

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### **CONTRODEDUZIONI**

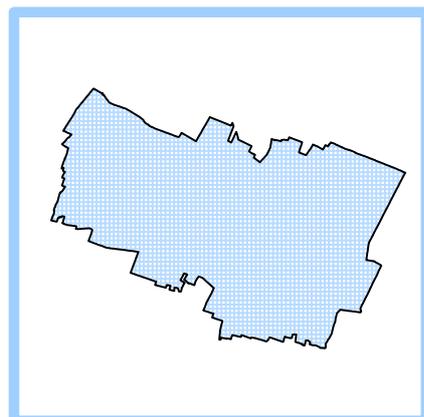
*Riserve provinciali e Osservazioni al RUE-VALSAT*

Sindaco  
Roberto Brunelli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n.108 del 09.12.2009  
approvazione                delib. C.C n. 04 del 03.02.2011



**DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 573 DEL 21 dicembre 2010**

**FORMULAZIONE DI RISERVE ED ESPRESSIONE DELLE VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE RIFERITE AL RUE DI SAN PIETRO IN CASALE ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 108 del 9/12/2009, ED INTEGRAZIONE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 31 marzo 2010**

## **CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE**

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

### ***Premessa***

#### **Il procedimento di approvazione del RUE contenente la disciplina particolareggiata del territorio**

Come è noto, la LR n. 6/09 ha apportato alcune modifiche al procedimento di approvazione del RUE (comma 4bis art. 33 LR 20/2000) prevedendo che, nel caso in cui il RUE contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto dall'art. 34 per i POC.

La principale differenza che ne deriva, rispetto al procedimento fin'ora utilizzato per l'approvazione del RUE, è data dall'obbligo di sottoporlo alla Provincia, affinché la stessa possa, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, formulare riserve relativamente a previsioni del RUE che contrastino con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

A tal fine la verifica istruttoria ha interessato la disciplina del territorio urbano ed extraurbano rappresentata nelle Tavole 1, 2, 3 e 4 del RUE e regolata dal Titolo II, III e IV della parte terza del Tomo I delle Norme del RUE.

Poiché inoltre, in tali casi, il RUE assume la natura di un vero e proprio strumento di pianificazione, esso deve essere sottoposto a valutazione ambientale, per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili. In particolare dunque, il RUE deve contenere tra i suoi elaborati costitutivi la ValSAT, riferita a dette previsioni pianificatorie, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della LR n. 20/00, con riguardo al POC.

Il procedimento di approvazione del POC di cui all'art. 34, al quale è sottoposto anche il presente RUE, prevede che la Provincia possa formulare riserve relativamente alle previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Dal momento che il PSC di San Pietro in Casale non è stato ancora approvato, si procederà alla verifica di coerenza tra il RUE e il PSC adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 29.11.2008, tenendo altresì conto delle problematiche rilevate da questa Amministrazione Provinciale in sede di espressione delle riserve al piano strutturale.

A tal proposito si segnala che, qualora il PSC in fase di approvazione subisca modifiche sostanziali, la Provincia dovrà essere nuovamente interessata ad esaminare anche il RUE.

### **La disciplina del centro storico**

1) Il PSC (art. 22 paragrafo 2) 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. Dall'art. 22 del RUE emerge invece come la modalità di attuazione prevalente degli interventi all'interno del centro storico e delle aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica sia l'intervento edilizio diretto sulla singola unità immobiliare. Al fine di garantire l'integrazione e la omogeneità degli interventi sui singoli immobili nei contesti storici o comunque storicizzati, 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.

2) In merito alla disciplina particolareggiata fissata dal RUE per il centro storico e per le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica si esprime qualche perplessità rispetto alle categorie di intervento proposte e alle possibilità di cambio d'uso concesse (art. 22 par 2) e 3) del RUE). In particolare si ritiene che la scelta di rendere ammissibile l'intervento di ricostruzione RI, definito all'art. 2.6.11 del RUE come "l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie complessiva" in contesti particolarmente delicati, come il centro storico e per le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica non sia coerente con quanto stabilito dall'art. 22 del PSC. Tale articolo del PSC infatti, riprendendo e sviluppando gli obiettivi delineati dall'art. 8.3 del PTCP e dell'articolo A-7 della LR 20/2000, definisce specifiche politiche attuative di tutela per l'ambito storico ACS, da realizzarsi attraverso la previsione di interventi di tipo esclusivamente conservativo.

Analogamente si sottolinea che gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia, così come definiti agli artt. 2.6.6 e 2.6.13 dello stesso RUE, comportano trasformazioni rilevanti degli organismi edilizi e dei tessuti urbani e pertanto non si ritengono compatibili con gli obiettivi di tutela e conservazione fissati per il centro storico dall'art. 22 del PSC e dall'art. A-7 della LR n. 20/00. Si ricorda infatti che gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, prevedendo anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Appare evidente come tale intervento si ponga in contrasto con le politiche e gli obiettivi da perseguire nel centro storico che prevedono, al contrario, di conservare e rafforzare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica e culturale.

3) Si esprimono inoltre alcune perplessità rispetto ai contenuti del paragrafo 5 punto 11 dell'art. 22 del RUE in cui si afferma che, nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree e negli spazi liberi nonché negli orti e nei giardini esistenti, possano essere realizzate costruzioni fuori terra. Si sottolinea nuovamente la incompatibilità di tale disposizione con quanto previsto dalla LR n. 20/00 e dal PSC che prevedono di mantenere le volumetrie preesistenti e di non rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi da destinare ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si chiede di modificare la disciplina fissata per il centro storico e per le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica di cui all'art. 22 del RUE, rendendola coerente con gli obiettivi definiti dal PSC e più in generale dalla LR n. 20/00, eliminando quindi la possibilità di procedere attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e circoscrivendo le possibilità di utilizzo degli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione RI, in considerazione del fatto che all'interno del centro storico e delle aree di integrazione storico-ambientale le eventuali tra-

sformazioni devono essere coerenti con l'assetto e gli elementi storici circostanti, dal punto di vista urbanistico, tipologico e formale.

4) Nella tavola 3 del RUE (Disciplina particolareggiata del centro storico) si rilevano alcune imprecisioni nella rappresentazione del perimetro dell'area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica di Rubizzano. Si chiede pertanto di portare a coerenza la cartografia del RUE con quella del PSC.

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. 21 e 22 del PSC, si chiede di riconsiderare ed approfondire la disciplina del centro storico definendo 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.

Si chiede inoltre di eliminare l'intervento di ristrutturazione urbanistica RU e di circostanziare e specificare le possibilità di utilizzo degli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, in coerenza con gli obiettivi definiti dal PSC e più in generale dalla LR n. 20/00.

#### **CONTRODEDUZIONI**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:***

***1) 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 tipologie. Infatti ad ognuna di esse, in relazione al loro stato di conservazione, venivano attribuite le diverse categorie di intervento: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ecc. Quindi il RUE per il centro storico, porta avanti e ribadisce una tradizione che il Comune di San Pietro ha sempre perseguito fin dal primo PRG; 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 indicata nel RUE ognuna di queste modalità attuative siano presenti. Se saranno utili, in casi particolari anche negli anni futuri, lo si potrà fare.***

***Non si accoglie la Riserva per come è stata formulata, confermando le scelte del RUE adottato***

***2) Il secondo punto della Riserva esprime alcuni concetti che poi nella realtà***

**della disciplina predisposta per il Centro Storico all'Art. 22 non sono presenti:**

- **gli interventi presenti all'Art. 2.6 del RUE (che poi verrà cassato in quanto sostituito da un'Appendice con tutte le definizioni della l.r. 31/2002) rappresentano un elenco degli interventi ammessi per tutto il RUE; in ogni Ambito sono poi richiamati quelli previsti per lo specifico Ambito. Infatti per il Centro storico ad esempio l'intervento di RI (ricostruzione) non è previsto quindi non si capisce a cosa fa riferimento la riserva;**
- **la ristrutturazione urbanistica invece è presente all'Art. 22 ma nelle tavole non è applicata, quindi si accoglie la riserva e si cassa tale intervento;**
- **la ristrutturazione edilizia è quella definita dalla legge regionale 31/2002 implementata in alcune parti dalla originaria definizione della l.r. 47/78. Se si ritiene che sia stata applicata con troppa disinvoltura, occorre fare un sopralluogo per rendersi conto a quali edifici è stata applicata. Comunque la cosa principale è che il perimetro del "centro storico" è stato così individuato nell'ultima Variante generale, forse comprendendo tessuti edilizi non propriamente storici. In questa fase di PSC e di RUE comunque si è mantenuta quella scelta.**

**Si accoglie parzialmente la Riserva apportando le opportune modifiche all'Art. 22, paragrafo 2.**

**3) Per quanto riguarda il terzo punto, esso viene superato adeguando il punto 11, del paragrafo 5, confermando che per le aree libere, orti ecc. non sono ammesse nuove costruzioni fuori terra.**

**4) Le imprecisioni fra le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica di Rubizzano individuate nel PSC e nel RUE vanno risolte; il problema è nato da una errata individuazione in sede di PSC, che nel RUE su segnalazione dell'ufficio Tecnico, è stata sistemata. Quindi si accoglie la Riserva e si rendono coordinate le due cartografie.**

---

#### **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.

1) Una prima considerazione di carattere generale riguarda la definizione degli interventi ammessi all'interno dell'ambito urbano consolidato, nelle sue diverse accezioni. Nel RUE, infatti, trova conferma la sotto-classificazione del tessuto consolidato già presente nel PSC e vengono pertanto riproposti gli ambiti di tipo AUC-A (di maggiore qualità insediativa), AUC-B (in corso di attuazione), AUC-C (con parziali limiti di funzionalità urbanistica), AUC-D (di centralità urbana) e AUC-E (centri frazionali minori, frange urbane e dei borghi di strada). Ciascuna tipologia di ambito, come dichiarato nel PSC, presenta caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche diverse, alle quali corrispondono politiche e obiettivi differenziati. Poiché uno degli strumenti fondamentali per il corretto perseguimento di tali obiettivi è l'individuazione degli interventi ammissibili, si esprime qualche perplessità

rispetto alla scelta del RUE di prevedere i medesimi interventi (MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM e NC) in tutte le tipologie di ambito. Si osserva inoltre che agli ambiti AUC-C, AUC-D e AUC-E risulta associata la stessa disciplina, in quanto per essi il RUE prevede, oltre agli interventi ammessi in tutti gli altri ambiti consolidati, anche modalità di intervento, indici di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , usi e parametri del tutto analoghi. Si chiede pertanto di individuare interventi ammissibili diversificati in relazione agli obiettivi da raggiungere in ciascuna tipologia di ambito consolidato.

2) Da quanto emerge dall'esame della cartografia di PSC, l'area individuata nel RUE all'interno dell'ambito AUC-A con perimetro tratteggiato blu (lotti di via Stagni) è nel PSC parte dell'ambito per nuovi insediamenti ANS-C2.

Rispetto a tale intervento, individuato in cartografia del RUE come intervento diretto convenzionato con prescrizioni specifiche, sarebbe opportuno specificare le prescrizioni di natura urbanistica contenute nell'accordo art. 18 sottoscritto fra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale al quale si fa riferimento all'art. 23 paragrafo 2) punto 1.

3) Con particolare riferimento all'ambito AUC-C (ambito urbano consolidato con parziali limiti di funzionalità urbanistica) il PSC all'art. 23 paragrafo 3) punto 5) lett.c) pone tra le politiche e gli obiettivi da perseguire quello di non prevedere forme di densificazione edilizia, salvo piccoli interventi di completamento in misura estremamente selettiva e motivata. Considerando che il PSC demanda al RUE il compito di definire e specificare modalità e tipi di intervento conseguenti agli obiettivi dichiarati, non si ritiene del tutto coerente la scelta del RUE (art. 25 paragrafo 2) di inserire tra gli interventi ammessi in questo ambito la nuova costruzione su lotti liberi con un  $U_f$  di 0,35 mq/mq. 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.

4) Risulta inoltre opportuno a tal proposito specificare, come indicato nel PSC, che i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato e simili) devono essere accompagnati dal soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico.

5) In relazione all'ambito AUC-D (ambito urbano consolidato di centralità urbana) si ricorda che il PSC fissa l'obiettivo di incrementare le attività di carattere non residenziale, compatibili con la residenza. Si chiede pertanto di richiamare tale obiettivo, ad esempio fissando delle percentuali nella distribuzione degli usi oppure prevedendo specifiche attività al piano terra degli edifici.

6) Analogamente si rilevano alcune criticità rispetto alla disciplina individuata per l'ambito AUC-E (ambiti consolidati in centri frazionali minori, nelle frange urbane e nei borghi di strada) che interessa anche gli insediamenti nel territorio extra urbano, la quale prevede tra gli interventi ammessi anche la nuova costruzione e il cambio di destinazione d'uso.

Il PSC fissa per quest'ambito l'obiettivo di escludere forme di densificazione dell'edificato esistente, trattandosi di insediamenti sparsi, con un livello di servizi pubblici e privati pressochè inesistente, auspicando che tali episodi insediativi siano confermati come oggi si presentano, consentendo tutt'al più piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione).

Il PSC (art. 23 paragrafo 3 punto 5) lett. e), in considerazione delle problematiche appena richiamate, esclude esplicitamente interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso. Nel solo caso di attività extra residenziali compatibili sono ammessi modesti in-

crementi volumetrici, purchè supportati dalle necessarie dotazioni di parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante. Si chiede pertanto di circostanziare le possibilità di intervenire attraverso nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso all'interno dell'ambito AUC-E.

7) In merito alla scelta del RUE di individuare, all'interno dell'ambito urbano consolidato, delle aree per interventi di carattere particolare si richiama la necessità di assicurare, ai proprietari degli immobili ubicati 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.

8) Si chiede infine di correggere il titolo dell'art. 27 del RUE in cui si fa riferimento agli insediamenti in territorio rurale, che sono disciplinati dall'art. 34 del RUE.

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 individuare interventi ammissibili diversificati in relazione agli obiettivi da raggiungere in ciascuna tipologia di ambito consolidato come puntualmente sopra richiamato, in particolare circostanziando e specificando le possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatorie per interventi di nuova costruzione su lotti liberi negli ambiti AUC-C, AUC-D e AUC-E. Tenendo conto degli obiettivi individuati dal PSC, si chiede inoltre di incrementare le attività di carattere non residenziale all'interno dell'ambito AUC-D.

## **CONTRODEDUZIONI**

**Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:**

**1) La riserva evidenzia problematiche di vario genere sulle quali è possibile dare le seguenti risposte:**

- **la caratterizzazione principale tra questi ambiti è quella funzionale: infatti fra le tre tipologie di Ambito AUC-C, AUC-D, AUC-E le diversità maggiori si rilevano negli Usi ammessi. Si adegua la normativa per individuare una maggiore caratterizzazione.**
- **non sembra un problema invece avere nei tre Ambiti la stessa tipologia di "interventi ammessi": sono tutti tessuti urbani strutturati e consolidati, con un numero esiguo di lotti non edificati o da trasformare con prescrizioni specifiche (che verranno più avanti evidenziati), per cui gli interventi ammessi si ritengono coerenti con i vari Ambiti.**
- **per quanto riguarda i cambi d'uso, la modalità prevista comprende già la realizzazione dei parcheggi P3 (pertinenziali) con la monetizzazione dei P1 (pubblici).**
- **per quanto riguarda le altezze massime ammesse, la caratterizzazione fra gli Ambiti vede una decisa limitazione per gli Ambiti AUC-E (due piani fuori terra) mentre per gli altri Ambiti le altezze sono calibrate sui tre piani fuori terra o uguale all'esistente; ulteriore differenza tra l'Ambito AUC-E rispetto agli altri è il rapporto di copertura, ovvero si privilegia una minore densità sul lotto.**

**Si ritiene quindi, alla luce degli argomenti esposti, che la Riserva viene accolta parzialmente.**

**2) Il lotto di via Stagni è stato previsto sulla base di un Accordo art. 18 sottoscritto dopo l'adozione del PSC; il RUE l'ha quindi messo in evidenza distinguendolo dall'Ambito per nuove costruzioni ANS-C2 con una segnalazione d'ufficio. Si dovranno adeguare le due cartografie e si integra la normativa all'Art. 23, paragrafo 2, con i dati parametrici dell'Accordo.**

**3) Si ritiene la Riserva molto rigida nella sua espressione, nel senso che i lotti liberi riscontrabili nell'Ambito sono pochissimi (meno di 10) di cui uno (oggi impegnato dalla caserma dei VVFF) è di proprietà della Provincia; l'indice concesso per tutto l'Ambito è un indice che fa riferimento ai parametri fin qui utilizzati con le prescrizioni del PRG. La quantità di SU ammessa con l'utilizzo dei lotti liberi sarà di circa mq 2.000 corrispondenti a circa 27 nuove unità abitative. Non densificare vuol dire altre cose: vuol dire non incrementare l'indice di base (quello del PRG che si è comunque consolidato nel tempo), se non a fronte di un interesse collettivo (gli interventi di risparmio energetico sono sì rivolti ai privati, ma prima o poi avranno un'incidenza sul risparmio globale, ovvero di tutti); vuol dire non ammettere la realizzazione di volumi avulsi rispetto al contesto (vedi parametro dell'altezza massima che è uguale all'esistente); ecc. Da una verifica delle dotazioni l'aver utilizzato questi lotti vuol significare un'incidenza complessiva molto modesta anche perché, per piccoli lotti, l'unica dotazione compatibile sarebbero i parcheggi. La situazione del capoluogo è a norma oggi, rispetto la l.r. 47/78, lo sarà domani con i parametri della l.r. 20.**

**Va rilevato che il Comune in sede di controdeduzioni ha inserito come edificabile e con attuazione tramite PUA, un'area di proprietà nella zona sud, in base al DL. 122/2008 convertito in legge 133/2008, per la "valorizzazione del patrimonio immobiliare" (art. 58). Tale capacità edificatori è stata stimata in mq. 1830 di SU e sarà inserita anche nella Valsat del RUE.**

**4) Nello specifico, le norme del RUE prevedono già che i cambi d'uso devono rispettare le dotazioni di parcheggio: i pertinenziali in genere vanno realizzati mentre i pubblici vanno monetizzati.**

**5) Si accoglie la richiesta, ponendo un limite al cambio d'uso per le funzioni non residenziali negli Ambiti AUC-C in contrapposizione agli Usi previsti nell'Ambito AUC-D dove non è posta nessuna limitazione. Non appare proponibile limitare la funzione residenziale.**

**6) le limitazioni negli AUC-E frazionali sono già presenti nelle norme del RUE: altezza massima 2 piani e rapporto di copertura 30%.**

**7) Le prescrizioni specifiche derivano prevalentemente da condizioni sedimentate e presenti nell'ex PRG; altre come nuove risposte a richieste specifiche. E' compito dell'Amministrazione tenere conto della parità di diritto dei privati nonché di trasparenza a fronte di simili richieste.**

**8) Si accoglie e si corregge il refuso nel titolo dell'Art.27.**

## **La disciplina del territorio urbano consolidato con funzioni produttive e poli funzionali**

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.

1) 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, sia relativamente agli ambiti comunali che ai sovracomunali, ammette viceversa l'uso UA1 per la realizzazione di un alloggio di SU non superiore a mq 80 per ogni unità edilizia, ogni 500 mq. di SU aziendale.

Al fine di portare a coerenza con l'accordo territoriale gli artt. 28 e 29 del RUE si chiede di non concedere la possibilità di realizzare nuove funzioni residenziali negli ambiti produttivi, ammettendo tale uso esclusivamente nella misura esistente alla data di adozione del RUE.

2) Richiamando la riserva al PSC n. 6, si chiede di riconsiderare la possibilità data dal PSC (art. 25 par. 2) di accogliere richieste di aziende insediate nell'ambito o in altri ambiti del comune, che necessitano di ampliamento-trasferimento, in aree poste all'intorno dell'ambito produttivo esistente, in quanto ai sensi dell'art. 9.2 del PTCP, eventuali aree in ampliamento, per essere attuate, devono essere funzionali ad attività produttive già insediate nell'area stessa.

3) Con riferimento all'ambito ASP\_AN8 del PSC, individuato nel RUE come ambito produttivo sovracomunale esistente con piano particolareggiato in corso di attuazione, si segnala che qualora non risultasse conclusa la procedura di approvazione dello strumento attuativo, l'ambito dovrà essere considerato come ambito produttivo di nuovo insediamento e pertanto per esso si ribadiscono le perplessità espresse in sede di riserve al PSC.

4) Richiamando ancora la riserva n. 6 si rileva che il perimetro dell'ambito ASP-C di Massumatico rappresentato nel PSC risulta differente rispetto a quanto indicato nel Documento Preliminare e che nel PSC le dimensioni dell'ambito vengono raddoppiate. Oltre a valutare l'opportunità di tale modifica, si chiede in ogni caso di fornire indicazioni circa gli approfondimenti da svolgere in sede di PSC e da recepire nel RUE in relazione alla compatibilità ambientale della previsione rispetto al contesto in cui si inserisce.

5) Si rileva inoltre, sempre a Massumatico, la presenza di una piccola area che nel Documento Preliminare apparteneva all'ambito rurale, nel PSC è classificata come ambito produttivo di rilievo comunale, mentre nel RUE viene indicata come nuovo insediamento residenziale in territorio rurale a destinazione residenziale (area n. 4), per la quale si chiede di garantire coerenza.

6) In merito all'ambito ASP-C3 si chiede, al pari degli altri ambiti produttivi di rango comunale, di indicare (in attesa di quanto verrà condiviso, attraverso accordi tra Comune, Provincia e Regione) interventi, usi e parametri in coerenza con quanto definito in sede di PSC.

