



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 9/2017

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

Relazione Stralci cartografici

Elaborato n. 1

Sindaco

Belinda Gottardi

Segretario Comunale

Dott.ssa Monica Tardella

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delib. C.C. n. del

Approvazione

delib. C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

Ing. Antonio Peritore

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Arch. Claudia Lodi

1. INTRODUZIONE

1. Premessa

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, (di seguito citato RUE) avvenuta con delibera C.C. n. 5 del 27/01/2010, si è registrata un'evoluzione del sistema normativo urbanistico-edilizio a livello nazionale e regionale che sollecita una revisione complessiva di tale strumento, ai fini di renderlo coordinato con le norme sovraordinate di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) **adeguare il RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013** in ordine alla non duplicazione delle norme sovraordinate da parte degli strumenti di pianificazione comunale (RUE);
- b) **omogeneizzare le parti normative di carattere generale contenute nel RUE**, perseguendo la loro omogeneizzazione nei vari comuni, secondo gli atti di indirizzo adottati a livello di Unione con delibera consiliare n. 42 del 27/10/2016;
- c) **favorire la rifunzionalizzazione del territorio mediante l'inserimento di nuovi usi in alcuni ambiti** territoriali in rapporto a nuove esigenze di riconversione di usi in essere senza ulteriore consumo di suolo;
- d) recepire osservazioni e richieste di privati e tecnici operanti nel territorio, riguardanti rettifiche ed integrazioni sia normative che cartografiche al fine di **favorire processi di integrazione insediativa in specifici ambiti consolidati**;
- e) recepire osservazioni e richieste avanzate dall'Ufficio tecnico comunale in ordine a particolari necessità di **integrazione ed adeguamento, sia cartografico che normativo, per rimuovere incongruenze o chiarire parti normative del RUE** al fine di favorire obiettive esigenze di interventi su specifici insediamenti od ambiti consolidati del territorio.

2. ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

Si premette che in data 1/1/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi dell’art.3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “*i Comuni dotati di PSC che prima dell’entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l’iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l’osservanza dell’obbligo di cui al comma 1 del presente articolo*”.

Per l’approvazione della presente Variante si può procedere, pertanto, ai sensi della previgente L.R. 20/2000.

Rispetto alle caratteristiche degli argomenti di variante trattati, ed ai criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in fase di redazione e adozione si è valutato che la presente variante fosse soggetta a Valsat relativamente ad alcuni argomenti riconducibili ai precedenti punti c) e d), nello specifico gli argomenti 1, 4, 5, 9, 11, 14, 15, 18, 21, 41, 47, 48 e 53, conseguentemente si sono applicate le procedure di cui all’art. 33 comma 4bis della L.R. 20/2000 e s.m.e i..

In particolare si è seguito il seguente procedimento:

- la variante n. 9/2017 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel Maggiore è stata adottata ai sensi dell’art. 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/4/2017;
- la suddetta variante ed i relativi allegati sono stati depositati, ai sensi di legge, per la pubblica consultazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia dal 17/05/2017 al 16/07/2017;
- l’avviso dell’avvenuto deposito è stato pubblicato ai sensi di legge sul BUR del 17/5/2017, all’albo pretorio con numero di registrazione 463 e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 17/5/2017;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana, con nota prot. 10917 del 4/5/2017, ed agli enti specificati di seguito per l’espressione delle eventuali riserve ed il parere motivato sulla Valsat:
 - A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. 11013 del 4/5/2017;
 - ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. 11013 del 4/5/2017;
 - ARPAE SAC, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - Consorzio Bonifica Renana, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - Autorità di Bacino Reno, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - HERA, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - ATERSIR, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - Autorità di Bacino del Fiume Po, con prot. 11017 del 4/5/2017;
 - Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, con prot. 11017 del 4/5/2017;

A seguito del procedimento amministrativo di formulazione di riserve e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, la Città Metropolitana ha trasmesso al Comune di Castel Maggiore l’Atto del Sindaco Metropolitano n.4/2018 di adozione della formulazione di riserve e contestuale valutazione ambientale sul documento di

Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), mantenuto agli atti al prot. n. 2632 del 26/1/2018.

Durante il periodo di deposito sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti:

- il parere A.U.S.L., mantenuto in atti al prot. n. 17209 del 13/7/2017;
- il parere ARPA, mantenuto in atti al prot. n. 22701 del 26/9/2017;
- il parere Consorzio Bonifica Renana, mantenuto in atti al prot. n.16638 del 7/7/2017;
- il parere Distretto Idrografico Fiume Po, mantenuto in atti al prot. n.13643 del 06/06/2017 e 14569 del 15/06/2017;
- il parere ATERSIR, mantenuto in atti al prot. n.12539 del 23/05/2017;
- il parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, mantenuto in atti al prot. n.17522 del 18/07/2017;
- il parere HERA, mantenuto in atti al prot. n. 26264 del 06/11/2017.

e le seguenti 24 osservazioni dei privati:

