento di tale requisito e quindi la coerenza tra i due strumenti urbanistici.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla **disciplina del territorio urbano consolidato con funzioni produttive e miste** si formula la seguente

RISERVA N. 3

Nel rispetto dell'accordo territoriale, si chiede di eliminare la possibilità di realizzare nuove funzioni residenziali e l'uso P7 (logistica) negli ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B, inserendo viceversa l'uso UP6.

Si chiede di garantire per gli ambiti ASP-T il soddisfacimento dello standard di par-

cheggio, in coerenza con quanto definito dal PSC relativamente all'insediamento di funzioni di carattere attrattivo nell'ambito AUC-C.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Riserva che richiede, coerentemente con l'Accordo Territoriale, di non prevedere nuova residenza negli ambiti produttivi sovracomunali. Si modifica in tal senso l'Art. 27.

Si accoglie la riserva non ammettendo l'uso U7 (logistica) nell'ambito ASP-B; si accoglie la richiesta di prevedere anche l'USO UP6. Si adegua l'Art. 27.

Per quanto riguarda le aziende a rischio di incidente rilevante, le norme di riferimento all'Accordo Territoriale sono previste nel PSC all'Art. 26.4; negli Ambiti ASP-B non vengono ammesse tali attività.

Per quanto riguarda gli Ambiti ASP-T si garantisce attraverso le norme del RUE, le dotazioni di parcheggio di competenza.

1.4 La disciplina degli edifici di valore storico-testimoniale

Relativamente alla individuazione degli elementi che compongono il sistema delle risorse storiche, il RUE recepisce e sviluppa i contenuti dell'art. 18 del PSC delineando per essi la disciplina di tutela, in linea di massima coerente con gli obiettivi fissati dal piano strutturale. Si segnalano tuttavia alcune incongruenze rappresentative. Si osserva, ad esempio, che alcuni degli edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale di cui alla tipologia d3), ossia di proprietà pubblica, individuati dal PSC non sono stati rappresentati nella cartografia del RUE, come il fabbricato all'incrocio tra via Risorgimento e via San Carlo e due fabbricati tra via Campanini e la Circonvallazione di Levante.

L'art. 21 del RUE, ricalcando i contenuti dell'art. 18 del PSC, distingue le corti e i singoli edifici di valore storico testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui, individuandoli nella Tavola 1 del RUE, rispettivamente con una cerchiatura blu e rossa. Si rileva, anche in questo caso, una discordanza tra le cartografie dei due strumenti in quanto, in numerosi casi, edifici contraddistinti nel PSC con cerchiatura di colore rosso (corrispondente agli edifici singoli), sono rappresentati nel RUE attraverso la cerchiatura blu, che identifica invece le corti di valore storico-testimoniale, e viceversa.

Si segnala inoltre la mancata individuazione di un fabbricato, sito lungo il Reno che nella tavola n. 1/16 del RUE non è classificato come fabbricato di valore storico-testimoniale.

Si chiede pertanto di garantire la coerenza con il PSC, rendendo univoca all'interno dei due strumenti urbanistici l'individuazione delle tipologie di edifici e complessi edilizi di cui all'art. 20 paragrafo 1 lett. d) del RUE.

Rilevando un'incongruenza tra il contenuto delle schede di cui all'allegato 2 del RUE, dalle quali risulta che in tutte le tipologie di tipo C, ad esclusione dei fabbricati classificati come C4, è possibile insediare usi residenziali, e la norma del RUE (paragrafo 2.3.3 dell'art. 21) che non riconosce il cambio di destinazione d'uso (CD) tra i possibili interventi ammessi, si chiede di chiarire se nelle tipologie di tipo C sia possibile o meno insediare usi residenziali.

Con specifico riferimento agli edifici collocati nel territorio rurale, essendo la disciplina

degli interventi e degli usi consentiti legata alla tipologia del fabbricato, prescindendo da un'analisi delle caratteristiche intrinseche del singolo edificio (periodo di costruzione, qualità architettonica, stato di conservazione e di manomissione degli elementi dell'organismo edilizio, ecc), la norma (art. 21 del RUE) attribuisce la stessa categoria di intervento a fabbricati che possono avere peculiarità e connotati architettonici molto differenti (ad esempio fienile ottocentesco o novecentesco storicizzato).

In particolare, sugli edifici classificati C1 (fienili, stalle-fienili), C2 (caselle), C3 (stalle e fienili 900eschi storicizzati) e C4 (edifici accessori) è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale che potrebbe risultare un intervento non sufficientemente tutelante le caratteristiche storiche degli edifici, in presenza di manufatti di particolare valore storico-architettonico o testimoniale. Si chiede pertanto di valutare, sulla base del censimento e della schedatura puntuale del patrimonio extra urbano contenuta nel Quadro Conoscitivo del PSC, se all'interno delle tipologie citate siano presenti episodi di particolare pregio storico-culturale e testimoniale, eventualmente da individuare come edifici di cui al punto d2) dell'art. 20 del RUE, cui viene attribuita la categoria di intervento del risanamento conservativo.

Si richiamano infine le considerazioni di cui al paragrafo 1.5.3 della presente relazione istruttoria relative al riuso del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale, da integrare all'interno della disciplina degli edifici di valore storico-testimoniale.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla **disciplina degli edifici di valore storico-testimoniale** si formula la seguente

RISERVA N. 4

Si chiede di rendere coerente l'individuazione, la rappresentazione cartografica e la denominazione usata per indicare gli elementi che costituiscono il sistema delle risorse storiche di cui all'art. 18 del PSC. Si chiede inoltre di valutare se sono presenti ulteriori episodi di particolare pregio storico culturale e testimoniale e di riportare nella cartografia del RUE la totalità degli edifici e delle corti di valore storico-testimoniale individuati nella cartografia del PSC.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Riserva che richiede coerenza grafica tra PSC e RUE in argomento agli edifici d3), nonché alle corti o edifici di valore storico testimoniale. Per quanto riguarda gli edifici pubblici d3) la mancanza nel RUE significa che dopo l'adozione del PSC, la Sovrintendenza ha svincolato i tre edifici del comune, con propria comunicazione scritta.

Si adegua inoltre l'Art. 21 con l'intervento di Cambio d'uso (CD) in quanto si chiarisce che, a parte gli edifici classificati C4, quelli classificati C1, C2 e C3 possono assumere usi diversi anche residenziali.

Per quanto riguarda i dubbi rilevati in merito alla metodologia di attribuzione dell'intervento ai vari tipi edilizi, si ribadisce che gli interventi sono stati selezionati in base alle trasformazioni ammesse: non è possibile indicare un Restauro conservativo ad una tipologia di fienile per la quale si riconosce la possibilità di cambio d'uso, qualunque sia lo stato di conservazione dell'edificio. Quindi individuata la tipologia edilizia dei vari fabbricati e la loro futura destinazione, gli interventi vengono assegnati automaticamente, salvo i "ruderi" per i quali viene definito l'intervento di ripristino tipologico.

1.5 La disciplina del territorio rurale

1.5.1 Disciplina dell'attività agricola

La disciplina del territorio rurale fissata dal RUE riprende e sviluppa le politiche e gli obiettivi delineati in fase di PSC, tuttavia si evidenziano alcune incoerenze tra la norma di PSC (artt. 29 e 30) e quella proposta dal RUE.

In relazione alle attività zootecniche industriali si osserva che, mentre la norma di PSC (art. 29 paragrafo 3 "*disciplina degli interventi edilizi*") stabilisce che tali attività sono ammissibili solo per interventi conservativi senza potenziamento sugli insediamenti esistenti alla data di adozione del PSC, il RUE (art. 30 Voce h) *Attività di allevamento industriale*) ammette e regola la possibilità di intervenire mediante nuova costruzione (NC). Si chiede di adeguare il RUE a quanto disposto nel PSC in coerenza con l'art. 11.5 del PTCP, il quale afferma che la realizzazione di nuove costruzioni in territorio rurale è ammessa solo se finalizzata all'attività agricola e previa presentazione di un PRA da parte di un imprenditore agricolo.

La norma del PSC stabilisce inoltre che, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, le costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale sono ammesse solo se supportate da adeguati programmi, mentre, da quanto emerge dal RUE, gli edifici per allevamenti aziendali e interaziendali non sono tra quelli da assoggettare a PRA, ma si attuano con intervento diretto. Si chiede pertanto, in coerenza con quanto stabilito dal PSC e dall'art. A-19 comma 3 lettera b della LR n. 20/00, di assoggettare a PRA la realizzazione di costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale.

Rispetto attività di contoterzismo, di cui all'art. 30 paragrafo 2) voce g) del RUE, si chiede di distinguere la relativa disciplina tra contoterzismo svolto dall'imprenditore agricolo come attività connessa e contoterzismo svolto in modo esclusivo da altro imprenditore che, in quanto tale, non ha possibilità di edificazione in territorio rurale. Sulla base di tale considerazione, si chiede di aggiornare il paragrafo 3) dello stesso articolo del RUE.

Inoltre il PSC (art. 29 paragrafo 3) demanda al RUE la disciplina delle attività industriali del settore agroalimentare e conserviero; tuttavia tali funzioni non risultano disciplinate dal RUE. Si chiede pertanto di aggiungere al RUE la disciplina relativa alle attività industriali del settore agroalimentare e conserviero.

Il RUE relativamente alla disciplina edilizia delle "*attività di allevamento industriale*" (Voce h) estende la possibilità di realizzare tali strutture a qualsiasi soggetto, senza però confinare l'attuazione in zone diverse da quelle rurali. Si ricorda che il PTCP all'art. 11.5 afferma che la realizzazione di nuove costruzioni in territorio rurale possono essere fatte se finalizzate all'attività agricola e previa presentazione di un PRA da parte di un imprenditore agricolo e che lo stesso PSC del Comune di Pieve di Cento conferma tale impostazione al Paragrafo 3 dell'art. 29. Il PTCP all'articolo 11.4 elenca tra gli insediamenti ammissibili gli allevamenti zootecnici industriali ma, all'art. 11.6 dispone che le funzioni non connesse con l'attività agricola possono essere realizzate sono attraverso l'uso o il riuso di edifici esistenti in territorio rurale.

Si evidenzia infine che il RUE al paragrafo 3 "*Modalità di attuazione degli interventi*" distingue quelli a titolo abilitativo diretto da quelli che necessitano PRA. Si evidenzia come la NC di edifici rurali di servizio (identificati dalla voce b del RUE) sia citata sia nel primo che nel secondo elenco e come la NC per esercizio e noleggio contoterzisti (identificati dalla voce g del RUE) venga ammessa per intervento diretto. Si chiede di

consentire la NC di edifici rurali di servizio (voce b) e di edifici per l'esercizio dell'attività di contoterzismo (voce g) qualora funzionali all'attività connessa dell'azienda agricola solo attraverso la presentazione di un PRA, in accordo con quanto previsto dall'art. 11.5 del PTCP.

1.5.2 Insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale

Ricordando quanto richiesto in sede di espressione delle riserve al PSC (riserva n. 8) rispetto agli insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale (art. 31.1 RUE), definiti nel PSC (art. 31) come insediamenti da riqualificare in ambito rurale, in generale si osserva che le aree individuate con tale classificazione non sembrano essere interessate da interventi di riqualificazione e/o recupero ai fini della valorizzazione delle caratteristiche di tali insediamenti in territorio rurale. Dalla lettura delle schede del RUE emerge piuttosto come all'interno di esse siano consentiti interventi di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) finalizzati al consolidamento e all'espansione delle attività esistenti, non esplicitando il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione propri del PSC. Si chiede pertanto di integrare il RUE attraverso l'articolazione delle politiche di riqualificazione e valorizzazione dell'esistente indicate dal PSC, ad esempio prevedendo specifiche forme di convenzionamento per il ripristino dei luoghi alla conclusione dell'attività, contenendo viceversa le previsioni in aumento del carico urbanistico e di ampliamento delle attività in essere, in conformità con quanto previsto dal PTCP. Il piano provinciale infatti indirizza all'utilizzo degli edifici esistenti, ammettendo la possibilità di adeguare la sagoma degli edifici, anche con modesti ampliamenti, per le attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Tali interventi vanno però subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e la mobilità; la valutazione su tali condizioni di sostenibilità è parte integrante della Valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5 della LR n. 20/00.

Si ribadisce pertanto che è opportuno modificare la norma del RUE al fine di rafforzare la disciplina di tutela e valorizzazione di questi insediamenti, prevedendo il recupero dell'esistente ed escludendo la possibilità di incrementi edificatori.

Si evidenzia, in secondo luogo, che nel RUE sono state individuate più aree con questa classificazione che nel PSC. La individuazione cartografica di tali ambiti nel RUE, infatti, non corrisponde con quella del PSC, in quanto gli ambiti n. 1, 2, 3, 6 e 9 presenti nel RUE non sono inseriti nel PSC, mentre un ambito posto ad est del tessuto urbanizzato, lungo via Asia, è presente nel PSC, ma non nel RUE. Pertanto, si chiede di portare a coerenza la cartografia del RUE con quella del PSC, eliminando le aree non individuate in sede di PSC.

Nel merito si sottolineano peraltro le seguenti criticità.

Anche se il RUE definisce tali ambiti come "aree esistenti con attività insediate per funzioni produttive-commerciali in ambito agricolo", non in tutti i casi si tratta di funzioni già insediate: l'area n. 9 (area trattamento materiali da demolizione), ad esempio, rappresenta una nuova previsione, rispetto alla quale sono emerse anche diverse problematiche legate alla sostenibilità ambientale dell'intervento. L'insediamento di attività di deposito e trattamento di materiali inerti su quest'area, infatti, potrebbe comportare impatti non trascurabili sull'ambiente circostante anche in relazione al traffico indotto dall'attività, in quanto nelle immediate vicinanze è presente l'ambito per nuovi insediamenti ANS-C. Anche in considerazione dei vincoli di inedificabilità

all'interno della fascia di rispetto del depuratore, potrebbe essere pertanto opportuno valutare una diversa collocazione dell'attività prevista, all'interno degli ambiti indicati dal PSC.

Gli insediamenti per funzioni produttive - commerciali in ambito agricolo n. 4, 5 e 6 ricadono inoltre in fascia di pertinenza fluviale del Reno e sono pertanto soggetti alla disciplina e alle prescrizioni di cui all'art. 4.4 del PTCP, che indica precise limitazioni agli usi e alle trasformazioni ammissibili, nonché dallo stesso PSC che indica per le aree fluviali la realizzazione di una fascia verde con funzioni ecologica e ambientale. Con particolare riferimento all'area n. 8, all'interno della quale sono insediate attività orto-floro-vivaistiche, non si ritiene condivisibile la scelta di introdurre la funzione residenziale se non come conferma degli usi esistenti.

1.5.3 Disciplina relativa al riuso del patrimonio edilizio esistente

Riguardo alla disciplina del riuso del patrimonio edilizio esistente, si chiede di rendere coerente la norma del RUE con quanto stabilito dal PSC e dal PTCP in materia di riuso dei fabbricati rurali, sottolineando la necessità di evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e del contesto ambientale rurale e che la diffusione degli interventi di riuso comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa.

Come espresso nel paragrafo 1.4 della presente relazione istruttoria, si rimarca l'importanza di definire all'interno del RUE, sia relativamente ai fabbricati di valore storico-testimoniale che a quelli privi di classificazione, precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio, condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso (in termini di soglie massime e di condizioni minime di infrastrutturazione) e destinazioni d'uso ammissibili, in coerenza con l'art. 11.6 comma 4 del PTCP. Si chiede pertanto di specificare, nell'allegato 2 del RUE, oltre alla dimensione minima degli alloggi, anche il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in base alla tipologia.

Inoltre, premesso che il PSC non contiene indicazioni relative agli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, si ricorda che le possibilità di ampliamento di cui all'art. A-21 comma 2 lett d) ed e) della LR n. 20/00 vanno limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si chiede pertanto di specificare che gli interventi di ampliamento ammessi all'interno dell'apparato normativo del RUE (art. 31) sono da intendersi entro sagoma.

Analogamente, per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio, si esprimono alcune perplessità rispetto al contenuto dell'art. 31.1 del RUE che prevede che per gli edifici non classificati e destinati ad usi non legati all'agricoltura (magazzini, depositi, ecc) l'intervento di demolizione con successiva ricostruzione. L'art. 11.6 comma 7 del PTCP stabilisce, invece, per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio che, in caso di dismissione, debba essere favorito in primo luogo il riuso ancora per funzioni idonee alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione. Non è pertanto prevista la ricostruzione in loco e l'eventuale concessione di contropartite di natura edilizia per favorire la demolizione ai sensi dell'art. A-21. comma 2 lettera c della LR 20/00, può essere prevista dai comuni nei casi di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico, ambientale o storico o di particolare fragilità, qualora la permanenza dell'immobile abbia un impatto negativo sulla qualità del contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica. Si chiede pertanto di eliminare la possibilità di intervenire mediante demolizio-

ne con fedele ricostruzione, eventualmente valutando l'opportunità di individuare alcuni casi specifici di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico, ambientale o storico o di particolare fragilità ove prevedere le forme perequative citate, in coerenza con i contenuti dell'art. 11.6 comma 7 del PTCP.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla **disciplina del territorio rurale** si formula la seguente

RISERVA N. 5

Relativamente alla disciplina dell'attività agricola, si chiede di integrare l'art. 30 del RUE relativamente alle attività industriali zootecniche e del settore agroalimentare e conserviero, alle attività di contoterzismo e alle attività di allevamento industriale come puntualmente indicato al paragrafo 1.5.1.