Si chiede inoltre di portare a coerenza con il PSC anche la perimetrazione cartografica di suddetto ambito che, nel RUE, comprende anche le vasche limitrofe allo zuccherificio co-

me parte dell'ambito produttivo. In ultimo si rileva che la tavola del RUE non individua, a differenza del PSC, il giardino di importanza ecologica (Art. 15 PSC) collocato sul bordo sud dell'ambito.

Si segnala inoltre che il grafismo che individua l'ambito ASP-C3A non è stato riportato in legenda. Si chiede pertanto di aggiornare la legenda della Tav. 1 del RUE.

7) Si chiede infine di rendere coerente la perimetrazione del RUE (Tav. 1/8) dell'ambito ASP-C situato a sud della frazione di Poggetto con quella riportata nel PSC, in cui l'ambito risulta meno esteso.

8) In merito al Polo Funzionale di Altedo San Pietro in Casale Area Ex-zuccherificio si richiama quanto espresso in sede di riserve al PSC ( riserva n. 7) e si chiede pertanto di esplicitare nella norma del PSC e di conseguenza del RUE, il riferimento all'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale di Altedo San Pietro in Casale Area Ex-zuccherificio, sottoscritto da Regione, Provincia e Comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo e approvato con Delibera del Consiglio provinciale n.46 del 2009, aggiornando la norma di PSC (art. 26) e di conseguenza quella del RUE (art. 30), in recepimento dei contenuti specifici dell'Accordo Territoriale.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla **disciplina del territorio urbano consolidato con funzioni produttive e poli funzionali** si formula la seguente **RISERVA N. 3**

Nel rispetto dell'accordo territoriale, si chiede di eliminare la possibilità di realizzare nuove funzioni residenziali negli ambiti produttivi comunali e sovracomunali.

Richiamando la riserva n. 6 al PSC, in relazione all'ambito ASP-C di Massumatico, si chiede di fornire indicazioni circa gli approfondimenti da svolgere in sede di PSC e da recepire nel RUE in relazione alla compatibilità ambientale della previsione.

In merito all'ambito ASP-C3 si chiede di indicare interventi, usi, parametri ecc., in coerenza con quanto definito in sede di PSC.

In merito al Polo Funzionale di Altedo San Pietro in Casale Area Ex-zuccherificio si chiede di esplicitare nella norma del PSC e di conseguenza del RUE, il riferimento all'Accordo Territoriale.

## **CONTRODEDUZIONI**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della Riserva:***

***1) La riserva evidenzia un contrasto con l'Accordo territoriale sottoscritto. Si porta a coerenza la normativa agli Artt. 28 e 29 non consentendo nuove unità abitative negli ambiti produttivi, con la sola conferma di quelle che già esistono alla data di adozione del RUE.***

***2) Riserva che ha incidenza sul PSC.***

***3) L'Ambito verrà individuato come ASP-BA (vedi Art. 29 integrato) in quanto l'iter di approvazione viene concluso prima dell'approvazione del PSC e del RUE.***

***4) La richiesta di ampliamento dell'azienda esistente si è evidenziata dopo la stesura del documento Preliminare e quindi è stata recepita nel PSC e nel RUE, in quanto coerente con gli indirizzi generali di favorire le aziende inse-***

**diate. Nella scheda riportata all'Art. 28 che ha denominato l'ambito come ASP-C2, viene richiesta la sottoscrizione di un Art. 18 per vincolare l'ampliamento alle esigenze aziendali. Rispetto le compatibilità ambientali si inseriscono delle prescrizioni specifiche da attuare al momento della richiesta di ampliamento, accogliendo quanto richiesto nella Riserva.**

**5) Le previsioni del Documento Preliminare possono in alcuni casi, essere state superate da aggiornamenti di vario genere, fra cui l'approvazione di Varianti specifiche al PRG avvenute dopo l'approvazione del DP medesimo. Si ritiene che tali modifiche siano ininfluenti per la struttura generale del PSC. Si ritiene quindi non accolto il rilievo fatto.**

**6) Per quanto riguarda l'area dell'ex zuccherificio, classificata come Ambito ASP-C3, si adegua la normativa anche in relazione all'ACCORDO DI RICONVERSIONE DELLO STABILIMENTO SACCARIFERO DI SAN PIETRO IN CASALE, sottoscritto in Regione con tutte le Amministrazioni locali ed i rappresentanti sindacali, il 23 dicembre 2010. Si adeguano così le normative del PSC e del RUE.**

**7) Il rilievo posto deriva da un refuso del PSC: infatti su segnalazione di una osservazione, che l'Amministrazione vuole accogliere, si corregge l'errore così come evidenziato nella stesura del RUE dove si è già tenuto conto di tale incongruenza. Oggi si aggiorna anche il PSC rendendo coordinate le Tavole grafiche dei due strumenti.**

**8) Si accoglie parzialmente la Riserva, nel senso che si può completare la dicitura dell'Art. 30 del RUE riportando in modo più esatto i riferimenti procedurali dell'Accordo Territoriale del Polo Funzionale. Non si è d'accordo di trascrivere i contenuti dell'Accordo (evitando inutili duplicazioni), in quanto i contenuti medesimi fanno parte del PSC e del futuro POC. Il RUE registra solamente la scelta sia in cartografia che in norma, rimandando agli specifici strumenti.**

#### **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.

1) Si rileva inoltre che nell'elenco degli edifici di pregio storico testimoniale di tipo d2) di cui all'art. 20 del RUE non è stata riportata la chiesa di Asia e che nell'elenco degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica d3) sono state aggiunte nel RUE la chiesa S. Giacomo maggiore (Poggetto) e la chiesa di SS. Simone e Giudarubizzano, mentre non è stato riportato il cimitero del capoluogo.

2) Si segnala infine che lungo la via Padullese, nei pressi del Podere Parmigiano, sono stati individuati, tramite cerchiatura rossa e blu, edifici e complessi edilizi di valore storico testimoniale non presenti nella cartografia del PSC.

3) L'art. 21 del RUE ricalcando i contenuti dell'art. 18 del PSC distingue le corti di valore storico-architettonico-ambientale (inserite in zone di interesse naturalistico) individuate nella Tavola 1 del RUE come "giardini di importanza ecologica", dalle corti di valore storico-testimoniale (con o senza elementi incongrui) individuate in cartografia con una cerchiatura blu o rossa.

Si rileva 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.

Rispetto agli elementi sopradescritti si chiede di portare a coerenza la cartografia del RUE con quella del PSC.

Inoltre, le corti di valore storico-architettonico-ambientale costituiscono una sottoclassificazione rispetto alle due tipologie di corti individuate in precedenza, in quanto sono le corti di valore storico testimoniale (con o senza elementi incongrui) che presentano il "valore aggiunto" di essere circondate da giardini di importanza ecologica individuati nella Tav.1 del RUE.

Si suggerisce pertanto di inserire una ulteriore tipologia d6) che definisca gli spazi aperti, oppure di eliminare il riferimento a questa tipologia di corte non presente nell'art. 20 paragrafo 2 punto 3 del RUE né nell'art. 18 del PSC.

Inoltre, dal momento che la specificazione relativa alle corti di valore storico-architettonico-ambientale riguarda esclusivamente la caratterizzazione di alcuni elementi della rete naturale, come ad esempio gli impianti arborei di pregio, si suggerisce di indirizzare l'eventuale norma sulla tipologia d6) verso la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti di pregio che circondano l'edificato, demandando la disciplina relativa ai fabbricati alle tipologie d4) e d5), a seconda dei casi.

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.

4) 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 (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.

5) 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.

6) Non si ritiene infine condivisibile quanto stabilito dall'art. 21.2 in merito agli interventi specifici di riqualificazione dell'area delle corti rurali, ossia la possibilità di accorpate e collocare diversamente gli edifici accessori presenti e legittimati (anche quelli classificati come incongrui con le tipologie storiche K) nonché la possibilità di consentire ampliamenti sui fabbricati incongrui K se interviene un IAP.

7) Si esprime qualche perplessità rispetto agli interventi previsti dall'art. 21.3 del RUE sul complesso architettonico di Villa Torlonia. Premesso che il PSC non aveva individuato l'area oggetto di piano di recupero e che i fabbricati non erano stati classificati come di interesse storico-architettonico, si fa presente che la capacità edificatoria assegnata per nuove costruzioni pari a 3500 mq, sommandosi a quella derivante dal recupero dei fabbricati esistenti, comporta un notevole incremento di carico urbanistico che si ritiene non compatibile con le indicazioni del PSC. Tale previsione, infatti, si colloca all'interno dell'ambito agricolo, è individuata come giardino di importanza ecologica ed è compresa entro il sistema rurale di valorizzazione fruitiva del parco del Navile.

Si fa presente inoltre che gli usi UC22 e UC24 previsti dal piano di recupero sugli edifici classificati A1, B1 e R/D non risultano coerenti con quanto definito dal RUE nello stesso art. 21.3 rispetto a queste tipologie di fabbricati. Si chiede pertanto di assicurare la coerenza tra gli obiettivi delineati dal PSC per l'ambito rurale all'interno del quale il complesso edilizio si colloca e gli interventi previsti dal piano di recupero, specificando che questi ultimi saranno limitati al recupero dell'esistente e non produrranno aumenti di capacità edificatoria. Sarebbe opportuno infine chiarire le modalità con cui si intende far ricorso alla perequazione urbanistica e, più in generale, l'interesse pubblico di tale previsione insediativa.

8) Il RUE estende l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 16 par. 2 punto 1 lett. c) del PSC in relazione alle fasce di pertinenza fluviale, introducendo all'art. 21 una norma di carattere generale che indica la possibilità di effettuare interventi di demolizione e nuova ricostruzione, anche con ubicazione del nuovo fabbricato in luogo diverso da quello originario, oltre che per gli edifici interessati da fascia di rispetto fluviale, anche per che insistono all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

A tal proposito si ritiene necessario integrare la norma del RUE specificando che tale possibilità è di norma esclusa anche all'interno degli ambiti agricoli, salvo eventualmente richiamare i contenuti della L.R. 38/1998 "Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche" che consente la possibilità di rilocalizzazione degli edifici in zona agricola che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie o idrauliche. Si ricorda inoltre che tale problematica era già emersa in sede di riserve al PSC; nella riserva n. 2, infatti, si esprimono perplessità in merito alla possibilità, espressa all'art. 16 par. 2 c.1 lett.c, di trasferire le costruzioni esistenti in fascia di pertinenza fluviale di cui all'art. 4.4 del PTCP.

Inoltre, si fa presente che il RUE inserisce tale disposizione all'interno del l'art. 21 relativo ai complessi edilizi di valore storico-testimoniale, sui quali essa risulta di fatto inapplicabile, dal momento che su questa tipologia di fabbricati non sono comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione. In coerenza con quanto espresso nella riserva n. 2 al PSC, si chiede pertanto di modificare la norma del RUE, eliminando tale possibilità.

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.

In coerenza con quanto espresso nella riserva n. 2 al PSC, si chiede di escludere la possibilità di intervenire nelle fasce di tutela e pertinenza fluviale e in quelle di rispetto stradale e ferroviario mediante interventi di demolizione e nuova costruzione.

### **CONTRODEDUZIONI**

**Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:**

**1) La riserva evidenzia un contrasto normativo con l'esigenza di arrivare a definire una più esatta e completa elencazione di beni architettonici soggetti a tutela. Si accoglie la Riserva e si aggiorna l'Art. 20 del RUE.**

**2) Si accoglie la segnalazione adeguando in entrambe le cartografie le corti di pregio individuate.**

**3) In relazione alle Riserve espresse, si rende coerente la disciplina del RUE per quanto riguarda la classificazione delle corti di valore storico-testimoniale a quanto riportato nel PSC, sia dal punto di vista cartografico (legenda) che normativo (Art. 21 modifica dei titoli dell'articolo). Le corti di valore storico-architettonico-ambientale vengono cassate sia come normativa che come cartografia. La presenza di corte di pregio con giardino di importanza ecologica viene gestita nella normativa all'Art. 19, punto 6.**

**4) Si accoglie il rilievo e si adegua la normativa all'Art. 21.3 aggiungendo il Cambio d'uso nei tipi di intervento.**

**5) 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. Non si accoglie la Riserva.**

**6) Non si condivide il rilievo fatto, in quanto stiamo parlando di riqualificazione degli edifici che passa anche attraverso la sistemazione delle aree esterne di pertinenza. Stiamo parlando di servizi accessori alla residenza, per i quali si richiede un progetto di ridisegno e ricollocazione se necessario e se fina-**

**lizzato alla riqualificazione complessiva dell'insediamento, purché siano legittimati. Dare la possibilità agli IAP di eventualmente anche ampliare gli edifici incongrui, significa sempre nel rispetto di un progetto complessivo di riordino, dare agli IAP quanto sembra dovuto dalle norme vigenti. Non si accoglie la Riserva.**

**7) Premesso che il vincolo ministeriale sul complesso di Villa Torlonia è stato evidenziato dal privato dopo l'adozione del PSC, e quindi è stato inserito nel RUE adottato successivamente. Rispetto le Riserve espresse l'Amministrazione Comunale intende procedere confermando quanto previsto nel RUE adottato. Si integra la normativa chiarendo che l'Art. 18 o la convenzione dovranno precisare che prima di edificare la nuova struttura, dovrà essere avviato il recupero degli edifici tutelati e si sottolinea che l'intervento complessivo deve avere il benestare della Soprintendenza. Poi se le condizioni economiche non saranno favorevoli per un recupero totale dell'area, si attiverà una apposita Variante al PSC ed al RUE.**

**8) Si accoglie parzialmente la Riserva puntualizzando in modo selettivo e cartografico cosa si potrà spostare al di fuori delle fasce di rispetto fluviale e ferroviario. La norma si applicherà ai soli edifici senza valore storico-testimoniale. Per quanto riguarda le possibilità di spostarsi dal ciglio stradale, l'Amministrazione affronterà in una apposita Variante tale tema (al momento si cassano le previsioni riportate all'Art. 21 relativamente alle corti di valore storico-testimoniale).**

## **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 , 30 e 31) e quella proposta dal RUE.

1) 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, nel RUE queste tipologie di intervento non vengono normate e si afferma che gli allevamenti suinicoli e avicoli superiori a 10 capi suini equivalenti non sono ammessi su tutto il territorio comunale. 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.

2) Si rileva un'incoerenza in merito alla disciplina relativa alla costruzione di serre fisse, in quanto l'art. 29 del PSC al paragrafo 3 stabilisce che tali attività sono ammesse se funzionali all'attività aziendale, mentre l'art. 32 del RUE Voce e) estende la possibilità di realizzazione di tali strutture a tutti i soggetti. Si chiede pertanto di adeguare il RUE a quanto disposto nel PSC.

3) In merito alle strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (art. 32 Voce g) si ricorda che questa particolare tipologia di strutture può essere realizzata in territorio rurale qualora si configuri come attività connessa a quella agricola mentre, se esercitata da soggetti diversi da quelli agricoli o qualora si delinea come attività esclusiva o prevalente, la NC si ritiene possa essere ammessa purché venga realizzata in territorio diverso da quello rurale. Si chiede pertanto di modificare la norma del RUE recependo tali disposizioni.

4) Si rileva inoltre una incoerenza interna al RUE (all'art. 32 voce h) che estende la possibilità di realizzare allevamenti speciali e attività di custodia di animali a qualsiasi soggetto, stabilendo che le nuove costruzioni destinate alla residenza a servizio del personale e ai locali ad uso foresteria sono realizzabili utilizzando solo edifici esistenti, salvo poi normare gli indici di edificabilità nel caso di nuova costruzione. Ricordando che il PTCP consente la nuova costruzione solo se funzionale all'attività agricola e se richiesta da un imprenditore agricolo, si chiede di limitare la realizzazione di nuove residenze e foresterie esclusivamente attraverso il cambio d'uso di edifici esistenti e di limitare la possibilità di NC per edifici di servizio e tettoie ai soli IAP e CD, in accordo con la normativa sovraordinata.

5) Al Paragrafo 3 "Modalità di attuazione degli interventi", vengono distinti gli interventi a titolo abilitativo diretto da quelli che necessitano PRA. Si evidenzia che il RUE prevede l'attuazione diretta per interventi di nuova costruzione di serre, di edifici per esercizio e noleggio contoterzisti, di allevamenti speciali e di attività di custodia animali. In considerazione del fatto che interventi di nuova costruzione possono essere ammessi solo se funzionali all'attività agricola, si chiede di subordinare la nuova costruzione degli edifici sopra elencati alla presentazione di un PRA in accordo con quanto previsto dall'art. 11.5 del PTCP.

6) L'art. 32 del RUE, al paragrafo 2 voce c) Costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari, stabilisce che gli indici ammessi non sono validi per gli allevamenti suini e avicoli, salvo poi normare gli indici di edificabilità per i ricoveri per allevamenti avicoli e per i ricoveri per suini (porcilaie). Si chiede di chiarire se tali allevamenti sono normati dalla lettera c) del paragrafo 2 oppure se sono regolamentati in base a quanto affermato in premessa del paragrafo 2 stesso.

#### *1.5.2 Insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale*

1) Rispetto agli insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale, definiti nel PSC come "insediamenti in ambito rurale da riqualificare", si ricorda che in sede di riserve al PSC (riserva n. 10) si è osservato che a tali ambiti non era stata associata una disciplina normativa. Si è chiesto pertanto di inserire un articolo che riguardi i suddetti insediamenti, prevedendo per essi esclusivamente il recupero dell'esistente ed escludendo la possibilità di incrementi edificatori. Si richiamava inoltre la necessità di rendere esplicito nella norma del PSC che condizione imprescindibile per la riqualificazione di tutti gli insediamenti in territorio rurale individuati è il loro inserimento nel POC, chiarendo che il meccanismo di perequazione urbanistica, applicabile solo nei casi di maggiore sensibilità ambientale, potrà generare diritti edificatori ridotti da spendere in altri ambiti ai sensi dell'art. 11.6 del PTCP. In generale si osserva che tali insediamenti non sembrano essere interessati da interventi di riqualificazione e/o recupero ai fini della valorizzazione delle loro caratteristiche all'interno del territorio rurale. Dalla lettura delle schede del RUE emerge piuttosto come all'interno di essi siano consentiti interventi di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) finalizzati alla creazione, al consolidamento e all'espansione delle attività esistenti e di previsione, 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 come puntualmente richiamato nella riserva n. 10 del PSC.

2) Si evidenzia, in secondo luogo, che nel RUE sono state individuate più aree classificate come insediamenti extra agricoli in ambito rurale rispetto a quelle presenti nel PSC. La individuazione cartografica di tali ambiti nel RUE, infatti, non corrisponde con quella del PSC, in quanto gli ambiti n. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 18, 21, 22 e 23 presenti nel RUE non sono inseriti nel PSC, mentre tre ambiti (vedere tav. 1/31) sono presenti nel PSC, ma non nel RUE.

Si chiede di portare a coerenza la cartografia del RUE con quella del PSC, eliminando le aree non individuate in sede di PSC.

3) Nel merito delle previsioni del RUE rispetto a tali insediamenti, si sottolineano peraltro le seguenti problematiche specifiche.

- si rileva che le aree n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (introdotte come zone B6 tramite variante al PRG nel 2008) rappresentano delle nuove previsioni residenziali, in quanto in esse sono ammessi esclusivamente interventi di nuova costruzione a fini abitativi. Si sottolinea la criticità di tali previsioni che, collocandosi in contesti extra urbani privi di servizi ed infrastrutture, ad evidente vocazione agricola e in significativa discontinuità con l'ambito consolidato, risultano in contrasto con i criteri localizzativi fissati dal PSC (par. 2.1.3 della Relazione), oltre che con le disposizioni del PTCP e della LR n. 20/00.
- si osserva che l'area n. 8 era classificata nel PSC come ambito produttivo comunale esistente ASP-C; si chiede di chiarire la motivazione di tale modifica giustificando il passaggio da ambito produttivo ad ambito rurale, anche in considerazione del fatto che gli usi ammessi in tale area sono di tipo produttivo-commerciale, quindi, si ritiene maggiormente compatibili con la destinazione produttiva presente nel PSC. In coerenza con quanto espresso in sede di riserva al PSC, si chiede, inoltre, di escludere la possibilità di incrementi edificatori (nelle schede di ValSAT è previsto un incremento edificatorio di 3455 mq di SU) e di eliminare l'intervento di nuova costruzione NC tra quelli ammessi nell'ambito.
- per l'area n. 20 si prevede una potenzialità edificatoria pari a 120 mq da destinare ad usi UE1 (residenza di imprenditori agricoli professionali a cui si aggiungono 600

mq per usi UE2 (attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio). Tali interventi non sembrano configurarsi come attività extra agricole. Si chiede pertanto di assoggettare l'area alla disciplina degli ambiti ad elevata vocazione produttiva agricola e di attuare tali interventi attraverso la presentazione di un PRA.

- rispetto all'area n. 19, rispetto alla quale il RUE prevede l'insediamento di usi commerciali, si chiede correggere il riferimento all'USO UC7 in quanto non coerente con il dimensionamento massimo di 1.500 mq di superficie di vendita.
- si segnala inoltre che, relativamente all'area n. 14, la norma del RUE non contiene alcuna scheda descrittiva. Si chiede pertanto di integrare l'art. 34 inserendo una scheda normativa contenente usi, interventi ammessi, oltre ad altre eventuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

### *1.5.3 Disciplina relativa al riuso del patrimonio edilizio esistente*

1) 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 chiede di esplicitare nel RUE 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 e di specificare che gli interventi di ampliamento sono da intendersi entro sagoma.

2) Analogamente, per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio, si suggerisce di integrare la norma del RUE con quanto stabilito dall'art. 11.6 comma 7 del PTCP, ossia che per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio, 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.

Per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio, in caso di dismissione, l'art. 11.6 del PTCP stabilisce che deve essere favorito il riuso ancora per funzioni idonee alle loro

caratteristiche tipologiche e costruttive e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

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

#### **RISERVA N. 5**

In merito alla disciplina dell'attività agricola, si chiede di integrare l'art. 32 del RUE relativamente alle attività industriali zootecniche, alle attività di allevamenti speciali e alle costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale come puntualmente indicato al paragrafo 1.5.1.

Per quanto concerne gli 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 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 la norma 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 Disciplina dell'attività agricola**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:***

***1) Si accoglie la Riserva e si aggiorna l'Art. 29 del PSC e di conseguenza l'Art. 32 del RUE.***

***2) Si accoglie la Riserva e si aggiorna l'Art. 32 del RUE e l'Art. 2.7.2 con riguardo agli Usi.***

***3) Si accoglie la Riserva e si aggiorna l'Art. 32 del RUE alla voce g).***

***4) Si accoglie la Riserva e si rivede la voce h, all'Art. 32.***

***5) Si accoglie la Riserva rivedendo complessivamente le modalità di attuazione all'Art. 32 ed rendendo omogenee le norme all'Art. 29 del PSC.***

***6) Si accoglie la Riserva e si aggiorna l'Art. 32 del RUE alla voce c).***

#### **1.5.2 Insediamenti per funzioni extra agricole in ambito rurale**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:***

***1) Si integra la normativa all'Art. 34.1 dopo una ampia selezione delle casistiche, che ha portato all'individuazione cartografica di soli 4 casi, mentre tutti gli altri vengono gestiti normativamente.***

***In particolare per lacuni casi (4) si è posto in cantiere una concertazione con i privati ai quali è stata formulata una possibilità di trasferire le loro capacità edificatorie in Ambiti di PSC, prospettando una premialità edificatoria da attuare tramite POC.***

***2) La Riserva deve essere confrontata con la risposta successiva.***

***3) Si richiama anche quanto detto al precedente punto 1). Rispetto i 5 punti segnalati, si rileva come gli ultimi due (aree 19 e 14) sono il risultato di un re-fuso redazionale, per cui le richieste delle Riserve vengono accolte.***

***Rispetto le altre aree (n. 1, 2, 3, 4, 5, 6) l'Amministrazione intende procedere come era stato fissato nelle Varianti specifiche al PRG a suo tempo approvate. Si propone in alternativa, con decisione lasciata al soggetto attuatore, di trasferire negli Ambiti di nuova previsione urbani la medesima capacità edificatoria concessa con un incentivo di superficie per il trasferimento.***

***Per quanto riguarda l'area n. 8 si accoglie la Riserva e si indica l'area come ASP-C4 all'Art. 28, con capacità edificatoria uguale alla superficie esistente.***

***Per quanto riguarda le aree con funzioni artigianali-terziarie esistenti o introdotte con le controdeduzioni, l'Amministrazione deve dare una risposta che possa permettere interventi di riqualificazione anche attraverso modesti ampliamenti di SU, in alcuni casi all'interno dei volumi esistenti, finalizzati al miglioramento delle condizioni di lavoro. Nella normativa si integra anche la parte che dà gli indirizzi verso la dismissione e/o il cambio d'uso (vedi Art. 34.1.***

***Si trasformano le aree perimetrate di colore verde lasciando il numero di riferimento per il riferimento normativo che richiamerà l'identificazione catastale per collocare l'intervento.***

### **1.5.3 Disciplina relativa al riuso del patrimonio edilizio esistente**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:***

***1) Si accoglie parzialmente la Riserva introducendo il criterio del numero delle unità abitative da ricavare negli edifici di valore storico-testimoniale (Art. 21). Vengono mantenute comunque le prescrizioni derivanti dal prevedere unità abitative di una dimensione medio-alta.***

***2) Si accoglie parzialmente la Riserva introducendo il criterio del numero delle unità abitative da ricavare negli edifici senza valore (Art. 34.2). La norma inoltre viene riformulata con l'obiettivo di favorire la riqualificazione complessiva dell'area.***

---

### **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 am-

mette 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*

1) 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 sistemi 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, AUC-D e AUC-E.

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, est 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, AUC-D e AUC-E. 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.

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, sia nel capoluogo che nei centri frazionali.

2) Relativamente alla sostenibilità delle scelte in territorio rurale, la ValSAT del RUE analizza le parti di ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica con prescrizioni specifiche, gli insediamenti extra agricoli in ambito rurale 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 chiede inoltre di integrare la ValSAT del RUE con le schede relative alle previsioni produttive, in particolare all'ambito produttivo da ampliare ASP-C2 e a quello di rifunzionizzare ASP-AC3, nonché con la scheda relativa all'intervento di Villa Torlonia (piano di recupero).

3) 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 delle 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. 15) 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*

1) Si ricorda che in fase di riserve al PSC (riserva n. 3) 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.

2) 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 97 alloggi per un totale di 218 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 consentito dal 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.

1) 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.

2) 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 re-

flui ai sensi della DGR 1053/03.

3) In relazione alle verifiche e ai controlli preliminari e alle bonifiche dei siti contaminati, si suggerisce di specificare all'art. 9.2.1 del RUE che, preliminarmente ad ogni intervento urbanistico all'interno di aree con pregressa attività produttiva o in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazioni ambientali, è necessario eseguire indagini di caratterizzazione dei suoli, ai sensi del D. lgs. n. 152/06 titolo V per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante.

4) Alcune aree indagate dalla ValSAT del RUE sono situate in corrispondenza della fascia di pertinenza fluviale del Piano stralcio per il sistema idraulico Navile-Savena abbandonato soggetto alle prescrizioni dell'art. 6 delle norme del medesimo piano. Ci si riferisce in particolare ad alcune corti ex agricole in ambito rurale. Si chiede di aggiornare la ValSAT del RUE e il RUE stesso in relazione agli usi ammessi e alle trasformazioni ammissibili dal PSAI, specificando la necessità di richiedere il parere dell'Autorità di Bacino ove previsto dal piano.

#### *1.6.4 Aree per dotazioni territoriali*

1) 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*

1) In relazione alla presenza all'interno del territorio comunale del sito di interesse Comunitario Sito di Importanza Comunitaria - Zona di Protezione Speciale "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella" (codice IT4050024), 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**

#### **1.6.1 Obiettivi, indicatori e monitoraggio del RUE**

***Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva.***

***1) In ordine alla coerenza fra la Valsat del PSC e la Valsat del RUE si evidenzia come quest'ultimo, 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 concrete possibilità attuative.**

**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.**

**2) Si accoglie e si integra la Valsat con le schede ASP-C2, ASP-C3 e Villa Torlonia**

**3) 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.**

**4) Si accoglie la Riserva e si adegua la Valsat. per quanto riguarda la necessità di richiedere il parere alla AdB si rimanda all'Art. 16 del PSC ove tali prescrizioni sono già presenti.**

#### **1.6.2 Le potenzialità insediative attuabili con il RUE**

**Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:**

**1) Relativamente al numero di alloggi recuperabili in ambito rurale, si puntualizza che il dato riguarda esclusivamente gli edifici vincolati in quanto non sono previsti incrementi di rilievo in quelli non di pregio per i quali è prescritto un sostanziale consolidamento degli alloggi in essere.**

**2) 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 in funzione del taglio degli alloggi rispondente alla richiesta del mercato, onde non vanificare l'obiettivo generale di recuperare tali edifici nel rispetto**

**comunque della tipologia e delle caratteristiche architettoniche che presentano.**

**La tabella relativa alla popolazione teorica da PSC (tab. 4.1.1 di Valsat), evidenzia la popolazione teorica desunta dallo stesso Piano Strutturale (cfr. tabella "Relazione al PSC" pag. 75 i cui dati sono quindi riferiti per i vari settori urbani all'epoca di elaborazione dello stesso strumento; tale tabella è stata semplicemente riportata nella Valsat del RUE come mera ricognizione.**

**La tabella 4.2.2, che sarà inserita nella relazione di Valsat, evidenzia quindi la proiezione della popolazione insediabile da PSC e RUE, considerando sia gli ambiti rurali che tutte le aree disciplinate specificatamente dal RUE.**

### **1.6.3 Condizionamenti ambientali all'attuazione degli interventi**

**Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva.**

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

**2) Si accoglie la riserva, inserendo 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.**

**3) Si accoglie la riserva, inserendo un apposito comma all'art. 9.2.1 con la prescrizione relativa alla necessità di verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso per gli insediamenti citati.**

**4) Si accoglie la riserva inserendo nella scheda di Valsat relativa alle corti ex agricole in ambito rurale il riferimento al rispetto degli usi e delle trasformazioni ammissibili dal PSAI**

### **1.6.4 Aree per dotazioni territoriali**

**Si controdeduce con riferimento ai vari punti della riserva:**

**1) Si prende atto del rilievo, evidenziando comunque che già l'art. 12.3 del RUE riporta 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, 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 (cfr anche controdeduzione al parere AUSL).**

## 2 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

### 2.5 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 precedente 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.

### 2.6 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 Soprintendenza 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. 98777/1502 e n. 95808/15.02.01), ARPA (prot. BO/2010/10817), Autorità di Bacino del Reno (prot. AR/2010/673), Soprintendenza per i Beni Architettonici e del paesaggio (prot. N. 11057 del 13/07/2010) e Consorzio della Bonifica Renana (prot. N. 4320 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 per il sistema idraulico Navile-Savena abbandonato, soggette pertanto alle prescrizioni dell'art. 18 delle norme del medesimo piano.

### 2.7 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 am-

bientale 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.

### **2.8 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.

## **3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE**

Si segnalano in via collaborativa 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 alla lettera "E".***

### **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, nonché delle disposizioni normative in materia di qualificazione energetico-ambientale delle strutture di rilevanza sovracomunale cui attecnersi in sede autorizzativa, di cui al p.to 12 dell'art 9.5 del PTCP, si suggerisce tuttavia di correggere il riferimento all'art 38 di cui all'art. 36 (si veda p.to 2, pagina 192), sostituendolo con il riferimento all'art 37 ed esplicitare all'art 37, paragrafo 3 p.to 2 che il "POC può assegnare a fronte di accordi art. 18 L.r. 20/2000 anche tipologie commerciali diverse entro le soglie delle tipologie di rilevanza comunale o sovracomunale".

### **CONTRODEDUZIONI**

***Si accoglie la Segnalazione modificando, nel senso richiamato dalla stessa, gli artt. 36 e 37 del RUE con i due riferimenti citati nella medesima.***

**OSSERVAZIONI AL RUE  
DEI PRIVATI**

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
1	28/12/2009	18797	Bergonzini William	Via A. Govoni 114	E' richiesta la riclassificazione in AUC_E, di un'area in parte classificata nel PSC come comparto ASP-C1, ed in parte come zona agricola, per ottenere un'unica area a destinazione residenziale.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> limitatamente al cambio d'uso della sola zona D1 in quanto compatibile con le scelte generali del RUE (modifica Tavoleta n. 19 scala 1:2000); la modifica varia anche il PSC (vedi anche oss. 18 al PSC)
2	19/02/2010	2528	Grupponi Giorgio - Grupponi Guido	Via Rubizzano	Viene rilevata una errata classificazione (sia nel PSC che nel RUE), di un'area individuata in parte ASP_B ed in parte verde di uso pubblico, già individuata nel PRG come Zona B4; se ne richiede la riclassificazione come AUC_E residenziale.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con le scelte generali del RUE (modifica Tavoleta n. 12 scala 1:2000); la modifica varia anche il PSC.
3	23/02/2010	2747	San Pietro Costruzioni s.r.l.	Via Pescerelli 21	Si richiede l'estensione degli usi ammessi per un edificio individuato in centro storico (via Pescerelli n. 21), ammettendo, oltre agli usi UA1 (residenza), e UA2 (residenza collettiva), anche l'uso UC3 (commercio al dettaglio).	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto la richiesta è compatibile con gli indirizzi generali del RUE (INTEGRAZ. Art. 22, paragr. 3).
4	11/03/2010	3662	Bovina Andrea	Via G. Setti 1901	E' richiesta la demolizione ed il recupero, in altra area di sedime, di un fabbricato ad uso accessorio nell'ambito di una corte, ai fini di razionalizzare i diritti di passaggio nell'ambito della corte stessa.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto la richiesta è compatibile con gli indirizzi generali del RUE (Vedi integrazione all'Art. 34.1)
5	17/03/2010	3899	D'Alessandro Vincenzo	Via Varane	E' richiesto l'inserimento di un'area, classificata giardino di importanza ecologica, come ambito residenziale con possibilità d'accesso direttamente da via S. Alberto.	<b>ACCOLTA PARZIALMENTE.</b> Si accoglie la possibilità di ampliamento dell'Ambito di riqualificazione "E" già individuato nell'area. Si dovrà predisporre un Piano di recupero complessivo a seguito di inserimento in POC (vedi anche Oss. 24 e 53 al PSC, oltre alle osserv. 6 e 19 al RUE). Si modifica l'Art. 24.1 e la cartografia del PSC; si modifica la cartografia del RUE nella tavoletta n. 21.
6	17/03/2010	3901	D'Alessandro Vincenzo	Via Varane	Si richiede di individuare l'area del ricorrente ad uso completamente residenziale nel fabbricato esistente.	<b>ACCOLTA PARZIALMENTE.</b> Si accoglie la possibilità di ampliamento dell'Ambito di riqualificazione "E" già individuato nell'area. Si dovrà predisporre un Piano di recupero complessivo a seguito di inserimento in POC (vedi anche Oss. 24 e 53 al PSC, oltre alle osserv. 5 e 19 al RUE). Si modifica l'Art. 24.1 e la cartografia del PSC; si modifica la cartografia del RUE nella tavoletta n. 21.
7	19/03/2010	4064	LO.ME s.r.l.	Via Galliera Nord	L'osservante richiede di aumentare la possibilità edificatoria dell'area residenziale ex B6.2, (ora ambito extragricolo Scheda n° 1), con una ulteriore quota residenziale, pari a mq 250÷260 mq, su un'area di superficie fondiaria di circa mq 2.100; il tutto per compensare le maggiori opere di urbanizzazione richieste.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con il contesto edificato circostante. L'originaria Area n. 1 verrà classificata come esistente in AUC-E in quanto l'intervento è già realizzato; verrà introdotta una nuova previsione denominata "Area 14" introducendo 300 mq di SC realizzabile, con nuove prescrizioni ed oneri per opere di urbanizzazione primaria da realizzare in loco. (vedi Art. 34, nuova Scheda n.14)

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
8	19/03/2010	4058	Busi Giuliana	Via Coronella 110/C	Si richiede un cambio d'uso verso la residenza, previa demolizione e ricostruzione di un magazzino (non classificato), al fine di realizzare due abitazioni nell'ambito della stessa corte.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati in relazione ai cambi d'uso ed al riutilizzo di fabbricati rurali o ex rurali. Tali principi (espressi dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP) assegnano un valore storico testimoniale agli edifici di pregio riconoscibile, per i quali vengono ammessi interventi di cambio d'uso.
9	22/03/2010	4155	Sorghini Franco	Via dal Re 220	L'osservante chiede la trasformazione, ad uso residenziale, di un magazzino-deposito, presente in una corte senza valore storico-testimoniale, rilevando la prossimità, di tale corte, ad un ambito AUC_E.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati in relazione ai cambi d'uso ed al riutilizzo di fabbricati rurali o ex rurali. Tali principi (espressi dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP) assegnano un valore storico testimoniale agli edifici di pregio riconoscibile, per i quali vengono ammessi interventi di cambio d'uso.
10	23/03/2010	4246	Impellizzeri Massimo Antonio	Via Massumatico	Si richiede un incremento della capacità edificatoria dell'area extragricola in zona rurale (area n° 3), da 250 mq a 525 mq, per razionalizzare l'uso abitativo con usi complementari (studio professionale e piccola palestra). Viene manifestata inoltre la disponibilità ad eseguire opere perequative.(vedi anche Osserv. n. 82)	L'osservazione <b>E' ACCOLTA PARZIALMENTE</b> , nel senso che all'Art. 34 comma 3, vengono previste due opzioni per tutte le aree che si trovano nella medesima condizione: 1 - raddoppio della SU (ricavabile dalla SC con le norme dell'ex PRG) trasferendo la capacità edificatoria in altro Ambito edificabile (ANS) già previsto dal PSC, con perequazione della SU in incremento. 2 - incremento del 20% della SU (sempre ricavabile dalla SC con le norme dell'ex PRG) realizzabile in loco, previa perequazione della SU totale.
11	27/03/2010	4533	Muzzioli Luisa	Via Coccaro 213/B	E' richiesto l'ampliamento di un edificio senza valore storico testimoniale, in zona agricola, ampliamento non possibile dalla normativa vigente.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . L'Amministrazione accoglie in parte le esigenze espresse; per utilizzare l'incremento edilizio di SU previsto come integrazione all'Art. 34.2, l'edificio ampliato deve essere delocalizzazioni al di fuori delle fasce acustiche derivanti dalla viabilità Provinciale. (Integrazione Art. 34)
12	31/03/2010	4900	Tottoli Matteo	Via G. Marconi 30/6 - Bentivoglio	Viene ritenuta eccessiva la superficie minima richiesta di 120 mq per alloggi da ricavarsi mediante recupero di fabbricati in zona rurale non più funzionali all'agricoltura, che potrebbero attestarsi sui 60/70 mq.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
13	14/04/2010	5547	Fava Gianni per conto Immobiliare Rigone s.s.	Via San Benedetto	Si richiede la possibilità di recuperare una corte colonica vincolata, con possibilità di demolire e ricostruire l'ex stalla da destinarsi a pubblico esercizio, e ricostruire l'ex abitazione, della quale attualmente resta solo il sedime, da destinarsi a struttura ricettiva UL2, (affittacamere o bed & breakfast)	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati che non prevedono tali interventi edilizi. L'USO pubblico esercizio è comunque già previsto nella normativa adottata e può quindi essere previsto nel recupero dell'edificio esistente.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
14	15/04/2010	5622	Fantoni Sergio		Si richiede: - l'abbassamento della dimensione minima di 120 mq delle unità abitative da ricavare negli edifici in ambito rurale, di tipologia C1, portandola a mq 80; - rimozione dell'obbligo del mantenimento del portico a tutta altezza, consentendo la possibilità del suo tamponamento lasciando visibili le pilastrature originali; - la possibilità di ricavare una unità abitativa per ogni fabbricato esistente anche di dimensione inferiori a quelle minime fissate.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> per quanto riguarda il primo punto. Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali. Gli altri due punti non sono accolti.
15	28/04/2010	6363	Ferioli Claudio	Via dal Re 545	E' richiesta la possibilità di recuperare un fabbricato sito in "area giardino di importanza ecologica" e senza valore storico-testimoniale, inquadrato nel paragrafo 34.2 comma b) delle norme del R.U.E. (recupero ai soli fini accessori) consentendo di realizzare superfici residenziali.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati che non prevedono tali interventi edilizi.
16	05/05/2010	6809	Natali Zita	Via Altedo	Si richiede una ripermetrazione dell'area già zona D9 di PRG, rendendola coincidente con l'attuale proprietà (mq 13.142), con possibilità di assegnare un indice di edificabilità che consenta la realizzazione di 720 mq di superficie utile, ferma restando la superficie esclusa dal RUE (vedi anche Osserv. n. 1 e 69 al PSC).	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Con il RUE si potranno realizzare tutti gli interventi che stanno all'interno dell'indice assegnato di 0,05 mq/mq da calcolarsi sull'area di proprietà. Il Comune successivamente approverà un proprio regolamento specifico per incrementare tale indice. Dovranno comunque essere rispettate tutte le norme sovraordinate sia in materia di pompe di erogazione, che per quanto riguarda gli stoccaggi dei carburanti. (si integra la normativa all'Art. 38 e la cartografia nella Tav. 24 scala 1:2000)
17	28/05/2010	8057	Armaroli Franco	Via San Benedetto 1100	Si chiede la possibilità di recuperare un edificio in zona agricola senza valore storico-testimoniale trasformando la superficie accessoria in abitativa, e di diminuire la dimensione minima degli alloggi da 120 mq a 80 mq.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
18	04/06/2010	8399	Caselli Andrea	Via Massumatico 3451	E' richiesto l'aumento della possibilità edificatoria per realizzare ricovero di animali (nella fattispecie cani), attualmente indicata in 50 mq, (art. 32, voce h), al fine di realizzare una struttura per custodire 80-100 cani.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> in quanto compatibile con gli interventi in zona rurale ferme restando le norme igieniche sanitarie vigenti e la sottoscrizione di una convenzione con il Comune. Vedi integrazione normativa all'Art. 32, voce h).
19	11/06/2010	8757	Brugiolo Luca	Via Sant'Alberto 1683	L'osservante richiede di trasformare un ufficio, adiacente alla propria abitazione (accatastato come A10), in civile abitazione. L'edificio è all'interno dell'ambito di riqualificazione "E" previsto in PSC.	<b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si accoglie la possibilità di ampliamento dell'Ambito di riqualificazione "E" già individuato nell'area. Si dovrà predisporre un Piano di recupero complessivo a seguito di inserimento in POC (vedi anche Oss. 24 e 53 al PSC, oltre alle osserv. 5 e 6 al RUE). Si modifica l'Art. 24.1 e la cartografia del PSC; si modifica la cartografia del RUE nella tavoletta n. 21.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
20	17/06/2010	9068	Sabattini Maurizio	Via Rubizzano 62	E' richiesta la possibilità di realizzare, nel lotto esistente, inserito in areale di PSC ANS-C n° 5, un nuovo fabbricato oltre a quello già esistente, per realizzarvi una abitazione indipendente, di 150 mq di Su, con impiego di nuove tecnologie in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili; manifesta disponibilità a contribuire alla realizzazione di un'opera di preminente interesse pubblico.	<b>ACCOLTA.</b> L'osservazione è accolta e viene assoggettata a convenzionamento per definire gli oneri perequativi. Viene individuata come AUC-C2 all'Art. 25 del RUE.
21	18/06/2010	9144	Petrucelli Giacinto	Via Roma ( ex P.P.I.P. B7.7)	Si chiede di prevedere anche per lotti inclusi in piani particolareggiati esistenti (ex B.7.7, ora AUC_B), le possibilità di incremento relative al raggiungimento di classi di risparmio energetico (aumento 10% s.u. edif. classe energ.B - 25% edif. classe energ.A - 35% s.u. edif. Classe energ. A+).	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE, che ha fissato gli incentivi energetici a favore degli edifici esistenti e tecnologicamente più carenti.
22	18/06/2010	9145	Petrucelli Giacinto	Via Modena angolo Via Caduti di Cefalonia ( P.P.I.P. C3.3)	Si chiede di prevedere anche per lotti inclusi in piani particolareggiati esistenti (ex C3.3), ora AUC_B, le possibilità di incremento relative al raggiungimento di classi di risparmio energetico (aumento 10% SU edif. classe energ.B; 25% SU edif. classe energ.A; 35% SU edif. Classe energ. A+).	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE, che ha fissato gli incentivi energetici a favore degli edifici esistenti e tecnologicamente più carenti.
23	18/06/2010	9146	Petrucelli Giacinto	Via Sant'Agnese ( P.P.I.P. C3.5)	Si chiede di prevedere anche per lotti inclusi in piani particolareggiati esistenti (ex C3.5), ora AUC_B, le possibilità di incremento relative al raggiungimento di classi di risparmio energetico (aumento 10% SU edif. classe energ.B; 25% SU edif. classe energ.A; 35% SU edif. Classe energ. A+).	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE, che ha fissato gli incentivi energetici a favore degli edifici esistenti e tecnologicamente più carenti.
24	18/06/2010	9155	Don Pietro Vescogni	Via Sant'Agnese	Si richiede di inserire l'area con sovrastante vecchio fabbricato ex asilo, in zona AUC-E	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> con una integrazione normativa all'Art. 27 e la modifica della Tavoletta n. 22 in scala 1:2000, in quanto compatibile con il contesto edificato circostante.
25	22/06/2010	9346	Cesari Gaetana	Via Sant'Anna 251	E' richiesto lo stralcio dal perimetro del centro storico degli immobili individuati in osservazione, adibiti ad abitazione e magazzino, non presentando gli stessi caratteristiche né architettoniche né storiche di interesse	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto il RUE non può modificare assetti e scelte di competenza del PSC. Inoltre la modifica dei perimetri dei Centri Storici deve prima essere subordinato ad un parere della provincia di Bologna in quanto la tutela è disciplinata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tutto ciò potrà eventualmente essere rivisto attraverso una modifica al PSC in tempi successivi alla approvazione sia del PSC che del RUE.
26	22/06/2010	9363	Vitali Antonio	Via Massumatico 2619	Si richiede di poter realizzare un alloggio di circa 160-180 mq di Su, in ampliamento di un edificio esistente non più funzionale all'attività agricola (corte 483). Propone l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e fonti energetiche alternative e la disponibilità ad accordi ex art. 18 LR 20/2000 per la realizzazione di un'opera di interesse pubblico.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> nel senso che si richiamano le norme definite all'Art. 34.2 per quanto riguarda gli edifici di tipologia "c", dove vengono fissate nuove possibilità di recuperare e rifunzionalizzare l'edificio.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
27	22/06/2010	9364	Taddia Sanzio	Via Sampiera	E' richiesta la ricostruzione di un fabbricato ad uso stalla/fienile demolito nel 1974/1976 ancora censito al N.C.T. al F. 39 Mapp.222, per costruirvi una residenza bifamiliare di 230 mq di Su, con arretramento rispetto alla via Sampiera. Si manifesta l'utilizzo di nuove tecnologie in materia energetica e disponibilità ad accordi ex art. 18 LR 20/2000 per la realizzazione di un'opera di interesse pubblico.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati. Tali principi (espressi dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP) assegnano un valore storico testimoniale agli edifici di pregio riconoscibile "quindi esistenti", per i quali vengono ammessi interventi di cambio d'uso. Se l'edificio in questione non esiste più la norma non si può applicare.
28	22/06/2010	9365	Maranesi Franco	Via Morgobbo	Si chiede di poter ricostruire una vecchia corte, sostituendo quattro vecchi edifici demoliti o bruciati, con un solo edificio abitativo di mq 180-200 di Su e di un piccolo edificio di servizio di 40-50 mq di Sa e impianti con impianti tecnologici per energia da fonti rinnovabili.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . L'intervento sarà convenzionato e sarà attuabile solo contestualmente alla realizzazione della rotatoria stradale prevista all'incrocio tra la SP Galliera e la Via Stangolini. Vedi integrazione alle norme del RUE in fondo all'Art. 34.2.
29	22/06/2010	9366	Lipari Giovanni	Via Salami 2129	L'interessato richiede di poter ampliare un edificio urbano in zona agricola con possibilità una tantum di realizzare ulteriori mq 40 di Su	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE. Con le integrazioni apportate all'Art.34.2</b> , sarà possibile realizzare "manufatti tecnologici esterni" finalizzati al risparmio energetico; se si liberano degli spazi interni all'edificio principale l'ampliamento può avvenire mediante cambio d'uso all'interno della sagoma dell'edificio esistente.
30	22/06/2010	9367	Calanca Chiara	Via Rubizzano 62/F	L'osservante chiede di poter rinunciare alla residua edificabilità riguardante un proprio lotto, cassando l'indice di 0,35 mq/mq, con il mantenimento della Su e della Snr esistente.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto di carattere troppo particolare: il RUE non può occuparsi in modo puntuale di tutti i lotti.
31	22/06/2010	9366	Alberghini Giovanna	Via Poggetto	E' richiesto l'inserimento di un'area, confinante con la zona artigianale esistente, in ambito produttivo, con indice di edificabilità Sf di almeno 30% di Su (vedi anche oss. 43 al PSC)	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente con il RUE. Infatti l'assetto dell'edificato è stato predisposto con il PSC. Spetta sempre al PSC eventualmente proporre nuova edificazione. Nel caso specifico le norme sovraordinate (l.r. 20/2000 e Piano Provinciale - PTCP) non consentono l'individuazione di nuove aree produttive sparse per il territorio o nei centri frazionali.
32	23/06/2010	9411	Tinarelli Danilo	Via Rubizzano 946	Si richiede l'attribuzione di un indice edificatorio per recuperare una superficie accessoria in superficie utile, per un fabbricato di servizio, al fine di realizzarvi una unità abitativa di circa 250 mq di Su, senza alterare la sagoma né l'involucro dell'edificio, rilevando che la fattispecie non rientra nell'art. 34.2 del RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> classificando il lotto in oggetto come Ambito consolidato di tipo AUC-E con prescrizioni particolari, in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante. Si rimuove la classificazione in quanto vi è un passaggio ad Ambito consolidato (vedi integraz. Art. 27 e modifica Tav. 12).