Relativamente all'individuazione degli insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale si chiede di garantire la coerenza tra la cartografia del RUE e quella del PSC eliminando quindi le previsioni non presenti nel PSC (in alcuni casi oggetto di problematiche specifiche) e di integrare il RUE attraverso l'articolazione delle politiche di riqualificazione e valorizzazione dell'esistente indicate dal PSC, contenendo viceversa le previsioni di aumento del carico urbanistico e di ampliamento delle attività in essere, come puntualmente richiamato al paragrafo 1.5.2

Si chiede infine di adeguare gli articoli 21 e 30 del RUE alle osservazioni richiamate al paragrafo 1.5.3 relativamente agli interventi di riuso, di ampliamento di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.

CONTRODEDUZIONI

1.5.1 - Si accolgono le riserve introducendo le modifiche e le integrazioni all'Art. 30 con riguardo a:

- **specifica per quanto riguarda le attività di contoterzismo**
- **specifica per quanto riguarda gli allevamenti industriali**
- **per quanto riguarda gli allevamenti aziendali ed interaziendali è presente un refuso nella Riserva, perché nel RUE è già prevista la nuova costruzione tramite PRA.**
- **in relazione alle attività industriali del settore agroalimentare e conserviero si precisa che già la voce g) dell'Art. 30 è riferita a tale attività: si cerca di rendere più esplicito il riferimento all'USO UP3;**

Modalità di attuazione tramite PRA: si accoglie la Riserva (per gli edifici di servizio la ripetizione è un refuso di battitura) per la nuova costruzione di attività di contoterzismo.

La demolizione e ricostruzione citata dalla Riserva non è quanto trascritto nella normativa del RUE o almeno non completamente: infatti si parla all'Art. 31.1 per gli edifici rientranti nella voce c), di interventi di MO. MS, RE. L'intervento di RE, per esempio nella L.R. 31/2002, può prevedere anche la "demolizione con fedele ricostruzione". Si può accogliere la Riserva acconsentendo la RE così definita sulla stessa area di sedime o con modesto spostamento %. Vedi adeguamento art. 31. Paragrafo secondo.

1.5.2 - Si accoglie parzialmente la Riserva con le seguenti specifiche ri-

portate all'Art. 31:

- per quanto riguarda l'Area n. 9 essa deriva dall'inserimento in fase di controdeduzioni e approvazione della Variante al PRG n. 9/2007 con contestuale sottoscrizione di un Art. 18. L'Amministrazione comunale non è in grado di poter modificare tale Accordo in quanto è in fase di attuazione. Prendendo spunto anche dall'Osservazione dell'AUSL al RUE (punto 9), l'Amministrazione integra le modalità di attuazione dell'attività nell'Area 9 (vedi Art. 31), richiedendo ante-autorizzazione un "piano di verifica complessiva degli impatti" sul territorio circostante che potrebbe un giorno essere urbanizzato per funzioni residenziali. Quindi si cerca di gestire al meglio la scelta urbanistica, non potendo in questa fase delocalizzarla.

- per quanto riguarda le Aree 4, 5, 6 si accoglie la riserva limitando ad interventi interni alla sagoma dell'edificio, eventuali incrementi di SU.

- per quanto riguarda l'Area n. 8 si accoglie la Riserva e si limita l'uso residenziale alle superfici esistenti alla data di adozione del RUE.

Si prevede inoltre una specificazione in testa all'Art. 31 per esplicitare i concetti della riqualificazione ambientale a seguito di trasferimento con demolizione degli edifici inerenti le attività gestite dall'articolo medesimo.

1.5.3 – La riserva è parzialmente accolta: si è integrato l'Art. 21, l'Art. 30 e l'Allegato 2 per quanto riguarda la definizione di un numero massimo di alloggi – a certe condizioni – e più flessibile per gli edifici più grandi, nel recupero delle tipologie di valore storico testimoniale, introducendo nuovi criteri.

1.6 La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ValSAT

All'interno della ValSAT, che costituisce parte integrante del RUE, vengono descritti e specificati alcuni aspetti di carattere ambientale, in relazione alle aree in cui in RUE ammette le trasformazioni più rilevanti. Si ritiene tuttavia opportuno fare alcune considerazioni di carattere generale emerse dalla lettura del documento di ValSAT.

1.6.1 Obiettivi, indicatori e monitoraggio del RUE

La principale problematica riguarda il rapporto e la coerenza tra la ValSAT del RUE e quella del PSC. Al paragrafo 1.3 della ValSAT del RUE si dichiara che essa specifica quanto già previsto ed analizzato in sede di ValSAT di PSC, configurandosi come un suo recepimento e approfondimento. Confrontando i due strumenti di valutazione, non sembra che il RUE specifichi o approfondisca gli obiettivi e le azioni fissate dalla ValSAT del PSC, né rispetto ai temi ambientali più generali (aria, acqua, suolo, rumore, ecosistema, energia, risorse e rifiuti) né rispetto a situazioni critiche più specifiche già rilevate in sede di PSC. La ValSAT del PSC ha individuato, rispetto ai diversi si-

stemi territoriali, obiettivi e azioni specifici. Si osserva, con particolare riferimento al sistema urbano consolidato, che molti degli obiettivi delineati nella ValSAT del PSC sono da perseguire attraverso interventi diffusi all'interno del tessuto urbanizzato e le azioni individuate trovano pertanto piena applicazione attraverso le politiche messe in campo dal RUE. A titolo di esempio, si rileva che, rispetto al tema dei servizi di base, la ValSAT del PSC evidenzia per il centro storico una carenza di parcheggi e di verde pubblico. Il riferimento a tale criticità non è riscontrabile nella ValSAT del RUE, nella quale si rileva una buona dotazione di parcheggi e di verde pubblico, perché riferita non soltanto al centro storico, ma anche agli ambiti AUC-A, AUC-B, AUC-C.

Nella ValSAT del RUE infatti alcune delle problematiche evidenziate dalla ValSAT del PSC in riferimento al centro storico e alle diverse tipologie di ambito consolidato (nord, ovest e sud) non vengono affrontate poiché nella ValSAT del RUE è presente un'unica tabella riassuntiva delle caratteristiche e criticità degli ambiti con le successive azioni valida per il centro storico e gli ambiti AUC-A, AUC-B, AUC-C. Tale tabella, che equipara parti di territorio con caratteristiche e obiettivi diversi, non approfondisce né specifica i temi della ValSAT del PSC, ma ne rappresenta piuttosto una sintesi approssimata.

I contenuti pianificatori del RUE dovrebbero garantire la coerenza con tali obiettivi e tali azioni e pertanto questi dovrebbero essere resi parte integrante della ValSAT del RUE ed essere declinati con maggior dettaglio al fine di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal RUE, non solo con riferimento alle aree assoggettate a disciplina particolareggiata, ma al tessuto urbano consolidato nel suo insieme.

Relativamente alla sostenibilità delle scelte in territorio rurale, la ValSAT del RUE analizza le situazioni particolari costituite dagli insediamenti per funzioni produttive e commerciali in ambito agricolo e il sistema delle corti ex agricole in ambito rurale. Si chiede di riprendere e sviluppare i contenuti della ValSAT del PSC con riferimento all'intero ambito agricolo, dimostrando la coerenza delle politiche messe in atto dal RUE con gli obiettivi generali e specifici fissati dal PSC.

Si rileva che all'interno della ValSAT del RUE non è presente alcun riferimento al monitoraggio degli effetti della pianificazione, non risultando definiti gli indicatori per la valutazione della scelte di piano.

Con specifico riferimento alla ValSAT del PSC, tenendo conto delle considerazioni svolte da questa Amministrazione in sede di espressione delle riserve al PSC (riserva n. 14) si chiede di integrare la ValSAT del RUE con l'insieme degli indicatori necessari a valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi del RUE stesso, specificando se si intenda far riferimento agli indicatori già individuati in sede di PSC (selezionando quelli pertinenti all'ambito di applicazione del RUE) o ad altri indicatori appositamente individuati.

1.6.2 Le potenzialità insediative attuabili con il RUE

Si ricorda che in fase di riserve al PSC (riserva n. 2) si era chiesto di individuare la quantificazione complessiva delle potenzialità insediative articolate in base alle diverse componenti, specificando quindi anche il numero degli alloggi da attuare sulla base della disciplina degli interventi ordinari stabilita dal RUE, indicando, in termini di alloggi, le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di piani urbanistici attuativi approvati, convenzionati e in corso di attuazione, quelle all'interno del territorio urbanizzato nonché gli alloggi realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti.

Si richiama a questo proposito la necessità di assicurare la coerenza tra le previsioni del RUE (quantificate nella ValSAT) e quanto preventivato nel PSC, garantendo che

l'attuazione degli interventi previsti dal RUE negli ambiti del tessuto consolidato con funzioni prevalentemente residenziali e nel territorio rurale, sommandosi alle previsioni insediative del RUE nelle aree individuate attraverso specifica numerazione, non generi incrementi di popolazione che si discostino in modo rilevante dagli obiettivi fissati dal PSC. Tale verifica di coerenza infatti rappresenta la misura dell'efficacia delle politiche del PSC che la disciplina del RUE dovrebbe contribuire a perseguire.

In merito alla quota di alloggi realizzabili nel territorio rurale attraverso il recupero e il riuso di edifici esistenti, occorre considerare che il RUE stima, attraverso approssimazioni successive, che nel periodo di validità del PSC possano essere realizzati 71 alloggi per un totale di 160 abitanti insediabili in territorio rurale. Si osserva, come specificato nella ValSAT del RUE, che esso rappresenta il dato derivante esclusivamente dal recupero di edifici vincolati. Se ne deduce che la stima del RUE non tiene conto delle potenzialità insediative ricavabili attraverso il riuso di fabbricati ex rurali non di pregio di cui all'art. 31 del RUE, dunque si tratta di una valutazione, per alcuni aspetti, sottostimata.

Da tali considerazioni emerge la necessità di integrare la disciplina del RUE con norme e regole finalizzate a governare maggiormente la crescita della popolazione nel territorio rurale in coerenza con l'art. 11.6 del PTCP, ad esempio indicando esplicitamente il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, definendo condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso nel territorio rurale, in termini di soglie massime, di condizioni minime di infrastrutturazione e delimitando con attenzione le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso.

1.6.3 Condizionamenti ambientali all'attuazione degli interventi

In merito alla disciplina degli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato e nel territorio rurale sarebbe opportuno integrare la ValSAT del RUE con alcune considerazioni di carattere ambientale rispetto alle quali valutare la sostenibilità degli interventi stessi.

Con specifico riferimento alle criticità acustiche, si chiede di chiarire che in tutti gli interventi di recupero delle corti ex agricole ubicate in classe IV, nelle fasce di pertinenza stradale, oltre all'adozione dei requisiti acustici passivi, andrà valutata la realizzazione di eventuali opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.

Per l'ambito AUC-C2 prospiciente via Cremona in cui si prevede un incremento del numero di alloggi, oltre alle azioni già indicate dal RUE, si raccomanda di valutare la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.

Si sottolinea inoltre che l'ambito AUC-C6, per il quale viene previsto un intervento seppur modesto di superficie residenziale, si trova in diretta contiguità con l'ambito produttivo ASP-B. Si chiede pertanto di individuare misure idonee ad evitare interferenze tra i due ambiti.

In generale, per quanto riguarda la rete fognaria, è opportuno specificare che qualsiasi intervento di recupero ad uso civile di fabbricati ex agricoli in ambito agricolo localizzati in aree non servite da pubblica fognatura dovrà prevedere un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della DGR 1053/03.

Allo scopo di valutare con maggiore attenzione le problematiche connesse alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 35 del RUE (insediamenti extra agricoli in ambito rurale), si suggerisce infine di integrare la ValSAT prevedendo una specifica scheda per ciascuna delle aree individuate, tenendo conto delle criticità evidenziate

al precedente punto 1.5.2.

1.6.4 Aree per dotazioni territoriali

Si rileva inoltre che, riguardo alla disponibilità di verde pubblico, il RUE svolge un'analisi di tipo esclusivamente quantitativo in rapporto agli standard previsti, sottolineando che sarebbe opportuna anche una valutazione di tipo qualitativo rispetto alla localizzazione, fruibilità, presenza di attrezzature adeguate alle diverse funzioni e alle diverse fasce di età per garantire che le azioni previste per incrementare il verde utilizzando lotti liberi o con edificabilità residuale forniscano una risposta efficace alla richiesta di fruibilità.

1.6.5 Studio di incidenza ambientale

In relazione alla presenza all'interno del territorio comunale del sito di interesse Comunitario (SIC) IT 4060009 "Bosco di Sant'Agostino o Panfilia", si prende atto delle conclusioni espresse nello Studio di Incidenza contenuto nella ValsAT del RUE, dal quale emerge che le previsioni del RUE non producono incidenza ambientale nei confronti del SIC.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla **valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ValsAT** si formula la seguente

RISERVA N. 6

Si chiede di integrare la ValsAT con le richieste sopra richiamate relativamente agli obiettivi, agli indicatori e al monitoraggio, ai condizionamenti ambientali all'attuazione degli interventi, nonché relativamente alle considerazioni che emergono dalla valutazione delle potenzialità insediative residenziali e delle dotazioni territoriali realizzabili con il RUE.

CONTRODEDUZIONI

Prendendo atto dei rilievi si evidenzia quanto segue.

1.6.1 Obiettivi, indicatori e monitoraggio del RUE

Ambiti urbani e dotazioni

In ordine alla coerenza fra la Valsat del PSC e la Valsat del RUE si evidenzia come quest'ultima, regolamentando gli interventi diffusi sul territorio, consolidato e rurale, e quindi sostanzialmente operando verso interventi di conferma e/o qualificazione del tessuto (storico e consolidato), non può altro che inserirsi, confermandole, nelle valutazioni già effettuate in sede di PSC.

Si rileva infatti che, anche per gli ambiti consolidati ed il centro storico, le politiche ed azioni previste possono essere conseguite soltanto con interventi di carattere strutturale a livello urbano (vedasi i temi relativi alla mobilità, al sistema fognario, alla tematica acustica e dell'aria) che come tali non sono "gestibili" in sede di RUE, ma possono essere perseguiti solo con previsioni di POC in funzione delle reali possibilità attuative (si pensi alla prevista circonvallazione sud del Capoluogo).

Relativamente ad esempio agli standard di parcheggi e verde pubblico, non può non notarsi come l'alta densità edilizia e l'impianto strutturale

del centro storico non possano soddisfare gli standard richiesti se considerato separatamente, ma gli stessi standard debbono essere considerati nel complessivo tessuto urbano proprio per le interrelazioni presenti fra i vari ambiti, perseguendo il recupero delle carenze rilevate mediante l'attuazione degli ambiti da riqualificare o con gli ambiti per nuovi insediamenti, da attuarsi tramite POC.

Caratteristiche ed obiettivi diversi fra gli ambiti, peraltro, possono certamente prevedere azioni omogenee per tutto il consolidato, soprattutto in materia acustica, qualità dell'aria, mobilità e dotazioni territoriali i cui interventi sono riferibili appunto ad una scala urbana e/o territoriale e non esclusivamente a singoli ambiti urbani.

Monitoraggio

Si accoglie la riserva, inserendo nella Valsat una tabella rappresentativa delle singole aree soggette a disciplina particolareggiata dal RUE con individuazione degli indicatori, degli obiettivi, dei parametri di valutazione e delle politiche da attivare, con indicazione delle pertinenze di ciascun tematismo rispetto alle singole aree trattate specificatamente dal RUE.

1.6.2 Le potenzialità insediative attuabili con il RUE

Relativamente al numero di alloggi recuperabili in ambito rurale, si puntualizza che il dato riguarda esclusivamente gli edifici tutelati in quanto non sono previsti incrementi di rilievo per quelli senza valore storico-testimoniale per i quali è prescritto un sostanziale consolidamento degli alloggi in essere. Sarà possibile infatti e solo per gli edifici di maggior dimensione, ricavare nuova superficie utile come cambio d'uso di superficie accessoria. L'eventualità che tale azione possa provocare delle nuove unità abitative è sì presente nella normativa, però è difficile stimare quanti nuovi alloggi/abitanti potrebbero essere insediati. Si rimanda quindi ad una verifica in sede di monitoraggio dell'attuazione del PSC e del RUE.