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
33	23/06/2010	9443	Stellato Giovanni	Via Fornace Tanari	E' richiesta la classificazione di un'area, attualmente in zona rurale, in ambito AUC_E, in analogia con aree adiacenti, assegnando ad essa una capacità edificatoria tale per realizzarvi 150-200 mq di Su. In via subordinata si chiede la modifica cartografica in ambito edificabile, con limitazione dell'edificabilità assegnata (mq 170-200 di Su), per costruire almeno una bifamiliare (vedi anche oss. 71 al PSC)	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000. nella zona inoltre si è già proceduto, in regime di PRG, a dare delle risposte di nuovo insediamento già attuate.
34	24/06/2010	9511	Stellato Pasquale per conto Impresa Edile Costel s.r.l.	Via Setti - Via Sant'Agnese	Si chiede di prevedere, anche per lotti inclusi in piani particolareggiati esistenti (ex C3.5) ed ora AUC_B), le possibilità di incremento relative al raggiungimento di classi di risparmio energetico (aumento 10% s.u. edif. classe energ.B - 25% edif. classe energ.A - 35% s.u. edif. Classe energ. A+).	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE, che ha fissato gli incentivi energetici a favore degli edifici esistenti e tecnologicamente più carenti.
35	24/06/2010	9515	Borsari Paola per conto Camperopoli s.r.l.	Via Morgobbo 1516	Riguarda l'ambito ex D8-11 di PRG, classificato nel RUE come insediamento extragricolo in ambito rurale; si richiede di allargare il perimetro dell'ambito, con aumento della capacità edificatoria di 1000 mq circa, realizzandovi anche una porzione residenziale e una significativa area a verde pertinenziale per la formazione di giardino di importanza ecologica o di nodo ecologico semplice locale, per attività ludico-didattiche; manifesta altresì la disponibilità ad aderire alle politiche abitative dell'ambito. In alternativa si richiede comunque di allargare il perimetro dell'ambito senza aumentarne la capacità edificatoria, per meglio usufruire della capacità edificatoria residua e realizzare attività ludico-culturali.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con lo stato di fatto dei luoghi, condizionando l'intervento di ampliamento dell'insediamento esistente a delle prescrizioni particolari inserite all'Art. 34.1, area n. 17; si aggiorna anche la Tav. 24 scala 1:2000. Conseguentemente viene allineata la cartografia del PSC.
36	24/06/2010	9517	Gamberini Gianni - Toni Franco	OSSERVAZIONE RELATIVA A TUTTI GLI EDIFICI SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE	Edifici senza valore storico testimoniale, si richiede quanto segue: - la riduzione delle superficie minima degli alloggi da mq 120 a mq 90 per tutti gli edifici classificati A, B, C; - il mantenimento della superficie abitativa in essere per gli edifici di cui alla lettera c) dell'Art. 34.2, Paragrafo secondo.; - l'ammissibilità del cambio d'uso dei servizi ad abitazione (da Su a Sa), con una unità abitativa minima di mq 90 più servizi e comunque con un massimo di 2 abitazioni, indipendentemente dalla loro superficie.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali; viene inoltre integrato l'art. 34.2.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
36.1	20/01/2011	772	Toni Franco	OSSERVAZIONE RELATIVA AI COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE	Negli interventi di recupero delle corti coloniche si è sempre più evidenziata la difficoltà di prevedere e realizzare servizi alla residenza, oggi nel RUE obbligatori per 30 mq minimi. Si propone di realizzare fabbricati "a monoblocco" per contenere gli impianti tecnici, l'autorimessa, ecc9 di superficie pari a 30 mq per alloggio e finalizzato a liberare spazi al piano terra degli edifici da recuperare.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> in quanto compatibile con gli indirizzi dell'Amministrazione verso una completa riutilizzazione delle corti agricole, ma anche per una completa pulizia dell'area cortiliva. Si prevede quindi un "monoblocco" per ogni corte, dove però una parte dei servizi (cantine e ripostigli) devono stare all'interno dell'unità abitativa. Nel contempo si chiede di demolire ogni altro accessorio e di non prevedere, per chi vuole utilizzare questa soluzione, l'inserimento di cassette in legno. Si adegua la norma, oltre che all'Art. 21.1, anche all'Art. 34.2.
37	24/06/2010	9518	Gamberini Gianni - Toni Franco	PARAGRAFO 3 CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' - ALLEGATO 2	Viene ritenuta eccessiva la superficie minima di SU per abitazioni di cui all'art. 21 par. 3 ed all'allegato 2; in particolare si richiede la diminuzione da mq 120 a mq 90; si chiede inoltre, a prescindere dalla tipologia e dal numero di fabbricati esistenti nella corte, che per i fabbricati di superficie inferiore a 300 mq, sia concessa una deroga sulla superficie minima, con un massimo comunque di due unità abitative.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
38	24/06/2010	9519	Gamberini Gianni - Toni Franco	COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE - NORME DI CARATTERE GENERALE	Si chiede di rimuovere il vincolo, per i progetti unitari di corti in ambito rurale, di definire il perimetro delle stesse corti mantenendo 30 metri di distanza da tutti gli edifici esistenti, applicando invece tale distanza alle sole corti frazionate successivamente all'entrata in vigore del RUE. Per i progetti unitari di corti già frazionate a tale data si dovrebbe poter mantenere il perimetro catastale già identificato.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto la richiesta è compatibile con gli indirizzi generali del RUE. Si integra la normativa all'Art. 21.1, comma 5.
39	26/06/2010	9572	Lambertini Sonia	Via Asia 3377 c/d/e	Si richiede di trasformare ed ampliare un fabbricato ad uso accessorio ubicato in ambito rurale, in corte non vincolata, per destinarlo a funzione abitativa.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati in relazione ai cambi d'uso ed al riutilizzo di fabbricati rurali o ex rurali. Tali principi (espressi dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP) assegnano un valore storico testimoniale agli edifici di pregio riconoscibile, per i quali vengono ammessi interventi di cambio d'uso.
40	25/06/2010	9563	Tasini Leonardo	Via Cavriani	Si chiede la possibilità di realizzare un cinodromo in area di proprietà attualmente classificata come "ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola" L'attività presupporrebbe la realizzazione di piccoli manufatti in legno e spazi per parcheggio.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto si ritiene l'attività compatibile con l'Ambito agricolo. Si integra però solo la normativa senza individuare l'area nella cartografia; si prevede un intervento convenzionato. (vedi integrazione all' Art. 32 voce h).
41	25/06/2010	9564	Tasini Leonardo	Via Cavriani	E' richiesta la ripermetrazione di un'area già classificata in parte D8-5 (mq 6.000), per funzioni ricreative, sportive e di spettacolo, includendo tutta la proprietà di circa 22.000 mq, per la funzione UC 20 ricreativa e sportiva	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto le previsioni del PRG Vigente a cui ci si riferisce, non sono state attuate e quindi non si ritengono compatibili nuove richieste di edificazione o nuove funzioni. L'area torna ad essere classificata come Ambito rurale. L'edificio esistente sarà disciplinato dall'Art. 34.2 rientrando tra gli edifici individuati nella lettera b1).

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
42	25/06/2010	9543	Zanella Roberto	Via Mozza 288/A	Si chiede che l'art. 32, che consente la demolizione e ricostruzione di edifici ubicati in vicinanza della strada solo per gli IAP, estenda tale possibilità, entro un raggio di 30 metri di distanza dall'esistente, anche per altri soggetti non IAP, derogando da condizioni urbanistiche sovraordinate in caso di sopravvenute logiche di esigenze abitative, di sicurezza e di opportunità economica.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 e delle Riserve provinciali.
43	25/06/2010	9565	Golinelli Carla	Via G. Setti 1901	L'osservante richiede la modifica di un'area di circa 7.300 classificata "ambito ad alta produttività agricola", (in parte adibita di fatto a parcheggio per le limitrofe abitazioni, e cassonetti Rsu), destinandola a zona residenziale, fascia pubblica in fregio a via Setti, con cessione gratuita della fascia stessa per l'uso pubblico.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE (gli Ambiti per nuova costruzione devono essere individuati dal PSC); la richiesta, eventualmente ed a fronte di rilevante interesse pubblico, potrà essere riconsiderata in sede di POC con la sottoscrizione di un Art. 18 per fissare impegni alla realizzazione di opere di urbanizzazione in loco.
44	25/06/2010	9544	Zanella Stefano	Via Mozza 288	Si chiede che l'art. 32, che consente la demolizione e ricostruzione di edifici ubicati in vicinanza della strada solo per gli IAP, estenda tale possibilità, entro un raggio di 30 metri di distanza dall'esistente, anche per altri soggetti non IAP, derogando da condizioni urbanistiche sovraordinate in caso di sopravvenute logiche di esigenze abitative, di sicurezza e di opportunità economica.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 e delle Riserve provinciali.
45	25/06/2010	9540	Vitali Vincenzo	Via Piombino 619	Viene proposta la riclassificazione di un'area in ambito agricolo di circa mq 17.209, adiacente a fabbricati esistenti, affinché vi si possa realizzare una nuova abitazione di almeno mq 120 di Su; una soluzione potrebbe includere la corte entro un "insediamento in ambito rurale da riqualificare" cui associare una scheda specifica. Manifesta inoltre l'interesse ad una pianificazione con altri privati, di concerto con il Comune, per la realizzazione di un'opera pubblica, o partecipare a patti di natura perequativa.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto il RUE non può autonomamente individuare Ambiti di riqualificazione (gli Ambiti devono essere individuati dal PSC ed in genere sono in zona urbana edificata); inoltre la richiesta non è compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 . (vedi anche oss. 86 al PSC)
46	25/06/2010	9553	Farina Liliana	Via Croce 579/2	Si richiede la modifica dell'art. 32 al fine di consentire l'estensione a persona diversa dall'IAP, della possibilità di ampliamento una tantum fino a 120 mq di Su residenziale e relativi servizi per una superficie almeno pari al 60% di quella esistente.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .
47	25/06/2010	9552	Farina Claudio	Via Croce 579/1	Si richiede la modifica dell'art. 32 al fine di consentire l'estensione a persona diversa dall'IAP, della possibilità di ampliamento una tantum fino a 120 mq di Su residenziale e relativi servizi per una superficie almeno pari al 60% di quella esistente.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .

## R.U.E.

R.U.E.						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
48	26/06/2010	9570	Sandrolini Silvia	Via Ridolfina 249	L'osservante richiede quanto segue: 1) conferma della classificazione "K" (già posto nel vigente PRG), relativamente ad un edificio accessorio nell'ambito della corte di valore storico-testimoniale n° 422, per una sua possibilità di recupero ad uso abitativo; 2) possibilità di realizzazione nell'insediamento extragricolo in ambito agricolo, area n° 13, una tensostruttura ad una distanza inferiore di 30 mt dalla corte per problemi di confine; 3) realizzazione di circa 300 mq da adibire a custodia di cavalli, anziché 50 mq ammessi dall'art. 32.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> per i punti 1) e 2); <b>NON ACCOLTA</b> per il punto 3) in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 (vedi integraz. Art. 34.1, Area n. 3 e Tav. n. 4 scala 1:5000).
49	26/06/2010	9571	Cariani Antonio legale rappresentante Super car s.n.c.	Via Altedo 2664	Con riferimento all'art. 34 del RUE si richiede quanto segue: - allineare il perimetro dell'area extragricola n° 8 secondo l'ambito ASP_C (ex D7.2) rappresentato nel PSC, ricomprendendovi i mappali 71, 298, 346, 345, del F. 70; - evidenziare l'area sul fronte strada di via Altedo destinata alla realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti, (mapp. 298 e 346) su cui è in corso domanda di PdC presso il Suap; - di interrompere la fascia di rispetto stradale, secondo quanto indicato nel PSC, sul limite del mappale 298 per il lato est e del mappale 71 per il lato ovest dell'area in oggetto, - di prevedere, tra gli usi ammessi, anche la residenza (UA1), le attività ricreative (UL1), e le strutture ricettive extralberghiere (UL2)	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si riporta la perimetrazione e la classificazione come ASP-C4 conforme a quella indicata nel PSC (come richiesto anche da Riserva della Provincia), lasciando fuori l'area per il distributore di carburante che potrà essere realizzato in modo autonomo. Si ribadisce che la residenza non è compatibile in questo contesto extraurbano. Sono accolte le richieste di prevedere gli usi UL1 e UL2, oltre a quelli già previsti. Il Piano particolareggiato è scaduto; si dovrà quindi redigere un nuovo PUA previo inserimento in POC. (vedi integraz. all'Art. 28, Ambito ASP-C4 con modifica della Tav. 27 in scala 1:2000). Si riallinea anche la cartografia del PSC.
50	28/06/2010	9659	Bonfiglioli Giuseppe	Via San Benedetto 1001/B	L'osservante richiede la possibilità, da prevedersi all'art. 32, per un'area agricola di 8 Ha, di realizzare una rivalorizzazione dell'azienda agricola mediante un intervento con tecnologie ecosostenibili ed eventuale fattoria didattica, nonché di riconvertire l'area in zona umida con edificazione di una residenza bifamiliare. Manifesta inoltre disponibilità a cedere al Comune un'area per la realizzazione di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolica, solare, geotermica)	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> come principio, ma viene rimandata l'attuazione in sede di POC, dove verranno precisate le richieste e la formalizzazione di quanto il comune può concedere.
51	28/06/2010	9598	Gamberini Gianni - Toni Franco	RICHIESTE DI DEROGA	Gi osservanti richiedono quanto segue: - che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ex D.Lgs 42/2004, sia consentita una deroga ai parametri di superficie ventilante ed illuminante minimi previsti; - che, nei casi di comprovata giustificazione e previo atto di sottomissione regolante la gestione degli immobili, per 10 anni sia consentito un completo utilizzo dei fabbricati rurali ad uso abitativo (tipologia A, B, C), con una deroga pari al 10% della Su e SA minima prevista.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non di competenza del Comune, che non può intervenire su procedimenti di competenza Ministeriale, né il Comune può concedere deroghe inesistenti dal punto di vista normativo.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
52	28/06/2010	9599	Gamberini Gianni	VANI INTERRATI NEI FABBRICATI AD USO ABITATIVO	Si chiede di consentire la possibilità, nell'area di sedime del fabbricato, di realizzare un piano interrato (punto 33 definizioni tecniche della R.E.R), con accesso interno (senza rampe d'accesso esterno), per uso autorimessa, cantina e servizi, escludendola dal computo della SA sino al 50% della SU esistente.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si accetta la possibilità di realizzare vani interrati per SA senza rampe di accesso e sviluppati sotto l'area di sedime dell'edificio a cui sono rapportati. Tali superfici vanno conteggiate come SA e vanno aggiunte alla SA per accessori realizzati fuori terra. (vedi integrazione all' Art. 21.1 comma 6 e Art. 34.2)
53	28/06/2010	9600	Gamberini Gianni	PRECISAZIONI SUL REQUISITO COGENTE FAMIGLIA 4	Viene rilevato il sovradimensionamento richiesto per le scale interne che collegano vani abitabili con vani ad uso servizi, richiedendone una dimensione minima di cm 60-80 con pedata inferiore a cm 30; il tutto fino ad un dislivello massimo di mt 3,50.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> , nel senso che nei "Nuovi requisiti tecnici" regionali che verranno introdotti nel RUE al TOMO II, al requisito "E9" vengono date risposte parzialmente positive per le richieste del ricorrente.
54	28/06/2010	9601	Gamberini Gianni	PARAMETRI ZONE AUC-D	Si rileva la difficoltà al rispetto dei parametri riguardanti la superficie per "verde permeabile", richiedendo di sostituirla con la "superficie permeabile" SP come definita nelle definizioni tecniche uniformi della Regione E.R.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE (le modifiche sono riportate agli Artt. 23, 25, 26, 27, 28, 29).
55	28/06/2010	9602	Gamberini Gianni	SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DI SU e DI SA	E' richiesta l'esclusione dal computo della SA di pergolati scoperti o con copertura permeabile e gazebi, fino a 30 mq anziché 15 mq.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> richiamando i parametri e le modalità già definite con atto del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010 (si adegua la normativa agli Articoli 4.2, 4.6.1, 21.2, 22 paragr. 5).
56	28/06/2010	9603	Arbizzani Franco	Via Sant'Alberto 834	E' richiesta la possibilità di recupero verso funzioni abitative di un fabbricato già artigianale, di interesse architettonico, (tipologia E di superficie totale inferiore a 400 mq), ubicato in ambito rurale, verso funzioni abitative, con unità immobiliari minime di mq 80 di Su, e la realizzazione di SA pari a 25 mq per ogni abitazione.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali in particolare di quelli classificati di tipologia "E"; i parametri di dimensione però sono allineati con quelli di altre tipologie e non con quelli richiesti.
57	28/06/2010	9604	Alberghini Antonio	Via San Pancrazio 459	Si richiede la rimozione del vincolo della Corte di valore storico testimoniale n° 135, al fine di poter demolire un fabbricato già ad uso abitativo, e collabente, per realizzare, sull'area di sedime, un magazzino agricolo per ricovero attrezzi. Si rilevano altresì discordanze fra PSC e RUE (vedi anche oss. n. 82 al PSC)	<b>ACCOLTA</b> : l'osservazione viene accolta in quanto vista la situazione dei luoghi, risulta problematico programmare un recupero della corte. Viene quindi eliminato il cerchio blu nella Tavoleta in scala 1:5000 del RUE n. 17 e viene allineata la cartografia del PSC (vedi osserv. 82 del PSC).
58	28/06/2010	9605	Breveglieri Milena	Via Sampiera 408	Riguarda un edificio senza valore storico-testimoniale in ambito rurale, (corte n. 526), in parte utilizzato ad abitazione ed in parte inutilizzato; si chiede di ricavare in esso un'altra unità abitativa di circa 90 mq oltre ai servizi (vedi anche oss. 85 al PSC).	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto si ritiene la richiesta compatibile con l'impostazione generale del RUE nella disciplina del territorio extraurbano. Si riconosce all'edificio una classificazione di "pregio storico-testimoniale, con tipologia B2 (edifici novecenteschi ormai storicizzati. Si modifica la cartografia nella Tavoleta n. 24 in scala 1:5000.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
59	28/06/2010	9607	Mottola Domenico per conto Soc. SEPAVEBA Srl	Via San Benedetto	L'osservante richiede una modifica della perimetrazione dell'Areale ANS_C n. 3 estendola sino al limite della strada Prov.le San Benedetto (incluso la sua proprietà di mq 15.254) e destinando la fascia di rispetto stradale a verde privato/pubblico, con funzione di mitigazione acustica dalla viabilità.	<b>NON ACCOLTA.</b> L'osservazione non può essere accolta in questa fase di approvazione finale del PSC e del RUE. L'Amministrazione, una volta approvati tali strumenti urbanistici, adotterà subito una Variante finalizzata all'accoglimento della richiesta, che già in questa sede viene condivisa.
60	28/06/2010	9608	Palazzini Roberto	Via Rubizzano	Si chiede l'aumento dell'altezza massima, per le serre a forma semicircolare, ammesse in ambito agricolo, da mt 5,00 a mt 6,00 al fine di semplificare l'operatività interna.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE (si integra l'Art. 32 voce e).
61	28/06/2010	9609	Pulga Pier Luigi	Via Rubizzano	Riguarda l'insediamento extra agricolo in ambito rurale Area n. 22, per il quale si chiede l'incremento della edificabilità da 350 mq a 500 mq, di cui 350 mq per l'attività e 150 mq per servizi e deposito, il tutto mediante apposito convenzionamento come disciplinato dall'art. 34, area n. 22.(vedi anche oss. 83 al PSC)	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto l'incremento richiesto è compatibile con l'attività che si vuole ampliare, migliorando nel contempo le condizioni di lavoro (vedi integraz. Art. 34.1, area n. 22)
62	28/06/2010	9610	Varotti Natalino legale rappr.te Immobiliare Porta Castello	Via G. Setti 76	Si richiede l'eliminazione della zona stradale identificata come accesso alla nuova lottizzazione, in quanto di proprietà privata, confermando il parcheggio privato in tutta l'area di proprietà, in quanto già a servizio delle attività commerciali e di ristorazione esistenti ed anche ai fini del rispetto dei parametri edilizi di parcheggio (art.36 ).	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE (VEDI AGGIORNAMENTO Tavoletta n. 22 scala 1:2000).
63	28/06/2010	9635	Franchini Albertina	Via Gamberini 1269	Chiede di rimuovere il vincolo conservativo su un fabbricato di tipologia "B2", in quanto ritenuto non in possesso dei requisiti di valore storico-testimoniale (corti n. 311 e 578).	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE (VEDI AGGIORNAMENTO Tavoletta n. 26 scala 1:5000).
64	28/06/2010	9636	Angelini Tiziano	Via Bolognetti 1372	Chiede l'inserimento in una piccola zona a ridosso del centro abitato, (AUC-E), per ricavare due lotti su cui realizzare due fabbricati bifamiliari di Su di mq 220 cadauna; manifesta la disponibilità di un accordo con il Comune ex art. 18 LR 20/2000, per contribuire alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE (gli Ambiti per nuova costruzione devono essere individuati dal PSC); la richiesta, eventualmente ed a fronte di rilevante interesse pubblico, potrà essere riconsiderata in sede di POC con la sottoscrizione di un Art. 18 per fissare impegni alla realizzazione di opere di urbanizzazione in loco.
65	28/06/2010	9637	Angelini Tiziano e altri	Via Bolognetti 1372	Si chiede la classificazione dell'edificio casa colonica inserito nella corte n.152, con tipologia B2, e modifica della classificazione dell'ex stalla-fienile da B2 a C1.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto trattasi di errore di redazione (vedi integraz. Tavoletta n. 18 scala 1:5000)

# R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
66	28/06/2010	9638	Gallerani Pierino	Via XX Settembre 1	Viene manifestata la disponibilità ad eseguire lavori nella corte interna ove si affaccia il fabbricato di sua proprietà, la biblioteca comunale ed il fabbricato comunale adibito ad abitazione ed uffici, richiedendo la possibilità di realizzare un fabbricato accessorio per autorimessa e cantine, a parziale deroga all'art. 2.6.4 comma 8 ed all'art. 22, paragr. 5, comma 11 del RUE, ricevendo in proprietà una porzione di quanto realizzato; il tutto con disponibilità ad un accordo ex art. 18 LR 20/2000 per la realizzazione di opere di interesse pubblico.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. Gli interventi sull'area potranno trovare soluzione in sede di POC con precisi impegni economici da sottoscrivere in un Art. 18. Si coglie l'occasione per correggere un refuso grafico: nella Tav. 4 degli USI nel C.S. l'area in oggetto è indicata come se ci fosse un edificio. Si individua invece come veramente è ovvero come area pertinenziale scoperta.
67	28/06/2010	9639	Cavazza Barbara - Gallerani Gianluca	Via Rubizzano 270-280	Si rileva che un'area di proprietà, ubicata a margine di una strada comunale, risulta identificata cartograficamente nel RUE come "dotazione ecologica-ambientale - verde complementare alla viabilità", di cui all'art. 35.2, senza individuazione di fascia di rispetto. Si richiede a tal proposito la rimozione della grafia rappresentata, con individuazione della sola fascia di rispetto stradale di profondità dal bordo della carreggiata pari a mt 5, in quanto trattasi di zona urbana.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si modifica la cartografia in quanto compatibile con le scelte generali del RUE, lasciando sul fronte strada una fascia omogenea rispetto quelle adiacenti. La Tavoletta modificata è la n. 11.
68	28/06/2010	9640	Coraci Gaspare legale rappr.te PAVECO s.r.l.	Via Rubizzano	L'osservante richiede che il "diritto edificatorio pubblico" di cui all'areale n. 5 sia ridotto dal 40% al 15%, con relativa area di pertinenza completa di tutte le opere di urbanizzazione; si conferma a tal proposito la disponibilità a sottoscrivere un accordo di programma ex art. 18 LR 20/2000, che consideri anche l'inserimento della porzione a nord dell'areale 5, prospiciente la via Rubizzano e pari a circa il 50% dell'intero areale, nel 1° POC.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. Le questioni poste nell'osservazione sono scelte derivanti dal PSC comunale ed eventualmente da verificare in sede di POC con la sottoscrizione di un apposito Art. 18.
69	28/06/2010	9641	Maccagnani Sandro - Baletti Mario - Superbi Franco	Via Sant'Alberto 2080-2086	E' richiesto lo spostamento del diritto edificatorio residuo previsto per un ambito AUC-E in S. Alberto, all'area spettante al Comune nell'areale ANS_C n. 5, in aggiunta del diritto edificatorio privato e la cessione di tale area e del diritto edificatorio ivi trasferito, a privati; il tutto mediante accordo ex art. 18 LR 20/2000	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. L'oggetto della richiesta potrà essere definito in sede di POC a seguito di precisi accordi tra privato e Amministrazione comunale sottoscritti in apposito Art. 18.
70	28/06/2010	9642	Gallerani Alfio	Via Stangolini	Richiede un diritto edificatorio ad uso commerciale e residenziale su un'area di proprietà in ambito agricolo, con disponibilità ad un accordo ex art. 18 LR 18/2000 e contribuzione alla realizzazione di opere di interesse pubblico	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> . L'intervento sarà convenzionato e sarà attuabile solo contestualmente alla realizzazione della rotatoria stradale prevista all'incrocio tra la SP Galliera e la Via Stangolini. Vedi integrazione alle norme del RUE in fondo all'Art. 34.2.
71	28/06/2010	9645	Montagnini Francesco	Via G. Setti 1775	E' richiesto un cambio d'uso di una porzione di fabbricato rurale destinato a deposito verso la residenza e servizi per ricavare due unità abitative indipendenti, per i figli soci dell'azienda agricola; la richiesta è per un massimo di mq 240 di SU totale per la residenza, rilevando che l'attuale porzione abitativa dell'edificio è di circa 120 mq	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> nel senso che, per quanto richiesto dall'osservante, le nuove procedure derivanti dalla l.r. 20/2000 e dal PTCP prevedono per tali interventi la redazione e approvazione di un PRA (Piano di Riqualificazione e ammodernamento Aziendale). Vedi Art. 32, paragrafo 3) comma 2, voce 1, "incrementi di SU in edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative".