Per quanto riguarda il numero massimo di alloggi prevedibili in ciascuna tipologia di edificio vincolato, si accoglie la riserva, introducendo nuovi criteri nelle schede di cui all'Allegato 2, rilevando peraltro come occorra prevedere un corretto rapporto fra la superficie complessiva normalmente presente in ciascuna tipologia edilizia ed un congruo numero di alloggi ricavabili, pur comprendendo i relativi accessori.

In questo senso, all'allegato 2 del RUE (Abaco dei tipi edilizi), si prevede l'individuazione del numero di alloggi ricavabili per ciascuna tipologia anche tenendo conto delle osservazioni pervenute e della richiesta del mercato, onde non vanificare l'obiettivo generale di recuperare tali edifici, sempre comunque nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche architettoniche che presentano.

Nella Valsat del RUE sono state inserite le tabelle utili a far capire le modalità assunte per la costruzione della popolazione teorica insediabile conseguente all'approvazione del PSC e del RUE.

1.6.3 Condizionamenti ambientali all'attuazione degli interventi

Criticità acustiche

Si accoglie la riserva inserendo nella corrispondente scheda di Valsat, la necessità di valutazione delle mitigazioni acustiche compatibili con il contesto.

Si accolgono le richieste relative agli ambiti AUC-C2 e AUC-C6, riportando nelle rispettive schede i condizionamenti richiesti.

Relativamente al recupero delle corti non dotate di pubblica fognatura, viene fatto riferimento nella corrispondente scheda di Valsat, ed agli artt. 9.4.5 e 21 del RUE, il rispetto della Delibera G.R. n. 1053/03 relativamente al sistema di smaltimento dei reflui.

Sono state infine predisposte le schede di Valsat per gli insediamenti con attività extra agricole, presenti nell'ambito rurale; si fa presente comunque che rispondendo positivamente alla Riserva 1.5.2, per tali insediamenti si ammettono solamente incrementi di Superficie Utile all'interno della sagoma dell'edificio.

1.6.4 Aree per dotazioni territoriali

Si accoglie la riserva inserendo nel RUE un apposito articolo 11.13 in cui si riportano le caratteristiche di principio che debbono sottendere alla progettazione di aree a verde pubblico, anche in relazione alle diverse fasce d'età fruttive e delle varie funzioni previste (ricreative, ambientali, ecologiche ecc.).

2. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Modifiche introdotte dalla LR n. 6/09

Con le modifiche apportate all'art. 5 della LR n. 20/00 dalla LR n. 6/09 viene definitivamente riconosciuto alla ValSAT il valore e gli effetti del Rapporto Ambientale redatto ai sensi del D.lgs. n. 4/08 con il quale l'Amministrazione procedente raccoglie e porta a sintesi le valutazioni sugli effetti ambientali del piano. Il procedimento relativo alla VAS è stato pertanto integrato con il procedimento di approvazione dello strumento urbanistico al quale si riferisce, in questo caso il RUE, stabilendo che le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste per i piani urbanistici sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale.

Consultazione degli Enti competenti in materia ambientale e dei cittadini

La ValSAT del RUE è stata depositata per 60 giorni per le osservazioni dei privati; durante il periodo di deposito non sono pervenute all'Amministrazione Comunale osservazioni da parte di privati cittadini né da associazioni economiche e sociali.

Copia della documentazione relativa alla ValSAT è stata inoltre resa disponibile ai soggetti competenti in materia ambientale (ARPA e AUSL, Autorità di Bacino del Reno e Consorzio della Bonifica Renana; Soprintendenza per i Beni Architettonici e del paesaggio e Sovrintendenza Archeologica) per l'espressione delle proprie valutazioni.

L'Amministrazione Comunale ha indetto una Conferenza dei Servizi al fine di acquisire i pareri degli Enti con competenze in materia ambientale. A tale proposito, hanno inviato il proprio contributo AUSL (prot. N. 101697/150201 del 10/08/2010), ARPA (prot. BO/2010/8666), Autorità di Bacino del Reno (prot. AR/2010/674), Soprintendenza per i Beni Architettonici e del paesaggio (prot. N. 9083 del 23/06/2010) e Consorzio della Bonifica Renana (prot. N. 4319 del 05/07/2010), che, preso atto della documentazione presentata, hanno espresso valutazione positiva in merito al procedimento di valutazione ambientale.

Si riporta di seguito una sintesi dei contenuti dei suddetti pareri.

Il Consorzio della Bonifica Renana, esprimendo una generale valutazione positiva sui contenuti degli elaborati di ValSAT per quanto di propria competenza, richiama la necessità di sottoporre determinati interventi a richiesta di parere idraulico.

ARPA, con particolare riferimento alla disciplina delineata dal RUE per il sistema delle corti in zona agricola (art. 21), suggerisce di integrare la ValSAT con alcune considerazioni su specifici aspetti ambientali riguardanti criticità di carattere elettromagnetico, acustico, di gestione dei rifiuti e idraulico dei quali non si è tenuto conto né nella ValSAT né nella norma del RUE.

La AUSL, condividendo il metodo utilizzato per la redazione della ValSAT e le analisi in essa contenute, osserva che sarebbe opportuno integrare il documento con analisi di maggiore dettaglio per verificare l'esistenza di ambiti di particolare criticità che richiedano interventi particolari.

L'Autorità di Bacino del Reno fa presente che alcuni degli ambiti indagati dalla ValSAT del RUE sono situati in corrispondenza della fascia di pertinenza fluviale individuate dal Piano Stralcio del fiume Reno, soggette pertanto alle prescrizioni dell'art. 18 delle norme del medesimo piano.

La Soprintendenza per i beni e le attività culturali sottolinea che per gli insediamenti per funzioni produttive - commerciali in ambito agricolo che ricadono nella zona di tutela paesaggistica del fiume Reno, il RUE debba dare alcune prescrizioni finalizzate

alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici del luogo.

La valutazione ambientale

Le disposizioni della LR 9/2008, della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009 e della circolare esplicativa circa le modalità procedurali con le quali la Provincia deve esprimersi sulla valutazione ambientale dei piani urbanistici prevedono l'emissione del parere ambientale sulla ValSAT del RUE contestualmente alle riserve al RUE adottato, di cui al comma 7 dell'articolo 34 della LR 20/2000.

Come richiesto dal comma 5 dell'articolo della LR 9/2008, che prevede il coinvolgimento delle proprie strutture organizzative competenti in materia ambientale congiuntamente a quelle che ordinariamente esaminano i medesimi strumenti per i profili di carattere territoriale, è stata attivata la consultazione con il Settore Ambiente.

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni ed i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Bologna esprime una valutazione di massima positiva relativamente ai contenuti della ValSAT e alla sostenibilità ambientale delle previsioni del RUE, richiamando però la necessità di integrare il RUE prima dell'approvazione con le prescrizioni, puntualmente descritte e specificate nella riserva n. 6 relativa alla Valsat.

La conclusione del procedimento di valutazione ambientale

Con l'atto di approvazione del RUE il Comune dovrà illustrare in un apposito elaborato allegato (denominato "dichiarazione di sintesi") in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel RUE, indicando le misure adottate in merito al monitoraggio.

La dichiarazione di sintesi dovrà esplicitare come si è tenuto conto della ValSAT (comprensiva di Valutazione d'incidenza) e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento della valutazione ambientale della Provincia, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nella valutazione ambientale stessa.

CONTRODEDUZIONI

In relazione ai pareri e osservazioni degli Enti Ambientali si rimanda alle controdeduzioni alla VALSAT del RUE.

3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE

Si segnalano in via collaborativi alcuni aspetti del presente RUE che non risultano pienamente coerenti con le disposizioni di Legge per i quali si suggerisce una riformulazione nella stesura del RUE finalizzata all'approvazione dello strumento.

3.1 La ValSAT dei PUA

In merito a quanto riportato all'art. 15.4 del RUE (elaborati costitutivi del PUA) si ricorda che l'art. 5 della LR n. 20/00 come modificato dalla LR n. 6/09, stabilisce che il PUA debba essere di norma accompagnato dalla ValSAT, tranne nel caso in cui la Provincia accerti, in sede di POC, che il medesimo POC abbia integralmente disciplinato, ai sensi dell'art. 30 della LR n. 20/00, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da esso previsti, valutandone compiutamente gli aspetti ambientali. Solo in tal caso, la Provincia può stabilire che i PUA che non comportino variante al POC non debbano essere sottoposti alla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

In recepimento di tale disposizione, si chiede di integrare e aggiornare l'art. 15.4 lett. E) del RUE anche con specifico riferimento a quanto stabilito dalla LR n. 20/00 e smi.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione e si integra l'Art. 15.4.

3.2 Interventi soggetti a PUA

L'art. 14.8 del RUE (interventi soggetti a PUA) stabilisce che "sono assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, secondo quando individuato negli elaborati del Piano Strutturale Comunale". Dal momento che il RUE stabilisce per alcuni interventi l'attuazione tramite PUA, si suggerisce di integrare la norma del RUE in tal senso.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie e si integra l'art. 14.8 nel senso richiamato dalla segnalazione.

3.3 Precisazioni in merito alla definizione e ai contenuti del PRA

Leggendo la definizione di "Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA)" fornita dal RUE all'art. 2.5.14 ("*per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola, si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti*") si sottolinea come la L.R.20/2000 quando descrive gli obiettivi dei Programmi di riconversione e ammodernamento dell'attività aziendale o interaziendale non riconosce le finalità sociali che prima erano affidate ai P.S.A. A tal proposito si ricorda che la LR n. 20/00 all'art. A-21 comma 1 stabilisce che: "*[...] La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dagli art. A-17, A-18, A-19 e A-20 dell'Allegato*". Un nuovo intervento edilizio è pertanto ammesso solo in base ad una riconosciuta necessità accertata in base a valutazioni economiche (entro le quali ricade l'esigenza di conduzione del fondo) e non a valutazioni sociali. Si chiede perciò di modificare la definizione di PRA stralciando la parte "*... e sociali*".

Tra la documentazione che il PRA deve contenere il RUE cita anche il "certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004 (tale qualifica viene accertata dalla Provincia) o altra certificazione che dimostri la presenza di altre forme (dipendente, socio, coadiuvante IAP)". Si evidenzia come nella definizione di PRA lo stesso RUE dichiara che lo strumento risponde alle esigenze degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e dei Coltivatori Diretti (CD) e che ciò non sia in pieno accordo con la certificazione richiesta. Si chiede, pertanto, di prevedere tra la documentazione contenuta nel PRA la certificazione IAP (che può essere posseduta dal titolare di impresa individuale, da socio o da amministratore di società o cooperativa) e la certificazione di Coltivatore Diretto (CD).

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione modificando i corrispondenti artt. 2.5.14 e 16.3, nel senso indicato.

3.4 Indirizzi per la sismica

Il PSC stabilisce che i dati geologici, idrogeologici, geognostici e di pericolosità sismica emersi dagli elaborati tematici del piano strutturale sono propedeutici alla definizione di indirizzi per i successivi strumenti di pianificazione. Il RUE, contrariamente a quanto definito dal PSC, non approfondisce tali elementi e la problematica risulta quasi del tutto assente nello strumento urbanistico. Sarebbe opportuno pertanto di integrare il RUE con gli indirizzi per la sismica di cui all'art. 35 del PSC.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione integrando l'Art. 10.1 del RUE riportandovi gli indirizzi per la sismica di cui all'art. 35 del PSC.

3.5 Attività commerciali

Prendendo atto del recepimento nel RUE della classificazione tipologica degli esercizi commerciali e della disciplina attuativa in materia di commercio al dettaglio in sede fissa di cui ai p.ti 2, 3, 4 dell' art 9.5 del PTCP, si suggerisce tuttavia di modificare l'art 34 – Urbanistica Commerciale inserendo al Paragrafo 2) TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI, p.to 2 lett b) quanto specificato per le aree commerciali integrate in tema di standard pubblici e privati, sulla base di quanto previsto dal p.to 1.8 della DCR 1253/99 ovvero che *“la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci”*

Sarebbe opportuno inoltre portare a coerenza quanto specificato al Paragrafo 5) STANDARD URBANISTICI in tema di monetizzazione degli standard pubblici con il p.to 5.1.2 lett a) della DCR 1253/99, ovvero specificare che gli standard pubblici possono essere monetizzati nell'ambito di progetti di Valorizzazione delle aree urbane (art 8 L.R. 14/99) *“qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi e i veicoli leggeri”*.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione integrando l'art. 34 del RUE con i due riferimenti citati nella medesima.

3.6 Interventi soggetti ad AIA

Si ricorda che il D.Lgs 372/99, definendo gli allevamenti intensivi come quelli con più di 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30kg con 750 posti scrofe, dispone che, ai fini della prevenzione e della riduzione integrate dell'inquinamento, la realizzazione dell'allevamento sia subordinata ad una autorizzazione integrata ambientale. Si chiede pertanto di adeguare la norma del RUE alla disciplina sovraordinata.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione e si integra l'Art. 30, voce c).

3.7 Costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli

Il RUE relativamente alla disciplina edilizia delle *“costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali e attività di contoterzismo”* (Voce g) estende la possibilità di realizzare tali strutture a qualsiasi soggetto e limita la NC negli Ambiti produttivi ASP-C e ASP-B utilizzando gli indici specifici di Ambito. Si ricorda che ai sensi del D.Lgs 228/01 art. 1 si intendono connesse all'attività agricola le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali. Allo stesso modo sono considerate connesse le attività di fornitura di servizi purché esercitate attraverso l'impiego prevalente dei mezzi a disposizione dell'azienda. A ciò si aggiunge che il PTCP all'art. 11.2 comma 4 pone fra gli obiettivi per il territorio rurale *“promuovere lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale”* e che all'art. 11.3 comma 4 e 5 individua nel consolidamento dei prodotti a marchio e della tracciabilità delle produzioni un'importante finalità da perseguire per consentire lo sviluppo del settore agricolo. Attualmente la vendita diretta a km zero, con relativa trasformazione dei prodotti freschi in azienda, si sta rivelando un buon mercato per il prodotto di qualità e un'importante integrazione al reddito per le aziende agricole, in risposta anche ad una forte domanda da parte di un consumatore consapevole. Inoltre l'attività di contoterzismo, qualora svolta in forma non esclusiva, è una occupazione che rappresenta una tradizionale forma di integrazione reddituale per l'agricoltore. Si chiede pertanto di prevedere la realizzazione delle strutture di cui alla voce g del RUE anche in territorio rurale limitando tale possibilità agli IAP o CD titolari dell'azienda richiedente e prevedendo, come indicato nel RUE, la realizzazione tramite PRA (che dovrà evidenziare la natura connessa delle attività per la quali si richiede l'opera), mentre si concorda nel mantenere confinata agli ambiti produttivi la possibilità di realizzare tali strutture se richieste da figura diversa da quella agricola, in quanto non ascrivibili alla tipologia di attività connessa.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Segnalazione e si riformula la norma alla voce g) dell'Art. 30 con i nuovi contenuti, e conseguentemente anche come ricaduta nel PSC all'Art. 29.

**OSSERVAZIONI AL RUE
DEI PRIVATI**

RUE

numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
1	09/06/2010	3552	Govoni Letizia	Proprietaria di circa 1 Ha di terreno in zona agricola, chiede la possibilità di realizzare una piccola casetta per il ricovero di attrezzi a servizio di un boschetto che vorrebbe realizzare. Chiede di poter modificare l'art. 4.2 del RUE, che non dà questa possibilità se non esiste già un edificio, nel senso di consentire di realizzare tali manufatti anche a chi, in zona agricola inedificabile, non potrà mai avere l'edificio, permettendo almeno due piccole casette per attrezzi adatte a custodire macchinari (taglierba, fertilizzanti, tutori, normali attrezzi ecc.).	ACCOLTA PARZIALMENTE Si integra la normativa indicando che in area urbana si ammette 1 casetta per ogni edificio; in area extraurbana 1 casetta in terreni senza edifici o manufatti presenti, nel rispetto delle dimensioni fissate. L'aggiornamento normativo è riportato in Appendice 2.
2	10/06/2010	3588	Valentini Andrea	Ravvisa l'opportunità di consentire l'edificabilità di tettoie e pergolati annessi agli edifici rurali ancorché soggetti a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione, in modo comunque da non ostacolare eccessivamente l'attività agricola - corte n. 89.	ACCOLTA PARZIALMENTE La tettoia può rimanere ed essere recuperata e rifunzionalizzata solo se è legittimata, altrimenti rimane l'intervento di Risanamento conservativo e la tettoia se risulta elemento incongruo dovrà essere demolito. In cartografia viene indicata con la lettera K.(vedi Tavoleta n. 36 del RUE scala 1:2000)
3	10/06/2010	3595	Valentini Andrea	Si richiede di poter ammettere la realizzazione di pannelli fotovoltaici al suolo, anche in zone di rispetto dei nodi ecologici complessi provinciali. Non emerge chiaro, dal combinato disposto dall'art. 39, par. 3) n. 1 e dall'art. 4.7 lett. c), i limiti e le modalità attraverso le quali si possono realizzare tali impianti.	ACCOLTA Tutta la normativa relativa alle F.E.R. all'Art. 39 viene ridefinita alla luce delle normative statali e regionali approvate alla fine dell'anno 2010. Il caso specifico sarà attuabile alle condizioni espresse in tali nuove normative a cui si dovrà fare riferimento.
4	19/06/2010	3809	Festi Guido	Relativamente alle possibilità di recupero di edifici nell'ambito di corti coloniche di valore storico-testimoniale, si pone il quesito se le norme già contenute nel RUE, consentano riduzioni di superficie rispetto a quella complessiva esistente, come parrebbe configurarsi dalla lettura complessiva dell'articolo 21.2. Si richiede anche di segnalare un forno esistente. Qualora ciò non fosse possibile, si chiede di rendere fattibile quanto richiesto o, in alternativa, la rimozione del vincolo conservativo.	ACCOLTA PARZIALMENTE per quanto riguarda la individuazione del forno che viene classificato C4 (vedi tavoletta 55 in scala 1:2000): il resto dell'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi del recupero fissate dalle norme regionali e provinciali. Per un edificio di valore storico-testimoniale riconosciuto, il tipo di intervento per il suo recupero o rifunzionalizzazione, deve prevedere delle modalità attraverso le quali la sagoma planovolumetrica e gli aspetti architettonici principali devono essere conservati. Nella normativa ciò non viene esplicitato in quanto i tipi di intervento previsti, ammettono l'utilizzo senza modifica della sagoma, degli edifici esistenti. Ciò contrasta con la richiesta di rifare edifici più piccoli.
5	23/06/2010	3882	Accorsi Giorgio	Si rileva un errore di classificazione di un edificio identificato come C2 (casella), anziché come B2 (casa rurale isolata) - corte n. 32.	ACCOLTA trattasi di errore di redazione; si modifica quindi la relativa cartografia (vedi Tavoleta n. 17 del RUE scala 1:2000).
6	23/06/2010	3891	Taddia Evaristo	Rileva un contrasto relativamente alla fascia di rispetto stradale su via Borre, rappresentata cartograficamente in 10 metri all'interno dell'area edificabile n. 8 individuata nel RUE, e come tale in contrasto con quanto previsto dal Codice della Strada e relativo regolamento quali norme sovraordinate che non prevedono, per tali strade ed in zone previste come edificabili, distanze minime dal confine stradale.	ACCOLTA trattasi di errore cartografico di redazione. La distanza viene fissata in 5 metri (vedi modifica Tavoleta n. 45 del RUE scala 1:2000). Nella scheda n. 8 all'art. 31.1 vengono evidenziate le prescrizioni specifiche relative alla realizzazione di parcheggi sul fronte strada di via Borre.

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
7	24/06/2010	3899	Malaguti Angelo Gruppo Consiliare "Con Pieve"	<p>1) All'art. 18.1 si richiede una specificazione del concetto di "sistemazione" relativo alle dotazioni territoriali, ritenendo opportuno indicare invece la "realizzazione"</p> <p>2) Laddove si cita la "monetizzazione delle dotazioni territoriali", si ritiene opportuno specificare che la stessa riguarda sia le aree che le opere (e quindi anche i costi di realizzazione).</p> <p>3) All'art. 19, punti 4 e 5, non viene condivisa la scelta di demandare la risoluzione di punti di criticità ai privati, e si chiede di chiarire se le reti ecologiche si realizzano solo in regime di "perequazione urbanistica" tramite accordi con i privati o mediante altre modalità eventualmente da specificare;</p> <p>4) Art. 23, par. 2: a) non si condivide la scelta urbanistica di "congelare" l'esistente senza consentire ampliamenti anche minimi se non legati all'adeguamento energetico dell'intero organismo edilizio; ciò non consentirebbe neppure la realizzazione di piccoli ampliamenti finalizzati a soddisfare esigenze di mutamenti del nucleo familiare. Si propone quindi di limitare ai soli ampliamenti superiori al 10% il vincolo di adeguamento energetico sopra richiamato. b) analogamente si ritiene eccessivo il raggiungimento della classe energetica A+ a fronte di un ampliamento del 30% della SU esistente, in quanto molto oneroso e non compensato dal beneficio dell'aumento di superficie.</p> <p>5) Art. 29 "Norme di carattere generale": al paragrafo 2 si chiede di specificare un termine temporale di riferimento per lo "stato di fatto" costituendo quest'ultimo un fattore discriminante per poter fare o meno alcuni interventi edilizi.</p> <p>6) Art. 30, par. 2 "Interventi ammessi": ritiene eccessivamente rigida la norma circa la superficie minima di 120 mq da ricavare per nuovi alloggi in ambito agricolo, proponendo in sostituzione di porre un numero massimo di alloggi oppure una media di 120 mq, consentendo anche una maggiore flessibilità di progettazione.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE. Si controdeduce per punti: 1) Accolta con integrazione normativa all'Art. 18.1 2) Accolta parzialmente Già oggi il costo della monetizzazione comprende il costo dell'area e i relativi lavori. Comunque si specifica meglio all'Art. 18.2, comma 2; 3) NON ACCOLTA - I privati possono risolvere i punti di criticità se in concomitanza di interventi privati nella zona; il Comune risolve le criticità dove tali punti sono interconnessi con opere pubbliche da realizzare o da prevedere; questa osservazione non comporta modifiche normative.</p> <p>4) PARZIALMENTE ACCOLTA a) Art. 23 par. 2 - Accolta: Si modifica la normativa prevedendo un indice di base (0,35 mq/mq) per ampliamenti negli AUC-A, anche in relazione alle altre osservazioni presentate (Vedi oss. 27, 26, 23, 18, 16) b) è una affermazione non condivisibile; vediamo prima se la norma dà delle risposte positive, poi eventualmente si può intervenire con degli aggiustamenti.</p> <p>5) NON ACCOLTA. Lo stato di fatto si configura come la situazione esistente alla data di adozione dello strumento, cioè il RUE. vedi Art. 2.7.4 dove si definisce la Superficie esistente ovvero lo stato di fatto.</p> <p>6) ACCOLTA PARZIALMENTE. L'osservazione propone due situazioni: all'Art. 30, par 2, si tratta di eventuali nuove unità abitative al servizio degli IAP o CD. Invece il tema del recupero di unità abitativa in edifici ex agricoli di cui all'Art. 21 e all'Allegato 2, è stato posto anche da altre osservazioni. L'Amministrazione accoglie in parte le richieste articolando in modo diverso le modalità del cambio d'uso, salvaguardando il principio di acconsentire ad un recupero che tenga più in conto i fattori economici del recupero. Si modificano quindi le prescrizioni in Allegato 2. (vedi anche oss. 19, 25.3, 35)</p>
8	24/06/2010	3911	Govoni Annalisa	<p>Art. 31.1 par. 2, punto 1. Rileva come l'esclusione degli "edifici rurali trasformati" dalla possibilità di dotarsi di SA in ampliamento o mediante nuova costruzione, non è coerente con l'obbligo previsto per gli edifici abitativi non agricoli di mantenere una SA di almeno 30 mq anche con ampliamento o costruzione ex novo. Appare quindi opportuno prevedere tale possibilità anche per gli edifici residenziali nati "rurali" e accatastati all'urbano in tempi successivi.</p>	<p>NON ACCOLTA: La richiesta contrasta con le norme sovraordinate. Nel RUE è prevista la realizzazione di 30 mq di SA per ogni unità abitativa, solo per quei casi di edifici residenziali nati come "urbani" e quindi accatastati all'urbano fin dall'origine: tale condizione va dimostrata con idonea certificazione catastale storica. Tale concessione è l'unica percorribile rispetto le norme sovraordinate che non ammettono nuovi edifici in ambito agricolo (sia SU che SA) se non al servizio delle aziende agricole</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
9	26/06/2010	3918	Wind Telecomunicazioni	<p>L'osservante manifesta illegittimità dell'art. 36 in ordine:</p> <p>1) alla previsione di esame in via prioritaria delle domande nelle quali i "gestori" si impegnano ad ospitare sul proprio impianto una seconda utenza; medesime considerazioni in ordine all'imposizione di sottoscrivere un atto d'obbligo quale condizione necessaria per potersi derogare ai limiti di altezza dell'impianto indicati all'art. 36, par. 3.</p> <p>2) ai limiti di altezza posti, rilevando come non possa essere possibile stabilire a monte ed in maniera generale, astratta acritica e predeterminata altezze massime per gli impianti di telefonia mobile.</p> <p>3) all'obbligo di prevedere esclusivamente interrati i contenitori degli impianti di elaborazione dati, rilevando che ciò renderebbe difficoltosa di fatto la realizzazione di nuove S.R.B. nel comune di Pieve di Cento.</p> <p>4) alla parte in cui si stabilisce che nella richiesta di autorizzazione dovrà allegarsi un elaborato grafico esplicativo della copertura del segnale e della progressiva riduzione a distanza dalla sorgente</p> <p>5) alla parte in cui si stabilisce l'insediabilità esclusivamente nelle aree individuate nelle tavole del RUE, in quanto tale vincolo si traduce in un "generalizzato divieto di installazione in tutte le zone urbanistiche identificate dal PRG ad esclusione delle zone destinate ad attrezzature tecnologiche".</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>Si accoglie l'osservazione per quanto riguarda le richieste di cui ai punti 1 (seconda parte), 2, 3 e 4 della sintesi dell'osservazione, integrando e modificando la normativa all'Art. 36 del RUE.</p> <p>Si accoglie Parzialmente le richieste di cui al punto 5 della sintesi dell'osservazione riconfermando i siti già presenti nel PRG a margine della zona urbana e predisponendo la normativa (sempre all'Art. 36 del RUE) al fine di acconsentire nuove richieste di localizzazione a fronte di un accordo preventivo tra il Comune ed il Gestore. Non si accoglie per quanto riguarda il punto 1 (prima parte) della sintesi dell'osservazione.</p>
				<p>L'osservante descrive le caratteristiche del servizio di telefonia che è tenuto a fornire in base ad una serie di norme che disciplinano in generale il servizio di telecomunicazioni, le cui opere sono riconosciute di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, e che debbono perseguire precisi canoni di qualità, descrivendo quindi i presupposti che gli impianti debbono avere per garantire il servizio stesso.</p> <p>Ciò premesso, citando anche sentenze nel merito delle localizzazioni di PRG di Pieve di Cento, già emesse dal Consiglio di Stato nel 2006, si riassumono le seguenti richieste:</p> <p>1) si chiede di cassare le localizzazioni individuate da codesta Amministrazione ed adottare quali idonee quelle indicate nei programmi annuali presentati negli ultimi 5 anni dalla Scrivente, prevedendo un sistema dinamico di aggiornamento delle aree idonee, tali da non richiedere per ogni sito nuovo da inserire una variante al RUE;</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA:</p> <p>Si accoglie l'osservazione parzialmente secondo le seguenti specifiche</p> <p>1) Non si accoglie per quanto riguarda le considerazioni e richieste espresse al primo punto, in quanto l'Amministrazione comunale non può rinunciare al proprio ruolo di scelta urbanistica e del proprio ruolo di pianificazione. Le aree già individuate nel RUE (derivanti da quelle indicate nel PRG) vengono riconfermate;</p>

RUE

numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
10	26/06/2010	3919	Vodafone	<p>2) quanto all'allegato normativo sembra in più parti non rispettare la normativa vigente in tema di riparto delle competenze e di aggravio del procedimento, in aperta violazione dell'Art. 87 del d.lgs. n. 259/03 che prevede che le forme autorizzative previste dalla norma in questione possano essere accelerate dalle amministrazioni locali ma giammai aggravate (sul punto si ritiene che costituisca aggravio del procedimento la richiesta di un elaborato specifico esplicativo sui c.e.m.);</p> <p>3) appare illegittima la previsione di cui all'art. 36 delle NTA relativamente all'obbligo che "i contenitori degli impianti di elaborazione dati del segnale (shelter) e altre modeste volumetrie dovranno essere previste completamente interrati, salvo che la normativa di PRG non lo vieti espressamente..." Tale condizione pone difficoltà alla realizzazione di nuovi impianti con interventi particolarmente gravosi economicamente, in maniera illogica e non motivata;</p> <p>4) In definitiva si chiede "che il Comune di Pieve di Cento voglia rivedere le proprie deliberazioni disciplinando le procedure per l'installazione degli impianti di telefonia mobile in modo tale da rendere possibile la prestazione di un servizio adeguato agli standard tecnici e di qualità imposti per legge.</p>	<p>2) Si accoglie l'osservazione togliendo la prescrizione specifica ed aggiornando il testo all'Art. 36.</p> <p>3) Si accoglie l'osservazione togliendo la prescrizione specifica ed aggiornando il testo all'Art. 36.</p> <p>4) Non accolta in quanto la cartografia riporta già i siti dove l'Amministrazione ritiene siano possibili le installazioni delle nuove antenne o di <i>co-siting</i>.</p>
11	26/06/2010	3926	Taddia Franca, Maria, Anna	<p>Si richiede di poter intervenire su un fabbricato classificato "B1", con una tipologia di intervento più consona alla situazione attuale dell'edificio, che presenta altezze minime non rispondenti ai requisiti igienico sanitari dei locali, e quindi consentendo una sopraelevazione di 60 cm.</p> <p>Si chiede altresì di poter spostare il più possibile verso sud il tracciato della nuova strada provinciale, portando il corridoio infrastrutturale coincidente con la linea di confine fra la proprietà ed il comune di Castello d'Argile, con allontanamento dai fabbricati esistenti.</p>	<p>NON ACCOLTA</p> <p>L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con le direttive del restauro. La linea di gronda non può essere modificata, ma possono essere previsti adeguamenti alle altezze interne stando dentro la sagoma planovolumetrica esistente. Per quanto riguarda la nuova viabilità, al momento si individua solo un corridoio, così come indica la norma regionale e del Piano Provinciale. Al momento della progettazione preliminare e con il progetto finanziato, si potranno affrontare il tema della perequazione, dello spostamento, ecc.</p>
12	26/06/2010	3927	Alberghini Michele	<p>Si richiede di allargare il perimetro dell'area n. 2 in territorio agricolo, spalmando le possibilità edificatorie di SC già ammesse, su una superficie maggiore rispetto a quella individuata nel RUE, per consentire un ampliamento al di fuori della fascia di rispetto stradale.</p>	<p>NON ACCOLTA</p> <p>L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con le norme sovraordinate: quanto può essere realizzato è stato definito mantenendo le norme del PRG, oltre non è possibile andare.</p>
13	26/06/2010	3928	Zoni Silvia	<p>L'osservante richiede la classificazione di un edificio destinato a magazzino agricolo, non più a servizio di nessuna azienda agricola, affinché possa essere recuperato a fini abitativi e relativi servizi, anche per soggetti non IAP</p>	<p>NON ACCOLTA</p> <p>L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi della norma regionale, del Piano provinciale, del PSC del comune. Il cambio d'uso per edifici ex agricoli è ammesso solo per quelli di pregio storico-testimoniale; gli altri mantengono gli usi per i quali sono stati concessi.</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
14	26/06/2010	3929	Giberti Valeria	In qualità di proprietaria di un fabbricato in zona agricola adibito a per allevamento ittico, chiede la classificazione della relativa area con idonea simbologia e relativa scheda con previsione di ampliamento pari a mq 300 di Su per ampliare l'attività, rendendo ammissibile l'attività di itticoltura anche all'art. 30, par. 2 (interventi ammessi).	ACCOLTA Si accoglie l'osservazione integrando la normativa all'Art. 30, voce b) ed h) prevedendo anche gli allevamenti ittici fra quelli ammessi negli Ambiti agricoli. La nuova costruzione comunque è ammessa solo per gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) o per i Coltivatori Diretti (CD) mentre l'ampliamento di un manufatto edilizio esistente può essere attuato all'interno del volume esistente.
15	26/06/2010	3930	Simoni Pietro	E' richiesta la modifica della tipologia d'intervento per un edificio ubicato in centro storico che, similmente ad altri edifici con stesse caratteristiche, consenta una "ristrutturazione edilizia" anziché un "restauro e risanamento conservativo di tipo B".	NON ACCOLTA. L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi del restauro e della conservazione nel centro storico. L'immobile indicato non sembra nè più nè meno tutelato come quelli contermini. La normativa prevede modalità di intervento molto articolate e funzionali al raggiungimento degli obiettivi pubblici e privati.
16	26/06/2010	3931	Simoni Pietro	Viene richiesta l'elevazione dell'indice edificatorio a 0,35 mq/mq per gli ambiti AUC_A (attualmente 0,20 mq/mq) che per gli ambiti AUC_C (attualmente 0,25 mq/mq), ritenendola più consona alle esigenze di piccoli ampliamenti che possano meglio valorizzare il patrimonio edilizio esistente.	ACCOLTA Si accoglie l'osservazione prevedendo un indice di base (0,35 mq/mq) per ampliamenti o la nuova costruzione nei lotti liberi negli AUC-A, anche in relazione alle altre osservazioni presentate. Vedi anche oss. 7, 18, 23, 26, 27. Si fa presente che comunque i due Ambiti AUC-A e AUC-C sono stati individuati per diverse caratteristiche che ognuno dei due presenta.
17	26/06/2010	3932	Accorsi Luigi	Si chiede una modifica dell'art. 30 del RUE concedendo la possibilità di utilizzare porzioni di proprietà localizzate in altro comune confinante anche per tutti gli interventi oltre alla nuova costruzione e per tutte le tipologie (costruzioni rurali di servizio, per allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale serre fisse aziendali)	ACCOLTA PARZIALMENTE L'art. 29 viene integrato al comma 1, prevedendo la possibilità di utilizzare porzioni di terreno aziendale posti nei comuni confinanti purchè in proprietà per almeno il 51% ; si integra anche l'Art. 30 alle voci a) e b). Gli Uffici tecnici comunali dovranno comunicare le situazione al momento di un intervento che richiama tale possibilità.
18	26/06/2010	3933	Taddia Maria	L'osservante richiede un innalzamento dell'indice edificatorio per gli ambiti AUC A da 0,20 (inferiore rispetto al precedente indice di PR), a 0,35 mq/mq; ciò anche apportando eventualmente una modifica cartografica con diversa campitura o scheda specifica.	ACCOLTA Si accoglie l'osservazione prevedendo un indice di base (0,35 mq/mq) per ampliamenti negli AUC-A, anche in relazione alle altre osservazioni presentate. Vedi anche oss. 7, 16, 23, 26, 27.