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
72	28/06/2010	9646	Musghi Giovanni	Via Sant'Alberto	Si richiede una rettifica di confine fra l'areale 12 ed il limite dell'ambito AUC_C, secondo le linee catastali di frazionamento, in quanto spartiacque fra il cortile dell'edificio e il terreno agricolo coltivato	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE; trattasi di rettifica dell'Ambito AUC-C fino al limite di proprietà (vedi Tavoletta n. 2 scala 1:2000).
73	28/06/2010	9647	Garuti Claudio - Ristauri Carmen	Via Boschetti 43	Gli osservanti richiedono di recuperare la superficie di un edificio demolito nel 1982, in ambito rurale, con un incremento di circa 20 mq al fine di ottenere una superficie disponibile di 100 mq da realizzare sull'area di sedime del fabbricato demolito.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati. Tali principi (espressi dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP) assegnano un valore storico testimoniale agli edifici di pregio riconoscibile "quindi esistenti", per i quali vengono ammessi interventi di cambio d'uso. Se l'edificio in questione non esiste più la norma non si può applicare.
74	28/06/2010	9648	Rimondi Vittorio per conto di Agena s.r.l. ed Altri	Areale 1	E' richiesta la riduzione del diritto edificatorio pubblico dell'areale n° 1 dal 40% al 15%, con relativa area di pertinenza, completa di tutte le opere di urbanizzazione	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. Le questioni poste nell'osservazione sono scelte derivanti dal PSC comunale che saranno rese cogenti in sede di POC.
75	28/06/2010	9649	Rimondi Vittorio per conto di Agena s.r.l. ed Altri	Areale 3	E' richiesta la riduzione del diritto edificatorio pubblico dell'areale n° 3 dal 40% al 15%, con relativa area di pertinenza, completa di tutte le opere di urbanizzazione	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. Le questioni poste nell'osservazione sono scelte derivanti dal PSC comunale che saranno rese cogenti in sede di POC.
76	28/06/2010	9650	Rimondi Vittorio per conto di Agena s.r.l. ed Altri	Areale 9 e Comparto AUC-B EX C2.3 (LOLLINI)	<p>Segnalano un accordo avvenuto fra i proprietari delle aree riguardanti l'areale n. 9 e l'ex comparto C2.3 per la loro attuazione e richiedono quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che la capacità edificatoria dell'areale n. 9 di mq 8.500 sia esclusivamente residenziale;</li> <li>- che il diritto edificatorio pubblico sia ridotto dal 40% al 15% con relativa area di pertinenza completa di tutte le opere di urbanizzazione;</li> <li>- che il diritto edificatorio pubblico, così determinato, sia trasferito sul comparto ex C2.3, comparto da cedere totalmente al Comune;</li> <li>- che sia trasferita sull'areale n. 9, in aggiunta del D.E. privato, la capacità già convenzionata sull'ex comparto C2.3;</li> <li>- che il tutto venga normato da un accordo ex art. 18 LR 20/2000, che tenga comunque conto oltre che dell'onere di perequazione da concordare, anche dell'inserimento nel 1° POC dell'intero areale n. 9.</li> </ul>	<b>ACCOLTA PARZIALMENTE.</b> L'Amministrazione, anche in relazione alla osservazione n. 62 al PSC, integra l'Art. 24.2 del PSC mettendo in diretta relazione l'Ambito ANS-C 9 con il nuovo Ambito ANS-C9.1 che sostituisce l'Ambito AUC-B. Per l'Ambito 9 vengono inoltre ridefinite le potenzialità edificatorie delle funzioni residenziali e di quelle terziarie solo parzialmente rispetto la richiesta, pur rimanendo all'interno della superficie complessiva ammessa. Sarà il POC a definire attraverso Accordi Art. 18, le modalità operative ed i risvolti perequativi per tutti e due gli Ambiti. Vedi Art. 24.2 del PSC modificato ed integrato per gli Ambiti 9 e il nuovo Ambito 9.1.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
77	28/06/2010	9652	Sofri Alessandro legale rappr.te Argo s.r.l.	Villa Torlonia	Relativamente all'area di Villa Torlonia, si richiede di riconsiderare la superficie edificabile in tale ambito come Superficie Utile e non Superficie complessiva, per soddisfare la necessità di notevoli superfici accessorie per l'uso previsto, con possibilità di ricavare, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, un piano interrato per potervi insediare tutti i servizi tecnologici e non considerando dal computo la relativa superficie.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> in quanto la richiesta è compatibile con gli indirizzi generali del RUE; si integra la capacità edificatoria ma viene lasciato il parametro di SC. (vedi anche Oss. 51 al PSC). Si integra la normativa nella scheda specifica all'Art. 21.3 del RUE.
78	28/06/2010	9653	Roversi Idalgo legale rappr.te Immobiliare Cos.Ter. S.r.l.	Via G. Rossa	Si richiede che l'ambito di riqualificazione "D", come individuato in PSC, venga riclassificato in ambito AUC_D, con possibilità di realizzare superfici residenziali e terziarie a parità di superficie esistente, con disponibilità a realizzare opere di uso pubblico per migliorare l'habitat della zona; il tutto mediante accordo ex art. 18 LR 20/2000.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> anche se non direttamente competenza del RUE, in quanto l'indirizzo viene dato dal PSC. Richiamando l'osserv. n. 100 al PSC (condivisa dall'Amministrazione), si può definire accolta parzialmente per quanto riguarda la possibilità di prevedere funzioni miste nell'Ambito di riqualificazione "D" - vedi integrazione Art. 24.1 del PSC.
79	28/06/2010	9654	Manservigi Miria	Via Sant'Alberto 810	Relativamente all'area n° 6 extragricola in ambito rurale, (art. 34.1), si chiede la possibilità di realizzarvi una palazzina bifamiliare di almeno 300 mq (anziché 200 mq), con conseguente aumento della SC ammessa.	<b>NON ACCOLTA.</b> L'osservazione non può essere accolta in questa fase di approvazione finale del PSC e del RUE. L'Amministrazione, una volta approvati tali strumenti urbanistici, adotterà subito una Variante finalizzata all'accoglimento della richiesta e a dare una risposta complessiva alla proprietà perequando la realizzazione di una ciclopista che interessa l'area del ricorrente.
80	28/06/2010	9664	Petrucelli Giacinto	Via Altedo	Si richiede la possibilità di realizzare, in un'area inclusa in ambito rurale, un edificio abitativo di circa 200 mq e un capannone di servizio di 300 mq	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .
81	28/06/2010	9663	Petrucelli Giacinto legale rappr.te Immobiliare Margherita s.r.l. - Stellato Pasquale legale rappr.te Costel s.r.l.	Via Setti	Si chiede il trasferimento della capacità edificatoria di un'area contraddistinta come Piani Urbanistici Attuativi in corso di Attuazione, (comparto C3.5), sita in via Setti a Maccaretolo, in altro areale a San Pietro in Casale. Si propone a tal fine la cessione al Comune dell'intera area del P.P.I.P. comparto C3.5 citato, da destinarsi a finalità pubbliche.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non pertinente al RUE. Le questioni poste nell'osservazione sono scelte che derivano dal PSC ed eventualmente potranno essere prese in considerazione in sede di redazione del POC e di apposito Art. 18.
82	28/96/2010	9568	Impellizzeri Massimo Antonio	Via Massumatico	Con riferimento all'area con funzioni non agricole in ambito rurale n° 3, si richiede di uniformare il parametro edificatorio indicato all'art.34.1 (SC), con il parametro SU, considerato dal RUE in via generale per le nuove edificazioni	L'osservazione <b>E' ACCOLTA PARZIALMENTE</b> per quanto riguarda una modifica normativa introdotta all'Art. 34.1, comma 3, con le controdeduzioni alla osservazione n. 10, che ha influenza anche sull'area in oggetto. Non si accoglie la modifica del parametro di SC in SU in quanto la previsione è mera conferma delle scelte del PRG, che però non sono più coerenti con la pianificazione sovraordinata.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestatario	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
83	28/06/2010	9569	Fantini Massimo legale rappresentante Assets s.r.l.	Via Massumatico	Con riferimento all'area con funzioni non agricole in ambito rurale n° 4, si chiede di uniformare il parametro edificatorio indicato all'art.34.1 (SC), con il parametro SU considerato dal RUE in via generale per le nuove edificazioni.	L'osservazione <b>E' ACCOLTA PARZIALMENTE</b> per quanto riguarda una modifica normativa introdotta all'Art. 34, comma 3, con le controdeduzioni alla osservazione n. 10, che ha influenza anche sull'area in oggetto. Non si accoglie la modifica del parametro di SC in SU in quanto la previsione è mera conferma delle scelte del PRG, che però non sono più coerenti con la pianificazione sovraordinata.
84	28/06/2010	9586	Resta Cosimo	Via Scala Ponente 410/B	Si chiede di ridurre la dimensione minima per gli alloggi da ricavare in edifici in ambito rurale di tipologia "B1" da 120 mq di Su a 80-100 mq di Su per ogni unità abitativa.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
85	28/06/2010	9585	Resta Christian	Via Scala Ponente 410/B	Si chiede di ridurre la dimensione minima per gli alloggi da ricavare in edifici in ambito rurale di tipologia "B1" da 120 mq di Su a 80-100 mq di Su per ogni unità abitativa.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
86	28/06/2010	9583	Santoro Valeriano	Via Scala Ponente 410/B	Si chiede di ridurre la dimensione minima di 120 mq per gli alloggi da ricavare in edifici in ambito rurale .	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Si integra l'Allegato 2 consentendo una diversa articolazione del calcolo per il recupero di unità abitative in edifici ex rurali.
87	28/06/2010	9576	Bovina Avio	Via G. Setti 1705	E' richiesta l'estensione della classificazione AUC-E1 ad un'area limitrofa alla proprietà, su cui insistono fabbricati urbani, ai fini di una omogeneizzazione ed allineamento dell'ambito stesso. All'art.27 paragrafo 2 capoverso AUC-E1, si richiede la sostituzione del termine "unifamiliare" con "uni-bifamiliari" e per gli interventi ammessi si chiede di integrare la voce "interventi di nuova costruzione sui lotti liberi " con "o parzialmente edificati"	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> in quanto compatibile con il contesto circostante. L'area in oggetto viene quindi riclassificata come Ambito AUC-E1, adeguando anche la cartografia del PSC. Per la parte normativa si accoglie la prima modifica richiesta ma non la seconda per mantenere coerenza generale su tali tipi di tessuto (vedi integraz. Art. 27 e alla Tavoleta n. 20 in scala 1:2000).
88	28/06/2010	9577	Bovina Avio	Via Ponticelli 2301	E' richiesta la modifica di classificazione "F2" di un fabbricato sito sul podere "Bargellina" della corte 336, ritenendo più congrua una classificazione di tipologia "A2 case padronali"	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto coerente con gli indirizzi generali del RUE. (integraz. Tavoleta .n. 27 scala 1:5000)
89	28/06/2010	9578	Ferranti Gaetano e Ferranti Raffaella	Via Genova	L'osservante chiede di poter realizzare, in una parte dell'areale ANS C12, due edifici bifamiliari di 220 mq di Su ciascuno, e relativi servizi, manifestando disponibilità ad un accordo ex art. 18 LR 207200 con il Comune, per la cessione di area per interesse pubblico a ridosso della ferrovia, per realizzare una pista ciclabile secondo il tracciato già individuato nel PSC e RUE.	<b>NON ACCOLTA.</b> L'osservazione non può essere accolta in questa fase di approvazione finale del PSC e del RUE. L'Amministrazione, una volta approvati tali strumenti urbanistici, adotterà subito una Variante finalizzata all'accoglimento della richiesta e a dare una risposta complessiva alla proprietà perequando la realizzazione di una cicloista che interessa l'area del ricorrente.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestatario	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
90	28/06/2010	9579	Giorgi Gianni	Via Galliera Nord	In qualità di proprietario di un lotto terreno agricolo di Ha 3 confinante con il cimitero di Maccaretolo ed adiacente alla Via Galliera Nord, avanza richiesta di realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale composto da due unità abitative di circa 120 mq di Su ciascuna. Manifesta disponibilità ad un accordo con il Comune ex art. 18 LR 20/2000, per la realizzazione e cessione di un parcheggio di fronte al cimitero, e di una piazzola per la fermata degli autobus in fregio alla SP Galliera.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in linea di principio in quanto si rileva l'importante interesse pubblico nella realizzazione a carico del richiedente di un parcheggio pubblico di servizio al cimitero di Maccaretolo ed alla realizzazione della fermata per autobus sulla Strada Provinciale Galliera. Non è possibile attuarla con il RUE ma si rimanda la previsione in sede di POC e con la sottoscrizione di un Art. 18.
91	30/06/2010	9739	Bencardino Norberto Luis rapp.te legale Banor Immobiliare s.r.l.	Via G. Novelli 264	E' richiesto un cambio d'uso senza opere di parte di un edificio di valore storico-testimoniale (classificato A2 nell'ambito della corte n. 447), da ufficio verso la funzione residenziale, (funzione originale), con deroga da quanto previsto per la tipologia A2 di cui all'allegato al RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE. L'integrazione normativa è inserita all'Art. 21.3, punto 2.
92	30/06/2010	9722	Richichi Vincenzo	Via Galliera Sud ( Hotel Pamela)	L'osservante richiede l'estensione degli usi ammessi per un ambito AUC-CA (Hotel Pamela), con l'aggiunta degli usi UA2 (residenza collettiva), e UC22 (attività sanitarie)	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi generali del PSC e del RUE. Viene integrata la normativa all'Art.25, con l'individuazione nell'Ambito AUC-CA di alcune limitazioni procedurali.
93	30/06/2010	9715	Ing. Malossi Stefano tecnico incaricato da TRE A.C. s.r.l.	Via Altedo 4417-4419	Riguarda un insediamento extragratico in ambito rurale - area n. 9, per il quale è richiesta la possibilità di ampliamento di una struttura alberghiera esistente con un immobile affiancato delle dimensioni di metri 24x10 sviluppato su due livelli oltre ad un piano interrato ad uso garages. (vedi anche oss. 10 al PSC)	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con le scelte del PSC e del RUE; infatti si va a potenziare una attività economica in un Ambito che non presenta criticità. Si integra la normativa all'Art. 34.1 - area 19, e la cartografia alla Tavoleta n. 32 scala 1:5000. Si allinea anche la cartografia del PSC.
94	24/07/2010	9501	Area Gestione Territorio - Servizio Urbanistica		L'osservazione dell'Ufficio tecnico è riportata in apposito documento molto articolato.	Le osservazioni dell'Ufficio Tecnico vengono <b>ACCOLTE</b> in quanto concordate a livello tecnico preventivamente; esse sono di carattere collaborativo nel senso che per la maggior parte hanno evidenziato imprecisioni, non coerenza con aree dell'ex PRG, refusi di redazione sia normativa che cartografica.
95	19/07/2010	10876	Cerretti Emilio	Via Altedo 800	Si chiede la possibilità di interventi differenziati in una corte di valore storico-testimoniale, prescindendo dall'obbligo di presentazione di progetto unitario, in quanto di proprietà diverse e con esigenze diverse.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .
96 ft	27/07/2010	11393	Filippin Stefania	Via larghe Fontana	Si chiede di il cambio di classificazione di un edificio esistente nella corte 133, da C4 a C2 casella.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .
97 ft	28/07/2010	11461	Giberti Giovanni	Via Piombino 461/B	Si chiede la possibilità di realizzare "tunnel" , con indice proprio, per il ricovero del foraggio con esclusione da queste strutture del deposito delle macchine agricole	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con le scelte del PSC e del RUE; si integra la normativa all'Art. 32 - voce g.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
<b>98 ft</b>	07/08/2010	11905	Riciputi Mario	Via Altedo 4133/D	L'osservante, relativamente all'insediamento ex Zuccherificio S.F.I.R., chiede che venga mantenuta sull'area dello stabilimento la norma del PRG vigente, ed in particolare la sua capacità edificatoria individuata con il foglio 62, mapp. 130,132,133,277, così come già prevista dal medesimo PRG vigente.	<b>ACCOLTA</b> L'osservazione viene accolta mantenendo la capacità edificatoria e la perimetrazione derivante dal PRG. L'Ambito viene individuato completamente come ASP-C3, disciplinato dall'Art. 28 del RUE e la modifica cartografica riportata nella tavoletta n. 31 in scala 1:5000). Vedi anche Osserv. 21 e 23 al PSC. Vengono inoltre integrate alcune previsioni edificatorie in relazione anche agli Accordi intervenuti recentemente con la Sottoscrizione congiunta di un Documento che dovrà portare alla riqualificazione dell'area, oltre a risolvere gli aspetti occupazionali.
<b>99 ft</b>	13/08/2010	12082	Facchini Mauro e Solmi Roberta	Via San Benedetto 1405	Si richiede l'estensione dell'ambito AUC_E con inserimento di un'ulteriore parte del mapp. 300 di proprietà, per potervi realizzare un edificio abitativo. Si chiede altresì l'interruzione sulla cartografia del PSC la fascia di rispetto stradale in corrispondenza dell'ambito AUC_E, come già rappresentato nel RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> . Non si accoglie la richiesta di un nuovo lotto residenziale. Si modifica invece la cartografia del PSC per la parte di fascia di rispetto del nodo ecologico (non è un rispetto di fascia stradale) che interessa l'Ambito AUC-E. (Tav 1 e 2 del PSC). Inoltre si allinea la cartografia del RUE a quella del PSC ampliando l'Ambito AUC-E verso sud mettendo a disposizione un'area più ampia per una eventuale nuova costruzione. Vedi modifica Tavoletta n. 26 in scala 1:2000.
<b>100 ft</b>	30/06/2010	9715	Ing. Malossi Stefano tecnico incaricato da TRE A.C. s.r.l.	Via Altedo 4417-4419	Idem come osservazione n. 93. In più c'è la richiesta per realizzare un parcheggio per camion e mezzi pesanti.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con le scelte del PSC e del RUE; infatti si va a potenziare una attività economica in un Ambito che non presenta criticità. Si integra la normativa all'Art. 34.1 - area 19, e la cartografia alla Tavoletta n. 32 scala 1:5000. Si allinea anche la cartografia del PSC.
<b>101 ft</b>	28/09/2010	14244	Baldi Antonio	Via Oberdan 14	L'osservante richiede per un immobile di proprietà sito in Via Oberdan 14 ed inserito nel "centro storico". Che venga stralciato da questo Ambito in quanto vengono preclusi qualsiasi possibilità di intervento sia per miglioramento edilizio sia per riqualificazione ai fini energetici.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi assunti dal RUE in materia energetica. La normativa regionale non permette di ampliare gli edifici nell'ambito del Centro Storico. Gli interventi per favorire il risparmio energetico applicabili in questi edifici sono riferiti alle possibilità di intervento già previste e compatibili con l'obiettivo del risparmio energetico: inspessimento di murature interno o esterno nei limiti di legge, cappotti esterni, infissi adeguati, impiantistica adeguata, utilizzo dei sottotetti come da norme regionali, cambi d'uso interni ai volumi esistenti già ammessi, ecc.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
<b>102 ft</b>	28/09/2010	14245	Tassinari Giulietta e Gigliola	Via Benelli 1	L'osservante richiede per un immobile di proprietà sito in Via Benelli 1 ed inserito nel "centro storico". Che venga stralciato da questo Ambito in quanto vengono preclusi qualsiasi possibilità di intervento sia per miglioramento edilizio sia per riqualificazione ai fini energetici.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi assunti dal RUE in materia eneregetica. La normativa regionale non permette di ampliare gli edifici nell'ambito del Centro Storico. Gli interventi per favorire il risparmio energetico applicabili in questi edifici sono riferiti alle possibilità di intervento già previste e compatibili con l'obiettivo del risparmio energetico: inspessimento di murature interno o esterno nei limiti di legge, cappotti esterni, infissi adeguati, impiantistica adeguata, utilizzo dei sottotetti come da norme regionali, cambi d'uso interni ai volumi esistenti già ammessi, ecc.
<b>103 ft</b>	28/09/2010	14246	Pilati Guerrino	Via Benelli 8	L'osservante richiede per un immobile di proprietà sito in Via Benelli 8 ed inserito nel "centro storico". Che venga stralciato da questo Ambito in quanto vengono preclusi qualsiasi possibilità di intervento sia per miglioramento edilizio sia per riqualificazione ai fini energetici.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi assunti dal RUE in materia eneregetica. La normativa regionale non permette di ampliare gli edifici nell'ambito del Centro Storico. Gli interventi per favorire il risparmio energetico applicabili in questi edifici sono riferiti alle possibilità di intervento già previste e compatibili con l'obiettivo del risparmio energetico: inspessimento di murature interno o esterno nei limiti di legge, cappotti esterni, infissi adeguati, impiantistica adeguata, utilizzo dei sottotetti come da norme regionali, cambi d'uso interni ai volumi esistenti già ammessi, ecc.
<b>104 ft</b>	28/09/2010	14248	Orlando Luigi	Via Benelli 36	L'osservante richiede per un immobile di proprietà sito in Via Benelli 36 ed inserito nel "centro storico". Che venga stralciato da questo Ambito in quanto vengono preclusi qualsiasi possibilità di intervento sia per miglioramento edilizio sia per riqualificazione ai fini energetici.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi assunti dal RUE in materia eneregetica. La normativa regionale non permette di ampliare gli edifici nell'ambito del Centro Storico. Gli interventi per favorire il risparmio energetico applicabili in questi edifici sono riferiti alle possibilità di intervento già previste e compatibili con l'obiettivo del risparmio energetico: inspessimento di murature interno o esterno nei limiti di legge, cappotti esterni, infissi adeguati, impiantistica adeguata, utilizzo dei sottotetti come da norme regionali, cambi d'uso interni ai volumi esistenti già ammessi, ecc.

# R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
105 ft	28/09/2010	14247	Cantelli Gianni	Via Benelli 6	L'osservante richiede per un immobile di proprietà sito in Via Benelli 6 ed inserito nel "centro storico". Che venga stralciato da questo Ambito in quanto vengono preclusi qualsiasi possibilità di intervento sia per miglioramento edilizio sia per riqualificazione ai fini energetici.	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi assunti dal RUE in materia energetica. La normativa regionale non permette di ampliare gli edifici nell'ambito del Centro Storico. Gli interventi per favorire il risparmio energetico applicabili in questi edifici sono riferiti alle possibilità di intervento già previste e compatibili con l'obiettivo del risparmio energetico: inspessimento di murature interno o esterno nei limiti di legge, cappotti esterni, infissi adeguati, impiantistica adeguata, utilizzo dei sottotetti come da norme regionali, cambi d'uso interni ai volumi esistenti già ammessi, ecc.
106 ft	28/09/2010	14266	Avena Natale	Via Galliera Nord 2882	L'osservante richiede per il proprio lotto di proprietà una classificazione da "agricolo" ad "ambito consolidato" AUC-E, al fine di poter realizzare locali accessori alla residenza, almeno di 60 mq una tantum	L'osservazione <b>NON E' ACCOLTA</b> in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della l.r. 20/2000 .
107 ft	29/09/2010	14371	Chimenti Tommaso	Via Puccini 5/A	L'osservante richiede che per l'Ambito AUC-C venga previsto anche l'USO "UL2" attività ricettive extralberghiere.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del PSC e del RUE che favoriscono la multifunzionalità. Si aggiorna l'Art. 25.
108 ft	30/09/2010	14491	Chiari Matteo	Via Massumatico 5445	L'osservante richiede la classificazione di una casella degli anni '50 che presenta caratteristiche di edificio di valore storico testimoniale.	L'osservazione è <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> in quanto l'edificio segnalato ricade più nella classificazione C4 (forni, pollai, porcillaie, autorimesse) che non casella. Quindi si propone una classificazione a C4.
109 ft	07/10/2010	14881	Tolomelli Monica	Via Rubizzano 1821	La ricorrente richiede per i fabbricati in centro storico di poter realizzare cantine e autorimesse adeguatamente dimensionate come cambio d'uso di edifici accessori esistenti.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna l'Art. 22, paragrafo 5
110 ft	07/10/2010	14882	Tolomelli Monica	Via Rubizzano 1821	La ricorrente richiede l'attribuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia agli interventi su edifici accessori invece che di risanamento conservativo.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna la cartografia alla Tav. 3.
111 ft	07/10/2010	14884	Tolomelli Monica	Via Rubizzano 1821	La ricorrente richiede l'eliminazione di un edificio, non più esistente, che è riportato negli elaborati grafici del RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto trattasi di errore di redazione. Si aggiorna la cartografia alle Tav. 3 e 4.
112 ft	07/10/2010	14885	Fava Ferruccio	Via Rubizzano 1813	La ricorrente richiede per i fabbricati in centro storico di poter realizzare cantine e autorimesse adeguatamente dimensionate come cambio d'uso di edifici accessori esistenti.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna l'Art. 22, paragrafo 5
113 ft	07/10/2010	14886	Fava Ferruccio	Via Rubizzano 1813	La ricorrente richiede l'attribuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia agli interventi su edifici accessori invece che di risanamento conservativo.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna la cartografia alla Tav. 3.
114 ft	07/10/2010	14887	Fava Ferruccio	Via Rubizzano 1813	La ricorrente richiede l'eliminazione di un edificio, non più esistente, che è riportato negli elaborati grafici del RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto trattasi di errore di redazione. Si aggiorna la cartografia alle Tav. 3 e 4.

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
<b>115 ft</b>	11/10/2010	15042	Bencivenni Georg Nino	Via Rubizzano 1819	La ricorrente richiede per i fabbricati in centro storico di poter realizzare cantine e autorimesse adeguatamente dimensionate come cambio d'uso di edifici accessori esistenti.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna l'Art. 22, paragrafo 5
<b>116 ft</b>	11/10/2010	15043	Bencivenni Georg Nino	Via Rubizzano 1819	La ricorrente richiede l'attribuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia agli interventi su edifici accessori invece che di risanamento conservativo.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE Si aggiorna la cartografia alla Tav. 3.
<b>117 ft</b>	11/10/2010	15044	Bencivenni Georg Nino	Via Rubizzano 1819	La ricorrente richiede l'eliminazione di un edificio, non più esistente, che è riportato negli elaborati grafici del RUE.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto trattasi di errore di redazione. Si aggiorna la cartografia alle Tav. 3 e 4.
<b>118 ft</b>	27/10/2010	15941	Duilia Gambetta	Via Poggetto 186	La ricorrente richiede la possibilità di demolire senza ricostruire un edificio classificato nel RUE come rudere, in quanto il forte impegno economico per la sua ricostruzione non è compatibile con le possibilità della proprietà.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in quanto compatibile con l'assetto complessivo del RUE. Si elimina la classificazione della classificazione di rudere e si toglie il cerchio rosso (vedi Tavoleta 8 in scala 1.5000). Si allinea anche la cartografia del PSC.
<b>119 ft</b>	28/10/2010	16017	Gazzotto Gabriele	Via Boccaccio 11 Galliera	Il ricorrente richiede per un area di proprietà sita in via Stangolini a confine con l'Ambito 8, una sua classificazione ad area di servizi urbani e sovracomunali.	L'osservazione è <b>ACCOLTA</b> in linea di principio ma non può essere direttamente accolta nell'approvazione del PSC e del RUE per questioni procedurali. L'Amministrazione, una volta approvati gli strumenti urbanistici, adotterà subito una Variante finalizzata all'accoglimento della richiesta e a dare una risposta complessiva alla proprietà perequando la eventuale cessione dell'area da destinare a pubblici servizi.
<b>120 ft</b>	30/10/2010	16105	Boselli Francesco	Via Varane 2472	Il ricorrente, legale rappresentante della Cooperativa Agricola G. Mazzini, richiede l'attribuzione di un indice specifico una tantum, al fine di realizzare della nuova edificazione per costruzioni rurali.	<b>ACCOLTA.</b> L'osservazione è accolta nel senso che alla luce delle norme del RUE è già possibile recuperare il fabbricato a fienile di valore storico-testimoniale e tramite PRA richiedere l'edificazione dei magazzini necessari all'azienda.
<b>121 ft</b>	30/10/2010	16108	Sergio Melloni	Via Alpa 195	La ricorrente richiede la possibilità di ricostruire un edificio classificato come rudere di tipologia C2, utilizzando tecniche costruttive non tradizionali che meglio risponderebbero ai tematismi del risparmio energetico. Richiederebbe inoltre di poter riposizionare l'edificio per meglio sfruttare l'irraggiamento solare.	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> , nel senso che pur non potendo esprimere un parere positivo su una parte della osservazione (ricostruzione con diversa posizione e sagoma volumetrica dell'edificio), si dà un parere positivo sull'utilizzo delle nuove tecnologie per il risparmio energetico, seppur nel rispetto di un "tipo edilizio" che formalmente va rispettato. Eventuali soluzioni innovative potranno essere meglio valutate in commissione qualità.

<b>R.U.E.</b>						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	<p style="text-align: center;"><b>sintesi del contenuto</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Proposta di controdeduzione</b></p>
					<p><b>TOMO I</b></p> <p>Si richiede un adeguamento del testo del RUE nei seguenti articoli:</p> <p><b>1) art. 2.4.12:</b> In merito al paragrafo altezza si ritiene utile precisare che, ai fini della verifica dei requisiti igienico-sanitari, degli edifici, R.C. 7.2, non possono non essere considerati i controsoffitti chiusi in quanto " <i>l'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).</i></p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b></p> <p>Si prende atto dell'osservazione, evidenziando che l'articolo di riferimento viene cassato alla luce dell'adozione delle nuove definizioni, assunte in appendice, a seguito dell'emanazione, da parte della Regione, dell' <i>Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</i>, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" di cui alla delibera di Consiglio Regionale n. 279 del 4/2/2010, che definisce, fra l'altro, anche l'altezza utile dei vani, riportato al punto 2.1) APPENDICE.</p>
					<p><b>2) art. 2.7.2:</b> Riguardo all'uso UC12A, nel caso in cui si svolgano attività di intrattenimento musicale in contesti residenziali si richiede che venga effettuata una verifica preventiva di compatibilità acustica.</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Si integra, nel senso indicato nell'osservazione, l'<b>art. 10.3.2</b> riguardante gli indirizzi in materia acustica.</p>
					<p><b>3) art. 4.5.2:</b> relativamente alla documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire, ed in particolare alla <i>Scheda Informativa della regione Emilia Romagna per gli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, di cui alla delibera G.R. 1446 del 01/10/2007, in correlazione con l'art. 67 del D.Lgs 81/08</i>, si propone di rendere più comprensibile il testo e di riformularlo come segue:</p> <p><i>"per gli insediamenti produttivi caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (di cui alla delibera G.R.n° 1446 del 01/01/2007) che sono soggetti agli obblighi previsti dall'art. 67 del D.Lgs 81/08 e s.m. (notifica all'organo di vigilanza), scheda informativa della regione Emilia Romagna e lay-out dell'attività. Per i restanti insediamenti soggetti all'obbligo di parere, ma non di notifica, la scheda informativa può essere sostituita da una relazione descrittiva dell'attività.</i></p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b></p> <p>Si prende atto dell'osservazione, evidenziando che l'articolo richiamato viene modificato, facendo riferimento al nuovo testo riportato in APPENDICE in cui, fra l'altro, viene riportato il nuovo elenco della documentazione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia, di cui all' <i>Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</i>", assunto dalla Regione con delibera di Consiglio Regionale n. 279 del 4/2/2010, a cui si fa esclusivo riferimento.</p>
					<p><b>4)</b> Si ritiene inoltre di integrare la nota 20 citando il D.Lgs 106 del 03/08/09, che ha modificato e aggiornato il D.Lgs 81/08, e analogamente nelle altre parti del testo ove tale Decreto viene citato.</p>	<p><b>ACCOLTA.</b></p> <p>La nota 20 viene cassata in riferimento alla controdeduzione precedente; si adegua comunque la citazione normativa nelle altre parti del testo del RUE.</p>

## R.U.E.

R.U.E.						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>5)</b> Si richiede che nella documentazione da allegare alle domande di permesso di costruire e DIA, siano evidenziate nel contesto insediativo le linee elettriche di MT o AT, stazioni radio-base per la telefonia mobile nel raggio di 200 mt e antenne radiotelevisive nel raggio di 300 mt.</p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b> Si prende atto dell'osservazione; l'articolo di riferimento viene modificato, facendo riferimento al nuovo testo di cui al punto 3) APPENDICE ed ai contenuti della documentazione da presentare ai fini delle DIA e delle richieste di permesso di costruire, stabilite dall'" <i>Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</i>", (sezione 3), di cui alla delibera di Consiglio Regionale n. 279 del 4/2/2010, a cui si fa esclusivo riferimento.</p>
					<p><b>6)</b> Si segnala il superamento della normativa sulle emissioni in atmosfera (D.Lgs 203/88) con il D.Lgs 152/2006.</p>	<p><b>ACCOLTA.</b> Si accoglie il rilievo segnalando comunque che l'articolo di riferimento (4.5.2), è stato cassato e sostituito dall'elenco della documentazione necessaria per i titoli abilitativi riportato in appendice ai sensi dell' <i>Atto di coordinamento di cui alla delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.</i></p>
					<p><b>7) art. 9.3 -</b> Norme Generali 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 di disinfestazione per limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene inserito all'<b>art. 9.3.4 "Misure igieniche nei cantieri edili"</b>, un apposito comma nel senso richiamato dall'osservazione.</p>
					<p><b>8) art. 9.4.5:</b> in materia di regolamentazione degli scarichi vengono richiamate norme ormai superate, rimandando alle citazioni di Arpa per l'aggiornamento</p>	<p><b>ACCOLTA</b> si integra l'<b>art. 21, paragrafo 1, punto 1.6, l'art. 9.4.5,</b> secondo quanto richiamato nel parere.</p>
					<p><b>9) art. 12.3 -</b> Si suggerisce di integrare quanto già previsto, per spazi pubblici attrezzati a parco e giardini, con ulteriori indirizzi per la progettazione delle aree verdi, come indicato in osservazione, per favorirne la fruibilità.</p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b> Si prende atto del rilievo: si ritiene comunque che già l'art. 12.3 riporti 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, 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 sarà inoltre uno strumento complementare al RUE che definirà ulteriormente la definizione della qualità e funzionalità di tali spazi.</p>

R.U.E.

R.U.E.						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>10) art. 15.4</b> - 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. Relativamente alla lettera 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, in particolare 6.4. Relativamente alla lettera H d)- si richiede la richiesta di parere venga inoltrata dall'Amministrazione Comunale e non direttamente dai proponenti onde evitare aggravii procedurali. (Vedi anche parere ARPA n. 9)</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene integrato, nel senso dell'osservazione, <b>l'art. 15.4, lettera E), lettera F), lettera H, punto d).</b></p>
					<p><b>11) art. 17</b> - Si richiede che in allegato ai progetti unitari, come per i PUA, vengano presentate anche le valutazioni sulla compatibilità acustica (valutazione di clima e impatto acustico), idraulica e energetico-ambientale.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene integrato l'<b>art.17.1.4</b>, nel senso richiamato nell'osservazione.</p>
					<p><b>12) art. 22</b> paragrafo 5) punto 9)- Si chiede di poter ammettere bagni e cucine areati artificialmente, nel centro storico, limitatamente ai casi in cui non siano possibili alternative e, per quanto riguarda le cucine, solo per quelle non abitabili (c.d. cucinotti) direttamente e ampiamente comunicanti con un locale areato naturalmente.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene integrato l'<b>art. 22</b> delle norme del RUE nel senso indicato nell'osservazione</p>
	03/08/2010	11715	AUSL	Normativa	<p><b>13)</b> Riguardo alle distanze fra edifici di cui agli artt. 23, 24, 25, 26 relativi agli ambiti consolidati AUC... , si richiede di definire un criterio oggettivo che metta in relazione la <u>distanza degli edifici prospicienti e la loro altezza</u> quando è superiore a 10 mt. Relativamente alla deroga alle distanze, di cui all'art. 2.4.13, si dovrà comunque tenere conto dei requisiti igienico sanitari quando la riduzione può incidere negativamente su di essi. 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><b>NON ACCOLTA.</b> Non si accoglie l'osservazione in quanto si ritiene che per la tipologia di fabbricati ammessi sul territorio comunale di San Pietro in Casale 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.</p>

## R.U.E.

R.U.E.						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>14)</b> Pur valutando positivamente l'attenzione posta a limitare l'ammissibilità della funzione residenziale negli ambiti produttivi, permettendola solo in alcuni casi, si chiede di specificare l'utilizzo esclusivamente da parte dei titolari delle attività o del personale di custodia, in relazione a problemi di carattere sanitario e di compatibilità ambientale che potrebbero comunque emergere in particolare riguardo a rumore ed aria, prevedendo una preventiva verifica della compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante. (vedi anche Oss. ARPA n. 5)</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si accoglie l'osservazione in quanto anche la Provincia con le proprie riserve (n. 3), ha richiesto la cancellazione della possibilità di realizzare nuove costruzioni residenziali negli Ambiti produttivi. Rimangono salvaguardate le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</p>
					<p><b>15) Art. 32</b> - Si chiede di armonizzare le distanze indicate nelle tabelle riportate per la voce c) con le distanze previste per gli allevamenti suinicoli e avicoli dal Regolamento Comunale d'Igiene all'art. 63.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si prende atto dell'osservazione e si integra l'<b>Art. 33</b> inserendo quanto richiesto</p>
					<p><b>16)</b> Con particolare riferimento alle nuove urbanizzazioni, relativamente alle <u>vasche di laminazione</u> si manifesta la preferenza per una soluzione "di sistema" anziché 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 permettere l'accessibilità e le operazioni di manutenzione. Inoltre, qualora inserite in un verde pubblico, queste non dovranno limitare la fruibilità dell'area, lasciando adeguati spazi per arredi, giochi, ecc.</p>	<p><b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b> Si prende atto del rilievo, 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><b>17)</b> 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><b>ACCOLTA</b> 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. 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. Si integra comunque l'<b>art. 12.2</b> relativamente alla necessità di schermature ed illuminazione cui debbono essere dotate tali isole ecologiche.</p>
					<p><b>18)</b> 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><b>ACCOLTA</b> Viene inserito un apposito <b>articolo 9.4.9</b> in cui si dettano indirizzi nel senso richiamato dall'osservazione.</p>

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>19)</b> Si propone uno specifico articolo riguardante il tema del risparmio e riutilizzo delle risorse idriche, con l'obbligo di installazione di contatori, di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature sanitarie, dei sistemi irrigui, e l'installazione di un sistema di captazione delle acque meteoriche per il reimpiego</p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b> Si prende atto del rilievo, significando che tali esigenze potranno essere meglio gestite nell'ambito dell'applicazione dei Requisiti Tecnici delle opere edilizie di cui al Tomo II.</p>
					<p><b>20)</b> Si chiede l'inserimento di uno specifico riferimento in merito alla necessità di rispettare, nella progettazione degli impianti idro-sanitari e di condizionamento, i requisiti riguardanti la sorveglianza e il controllo delle <u>legionellosi</u> (DGR n. 1115 del 21.07.2008).</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si inserisce un apposito comma <b>all'art. 11.7</b> relativo al tema citato nell'osservazione.</p>
					<p><b>21)</b> 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><b>NON ACCOLTA</b> Si rimanda alle norme vigenti la gestione di un argomento molto importante ma sul quale il Comune non ha competenze specifiche.</p>
					<p><b>22)</b> E' richiesta una verifica delle citazioni normative per verificarne la loro attualità, sia nel Tomo I che nel Tomo II.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> nel senso richiamato ai due punti successivi.</p>
					<p><b>TOMO II</b> <b>23)</b> Si chiede di rivisitare i principali riferimenti normativi riportati nelle schede A2, in molti casi superati o incompleti, od eventualmente prevederne l'eliminazione per evitare incongruità.</p>	<p>I presenti punti vengono superati con l'adozione ed inserimento nel Tomo II del RUE, dei nuovi requisiti tecnici delle opere edilizie di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 194/2010, con le specifiche ed integrazioni apportate dal gruppo di lavoro costituito nell'ambito dell'Unione Reno Galliera di concerto con la Regione e l'Ausl.</p>
				<p><b>24)</b> Al requisito R.C 4.1 "Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento": si chiede di eliminare la frase " <i>Qualora tali scale costituiscano l'unico collegamento fra locali destinati ad attività principali devono possedere gradini con larghezza minima di m. 0,80 misurata dal punto in cui la pedata ha dimensione di cm 30</i>", e sostituirla con la seguente con la seguente " <i>Le rampe interne per il collegamento fra locali adibiti ad attività principale nelle unità destinate a funzione abitativa e in ogni caso per i luoghi di lavoro devono avere larghezza non inferiore a m. 0,80</i>".</p>		
				<p><b>25)</b> Al requisito R.C. 3.9 "Temperatura superficiale": si chiede di integrare il capoverso relativo alle "Superfici interne opache" la seguente frase: <i>"In corrispondenza di canne fumarie, camini, condotti intubati che attraversano unità immobiliari, la temperatura superficiale delle pareti non deve essere superiore di più di 2°C rispetto alla temperatura delle pareti non interessate dalle canne.</i></p>		

## R.U.E.

numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>26)</b> Al requisito R.C. 3.10 "Ventilazione": si chiede di eliminare nei livelli di prestazione la frase: "<i>L'integrazione della ventilazione discontinua con ventilazione meccanica potrà essere consentita fino ad un massimo del 20% di quella necessaria</i>".</p>	
					<p><b>27)</b> Si richiede che, qualora in fase di approvazione o in tempi successivi i requisiti cogenti vengano sostituiti dalla versione redatta dalla Regione E.R. nel 2008, si dovrà tenere conto delle modifiche, integrazioni ed osservazioni che emergeranno dalla valutazione attualmente in corso da parte del gruppo di lavoro nell'ambito dell'Unione Reno Galliera.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si recepisce la richiesta precisando che in sede di approvazione del RUE vengono recepiti i nuovi Requisiti Tecnici delle opere edilizie di cui alla delibera Giunta Regionale n. 194/2010, con le specifiche ed integrazioni apportate dal gruppo di lavoro citato.</p>
					<p><b>1) Art. 2.7.2 -</b> Elenco degli usi Per l'uso UC16, viene indicato quale unico criterio di compatibilità di insediamenti artigianali di tipo manifatturiero laboratoriale con l'ambiente urbano, l'esclusione dall'elenco delle industrie insalubri; si ritiene che anche altre attività, pur non essendo comprese in tale elenco possano essere fonti di disturbo in ambiente urbano, proponendo di prevederne le limitazioni sottoelencate:</p> <p>attività soggetta a C.P.I. ai sensi dell'elenco di cui al DM 16/2/1982 e sa.m.e i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- movimentazione di sostanze pericolose;</li> <li>- emissioni di radiazioni;</li> <li>- emissioni acustiche superiori ai limiti di cui al DPCM 14/11/1997, Tab 1, per le classe III (Aree di tipo misto);</li> <li>- emissione in atmosfera di aeriformi che possano creare disturbo alla popolazione e/o contengano sostanze cancerogene di cui al D.Lgs 152/06 Parte V;</li> <li>- fabbisogno idrico ed energetico non compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;</li> <li>- attività che effettuano lavorazioni in orario notturno, in particolare se collocate in edifici destinati anche ad altri usi.</li> </ul> <p>Si ritiene comunque che tali criteri siano intesi come lista aperta;</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione rilevando peraltro che l'uso citato, come identificato all'art. 2.7.2, evidenzia già le limitazioni riportate in osservazione.</p>
					<p><b>2)</b> Riguardo all'uso UC12 A/B, nel caso in cui si svolgano attività di intrattenimento musicale, è necessaria una verifica preventiva di compatibilità acustica. (vedi anche Parere Ausl n. 2).</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si integra, nel senso indicato nell'osservazione, l'<b>art. 10.3.2</b> riguardante gli indirizzi in materia acustica.</p>
					<p><b>3) - Art. 9.3.3 -</b> Relativamente al piano di smaltimento dei rifiuti di cantiere, si chiede di far riferimento al D.Lgs 152/2006 anziché all'Accordo di Programma sottoscritto in vigore di un D.Lgs 22/97 oggi abrogato.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione rilevando comunque che già l'articolo 9.3.3 cita come riferimento, oltre all'Accordo provinciale citato, anche il D.Lgs 152/2006.</p>

## R.U.E.

R.U.E.						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
	06/09/2010	12853	ARPA	Normativa	<p><b>4) - Art. 9.2.1</b>  <b>a)</b> Si ritiene utile specificare che gli oneri per la verifica di eventuale contaminazione del suolo ed acquifero sia a carico solo agli interventi edilizi con pregressa attività produttiva o prossimi ad insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale,  <b>b)</b> Si ritiene altresì necessario riportare il vincolo dell'esecuzioni dell'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, preliminarmente ad ogni intervento urbanistico.</p>	<p><b>ACCOLTA</b>  a) Si prende atto del rilievo precisando che già l'art. 9.2.1 contempla la richiesta.  b) Si integra nel senso dell'osservazione l'articolo 9.2.1, aggiungendo un apposito comma.</p>
					<p><b>5) Art. 26</b> - Si richiama l'attenzione in ordine alla possibilità di realizzare alloggi per i titolari o per il personale delle attività nelle aree produttive, richiedendo una verifica preliminare di compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante, per le matrici rumore ed aria. (vedi anche Oss. Ausl n. 14)</p>	<p><b>ACCOLTA</b>  Si accoglie l'osservazione in quanto anche la Provincia con le proprie riserve (n. 3), ha richiesto la cancellazione della possibilità di realizzare nuove costruzioni residenziali negli Ambiti produttivi. Rimangono salvaguardate le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</p>
					<p><b>6) Art. 10.3</b>  <b>a)</b> E' richiesta la sostituzione del termine "<i>documentazione</i>" e "<i>relazione</i>" con il termine "<i>valutazione</i>", inserendo altresì la dicitura "<i>lo studio acustico, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della L.n. 447/95, dovrà essere redatto secondo i criteri stabiliti nella Delibera della Giunta Regionale n. 673/2004 -Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 09/05/2001 n. 15 rcante Disposizioni in materia di inquinamento acustico</i>".  <b>b)</b> Si propone inoltre di implementare il medesimo art. 10.3 con una serie di prescrizioni riportate nell'osservazione.</p>	<p><b>ACCOLTA</b>  Si inserisce all'art. 10.3.1 il richiamo alla delibera G.R. 673/2004, con la citazione dei termini in essa riportata.  b) Si prende atto dell'osservazione, rilevando che gli accorgimenti progettuali richiesti e citati nell'osservazione, sono già riportati all'art. 10.3.2, commi 1 e 2, delle norme del RUE.</p>
					<p><b>7) Art. 11.7</b> - Relativamente all'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria, dovranno essere rispettate anche le norme acustiche relative sia agli impianti che alla zona, e la relativa collocazione non dovrà arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati.</p>	<p><b>ACCOLTA</b>  L'art. 11.7 già individuava la necessità del rispetto dei requisiti acustici degli apparati tecnologici; viene peraltro maggiormente puntualizzato il concetto con apposita integrazione al medesimo articolo.</p>

<b>R.U.E.</b>						
numero	data di prot.	prot.	intestataro	ubicazione dell'area oggetto di osservazione	sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
					<p><b>8) Risparmio idrico</b> - Viene fatto riferimento al D.Lgs 152/2006 relativamente alla promozione una serie di interventi finalizzati al risparmio idrico, richiamando in particolare la disposizione secondo cui "il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché el collegamento a reti duali già disponibili".</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Si prende atto dell'osservazione rilevando che la materia è disciplinata in modo specifico dal corrispondente requisito riportato al Tomo II. Per l'occasione si segnala, peraltro, che i requisiti tecnici delle opere edilizie vengono adeguati secondo la nuova versione riposrata nella delibera G.R. n. 194 del 2010, con le specifiche ed integrazioni apportate dal gruppo di lavoro costituito nell'ambito dell'Unione Reno Galliera di concerto con la Regione e l'Ausl</p>
					<p><b>9) PUA</b> Relativamente alla documentazione da presentare per i PUA:  <b>a)</b> inserire al punto D il riferimento in materia acustica al punto 2 anche la DGR 673/2004;  <b>b)</b> modificare la dicitura al punto E con " <i>Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS</i>";  <b>c)</b> completare il punto e) della lettera E con "... e opere dimitigazione previste per il loro contenimento".  <b>d)</b> al punto F si richiede di dare maggiore rilevanza all'analisi del contesto circa l'orientamento degli edifici, all'esposizione solare e ai venti dominanti;  <b>e)</b> al punto H si precisa che il parere preventivo è di tipo integrato AUSL e ARPA, chiedendo di inserire che tale parere venga richiesto per i PUA da parte dell'Amministrazione comunale per una migliore linearità del procedimento.  <i>(Vedi anche parere AUSL n. 10)</i></p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene integrato l'<b>art. 15.4, lettera E), lettera F), lettera H, punto d),</b> nel senso delle osservazioni poste.</p>
					<p><b>10)</b> Si chiede che, in caso di progetti di opere di urbanizzazione per le quali non siano intervenute modifiche rispetto al PUA approvato relativamente alle aree per servizi, ed all'assetto delle reti tecnologhe venga ritenuto valido il parere già espresso da ARPA ed AUSL.</p>	<p><b>ACCOLTA</b> Viene integrato l'<b>art. 15.4</b> delle norme del RUE.</p>

**OSSERVAZIONI AL RUE**  
**UFFICIO TECNICO**



# COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Provincia di Bologna

C.F. 80062730371 P. I.V.A. 00702791203

Via G. Matteotti 154 - cap. 40018  
Tel.051 6669511 fax 051 817984  
[urp@comune.san-pietro-in-casale.bo.it](mailto:urp@comune.san-pietro-in-casale.bo.it)  
[www.comune.san-pietro-in-casale.bo.it](http://www.comune.san-pietro-in-casale.bo.it)

## Area Gestione Territorio

Servizio Urbanistica

Tel. 051 6669568 fax 051 6669561  
[urbanistica@comune.san-pietro-in-casale.bo.it](mailto:urbanistica@comune.san-pietro-in-casale.bo.it)

Prot. N. 9501 del 24/07/2010

## OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

1. Correggere refusi terminologici e/o errori ortografici con revisione del testo complessivo e delle legende nelle tavole.
2. Modificare l'appendice al RUE in funzione dei nuovi indirizzi regionali (Delibera C.R. 279/2010) riguardante le definizioni, i parametri, la documentazione tecnica da allegare alle richieste di titoli abilitativi ed il glossario in materia edilizia ed urbanistica, adeguando conseguentemente il testo del RUE con revisione e riallineamento dei riferimenti ai vari articoli.
3. Inserire all'art. 1.6, nell'elenco degli elaborati costitutivi del RUE, la relativa Valsat (Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale).
4. Sostituire i "Requisiti Cogenti e Volontari" di cui al Tomo II, con i nuovi Requisiti Tecnici delle Opere Edilizie elaborati dalla regione (delibera C.R. 194/2010), così come aggiornati ed integrati dal gruppo di lavoro Suap, Ausl e Regione. Riallineare conseguentemente, i riferimenti e le citazioni normative ai corrispondenti articoli.
5. Specificare all'art. 2.5.1, c. 3 che i terreni costituenti azienda agricola possono essere anche in affitto ma, per le richieste di nuove costruzioni, debbono avere un contratto almeno decennale.
6. Precisare le definizioni di serre (fisse, aziendali, industriali - artt. 2.5.7, 2.5.8, 2.5.9) e specificarne la compatibilità con gli ambiti rurali ai corrispondenti articoli.
7. Indicare all'art. 2.5.11 il peso vivo per Ha ai fini delle definizioni di "allevamento intensivo".
8. Inserire all'art. 2.7 l'uso UE9 (Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola) con relativa specifica.
9. 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.
10. 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); ai medesimi articoli (attività edilizia libera e D.I.A) inserire la disciplina relativa agli impianti fotovoltaici su pergolati ed a terra di cui alla delibera C.C. 56/2010, con inserimento di una nota 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.
11. 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).
12. Inserire nuovo articolo relativo all'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata di cui al DPR 139/2010.
13. Cassare i riferimenti al Tomo II (refusi relativi al contributo di costruzione) riportati in alcuni punti dell'art. 18 del Tomo I.