RUE

numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
19	26/06/2010	3934	Tassinari Renzo	<p>1) In riferimento all'art. 27 del RUE (Ambiti produttivi sovracomunali esistenti), si chiede di incrementare l'indice un tantum del 20% per ampliamenti all'interno dei volumi esistenti, portandolo al 35%</p> <p>2) Con riferimento all'art. 21 ed allegato n. 2, si rileva come la superficie minima richiesta per le abitazioni in zona agricola (mq 120 di Su), siano sproporzionate alle reali esigenze del mercato immobiliare e costituiscano un forte limite al recupero di immobili in zona agricola. Si richiede pertanto di diminuire tale limite o, comunque, di precisare la possibilità di mantenerli nelle dimensioni originali fissando dimensioni minime solo in caso di cambi d'uso.</p> <p>3) si richiede di rivedere la capacità edificatoria in tale ambito (ASP-T1) con la possibilità di ampliarsi senza limite all'interno dei volumi esistenti.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE</p> <p>1) Accolta integrando l'Art. 27 (ASP-B) prevedendo all'interno dei volumi esistenti ampliamenti di SU fino al 35%.</p> <p>2) ACCOLTA PARZIALMENTE. La richiesta viene parzialmente accolta ridefinendo le modalità di individuazione delle nuove unità abitative in ambito agricolo, in relazione alle tipologie degli edifici, mantenendo comunque la dimensione di 120 mq per le tipologie più grandi. Vedi integrazione in Allegato 2. (vedi anche oss. 7, 25.3, 35)</p> <p>3) Accolta integrando l'Art. 28 - ASP-T1.</p>
20	26/06/2010	3935	Cavicchi Marisa	<p>Si richiede una modifica all'art. 23 al fine di rendere più chiara la possibilità di costruzione di ulteriore superficie accessoria a servizio di altre abitazioni divenute tali a seguito di cambio d'uso della superficie accessoria esistente in abitazione.</p>	<p>ACCOLTA</p> <p>L'osservazione viene accolta integrando la normativa all'Art.23.</p>
21	26/06/2010	3936	Tedeschi Andrea	<p>L'osservante ha in programma la realizzazione di un allevamento avicolo intensivo con animali a terra e richiede la possibilità di realizzare i necessari edifici anche nella fascia di rispetto del nodo ecologico provinciale; ritiene limitante subordinare le costruzioni di allevamenti a parametri predefiniti, ritenendo necessario rimandare ad un Piano di Sviluppo Tecnico Agronomico che tenga conto anche degli aspetti ambientali e definisca le necessarie quantità edificatorie.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è parzialmente accolta in quanto l'Amministrazione ammette negli Ambiti agricoli interessati da nodi ecologici e relativa fascia di rispetto, gli allevamenti zootecnici aziendali perchè comunque ammesso anche dal PTCP (vedi Art. 7.4), con la presentazione di un PRA se di nuova costruzione, mantenendo comunque gli indici e parametri prefissati.</p>
22	26/06/2010	3937	UTC	<p>Vedi specifico documento allegato di seguito</p>	
23	26/06/2010	3938	Taddia Guido	<p>1) Propone di elevare l'indice di 0,20 mq/mq previsto per gli ambiti AUC-A all'art. 23, in quanto limitativo rispetto all'indice precedente di PRG per le zone B (dal 30% al 50%), con particolare riferimento alle zone di più recente edificazione</p> <p>2) all'art. 31, par. 2° punto 1.1b, si ritiene necessario prevedere ulteriori possibilità di recupero per gli edifici senza valore storico testimoniale presenti in zona agricola e non destinati al servizio dell'agricoltura, ammettendo altri usi quali UC12, UC18, UL1, UL2 analogamente a RUE di altri comuni limitrofi aderenti allo stesso PSC associato. Si chiede inoltre che l'articolo stesso prenda in esame anche gli edifici a servizio dell'agricoltura, concedendo anche per essi le stesse opportunità d'uso.</p> <p>3) all'art. 31, par. 2° punto 1.1c si richiede di prevedere per edifici in parte ad uso residenziale ed in parte non residenziale, la possibilità di conversione verso l'uso UA1 a tutto o a una parte dell'immobile fino al</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>1) ACCOLTA. L'indice viene posto a 0,35 mq/mq per ampliamenti ecc.</p> <p>2) ACCOLTA IN PARTE per quanto riguarda la previsione di nuovi USI; NON ACCOLTA la richiesta di prendere in esame anche altri edifici di servizio aziendale.</p> <p>3) NON ACCOLTA. La richiesta contrasta con le norme sovraordinate</p> <p>4) ACCOLTA. Già si dice già che è possibile recuperare tutta la superficie che esiste; se ci sono le condizioni di altezza all'interno del volume, sarà possibile anche trapianare. Vedi anche oss. 27, 26, 18, 16, 7. Comunque si aggiorna la norma all'Art. 31.1</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>massimo di una o due unità anche in assenza di funzioni residenziali già presenti, con eventuale ulteriore ammissibilità degli usi UC12 e UC18</p> <p>4) Art. 31.1 - Per gli edifici ove è previsto il cambio d'uso, sarebbe necessario attribuire la possibilità di recuperare tutta la volumetria all'interno dei fabbricati anche con l'aggiunta di solai intermedi per non lasciare volumi inutilizzati e per avere maggiore possibilità di raggiungere quel minimo, già elevato, di 120 mq di SU e 30 mq di SA necessari per poter realizzare nuovi alloggi.</p> <p>5) Art. 31.1 Si ritiene che debba essere estesa la possibilità di consentire l'adeguamento delle superfici accessorie di pertinenza degli edifici di cui ai punti a) e c) dell'art. 31.1 fino ad una superficie massima di 30 mq ogni unità abitativa, anche agli edifici residenziali nati come rurali, frazionati e accatstati all'urbano in tempi successivi.</p>	<p>5) NON ACCOLTA</p> <p>Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto contrasta con le norme sovraordinate. Nel RUE è prevista la realizzazione di 30 mq di SA per ogni unità abitativa, solo per quei casi di edifici residenziali nati come "urbani" e quindi accatstati all'urbano fin dall'origine: tale condizione va dimostrata con idonea certificazione catastale storica. Tale concessione è l'unica percorribile rispetto le norme sovraordinate che non ammettono nuovi edifici in ambito agricolo (sia SU che SA) se non al servizio delle aziende agricole.</p>
24	26/06/2010	3944	Malagodi Giorgio	<p>Rileva limitativo l'ampliamento della propria attività produttiva in ambito ASP-C, con un massimo del 20% dell'esistente (art. 26), richiedendo di elevare tale indice affinché sia possibile raggiungere un rapporto di copertura del 50% o ancor meglio del 60% riferito al lotto di proprietà</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE</p> <p>L'osservazione viene accolta parzialmente portando l'incremento al 30% così come controdedotto anche all'Osservazione n. 39 successiva. Per le aziende che avranno altre necessità l'Amministrazione ha previsto un apposito Ambito (identificato con il n. 7) destinato agli ampliamenti più consistenti. Si adegua l'Art. 26, ASP-C.</p>
25	26/06/2010	3945	Alberghini Gianfranco	<p>L'osservante richiede:</p> <p>1) l'inserimento nel RUE di una norma che riguardi specificatamente l'edilizia abitativa in ambiti di previsione produttiva (ASP AN) con accenno alle opere di mitigazione richieste a tutela degli stessi fabbricati, con possibilità di loro ampliamento similmente agli ambiti consolidati AUC con possibilità anche di aumento della SA;</p> <p>2) Sia tolta dalla cartografia la zebratura verde indicante una ipotizzata viabilità storica rimandando eventualmente la scelta del tracciato nella fase operativa del POC.</p> <p>3) la riduzione a 90 mq della dimensione minima degli alloggi in caso di ristrutturazione d fabbricati in zona agricola, dimensione più rispondente alla realtà dimensionali dei fabbricati esistenti nella realtà pievese.</p>	<p>1) NON ACCOLTA. La richiesta non è pertinente al RUE in quanto è il PSC che ha proposto l'ambito di nuovo insediamento produttivo dichiarando che nell'attesa gli edifici esistenti possono mantenere le loro funzioni (vedi Art. 26.4 del PSC integrato).</p> <p>2) ACCOLTA PARZIALMENTE. E' stata fatta confusione con le simbologie. Nel PSC sono tracciate due linee: una verde a tratteggio e una marrone. La prima riguarda una previsione di rete ecologica, la seconda la presenza di un tracciato di viabilità storica desunta dalla carta IGM 1884 (come richiesto dal PTCP). Tali segnalazioni serviranno poi alla progettazione esecutiva in sede di POC e PUA come il ricorrente chiede. Quindi i tracciati devono essere lasciati come previsto dal PTCP. In sede esecutiva si faranno le opportune verifiche ammesse dalle norme del PSC e del PTCP. Si corregge la cartografia del PSC solo eliminando il tratto più a sud, verso via Budriola, in quanto da una verifica più attenta, si tratta di una cavedagna di accesso all'originario insediamento.</p> <p>3) ACCOLTA PARZIALMENTE. La richiesta viene parzialmente accolta ridefinendo le modalità di individuazione delle nuove unità abitative in ambito agricolo, in relazione alle tipologie degli edifici, mantenendo comunque la dimensione di 120 mq per le tipologie più grandi. Vedi integrazione in Allegato 2. (vedi anche oss. 7, 19, 35)</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
26	26/06/2010	3946	Alberghini Gianfranco	<p>1) Ritiene non necessaria la riduzione dell'indice edificatorio per gli ambiti AUC rispetto al PRG vigente (da 0,30, 0,40, 0,50 a 0,20, 0,25), in quanto impedirebbe ampliamenti consoni ad una normale zona residenziale, anche per favorire un eventuale "piano casa"; rileva inoltre che gli aumenti vincolati al raggiungimento di classi energetiche non trova motivazione in quanto già presente l'obbligo di ottemperare all'adeguamento nel caso di ristrutturazione</p> <p>2) Richiede di lasciare inalterata la superficie di 30 mq previsti dal PRG contro i 15 previsti nel RUE relativamente ai pergolati</p>	<p>1) ACCOLTA. Si accoglie l'osservazione integrando la normativa e prevedendo un indice di base (0,35 mq/mq) per ampliamenti negli AUC-A, anche in relazione alle altre osservazioni presentate (Vedi oss. 7, 16, 18, 23, 27).</p> <p>2) Nelle nuove definizioni regionali i "pergolati a terra" sono esclusi da qualsiasi conteggio. L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE, nel senso che il Comune ha posto dei limiti collegati ai vari titoli abilitativi (VEDI aRT. .</p>
27	26/06/2010	3947	Govoni Bruno	<p>Richiede la conferma dell'indice edificatorio di 0,40 mq/mq di PRG (ex B7), su un lotto di proprietà in ambito AUC-A, per il quale il RUE prevede la diminuzione dell'indice edificatorio.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE.</p> <p>Si accoglie parzialmente l'osservazione integrando la normativa e prevedendo un indice di base (0,35 mq/mq) per ampliamenti negli AUC-A, anche in relazione alle altre osservazioni presentate (Vedi oss. 7, 16, 18, 23, 26).</p>
28	26/06/2010	3949	Mandrioli Marco	<p>1) viene richiesta la rimozione di un refuso grafico inerente la corte n. 165, in quanto non compare una casella esistente edificio n. 2), seppur presente la sua classificazione (C4 e K).</p> <p>2) Si segnala inoltre per la stessa corte e per lo stesso edificio (n. 2) la errata classificazione di tipologia edilizia dell'edificio (parte C4 e parte K); ritiene l'osservante che l'unitarietà costruttiva dell'edificio possa presupporre la classificazione tipologica C2 per l'intero edificio.</p> <p>3) Relativamente alla capacità edificatoria nella ristrutturazione di corti di valore storico-testimoniale, richiede che anche in queste fattispecie si preveda l'incentivo edificatorio già previsto per altre tipologie di edifici nel Comune, in relazione al risparmio energetico</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE.</p> <p>1) ACCOLTA in quanto refuso grafico (si aggiorna la cartografia)</p> <p>2) ACCOLTA PARZIALMENTE: si ritiene più congrua, effettuato sopraluogo, una classificazione a C2 (al posto del C4) e di C4 (al posto di K); si aggiorna la cartografia.</p> <p>3) NON ACCOLTA. La richiesta contrasta con la normativa sovraordinata: gli edifici di valore storico testimoniale possono recuperare tutte le superfici esistenti, anche non residenziali all'interno della stessa sagoma, ma non essere dotate di incrementi edilizi fuori sagoma. A questi edifici potranno essere applicate le norme costruttive vigenti per il risparmio energetico, la tipologia dei materiali, il fotovoltaico integrato con la copertura, ecc....</p>
29	26/06/2010	3950	Roversi Sandro	<p>Chiede che venga valutata la possibilità di cambio d'uso dell'area e relativi fabbricati da zona produttiva a zona residenziale, con possibilità di conversione di parte degli attuali edifici produttivi esistenti verso la funzione abitativa</p>	<p>NON ACCOLTA</p> <p>La richiesta contrasta con le norme di indirizzo sovraordinate, che invitano le Amministrazioni a non prevedere o consolidare, funzioni residenziali all'interno o ai margini delle zone produttive, in quanto ritenute incompatibili dal punto di vista ambientale.</p>
30	26/06/2010	3951	Passarini Roi	<p>Per un'area in ambito AUC-C1B, chiede la possibilità di utilizzare le superfici accessorie per ampliare le unità abitative, come già previsto, e di poter adeguare a dette superfici abitative complessive, una tantum, la superficie accessoria fino ad un massimo del 60% come per gli ambiti AUC-A.</p> <p>Chiede altresì che si ritorni al limite di 3,00 e non di 2,50 per le altezze dei fabbricati accessori in deroga alle distanze minime, e, previa autorizzazione del vicino, senza atto d'obbligo, anche di costruire sul confine o a distanze concordate fra le parti, oltre l'altezza di eventuale edificio già esistente</p>	<p>NON ACCOLTA</p> <p>L'osservazione non viene accolta in quanto considerata la situazione di questi isolati, quanto previsto dalla normativa del RUE è il massimo che si può concedere con le regole del buon vicinato (codice civile) e per ottenere un risultato almeno migliorativo della situazione esistente.</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
31	26/06/2010	3952	Studio Tecnico Campanini	L'osservante, per l'insediamento "Condominio CONAD", richiede di valutare la possibilità di realizzare alloggi esclusivamente residenziali e non legati ad alcuna attività commerciale, vista l'adiacente area ex Lamborghini a destinazione residenziale-terziario.	NON ACCOLTA Il contesto è spiccatamente vocato al terziario-direzionale. La funzione residenziale risulta non compatibile.
32	26/06/2010	3953	Finanziaria GB Invest	Relativamente alla ex zona F1, l'osservante richiede di avere destinazioni aggiuntive oltre a quella museale, di tipo commerciale, terziario, direzionale e residenziale, (oltre al 60% di servizi alla residenza), da aggiungere alla capacità edificatoria proveniente dalla ex zona B8.	ACCOLTA PARZIALMENTE La richiesta così formulata non può essere accolta in questa sede. A fronte di un preciso e circostanziato progetto l'Amministrazione si dichiara pronta ad intervenire anche successivamente in Variante agli strumenti urbanistici. L'accoglimento parziale è riferito ad una integrazione normativa inserita all'Art. 28, Ambito ASP-T5, per meglio caratterizzare le modalità di intervento.
33	26/06/2010	3954	Montalto Giuseppe	Relativamente alla corte di valore storico testimoniale n. 208, rileva che essa non presenta più le caratteristiche di fabbricato rurale in quanto già ristrutturato e modificato e non più in possesso del valore citato. Si chiede quindi la rimozione del vincolo storico-testimoniale e qualsiasi altro vincolo che non tenga conto delle modifiche citate.	ACCOLTA PARZIALMENTE La tecnica urbanistica tratta questi casi nello stesso modo rispetto altri edifici di pregio testimoniale ancora da recuperare, in quanto se il recupero è stato fatto conforme alla normativa, avremo sì un edificio recuperato e quindi nuovo, ma con le medesime caratteristiche originarie, che vanno poi conservate nel tempo. Si accoglie per la parte che richiede lo scorporo della corte in due progetti unitari separati. Vedi modifica cartografica alla Tavoleta n. 57 del RUE scala 1:2000).
34	26/06/2010	3955	Simoni Pietro	Si richiede un aumento dell'indice edificatorio per un ambito produttivo comunale esistente, che consenta di poter realizzare ampliamenti degli edifici esistenti almeno pari al 50% dell'esistente, o, ancor meglio al 60%.	NON ACCOLTA L'osservazione non può essere accolta in quanto per ampliamenti superiori al 20% l'Amministrazione ha previsto un apposito Ambito (il n. 7) proprio per ampliamenti con esigenze particolari.
35	26/06/2010	3956	Simoni Pietro	E' richiesta una diminuzione della superficie minima di ogni unità abitativa nel recupero di edifici di pregio in corti di valore storico-testimoniale, da 120 mq a 90/100 mq di SU, introducendo eventualmente un numero massimo di unità immobiliari per ogni edificio (es. 3) ed anche per ogni cort (es. 5).	ACCOLTA PARZIALMENTE La richiesta viene parzialmente accolta ridefinendo le modalità di individuazione delle nuove unità abitative in ambito agricolo, in relazione alle tipologie degli edifici, mantenendo comunque la dimensione di 120 mq per le tipologie più grandi. Vedi integrazione in Allegato 2 (vedi anche oss. 7, 19, 25.3).
				TOMO I 1) Art. 4.5 c. 2 (Permesso di costruire) - Art. 15 (PUA) Per favorire la semplificazione dei procedimenti relativi ai PdC delle opere di urbanizzazione successive a PUA già approvati, si propone di prevedere la possibilità di ritenere valido anche ai fini del PdC delle opere di urbanizzazione, il parere espresso sul PUA qualora non siano intervenute modifiche delle aree destinate a funzioni di servizio e dell'assetto delle reti tecnologiche, o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle urbanizzazioni.	ACCOLTA Viene inserita tale specifica all'art. 15.4