14. Inserimento della Chiesa di S. Alberto fra gli edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004.(Art. 20).
15. Inserire fra le condizioni di ammissibilità delle corti ed edifici di valore storico-testimoniale, l'obbligo di prevedere almeno un'autorimessa per ogni unità abitativa prevista e la non ammissibilità dell'istallazione di impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo qualora realizzati in aderenza a fabbricati vincolati, ai sensi della delibera C.C. n. 56/2010.
16. Cassare la tipologia di fabbricati in ambito agricolo "H", in quanto non identificati.
17. Specificare all'art. 21.3, "Modalità d'attuazione", punto 1 e 2, le tipologie delle corti e le relative cerchiature (blu e rosso) ed al paragrafo "Parametri ed oneri", la quota di P1 da monetizzare (5 mq ogni 27 mq di SU), e P3 da realizzare (vedasi abaco Allegato 2).
18. Specificare all'art. 22 il divieto di realizzazione nel centro storico di pergolati neppure per l'istallazione di impianti fotovoltaici o solare termico, ai sensi della delibera C.C. n. 56/2010.
19. Specificare all'art. 23, paragrafo 2, fra gli interventi ammessi, che, in alternativa all'indice definito, sono ammessi incrementi con interventi di risparmio energetico come specificati al medesimo articolo. Richiamare altresì la possibilità di realizzazione per l'ambito AUC-A, di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010.
20. Inserire nell'elenco dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 24, il Progetto Unitario di Iniziativa Privata ex C2.4 del PRG vigente nel Capoluogo.
21. Richiamare per l'ambito AUC-B la possibilità di realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010.
22. Specificare all'art. 25, paragrafo 2, fra gli interventi ammessi, che in alternativa all'indice definito sono ammessi incrementi con interventi di risparmio energetico specificati al medesimo articolo. Richiamare altresì la possibilità di realizzazione per l'ambito AUC-C, di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010.
23. Inserire sigla AUC-C1 al lotto edificatorio Foglio 68 mapp. 652 nel Capoluogo via Rubizzano, ammettendo l'intervento di nuova costruzione.
24. Specificare all'art. 26, paragrafo 2, fra gli interventi ammessi, che in alternativa all'indice definito sono ammessi incrementi con interventi di risparmio energetico specificati al medesimo articolo. Richiamare altresì la possibilità di realizzazione per l'ambito AUC-D, di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010. Indicare infine l'altezza massima dei fronti per il lotto identificato al Foglio 41, mapp. 191 e 319, (Capoluogo via IV Novembre) pari a 4 piani fuori terra.
25. Inserimento di un nuovo ambito AUC-D-COM per funzioni commerciali in Piazza Sauro Testoni nel Capoluogo e a sud del centro abitato lungo la Via Galliera sud .
26. Specificare all'art. 27, paragrafo 2, fra gli interventi ammessi, che in alternativa all'indice definito sono ammessi incrementi con interventi di risparmio energetico specificati al medesimo articolo. Richiamare altresì la possibilità di realizzazione per l'ambito AUC-D, di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010.
27. Specificare all'art. 27, paragrafo 2, per gli ambiti AUC-E1 ed AUC-E2 fra gli interventi ammessi, che in alternativa all'indice definito sono ammessi incrementi con interventi di risparmio energetico specificati al medesimo articolo. Richiamare altresì la possibilità di realizzazione per l'ambito AUC-E1, di pergolati secondo gli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 31/2003 e 56/2010.
28. Prevedere all'art. 28, per l'ambito ASP-C1, l'uso UE5/B (*Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale, nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie*)

29. Specificare per l'ambito ASP-C2 che le procedure amministrative sono fissate all'art. 37 e che per l'uso UP1 sono escluse le attività produttive elencate all'Allegato I (art. 1) del D.Lgs 59/2005; inserire inoltre l'uso UE5/B e UC5 (*Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari*) fino a mq 400 di SV.
30. Inserire disciplina di attuazione per nuove stazioni di distribuzione carburante attraverso il POC (art. 30 L.R. 20/2000)
31. Prevedere per l'ambito ASP-B l'uso UE5/B (*Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale, nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie*)
32. Integrare il 1° comma dell'art. 31 in ordine alla specifica che, per le nuove costruzioni, i terreni da asservire all'edificabilità, da concentrarsi in un unico appezzamento di terreno tramite l'atto d'obbligo, debbono essere esclusivamente in proprietà e gli interventi debbono essere realizzati tramite PRA, comunicando eventualmente al Comune confinante l'intervento concesso.
33. All'art. 32, paragrafo 1), voce b), puntare l'elenco delle costruzioni rurali di servizio (b1 e b2), ed alla voce c) specificare la caratteristica intensiva dell'allevamento zootecnico aziendale (UE3). Inserire inoltre la voce l) relativa alle infrastrutture tecniche (UE9).
34. Inserire o cassare all'art. 34, i seguenti insediamenti extra agricoli in ambito rurale, secondo quanto di seguito specificato, rivedendo la corrispondente numerazione:
  - Inserire ex zona D8.2 di PRG a Poggetto (area n. 4);
  - Inserire un'area in via Torricella al civico n. 743 (area n. 8);
  - Inserire un'area per attività di agriturismo in Via Altedo 3038 (area n. 18);
  - cassare l'area ex n. 16, ex zona D8.10 a S. Alberto;
  - cassare l'area ex n. 17 ex lettera a) art. 5.2.6 di PRG in via S. Alberto trasformandola in area di riqualificazione nel PSC;
  - cassare l'area ex n. 18, via Massumatico 1545, in quanto già realizzato l'intervento
  - rivedere complessivamente la numerazione di tali aree in ambito rurale.
  - Eliminare dalla scheda 12 la modalità di attuazione con PUA inserendo intervento diretto convenzionato.
35. Rivedere e specificare all'art. 34 gli usi e le possibilità d'intervento per gli edifici senza valore storico testimoniale, non più agricoli, in ambiti rurali, secondo le caratteristiche funzionali, definendone altresì i parametri gli oneri e le condizioni di intervento.
36. All'art. 35, relativamente alle aree per parcheggi pubblici, specificare che per l'utilizzo dei parcheggi della "Discoteca VIVI" dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.
37. Inserire un articolo relativamente alla compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare per gli ambiti consolidati e rurali regolamentati dal RUE.
38. Nella tabella dei parcheggi (art. 36), relativa alle funzioni abitative, inserire gli ambiti agricoli e specificare che i due posti auto previsti per i parcheggi privati nei nuovi insediamenti residenziali o di riqualificazione, almeno il 50% debbono essere in autorimesse.
39. Inserire l'ambito da riqualificare "F" all'articolo 40, punto 2, già inserito nel PSC.
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 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. Inserire normativa sulla possibilità di sanatoria edilizia per accessori in ambiti rurali correlata alla sanatoria catastale prevista dalla normativa statale.
42. Apportare le necessarie modifiche ed aggiornamenti grafici conseguenti alle variazioni derivanti dal PSC (vedi elenco analitico allegato).
43. Adeguare la cartografia del Rue e del Psc per i seguenti Piani Particolareggiati in corso di attuazione: Progetto unitario ex C2-4; Comparto residenziale a sud del capoluogo; Piano PEEP C1-2. Tale nomenclatura passerà ad AUC-B anche nel Psc.
44. Modifica cartografica nell'ex comparto C3-2 per inserimento di lotto mancante e sistemazione complessiva dei parcheggi.
45. Art. 39 per quanto riguarda i siti di telefonia mobile manca il riferimento ai siti individuati nel Rue per individuare la posizione dei nuovi impianti.
46. Art. 32 specificare che soltanto per i depositi di fieno e foraggio aumentare la distanza dalle abitazioni extra-aziendali deve essere di 50 m.
47. Art. 18.1 comma 2 lettera a) aggiungere che a garanzia della corretta esecuzione delle opere pubbliche dovrà essere presentata idonea garanzia fidejussoria dell'importo pari al valore delle opere da realizzare.
48. Verifica generale delle fasce di rispetto delle strade sul territorio consolidato.
49. Art. 22 paragrafo 5, Centro Storico: inserire il divieto di installazione di cassette in legno e specificare che non sono ammesse terrazze in falda sui lati della copertura prospiciente la pubblica viabilità.
50. Art. 32, paragrafo 1), comma 3 specificare che le strade interpoderali non devono essere asfaltate.
51. Art. 10.7 specificare che nel territorio extraurbano le recinzioni degli edifici possono essere realizzate soltanto in rete metallica, in muratura saranno realizzate soltanto le parti adiacenti alle cancellate d'ingresso.
52. Art. 7.6 modificare che gli abusi edilizi minori vanno in prescrizione se eseguiti da almeno 5 anni, non da 10.
53. Art. 12.1.8 togliere comma 3.
54. Art. 36: nella prima tabella manca l'intervento di ristrutturazione edilizia, e sostituire "aumento di SU" con "aumento di CU"; al medesimo articolo, "disciplina generale" comma 3, cassare la frase *"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"*.
55. Art. 21.1 specificare che il frazionamento della corte deve essere realizzato a 30 m. dai fabbricati soltanto per quelle corti che non avevano già eseguito il frazionamento alla data di adozione delle norme.
56. Art. 28 ASP-C2 inserire uso UC5 .
57. Tavola 8 sc. 1:2000 P.zza Sauro Testoni togliere il retino di piazza dall'edificio ad est ed inserirlo in AUC-D-Com.; modificare i percorsi della pista ciclabile.
58. Tavola 21 sc. 1:2000 ambito AUC-E con all'interno al fg. 42 mappali 60-61 edifici con valore storico testimoniale per cui mantenere il vincolo.
59. Tavola 7 sc. 1:2000 impianto fisso di telefonia mobile di previsione non è conforme al PRG.
60. Specificare per gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B – art. 29), che l'ampliamento una tantum ammesso, dovrà avvenire "previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale".
61. Prevedere, per l'area 5 (ex24), l'ammissibilità dell'uso UA1 uguale all'esistente.
62. Inserire nell'area 18, (Agriturismo Via Altedo 3038), l'uso ammesso "UA1 uguale all'esistente alla data di adozione del RUE", e individuare per la SC ammessa "esclusivamente gli usi UC16, UC19, UE6, UL2".

63. Integrare la scheda di "Palazzo Bolognetti (Area n. 16 - ex 23), inserendo la funzione "UA1", e le tipologie d'intervento "Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Cambio d'Uso".

### SEGUE elenco delle modifiche cartografiche di coordinamento fra RUE e PSC

- Indicare classificazione Villa Torlonia con Vincolo D.Lgs. 42/2004 all'intero complesso (togliere vincolo PTCP);
- CAPOLUOGO: Modificare Zona AUC-E in AUC-C;
- CAPOLUOGO: Classificare serbatoio acqua S. Pietro con vincolo REV (e non vincolo comunale viola);
- MACCARETOLO: Classificare serbatoio acqua Maccaretolo con vincolo REV
- MACCARETOLO: Modificare perimetro AUC-E e AVP. Inserito ASP-C agr
- POGGETTO: Classificazione serbatoio acqua Poggetto con vincolo REV (e non vincolo comunale viola)
- CAPOLUOGO: Aggiungere rispetto stradale via Stangolini
- CAPOLUOGO: Rettificare perimetro AUC-A sul fronte strada
- SAN BENEDETTO: Inserire giardino di villa a Villa Mariani. Rettifica perimetro AUC\_E via San Benedetto
- CAPOLUOGO: Eliminare tratto di linea e relativa fascia rispetto elettrodotto di collegamento con la cabina vie Falcone e Borsellino
- TERRITORIO COMUNALE: Modificare larghezza fasce di rispetto elettrodotti secondo nuove metodologie di calcolo
- CAPOLUOGO: Rettificare tratto fascia rispetto stradale incrocio ad Est dell'Ambito 9 in corrispondenza del consolidato
- POGGETTO: Ridurre AUC-E sull'ambito consolidato di fatto e relativo ampliamento ambito ANS-C 19
- POGGETTO: Rettificare perimetro ACS-A in corrispondenza della chiesa di Poggetto
- POGGETTO: Rettificare fascia rispetto stradale incrocio via Giovecca e via Govoni
- MACCARETOLO: Declassificare la corte 258 a seguito modifica consolidato di cui al punto 5
- Aggiornamento percorsi ciclabili esistenti e di progetto
- CAPOLUOGO: Rimuovere la campitura di giardino ecologico a margine della ferrovia
- TERRITORIO COMUNALE: Verificare e aggiornare l'insieme delle reti ecologiche
- CAPOLUOGO: Riclassificare la corte 174 come corte di valore storico-testimoniale riconoscibile e rimozione perimetro ASP-Cagr
- CAPOLUOGO E FRAZIONI: Verificare le perimetrazioni dei Centri Storici e degli ambiti consolidati AUC-B rispetto allo stato vigente
- CAPOLUOGO E FRAZIONI: Riallineare i perimetri degli ambiti ANS-C in recepimento delle minime variazioni del RUE
- CAPOLUOGO: Aggiornare i perimetri ANS-C 2, AUC-A, AUC-E e D in recepimento della situazione vigente
- CAPOLUOGO: Rettificare il perimetro Sud ambito ANS-C 5 E relativo AVP
- CAPOLUOGO: Rettificare il perimetro ANS-C (2) e AUC-C a nord dell'ambito in corrispondenza del consolidato
- CAPOLUOGO: Rettificare il perimetro Sud ambito ASP-AN 6 e relativo AVP
- CANTONE: Modificare ASP-C in AUC-E
- POGGETTO: Rettificare perimetro ASP-C agr
- MASSUMATICO: Trasformare AUC\_E in ASP-Cagr
- CAPOLUOGO: Individuare ASP-C agr secondo le previsioni ex "e" Art 5.2.6 del PRG
- Verificare tutte le situazioni di lotti singoli in Ambito Agricolo derivanti dal PRG e sue Varianti ultime
- CAPOLUOGO: Effettuare piccola rettifica da ASP-B a AUC-B
- MASSUMATICO: Trasformare AUC\_E in AVP
- S. BENEDETTO: Trasformare parte di AVP in AUC-E
- RUBIZZANO: Effettuare piccola rettifica perimetrazione AUC-E

- GAVASETO: Effettuare due piccole rettifiche a AUC-E e AVP
- GAVASETO: Rettificare piccola parte di AUC-E in AVP
- CAPOLUOGO: Rettificare piccola parte di AUC-E in AVP
- TERRITORIO COMUNALE: Rivedere e omogeneizzare alcuni tratti di fasce di rispetto stradale
- TERRITORIO COMUNALE: Effettuare il riallineamento al RUE della classificazione corti
- POGGETTO: Classificare chiesa con vincolo ope legis
- SAN BENEDETTO: Classificare chiesa con vincolo ope legis
- CAPOLUOGO: Classificare edificio con vincolo ope legis
- S.ALBERTO: Classificare chiesa con vincolo ope legis
- MACCARETOLO: Classificare chiesa con vincolo ope legis
- RUBIZZANO: Classificare chiesa con vincolo ope legis
- MASSUMATICO: Ampliare vincolo PTCP su chiesa
- S. BENEDETTO: Inserire vincolo PTCP su edifici
- BELVEDERE: Rimuovere vincolo PTCP su edificio
- CAPOLUOGO: Rilocalizzazione edicola votiva con PTCP
- TERRITORIO COMUNALE: Effettuare revisione completa delle reti ecologiche
- TERRITORIO COMUNALE: Rappresentare vincolo bonifiche storiche di pianura
- POGGETTO: Correzione grafica relativa ad un tratto tombato dello scolo Poggetto a margine di via Ridolfina in prossimità del centro abitato

**OSSERVAZIONI ALLA VALSAT RUE  
DEGLI ENTI**

# VALSAT RUE

numero	n. e data di prot.	intestatario	ubicazione	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
1	8231 del 1/6/2010	AUTORITA' DI BACINO		<p>In riferimento all'ambito sito in destra Navile candidabile come Polo Funzionale ex zuccherificio e ad alcune corti ex agricole, in area di pertinenza fluviale del Canale Navile, vengono esplicitate le principali regole d'uso del suolo che riguardano le "fasce di pertinenza fluviale" di cui all'art. 6 delle norme del Piano Stralcio per il sistema idraulico Navile-Savena Abbandonato".</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; all'art. 21, paragrafo 1, punto 6, ed all'art. 31 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 il Sistema Idraulico Navile-Savena Abbandonato 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 ammessi e le trasformazioni ammissibili dagli artt. 6 del "Piano Stralcio per il Sistema Idraulico Navile-Savena Abbandonato", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente".</p> <p>In riferimento al Polo Funzionale ex zuccherificio, non riguardando la disciplina del RUE, si rimanda all'accordo territoriale attuativo del PSC, e i successivi livelli di pianificazione che definiranno gli approfondimenti idraulici relativi.</p>
				<p>In relazione all'ambito relativo al Polo Funzionale "ex zuccherificio", situato in destra Canale Navile, si ribadisce quanto già espresso in sede di PSC circa le problematiche idrauliche correlate alla insufficienza di scolo del canale Calcarata, richiedendo in sede di Accordo territoriale una approfondita valutazione idraulica.</p>	<p>Si prende atto, del rilievo che, riguardando tematiche correlate all'attuazione del PSC (Accordo territoriale), si rimanda a tale momento lo studio richiesto.</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, (nuovi insediamenti), 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>

## VALSAT RUE

numero	n. e data di prot.	intestatario	ubicazione	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
2	10329 9/7/2010	CONSORZIO BONIFICA RENANA		Viene espresso un parere favorevole, richiamando comunque la necessità di considerare anche la sostenibilità idraulica degli interventi, nel rispetto delle norme citate nel parere (art. 20 del PSAI, art. 4.8 del PTCP) Viene inoltre rilevato che, laddove si debbano realizzare nuove canalizzazioni bianche o adeguamenti di linee miste esistenti interconnesse a Canali di Bonifica, debbono essere definiti i punti e delle modalità di scarico delle acque bianche vengano sottoposti a parere idraulico e di concessione da parte del Consorzio. Anche per altri interventi nei quali si preveda l'interferenza con Canali Consortili (attraversamenti e tombamenti) è richiesto il parere idraulico da parte del Consorzio.	ACCOLTA: si integrano le norme di cui all'art. 21.1 punto 6 e all'art. 9.4.5, relativo alla disciplina delle acque reflue.
3	10813 13/7/2010	DIREZIONE REGIONALE SOPRINTENDENZA PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI		Viene espresso un parere che, in luogo di una valutazione di merito sulle scelte strategiche di piano, intende apportare un contributo per la costruzione di un Quadro Conoscitivo condiviso, in ordine: - ad aspetti di potenzialità ed evidenza archeologica; - a beni immobili di interesse culturale o aventi valore testimoniale; - agli aspetti paesaggistici Il contributo viene riferito ai vari livelli tematici, quali il livello conoscitivo, il livello normativo ed il livello previsionale degli aspetti di tutela e di valorizzazione dei beni paesaggistici.	Trattasi di considerazioni di carattere generale non espressamente riconducibili alla Valsat del RUE, ma soprattutto al PSC
4	10964 20/7/2010	ARPA		Nell'esprimere una positiva valutazione alla Valsat, ritiene necessario apportare una specificazione alla disciplina dell'art. 21 "Sistema delle corti in zona agricola, paragrafo 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 .	ACCOLTA: si integrano le norme di cui all'art. 21.1 punto 6 e all'art. 9.4.5, relativo alla disciplina delle acque reflue.
				Viene manifestata condivisione generale circa il metodo e le analisi effettuate osservando quanto segue: 1) Nella considerazione che la presenza sul territorio di strade provinciali ad elevato traffico che interessano anche i centri abitati, è opportuno inserire anche una valutazione dell'incidentalità stradale per individuare eventuali punti critici che richiedano interventi di messa in sicurezza;	Non è possibile delegare al RUE questi opportuni suggerimenti. In sede di POC nel momento della previsione di nuovi generatori di traffico, sarà eventualmente possibile monitorare tale argomento.

# VALSAT RUE

numero	n. e data di prot.	intestatario	ubicazione	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
5	27/07/2010	AUSL		<p>2) Con riferimento al verde pubblico, si rileva l'opportunità di una valutazione oltre che quantitativa, (risultante soddisfacente per il Capoluogo ma carente per le frazioni) anche qualitativa, in ordine alla localizzazione, fruibilità, presenza di attrezzature adeguate alle diverse funzioni e fasce d'età, individuando eventualmente azioni di incremento del verde pubblico o rimandando al POC compensaziojni nelle aree di nuovo insediamento.</p>	<p>Si prende atto del rilievo: si ritiene comunque che già l'art. 12.3 riporti 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, costituiranno comunque l'opportunità per procedere ad ulteriori approfondimenti che determineranno l'attuazione di tali principi progettuali nel rispetto delle tematiche poste.</p> <p>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 criticità acustiche nel capoluogo determinate in particolare dalla ferrovia e dalla presenza di viabilità con un volume consistente di traffico; oltre agli interventi previsti riguardo alla razionalizzazione del traffico e alle opere di mitigazione in prospienza della ferrovia, trattandosi di situazioni esistenti e consolidate, vanno incentivati anche gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti mediante l'applicazione dei c.d. requisiti passivi che possono concorrere a migliorare la qualità e il benessere interno agli edifici.</p>	<p>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) 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>Si Si accoglie l'osservazione inserendo tale prescrizione all'art. 21.1.6 (<i>Norme di carattere generale sugli gliinterventi</i>)</p>
				<p>5) Relativamente agli insediamenti per funzioni miste in ambito rurale si chiede che, ove si preveda la realizzazione di una superficie residenziale, comunque non auspicabile, si limiti l'uso esclusivamente ad alloggi di guardiania o di utilizzo da parte del titolare dell'attività previa valutazione di compatibilità con il contesto limitrofo (rumore, emissioni ecc.).</p> <p>Si rileva a tal proposito come una parcellizzazione sul territorio di attività commerciali/produttive, può comportare criticità legate a carenze strutturali viarie e di servizio; si auspica in merito una incentivazione a ricollocare tali insediamenti, non legati al contesto agricolo, nella aree produttive esistenti, già dotate di adeguate infrastrutture.</p>	<p>Vedi Riserve provinciali</p>
				<p>6) Relativamente all'area n. 16 di S. Alberto, in cui si prevede la possibilità di ampliamento del maneggio esistente, dovranno essere rispettate le distanze previste dal Regolamento Comunale d'Igiene a tutela delle abitazioni di terzi.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione evidenziando che l'area è stata cassata in accoglimento di altre osservazioni.</p>

## VALSAT RUE

numero	n. e data di prot.	intestatario	ubicazione	Sintesi del contenuto	Proposta di controdeduzione
				<p>7) Si evidenzia che la Valsat non rileva nessun indicatore per il monitoraggio e si chiede quindi 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/aree (aree oggetto di interventi di attuazione del piano di risanamento acustico, separazione delle reti fognarie ecc.).</p>	<p>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>