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestataro	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>2) Art. 9.1 (Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi Si richiede di correggere la dizione "Dipartimento di Prevenzione" con la denominazione corrette "Dipartimento di Sanità Pubblica"</p>	<p>ACCOLTA Viene corretta l'indicazione all'art.9.1</p>
				<p>3) Art. 9.3 (Norme generali e misure igieniche per i cantieri) Si propone di aggiungere, in caso di demolizioni, in particolare di vecchi edifici e nel centro storico), l'obbligo di effettuare operazioni didisinfestazione per limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).</p>	<p>ACCOLTA Viene inserito all'art. 9.3.4 "Misure igieniche nei cantieri edili", un apposito comma nel senso richiamato dall'osservazione.</p>
				<p>4) Art. 10.9 (Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi o ad altre attività - dehors) Al punto 9 si chiede di citare esplicitamente oltre alle norme in materia di sicurezza e pubblica incolumità, anche le norme igienico-sanitarie.</p>	<p>ACCOLTA Viene specificata la condizione integrando l'articolo 10,9</p>
				<p>5) Art. 15.4 (PUA) Documentazione allegata Si richiede alla lettera E un aggiornamento dei riferimenti e l'articolato tenendo conto delle modifiche apportate alla LR 20/2000 dalla LR 6/2009. Punto F - nell'ambito della documentazione da allegare per i PUA si chiede un'analisi del contesto ambientale, prevedendo in relazione un'analisi degli elementi favorevoli e sfavorevoli, sulle fonti di inquinamento, sull'orientamento ed esposizione degli edifici, sulla ventilazione, illuminazione e sui temi energetici, applicando i requisiti cogenti relativi alla famiglia 6, (E12-E17) alle singole edificazioni. Relativamente alla lettera H)- si richiede la richiesta di parere venga inoltrata dall'Amministrazione Comunale e non direttamente dai proponenti onde evitare aggravati procedurali.</p>	<p>ACCOLTA Viene integrato, nel senso dell'osservazione, l'art. 15.4, lettera E), lettera F), lettera H, punto d)</p>
				<p>6) Art. 17 (Progetti convenzionati e progetti d'insieme) Si richiede che anche per i progetti convenzionati e d'insieme, come per i PUA, siano presenti anche in forma semplificata, le valutazioni sulla compatibilità acustica, idraulica e energetico-ambientale</p>	<p>ACCOLTA Viene integrato, nel senso dell'osservazione, l'art.17.1.4</p>
				<p>7) Artt. 21 e seguenti a) Si richiede che, ove viene prevista la possibilità dell'uso UC12A, in contesti residenziali, nel caso si svolgano attività di intrattenimento musicale, sia effettuata una verifica preventiva di compatibilità acustica. b) Riguardo alle distanze fra edifici di cui agli artt. 23, 24 e 25 relativi agliambiti consolidati AUC-, ferma restando la distanza minima di 10 metri, si richiede di definire un criterio oggettivo che metta in relazione la distanza degli edifici prospicienti e la loro altezza quando è superiore a 10 mt. Relativamente alla deroga alle distanze, si fa riferimento all'art. 2.4.13, che non risulta presente nel testo; si dovrà comunque tenere conto dei requisiti igienico sanitari quando la riduzione può incidere negativamente su di essi. c) Anche riguardo alle distanze degli edifici dal confine di Ambito (fra ambiti potenzialmente in conflitto come ad esempio fra produttivo e residenziale), dovranno essere fatte salve le verifiche di compatibilità tra le diverse funzioni che potranno rendere necessarie distanze maggiori.</p>	<p>a) ACCOLTA inserendo una specifica norma in merito all'art. 10.3.2 b) NON ACCOLTA. Non si accoglie l'osservazione in quanto si ritiene che per la tipologia di fabbricati ammessi sul territorio comunale di Pieve di Cento non sembra necessario ripristinare una antica regola urbanistica (che si utilizzava negli anni '70), pur rilevandone l'interesse. E' comunque in sede di PUA che sarà possibile verificare che le distanze tra gli edifici non siano in contraddizione con una opportuna compatibilità ambientale Relativamente al citato art. 2.4.13, si prende atto del rilievo, segnalando che l'articolo di riferimento è stato cassato a seguito delle nuove definizioni tecniche di cui alla DCR 279/2010 e delle specificazioni riportate in appendice al RUE, conseguentemente il testo viene aggiornato. c) Si concorda, ma le verifiche potranno essere fatte in sede di verifica dei PUA.</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestataro	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
36	13/08/2010	4737	AUSL	<p>d) Si rileva che anche in caso di sopraelevazione di un piano prevista negli ambiti AUC-A, senza tener conto della distanza da altri fabbricati, non si possa derogare dai requisiti igienico-sanitari.</p> <p>e) Riguardo agli ambiti consolidati AUC-C, paragrafo 2, requisiti ambientali, per la risoluzione delle eventuali criticità acustiche, oltre all'adozione di requisiti acustici passivi, si dovranno preliminarmente valutare soluzioni distributive che garantiscano la migliore compatibilità acustica.</p>	<p>d) ACCOLTA Viene insrita la specificazione all'art. 23 par. 2</p> <p>f) ACCOLTA Viene integrato l'art. 25, paragrafo 2</p>
				<p>8) Sistema insediativo per funzioni prevalentemente produttive</p> <p>a) Relativamente alle limitazioni riguardanti l'ammissibilità della funzione residenziale in ambiti produttivi, si rileva opportuno prevedere comunque una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria.</p> <p>b) Si rileva come l'uso UL2, essendo esercitabile esclusivamente all'interno della propria residenza o dimora abituale, sia strettamente legato ad un contesto abitativo e difficilmente praticabile in ambiti produttivi</p>	<p>a) ACCOLTA con integrazione degli Artt. 26 e 27 prevedendo la necessità di una valutazione preventiva sulle matrici rumore ed aria .</p> <p>b) ACCOLTA modificando l'art. 27 nel senso di limitare le attività UL2, solamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</p>
				<p>c) Viene rilevato come l'ambito ASP-B compreso fra il tessuto urbano consolidato o in corso di edificazione e via del Fosso, si trova ormai in un contesto a forte connotazione residenziale, che può generare conflitti fra residenze e insediamenti produttivi, proponendo in proposito una limitazione degli usi ammessi nell'ambito produttivo in modo tale da prevedere esclusivamente il nuovo insediamento di attività compatibili con la residenza (UC14, UC15, UC16).</p>	<p>c) NON ACCOLTA. L'Amministrazione ritiene che non sia percorribile la strada indicata nell'osservazione in quanto risulta problematico fissare norme condizionanti all'insediamento di attività aziendali comunque ammissibili. Il PSC e successivamente il POC dovranno prevedere delle mitigazioni per la risoluzione dei conflitti che potranno evidenziarsi per le aree nuove di tipo residenziale.</p>
				<p>d) Viene segnalato, come già nel PSC, che la dispersione degli insediamenti produttivi sul territorio sia da contrastare per i possibili problemi derivanti dalla carenza di infrastrutture tecnologiche e di mobilità veicolare, proponendo pertanto di incentivare lo spostamento degli insediamenti artigianali in territorio agricolo negli ambiti produttivi.</p>	<p>d) L'Amministrazione ha cercato di perseguire tale indirizzo. Infatti non potendo spostare a forza tali insediamenti quando funzionanti, ne limita l'espansione anche in relazione alle Riserve provinciali.</p>
				<p>9) Art. 31 Insediamenti per funzioni extragricole in ambito rurale Per l'area n. 9 (insediamento per funzioni extragricole in ambito rurale) destinata a deposito e trattamento di materiali inerti, si osserva che l'attività, in particolare se è prevista la macinazione, prevista comporta impatti non trascurabili sull'ambiente circostante, anche in funzione delle previsioni di PSC per espansioni residenziali. Ferme restando le condizioni di inedificabilità all'interno della fascia di rispetto del depuratore, si richiede che venga effettuata una verifica complessiva degli impatti del traffico indotto (volumi e percorsi), e della compatibilità dell'attività rispetto all'areale di futura espansione posto a sud, la cui attuazione dovrà risultare parzialmente condizionata, rivalutando, eventualmente, una ricollocazione della medesima area n. 9.</p>	<p>9) Si ACCOGLIE l'osservazione nel senso che l'attività, se entrerà in funzione, sarà assoggettata come da normativa vigente in materia, a tutte le verifiche e valutazioni così come richiesto. (si integra quanto già presente all'art. 31, Area n. 9).</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>10) Vasche di laminazione Con particolare riferimento alle nuove urbanizzazioni, relativamente alle <u>vasche di laminazione</u> si manifesta la preferenza per una soluzione "di sistema" anzichè puntiformi, e si rileva la necessità che per esse venga definita l'ubicazione in riferimento al comparto, la profondità, la sagoma delle sponde ecc. al fine di ottimizzarne la gestione. Qualora inserite in un verde pubblico, queste non dovranno limitare la fruibilità dell'area, lasciando adeguati spazi per arredi e giochi.</p>	<p>ACCOLTA Si prende atto delle considerazioni, ritenendo peraltro che la materia debba essere più opportunamente trattata in sede di POC, anche in riferimento a quanto già indicato dalla Valsat del PSC, nell'ambito dei condizionamenti di carattere ambientale e di sostenibilità in generale, richiesti ai fini dell'attuazione dei nuovi ambiti insediativi.</p>
				<p>11) Aree verdi ad uso pubblico Viene richiesto l'inserimento di alcune linee di riferimento per la progettazione delle aree verdi per favorirne la fruibilità, con particolare riferimento: - alla differenziazione e distribuzione degli spazi; - alla collocazione delle attrezzature per lo sport libero, per il gioco bimbi; - alla compatibilità dei percorsi pedonali e ciclabili con le altre attività sportive e la quiete della sosta; - alla illuminazione artificiale dei percorsi ed aree attrezzate in considerazione del contenimento del consumo energetico; - alla previsione di una rete di percorsi interni opportunamente raccordati con le altre aree pubbliche, di parcheggi pubblici nelle prossimità, ed accessibilità per i mezzi di emergenza e di manutenzione;</p>	<p>ACCOLTA Viene inserito un apposito articolo 11.13 che detta le caratteristiche di principio che debbono sottendere alla progettazione di aree a verde pubblico, anche in relazione alle diverse fasce d'età fruibili e delle varie funzioni previste (ricreative, ambientali, ecologiche ecc.). Le fasi meramente progettuali, definitiva ed esecutiva, ed il POC, costituiranno comunque l'opportunità per procedere ad ulteriori approfondimenti che determineranno l'attuazione di tali principi progettuali nel rispetto delle tematiche poste. Il regolamento del Verde Pubblico dovrà essere inoltre uno strumento complementare al RUE che definirà ulteriormente la qualità e funzionalità di tali spazi.</p>
				<p>12) Isole ecologiche Si richiede che venga garantita una adeguata dislocazione delle <u>isole ecologiche</u> nel territorio urbanizzato ed in particolare nelle nuove urbanizzazioni, per una corretta accessibilità pedonale, che non interferisca con la circolazione stradale, garantendo una corretta distanza dagli edifici, idonea illuminazione e schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione dei venti dominanti. Negli aggregati edilizi ad uso abitativo e terziario, si rileva opportuno prevedere idonei spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti in relazione alla tipologia di raccolta adottata.</p>	<p>ACCOLTA. Si prede atto del rilievo, significando che già la norma di RUE, all'art. 15.4, richiede che la documentazione progettuale per i PUA individui la dislocazione delle isole ecologiche nei nuovi insediamenti. Tale collocazione e le caratteristiche delle stesse, potranno quindi essere verificate in sede di pianificazione attuativa da parte del Comune. Inoltre anche la Valsat del PSC individua la necessità di idonea localizzazione delle isole ecologiche in funzione del sistema adottato per la raccolta differenziata dei rifiuti, della corretta fruibilità del servizio e delle esigenze del gestore.</p>
				<p>13) Piccioni Si ritiene utile individuare nel RUE una disciplina che obblighi già in sede di progettazione di trattare la problematica relativa alla presenza di colonie di <u>piccioni</u> soprattutto nei centri storici, adottando soluzioni anche architettoniche idonee a limitare le aree di posa e nidificazione.</p>	<p>ACCOLTA Viene inserito un apposito articolo 9.4.9 in cui si dettano indirizzi nel senso richiamato dall'osservazione.</p>
				<p>14) Legionellosi Si chiede l'inserimento di uno specifico riferimento in merito alla necessità di rispettare, nella progettazione degli impianti idro-sanitari e di condizionamento, requisiti riguardanti la sorveglianza e il controllo delle <u>legionellosi</u> (DGR n. 1115 del 21.07.2008).</p>	<p>ACCOLTA Viene inserito un apposito comma all'art. 11.10 relativo al tema citato nell'osservazione.</p>

RUE

numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>15) Cemento amianto Si propone di richiamare nella normativa del RUE la regolamentazione riguardante il programma di controllo e di verifica dello stato di conservazione e delle metodologie di bonifica relative al cemento amianto, con particolare riferimento all'applicazione delle Linee Guida della Regione E.R. del maggio 2002, obbligando comunque il rispetto del D.M. 6/9/1994 sui metodi di bonifica e sulle misure di sicurezza da rispettare durante gli interventi.</p>	<p>NON ACCOLTA. Si rimanda alle norme vigenti la gestione di un argomento molto importante ma sul quale il Comune non ha competenze specifiche.</p>
				<p>TOMO II Viene espressa condivisione della scelta di fare riferimento a criteri di tipo prestazionale per la definizione dei requisiti igienici delle costruzioni recependo i requisiti tecnici nella versione redatta dalla R.E.R nell'anno 2008 in sostituzione dei requisiti Cogenti e Volontari di cui alle DGR n. 268/2000 e n. 21/2001. Si chiede inoltre di recepire le modifiche che saranno apportate in sede di revisione in corso da parte di un gruppo di lavoro costituito da rappresentanti di Comuni, dell'Unione Reno-Galliera, dell'AUSL e della Regione e con particolare riferimento a quanto l'AUSL medesima alleggerà riguardo ad alcuni requisiti (illuminazione, ventilazione, sicurezza e fruibilità).</p>	<p>ACCOLTA Vengono recepiti i nuovi requisiti, così come aggiornati dal gruppo di lavoro citato e dalle integrazioni che apporterà l'Ausl.</p>
37	15.09.2010	5254	Arrigo Ferioli	<p>Si richiede che negli strumenti urbanistici PSC e RUE vi sia coerenza delle previsioni sull'Ambito di proprietà. Infatti nel RUE è stato inserito nell'Ambito 11 una porzione di altra proprietà che porterà sicuramente a rendere più difficoltosa l'attuazione delle previsioni. Si chiede quindi di confermare le previsioni del PSC anche per il RUE.</p>	<p>ACCOLTA Si accoglie l'osservazione e si conferma l'Ambito come da PSC, stralciando l'area posta a margine della Via Ponte Nuovo. L'area che viene separata dall'Ambito n. 11 sarà classificata come Ambito di Riqualificazione ed identificato con la lettera "F"</p>
38	24.01.2011	403	Franco Preziosi	<p>Si rileva una incongruenza tra PSC e RUE per l'area di proprietà (fg. 21, mapp. 163 p., 227 p., 372 p. sita in via Ponte Nuovo). Si ritiene necessario confermare l'area come Ambito di riqualificazione AR-B, per non vanificare il lavoro di concertazione con il Comune già svolto nei mesi scorsi.</p>	<p>ACCOLTA Si accoglie l'osservazione e si conferma l'Ambito come da PSC, stralciando l'area posta a margine della Via Ponte Nuovo. L'area che viene separata dall'Ambito n. 11 sarà classificata come Ambito di riqualificazione ed identificato con la lettera "F" disciplinato dall'Art. 25.1 del PSC.</p>
39	27.01.2011	455	Pietro Simoni	<p>Si richiede che venga prevista la possibilità di incremento una tantum per le aziende produttive insediate (di cui all'Art. 26 del RUE), non del 20% come previsto nel RUE adottato, ma almeno del 30%, con rapporto di copertura non superiore all'80%. L'osservazione deriva da una considerazione di tipo operativo: un ampliamento troppo ridotto non permette ampliamenti adeguati al mantimento di una buona operatività aziendale.</p>	<p>ACCOLTA Si accoglie l'osservazione portando al 30% la possibilità di incremento di superficie per le aziende insediate alla data di adozione del RUE, in quanto compatibile con l'impostazione generale del RUE medesimo per tali Ambiti. Si adegua l'Art. 26, ASP-C.</p>
40	27.01.2011	456	Loris Grimandi	<p>Si richiede per l'area di proprietà classificata ASP-T2 di poter prevedere a livello normativo una "traslazione di Superficie utile da un edificio all'altro, senza incremento edificatorio. Tutto ciò è funzionale ad una riorganizzazione aziendale.</p>	<p>ACCOLTA Si accoglie l'osservazione in quanto compatibile con l'impostazione del RUE. Si adegua l'Art. 26, ASP-T2..</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
41	19/02/2011	1011	Lodi Cesare	<p>Si richiede che venga mantenuta la normativa, già presente nel PRG, che ammetta il "ripristino tipologico dei ruderi" anche in assenza di murature o pilastri in vista, ma di cui è presente documentazione probatoria.</p>	<p>NON ACCOLTA Non si accoglie l'osservazione in quanto contrasta con tutte le norme sovraordinate in materia (Legge regionale, PTCP, DP Reno galliera); infatti negli Ambiti extraurbani non può essere consentita la ricostruzione di quanto non è più esistente, salvo non siano edifici funzionali all'attività aziendale agricola, con procedura attraverso il PRA..</p>
42	02.03.2011	1259	Immobiliare Kamarpathos srl	<p>Il richiedente, attualmente impegnato ai lavori di urbanizzazione dell'area ex Lamborghini, dopo aver messo a punto nell'osservazione tutto il percorso per arrivare ad oggi, richiede per l'area in oggetto le seguenti modifiche/integrazioni:</p> <p>1) rinuncia da parte del Comune di Pieve di Cento, ad acquisire il lotto 51 secondo le modalità e le condizioni economiche, ratificando quanto già deliberato dalla giunta comunale nell'anno 2009</p> <p>2) che la capacità edificatoria prevista per il lotto 50 e 51 a parità di indice esistente, possa essere ridistribuita/trasferita senza limitazione alcuna, anche sull'area oggi prevista quale parcheggio extra standard (mappale 32)</p> <p>3) che venga ammessa la possibilità di utilizzare una quota fino ad un massimo pari al 10% della SC per uso residenziale, facoltativamente per uso studi professionali privati in quanto compatibili con la residenza</p> <p>4) che gli adempimenti già eseguiti vengano stralciati dalle nuove norme.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE l'osservazione è accolta parzialmente per punti:</p> <p>1) la richiesta non è pertinente al RUE, infatti si richiamano atti avvenuti sulla base della convenzione vigente</p> <p>2) si accoglie la richiesta fissando il limite del 50% rispetto l'area complessiva del mappale 32, che potrà essere interessata da trasferimento di superficie terziaria/direzionale (vedi integrazione Art. 24)</p> <p>3) non si accoglie in quanto al momento la richiesta non è pertinente; infatti il RUE assorbe il PUA Vigente e la relativa normativa attuativa. Eventualmente la richiesta potrà essere riconsiderata in sede di Variante al PUA previa verifica delle dotazioni di parcheggio.</p> <p>4) la richiesta non è pertinente al RUE, infatti si richiamano atti avvenuti sulla base della convenzione vigente</p>

RUE

RUE					
numero	data di prot.	prot.	intestatario	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
42	02.03.2011	1259	Immobiliare Kamarpathos srl	<p>Il richiedente, attualmente impegnato ai lavori di urbanizzazione dell'area ex Lamborghini, dopo aver messo a punto nell'osservazione tutto il percorso per arrivare ad oggi, richiede per l'area in oggetto le seguenti modifiche/integrazioni:</p> <p>1) rinuncia da parte del Comune di Pieve di Cento, ad acquisire il lotto 51 secondo le modalità e le condizioni economiche, ratificando quanto già deliberato dalla giunta comunale nell'anno 2009</p> <p>2) che la capacità edificatoria prevista per il lotto 50 e 51 a parità di indice esistente, possa essere ridistribuita/trasferita senza limitazione alcuna, anche sull'area oggi prevista quale parcheggio extra standard (mappale 32)</p> <p>3) che venga ammessa la possibilità di utilizzare una quota fino ad un massimo pari al 10% della SC per uso residenziale, facoltativamente per uso studi professionali privati in quanto compatibili con la residenza</p> <p>4) che gli adempimenti già eseguiti vengano stralciati dalle nuove norme.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE l'osservazione è accolta parzialmente per punti:</p> <p>1) la richiesta non è pertinente al RUE, infatti si richiamano atti avvenuti sulla base della convenzione vigente</p> <p>2) si accoglie la richiesta fissando il limite del 50% rispetto l'area complessiva del mappale 32, che potrà essere interessata da trasferimento di superficie terziaria/direzionale (vedi integrazione Art. 24)</p> <p>3) non si accoglie in quanto al momento la richiesta non è pertinente; infatti il RUE assorbe il PUA Vigente e la relativa normativa attuativa. Eventualmente la richiesta potrà essere riconsiderata in sede di Variante al PUA previa verifica delle dotazioni di parcheggio.</p> <p>4) la richiesta non è pertinente al RUE, infatti si richiamano atti avvenuti sulla base della convenzione vigente</p>

OSSERVAZIONI AL RUE
UFFICIO TECNICO



OSSERVAZIONI UFFICIO TECNICO AL RUE n° 22
Prot. 3937 del 26/6/2010

MODIFICHE NORMATIVE

1. Correggere refusi terminologici e/o errori ortografici o di sintassi con revisione del testo complessivo e delle legende delle tavole.
2. Agli artt. 1.6 e 1.11 aggiornare il contenuto dell'Appendice e, all'art. 1.6, inserire fra gli elaborati costitutivi del RUE la Valsat (Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale).
3. Precisare le definizioni di serre (fisse, aziendali, industriali - artt. 2.5.7, 2.5.8, 2.5.9 e 2.7), e specificarne la compatibilità con gli ambiti rurali ai corrispondenti articoli, e indicare per le serre industriali la specializzazioni per ortaggi, fiori ecc.)
4. All'art. 2.5.11 specificare il riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi "*aziendali ed interaziendali*", e indicare il peso vivo per ettaro in "*40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU*".
5. Inserire all'art. 2.7.2 l'uso UE9 (Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola) con relativa specifica.
6. Cassare all'art. 3.2.1 il Piano Operativo Comunale dagli strumenti urbanistici da sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
7. Aggiornare gli artt. 4.2 e 4.6.1 con la nuova normativa relativa ai titoli abilitativi per interventi di manutenzione straordinaria (L. 73/2010); inserire altresì una nota, all'art. 4.6.1, sulla possibilità di presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), in luogo della D.I.A., in attesa di ulteriori determinazioni regionali in materia.
8. All'art. 4.2 lettera i) specificare che i 15 mq di superficie netta sono riferiti ad ogni edificio "*avente funzione principale*".
9. All'ultimo comma dell'art. 4.2, ed anche nel testo complessivo del RUE, integrare la citazione alla direttiva regionale 156/2008, con la modifica di cui alla "*delibera G.R. 1362/2010*".
10. Uniformare a 90 giorni i termini per l'integrazione documentale relativa alla DIA (art. 4.6.3) ed al Permesso di costruire (art. 4.5.3).
11. Sostituire i riferimenti ed i refusi ai "Requisiti Cogenti e Volontari" in quanto sostituiti dai nuovi "*Requisiti Tecnici delle opere edilizie*" già inseriti in sede di adozione riallineando, conseguentemente, i riferimenti e le citazioni normative ai corrispondenti articoli. Adeguare inoltre i medesimi requisiti (TOMO II) a seguito dell'aggiornamento effettuato dal gruppo di lavoro Suap, Ausl e Regione.
12. Inserire nuovo articolo (7.10.4), relativo all'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata di cui al DPR 139/2010.
13. All'art. 9.2.1 inserire un comma con riferimento alla necessità che, per ogni intervento urbanistico, venga effettuata una indagine di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/2006, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante.
14. All'art. 10.3.1 sostituire il termine "Relazione previsionale di clima acustico" con "*Valutazione del clima acustico redatta secondo i criteri di cui alla delibera G.R. 673/2004*".



-
15. Indicare all'art. 10.9, alcune specificazioni riguardanti le coperture stagionali di pubblici esercizi od altre attività, cassando il termine *dehor* da applicarsi sia nel centro storico che negli altri ambiti individuati dal RUE ed in particolare,:
 - alle caratteristiche di eventuali delimitazioni perimetrali non prevedendo chiusure ma individuandoli come "spazi aperti delimitati";
 - alle modalità di installazione ed alle colorazioni di tende aggettanti in presenza di un portico;
 - alla possibilità, in area privata di realizzazione di spazi tipo *dehors* chiusi nel rispetto della potenzialità edificatoria e previa comunicazione con asseverazione del tecnico sugli elaborati grafici;
 - alla necessità di eventuale autorizzazione comunale in caso di occupazione di suolo pubblico, da presentarsi contestualmente alla comunicazione;
 16. All'art. 11.9, e 13.4 specificare che le tende aggettanti "*possono essere installate solo alla presenza di vetrine, balconi, logge aperte e terrazze*". All'art. 13.4 inserire altresì che "*Negli edifici non dotati di infissi esterni (scuri) sono ammesse esclusivamente tende alla bolognese con tipologie e colori da concordare con l'Ufficio Tecnico*".
 17. Cassare i riferimenti al Tomo II (refusi relativi al contributo di costruzione) riportati in alcuni punti dell'art. 18 del Tomo I, facendo esclusivo riferimento ai provvedimenti comunali (apposite delibere).
 18. All'art. 21.2 evidenziare con sottolineatura il colore della cerchiatura come la paragrafo successivo.
 19. All'art. 21.3, per gli edifici di tipologia A2, inserire l'uso UL2, e, per le tipologie A2, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D, F2, R, specificare sempre l'ammissibilità di usi funzionali all'agricoltura, nonché l'intervento CD (cambio d'uso).
 20. Si ritiene necessario indicare all'Art. 21, paragrafo terzo, punto 8, laddove si parla degli edifici di valore storico testimoniale già recuperati, riprendere anche i Progetti Unitari che hanno programmato tale recupero, ed indicare che questi non scadono fino a che tutti gli interventi sono stati attuati.
 21. All'art. 22, paragrafo 3, punto 12, sostituire il termine "concessione edilizia" con "*permesso di costruire*", e riportare alla fine del punto che "*Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato il Piano di Sicurezza secondo la normativa vigente*".
 22. All'art. 22, paragrafo 4, sostituire le modalità degli interventi con un unico intervento "*titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente*".
 23. Specificare per gli ambiti AUC-A, all'art. 23, l'alternativa fra l'indice assegnato, e gli incrementi previsti per interventi con indirizzo di risparmio energetico, e che in tutti tali ambiti è possibile prevedere l'aumento di SU all'interno del volume esistente alla data di adozione del RUE.
 24. Al medesimo art. 23 inserire un paragrafo relativo ai requisiti ambientali richiesti in materia di sistema fognario, di acustica e di mobilità ciclopedonale.
 25. Inserire fra gli ambiti AUC-B, il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata ex C2.3 ex Lamborghini.
 26. Agli Artt. 23 e 25 sostituire il termine "*verde permeabile*" con "*superficie permeabile*".
 27. Inserire negli ambiti ASP-BA (art. 27 lettera b) l'uso UP8 e cassare l'uso UC10.
 28. All'art. 28 (ASP-T4), inserire l'uso "*UA1, limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE*".
 29. All'art. 29 inserire al 4° comma che "*E' sempre ammesso utilizzando una verifica distributiva e compositiva in sede di progetto complessivo, demolire e ricostruire in modo accorpato (anche in altra posizione) e con tipologia costruttiva diversa, manufatti edilizi di servizio, tettoie, magazzini, ecc. purché legittimati, con espressione di parere della Commissione Qualità*".



-
30. All'art. 30, paragrafo 1, Voce i), "*Infrastrutture Tecniche*", riportare la corrispondente sigla d'uso "UE9". Al medesimo paragrafo inserire inoltre le limitazioni previste per gli interventi nelle "zone di rispetto del nodo ecologico complessivo provinciale", e i limiti e condizionamenti derivanti dalle norme sovra ordinate (fasce di pertinenza fluviale e fasce di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua).
31. All'art. 30, paragrafo 2), voce c), d), specificare che gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a PRA specificandone i contenuti nel caso che siano compresi in zona di rispetto del Nodo Ecologico Complesso Provinciale. Per la voce d), inoltre, specificare la disciplina degli interventi ammessi per le serre esistenti e di previsione, indicando il limite "*solo per aziende superiori ai 3 Ha*".
32. All'art. 30, voce g) ridefinire gli interventi ammessi per ciascun specifico uso (UE4, UP3, UE7).
33. All'art. 30, voce h), per le attività di custodia animali d'affezione e allevamento cani, specificare che "*nel caso che gli edifici da riutilizzare siano stati classificati di valore storico-testimoniale, si applicano le norme dell'Art. 21 precedente*" e che i parcheggi P3 sono riferiti alla SU realizzata o "*da realizzare*".
34. All'art. 31 paragrafo secondo specificare che per usi residenziali si intende la SU residenziale e la SA di servizio alla residenza, inserendo fra gli usi ammessi per gli edifici di cui al punto b), anche gli usi UC12/A e UC18; negli interventi ammessi, prevedere nella Ristrutturazione Edilizia la possibilità di spostamento rispetto all'area di sedime dal 50% al 25%. Specificare meglio le modalità di intervento.
35. All'art. 32.3, paragrafo 1), specificare che gli standard sono riferiti ad abitante "*... o per attività diversa dalla residenza ...*" e, al paragrafo 2), relativamente alla tipologia di servizi a livello comunale, fare riferimento all'art. "28 del PSC".
36. All'art. 32.3, paragrafo 4) e 6):
- fare riferimento all'Art. 28 del PSC invece che ripetere le stesse cose al primo comma del paragrafo 2);
 - indicare l'indice edificatorio per asili nido;
 - prevedere la possibilità edificatoria per l'area pubblica di via Asia ammettendo la realizzazione di strutture di interesse comune;
 - prevedere che nell'area a verde pubblico di via Circonvallazione Levante è ammessa la realizzazione di strutture scolastiche oltre a quelle di verde pubblico attrezzato non sportivo.
 - Specificare al paragrafo 6, per i parcheggi pubblici che "*le aree scolastiche e per attrezzature collettive devono essere dotate di parcheggi pubblici dimensionati ed individuati in sede progettuale, secondo specifiche esigenze valutate in rapporto al contesto circostante*"
37. Inserire un articolo "32.4", relativamente alla compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare per gli ambiti consolidati e rurali regolamentati dal RUE.
38. All'art. 33, "Disciplina Generale", 3° comma, cassare la dicitura; "*ai fini del reperimento dei parcheggi, non si considera aumento di carico urbanistico il frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari a parità di SU*".
39. All'art. 38 specificare che, fino all'approvazione del POC, per gli ambiti di nuovo insediamento, "*si applica l'art. 21 in presenza di "corti o edifici di valore storico testimoniale", e gli Artt. 29 e 30 in quanto Ambiti agricoli*".
40. Rivedere l'articolo 42 relativo alle Fonti di Energia rinnovabile, facendo riferimento alle nuove norme di riferimento sopravvenute, ed in particolare le "*Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n. 397 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da*
-



COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Provincia di Bologna



Settore Territorio e Patrimonio

fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi" e la delibera dell'Ass. Regionale n. 28 del 6/12/2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica"

41. In Appendice n. 1: Riportare le sigle in corrispondenza di ciascuna tipologia di intervento edilizio.
42. In Appendice n. 2: Inserire le definizioni di Utilizzazione Territoriale, (UT), Utilizzazione Fondiaria (UF) e Superficie Complessiva (SC).
43. In Appendice n. 4 ridefinire la descrizione di "gazebo" in "Chiosco da giardino con funzione di arredo coperto con materiale leggero".
44. Apportare le necessarie modifiche ed aggiornamenti grafici conseguenti alle variazioni derivanti dal PSC (vedi elenco analitico allegato).

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- 1 - Apportare modifiche ed aggiustamenti dei "Nodi Complessi" in corrispondenza dell'alveo del fiume Reno nel territorio comunale.
- 2 - Apportare rettifiche di aggiustamento perimetrale "Fascia di rispetto nodi complessi" anche in corrispondenza delle strade.
- 3 - Modificare tratti da "Corridoio locale" a "Nodo complesso" lungo lo Scolo Crevenzosa ed altri punti del territorio comunale.
- 4 - Modificare un tratto di "Corridoio Provinciale" a "Nodo complesso" sud ovest del Capoluogo.
- 5 - Apportare modifiche a due "Nodi Complessi" nel SIC a nord del territorio comunale.
- 6 - Inserire edificio vincolo ope legis ST-E-SP (Tettoia ex Stazione) Tav. 2b.
- 7 - Adattare perimetro AR-AC nel centro storico per allineamento al catastrale.
- 8 - Togliere la rappresentazione grafica dell'alveo del Reno in corrispondenza del ponte ciclabile di via Prov.le Cento.
- 9 - Modificare tre zone di verde complementare ECE in dotazioni di verde pubblico COF-A ai margini del perimetro del centro storico.
- 10 - Inserire tre zone di verde complementare ECE per allineamento con il perimetro del centro storico CS
- 11 - Inserire parcheggio pubblico per allineamento al CS in prossimità di Porta Cento.
- 12 - Rivedere ed inserire fasce rispetto stradali (inserimento vicinali).
- 13 - Adeguare perimetro ASP-T2 con eliminazione della parte insistente sulla via Provinciale Bologna
- 14 - Togliere la rappresentazione grafica dell'AVP ed inserire dotazione URD impianto Hera in prossimità di via Ponte Nuovo.
- 15 - Aggiornare perimetro Area di Riequilibrio Ecologico per renderla coincidente con il Sito di Importanza Comunitaria a nord del territorio comunale secondo il provvedimento provinciale.
- 16 - Inserire l'area per ampliamento depuratore e relativa fascia di rispetto.

COMUNE di PIEVE DI CENTO - Piazza Andrea Costa, 17 - 40066 Pieve di Cento - Bologna

Telefono 051 686 26 11 - Fax 051 97 43 08

Settore Territorio e Patrimonio –Via Borgovecchio, 1

Telefono 051 686 26 91 – Fax 051 686 26 92

Partita Iva 00510801202 Codice fiscale 00470350372

Sito web: <http://www.comune.pievedicento.bo.it>



COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Provincia di Bologna

Settore Territorio e Patrimonio



-
- 17 - Riverificare complessivamente gli spazi per dotazioni territoriali.
 - 18 - Ridefinire il limite del comparto AUC-B, PUA n. 1 sul perimetro est.
 - 19 - Aggiornare il sistema dei percorsi ciclabili anche in funzione delle previsioni del Consorzio Bonifica Renana (vedi anche osservazioni di privati).
 - 20 - Correggere errore grafico riguardante la zona per antenna di telefonia mobile in Via Ponte Nuovo a seguito di variante al PRG.
 - 21 - Confermare le fasce di rispetto stradale dell'area ex Lamborghini, secondo la previsione di PRG.

**OSSERVAZIONI ALLA VALSAT RUE
DEGLI ENTI**

VALSAT del RUE

numero	data di prot.	prot.	osservante	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
1	31/05/2010	3305	Autorità di Bacino	<p>In riferimento ad alcune aree facenti parte degli insediamenti per funzioni produttive-commerciali in ambito agricolo e delle corti ex agricole in ambiti rurale, vengono esplicitate le principali regole d'uso del suolo che riguardano l "fasce di pertinenza fluviale" di cui all'art. 18 delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico".</p> <p>A tal proposito si chiede di aggiornare la Valsat del RUE, (ed eventualmente il RUE stesso), in relazione agli usi ammessi e alle trasformazioni ammissibili dal piano di cui sopra</p>	<p>ACCOLTA</p> <p>All'art. 21 paragrafo secondo, punto 7 delle norme, si inserisce una norma di carattere generale riguardante il recupero delle corti ex agricole in zone di tutela e/o pertinenza fluviale, richiamando il rispetto dei vincoli dettati dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" secondo l'integrazione di seguito riportata.</p> <p>"Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale, dovranno comunque rispettare gli usi e le trasformazioni ammissibili dall'art. 18 del " Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"" , ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente".</p>
				<p>Essendo tutto il territorio comunale ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAi circa il "controllo degli apporti d'acqua", si chiede di aggiornare la Valsat con l'introduzione di prescrizioni e condizioni finalizzate a garantire l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti (realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume pari a 500 mc/Ha di St.).</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione rilevando che la materia indicata ha pertinenza con l'attuazione del PSC, riguardando ambiti per nuovi insediamenti da attuarsi mediante POC.</p>
				<p>Si chiede di aggiornare la Valsat del RUE (ed eventualmente il RUE stesso), con l'introduzione di una serie di prescrizioni e condizioni finalizzate anche a garantire l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti, in recepimento delle norme del PSAI</p>	<p>Per i nuovi insediamenti riferimento al POC. Non sono presenti casi di attuazione tramite RUE che possano essere interessati dalla prescrizione.</p>
2	02/07/2010	4074	Sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici	<p>Si richiede di riportare alcune prescrizioni per alcune aree insistenti in tutto od in parte in zona di tutela paesaggistica del fiume Reno di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004.</p> <p>In particolare per tali insediamenti (ambiti per funzioni produttive-commerciali nn. 5 e 6), si richiede che l'eventuale ampliamento o ristrutturazione, contempli una progettazione unitaria dell'intero immobile ai fini di una omogeneità progettuale, ricomprendendo l'intero lotto ed interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica che tengano conto dei caratteri del paesaggio locale.</p>	<p>ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è accolta come principio, ma viene superata in quanto l'accoglimento delle Riserve Provinciali per tali situazioni, ha provocato una limitazione all'ampliamento di tali attività, che sarà limitato al recupero di Superficie Utile solo all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio. Quindi non sarà più presente la necessità di un progetto unitario per gli eventuali ampliamenti di volume.</p>
3	06/07/2010		ARPA	<p>Nell'esprimere una positiva valutazione alla Valsat, ritiene necessario apportare una specificazione alla disciplina dell'art. 21 "Sistema delle corti in zona agricola, par. 1° punto 1.6, relativamente al sistema degli scarichi, con riferimento alla DGR 1053/03, ed in particolare alla possibilità di utilizzo del sistema di subirrigazione solo per edifici mono-bifamiliari .</p>	<p>ACCOLTA</p> <p>Si integra l'art. 21.1 punto 7.2 e l'art. 9.4.5, secondo quanto richiamato nel parere.</p>
4	08/07/2010	4179	Cons. Bonifica Renana	<p>1) In relazione alla generale tendenza a creare separazione fra linee fognarie per acque bianche e nere, per la realizzazione di nuovi interventi, o adeguamenti di linee già esistenti, è richiesta la necessità che la definizione dei punti e delle modalità di scarico delle acque bianche vengano sottoposti a parere idraulico e di concessione da parte del Consorzio.</p> <p>2) Per interventi in ambito agricolo per i quali dovranno essere previsti idonei sistemi di depurazione localizzata e scarico delle acque miste prodotte in canali del reticolo di bonifica, dovrà essere richiesto il parere idraulico e la concessione allo scarico da parte del Consorzio.</p>	<p>ACCOLTA: si integrano le norme all'art. 9.4.5, relativo alla disciplina delle acque reflue.</p>

VALSAT del RUE

numero	data di prot.	prot.	osservante	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
5	13/08/2010	4738	AUSL	<p>Pur nella condivisione generale del metodo e delle analisi effettuate, sono esposte le seguenti osservazioni:</p> <p>1) Considerata la presenza sul territorio di strade provinciali ad elevato traffico che attraversano anche il centro abitato, è opportuno inserire una valutazione dell'incidentalità stradale per individuare eventuali punti critici che richiedano interventi di messa in sicurezza.</p> <p>2) Si rileva l'opportunità di una valutazione anche qualitativa, oltre che quantitativa, relativamente al verde pubblico, in ordine alla localizzazione, fruibilità, presenza di attrezzature adeguate alle diverse funzioni e fasce d'età, individuando se necessario azioni per l'incremento del verde e/o rimandando al POC compensazioni nelle aree di nuovo insediamento, per fornire così una risposta efficace alla richiesta di fruibilità.</p>	<p>1) L'Amministrazione Comunale sta predisponendo un Piano regolatore del traffico ai sensi della normativa vigente. In tale studio saranno valutati anche le criticità e le indicazioni per risolverle.</p> <p>2) ACCOLTA Viene inserito un apposito articolo 11.13 che detta le caratteristiche di principio che debbono sottendere alla progettazione di aree a verde pubblico, anche in relazione alle diverse fasce d'età fruibili e delle varie funzioni previste (ricreative, ambientali, ecologiche ecc.). Le fasi meramente progettuali, definitiva ed esecutiva, ed il POC, costituiranno comunque l'opportunità per procedere ad ulteriori approfondimenti che determineranno l'attuazione di tali principi progettuali nel rispetto delle tematiche poste. Il regolamento del Verde Pubblico dovrà essere inoltre uno strumento complementare al RUE che definirà ulteriormente la qualità e funzionalità di tali spazi.</p>
				<p>3) Si evidenziano le criticità acustiche nel Capoluogo determinate in particolare dalla presenza di viabilità con volume consistente di traffico; oltre agli interventi già previsti nel PSC (Circonvallazione sud) ed alle mitigazioni previste nel Piano di risanamento acustico, vanno sempre incentivati interventi di riqualificazione di edifici esistenti mediante l'applicazione dei requisiti passivi agli edifici che possono concorrere a migliorare la qualità ed il benessere interno agli edifici.</p> <p>4) In ordine alle corti ex agricole ubicate in classe acustica IV relativa alle fasce di pertinenza acustica stradale, occorrerà valutare, oltre all'adozione dei requisiti acustici passivi, anche opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.</p> <p>5) Per l'ambito AUC_C2, prospiciente via Cremona, in cui si prevede un incremento del numero di alloggi, oltre alle azioni già indicate, si raccomanda di valutare la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.</p>	<p>3) Si prende atto dell'osservazione, rilevando che il Piano di Risanamento Acustico di cui si dovrà dotare il Comune, metterà in evidenza le criticità acustiche riportate, evidenziando, in ordine prioritario, gli interventi da effettuarsi sulla sorgente, (traffico), sul percorso di propagazione del rumore, e sul ricettore (requisiti passivi).</p> <p>4) Si prende atto dell'osservazione evidenziando che tale prescrizione è già riportata all'art. 21, paragr. 1, punto 7.2</p> <p>5) ACCOLTA Si inserisce nella corrispondente normativa (Art. 25, Ambito AUC-C2) la relativa prescrizione</p>
				<p>6) Si evidenziano le criticità acustiche nel Capoluogo determinate in particolare dalla presenza di viabilità con volume consistente di traffico; oltre agli interventi già previsti nel PSC (Circonvallazione sud) ed alle mitigazioni previste nel Piano di risanamento acustico, vanno sempre incentivati interventi di riqualificazione di edifici esistenti mediante l'applicazione dei requisiti passivi agli edifici che possono concorrere a migliorare la qualità ed il benessere interno agli edifici.</p> <p>4) In ordine alle corti ex agricole ubicate in classe acustica IV relativa alle fasce di pertinenza acustica stradale, occorrerà valutare, oltre all'adozione dei requisiti acustici passivi, anche opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.</p> <p>5) Per l'ambito AUC_C2, prospiciente via Cremona, in cui si prevede un incremento del numero di alloggi, oltre alle azioni già indicate, si raccomanda di valutare la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.</p>	<p>6) NON ACCOLTA. L'Amministrazione ritiene che non sia percorribile la strada indicata nell'osservazione in quanto risulta problematico fissare norme condizionanti all'insediamento di attività aziendali comunque ammissibili. Il PSC e successivamente il POC dovranno prevedere delle mitigazioni per la risoluzione dei conflitti che potranno evidenziarsi per le aree nuove di tipo residenziale.</p>

VALSAT del RUE

VALSAT del RUE					
numero	data di prot.	prot.	osservante	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>7) Per l'area n. 9 (insediamento per funzioni extragricole in ambito rurale) destinata a deposito e trattamento di materiali inerti, si osserva che l'attività, in particolare se è prevista la macinazione, prevista comporta impatti non trascurabili sull'ambiente circostante, anche in funzione delle previsioni di PSC per espansioni residenziali. Ferme restando le condizioni di inedificabilità all'interno della fascia di rispetto del depuratore, si richiede che venga effettuata una verifica complessiva degli impatti del traffico indotto (volumi e percorsi), e della compatibilità dell'attività rispetto all'areale di futura espansione posto a sud, la cui attuazione dovrà risultare parzialmente condizionata, rivalutando, eventualmente, una ricollocazione della medesima area n. 9.</p>	<p>7) Si accoglie l'osservazione nel senso che l'attività, se entrerà in funzione, sarà assoggettata come da normativa vigente in materia, a tutte le verifiche e valutazioni così come richiesto. (vedasi integrazione all' art. 31.1, Area n. 9).</p>
				<p>8) Relativamente agli insediamenti per funzioni miste in ambito rurale, viene richiamata una considerazione già esplicitata in sede di PSC dell'Associazione Reno-Galliera rilevando come una parcellizzazione sul territorio di attività commerciali/produktive può comportare criticità legate a carenze infrastrutturali, viarie e di servizio, con aumento della mobilità veicolare. Si auspica in tal senso l'incentivazione di una ricollocazione delle attività produttive/commerciali non legate al contesto agricolo, nelle aree produttive esistenti e dotate di adeguate infrastrutture.</p>	<p>8) L'Amministrazione ha cercato di perseguire tale indirizzo. Anche in relazione alle Riserve provinciali, viene posto un ulteriore limite all'ampliamento.</p>
				<p>9) Si rileva che la Valsat non rivela nessun indicatore per il monitoraggio e di chiarire se si fa riferimento agli indicatori già individuati nella Valsat del PSC o se si preveda la definizione di indicatori propri rispetto ad esempio alle azioni trasversali a più ambiti (attuazione piano di risanamento acustico, separazione reti fognarie, attuazione verde pubblico, ecc.).</p>	<p>9) Si conferma che gli indicatori per il monitoraggio corrispondono a quelli riportati nella Valsat del PSC e comunque specificati nelle schede di Valsat del RUE. In proposito si veda anche la tabella relativa agli obiettivi, ai parametri ed alle azioni da intraprendere per i vari tematismi negli ambiti disciplinati dal RUE, che viene allegata alla Valsat del RUE medesima.</p>