OSSERVAZIONE	NOMINATIVO	PROT N.	DATA	ARGOMENTO DI VARIANTE
1	BORGHI MAURO	12776	25/5/2017	n.9
2	DEMETRICO SIMONA	13647	6/6/2017	n.5
3	ORDINE INGEGNERI	13822	7/6/2017	Elab.5
4	F.lli SOVERINI	14515	15/6/2017	n.15
5	Ass.ne L'ALIANTE	14529	15/6/2017	-
6	VENTURELLI ANDREA	15482	27/6/2017	-
7	MONTICELLI PIERGIORGIO	16114	4/7/2017	n.48
8	PALINDROMA	16550	4/7/2017	n.45
9	CAGLIARI ENRICO	16630	7/7/2017	monetizzazioni
10	MARTELLI MARIO	17150	13/7/2017	-
11	MAGRI MASSIMO	17178	13/7/2017	-
12	ITALPROGETTI IMMOBILIARI Srl	17179	13/7/2017	n.48
13	TAGLIAFERRI PASQUALE	17180	13/7/2017	n.9
14	BERSANI SILVANO	17286	14/7/2017	-
15	BAIA PIETRO	17294	14/7/2017	omogeneizzazione
16	BAIA PIETRO	17295	14/7/2017	omogeneizzazione
17	COLTELLI CHIARA	17297	14/7/2017	omogeneizzazione
18	COLTELLI CHIARA	17298	14/7/2017	omogeneizzazione
19	ALEM IMMOBILIARE	17299	14/7/2017	-
20	POGGIOLI CARLO	17321	14/7/2017	-
21	SETTORE LL.PP.-AMBIENTE	17411	14/7/2017	-
22	CISA 2000	17539	18/7/2017	n.4
23	PALINDROMA	17544	18/7/2017	n.45
24	INIZIATIVA IMM. FUNO	17599	18/7/2017	-

che saranno di seguito oggetto di opportuna istruttoria tecnica.

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte alle riserve e sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e di copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE n.9/2017 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

3. ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 VALSAT

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna ha espresso *“una valutazione ambientale positiva sulla variante al RUE, condizionata al recepimento delle riserve sotto esposte, delle valutazioni sul vincolo sismico e dei pareri degli Enti ambientali”*

Riserva n.1:

Si chiede di integrare il RUE e la Valsat valutando la sostenibilità ambientale e territoriale complessiva dell'attuazione di tutti gli alloggi realizzabili con la variante, nel capoluogo e nei centri minori, prevedendone il monitoraggio periodico e verificando l'adeguatezza delle dotazioni territoriali esistenti alla luce delle nuove possibilità edificatorie. In particolare, per le principali proposte residenziali 41 e 53 saranno da approfondire i temi dell'invarianza idraulica e del rumore.

DISCUSSIONE

Si premette che la valutazione dell'adeguatezza delle previsioni territoriali di cui alla riserva metropolitana è stata effettuata nell'ambito della relazione illustrativa per l'adozione della variante, in apposita sezione collocata in calce al testo. Da tale analisi si evidenzia, anche a valle dell'attuazione delle previsioni della variante 9/2017, una notevole abbondanza di aree pubbliche rispetto ai minimi di legge (con riferimento sia alla LR 20/2000 sia ai principi espressi nella LR 24/2017). Per i restanti elementi di valutazione ambientale, essi sono svolti nell'articolazione della Valsat. Si ritiene pertanto che la documentazione prodotta sia conforme ed esaustiva rispetto a questo aspetto.

Si procede con l'esame degli elementi puntuali di riserva.

L'argomento di variante n. 41 è relativo al comparto 4M, sub 5 del Capoluogo, in corso di attuazione, per il quale si ammette la possibilità, previa variante al Piano Particolareggiato vigente, e convenzione od accordo fra il soggetto attuatore ed il Comune, di un incremento edificatorio pari al 5% della superficie complessiva già prevista.

In sede di Piano particolareggiato era già stata effettuata la verifica del rispetto degli obiettivi da raggiungere in materia di invarianza idraulica, con conseguente disciplina della permeabilità dei suoli e della necessità di laminazione. Non si ritiene di dover chiedere una verifica o integrazione di tali calcoli in quanto il ridotto aumento della capacità edificatoria ammissibile non varierà la percentuale di superficie permeabile, poiché tale incremento edificatorio avverrà semplicemente modificando i volumi in altezza dei fabbricati residenziali già previsti dall'originario piano particolareggiato. La protezione dal rumore sarà oggetto di specifica valutazione in sede di redazione e approvazione del piano.

L'argomento 53 riguarda, invece, la modifica della destinazione urbanistica di un'area attualmente classificata come verde pubblico in ambito AUC-C, Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica”; l'area è già ubicata a margine di un ambito AUC-C, della medesima proprietà.

La variante prevede un incremento edificatorio di mq 1.650 di SU, corrispondenti a n. 22 alloggi e a n. 48 abitanti.

Per tale argomento si condivide la necessità di integrare le prescrizioni realizzative, inserendo nella relativa Scheda di intervento n. 16 la richiesta di approfondimenti in tema di invarianza idraulica e di presentazione di una valutazione previsionale di clima acustico in sede di richiesta del primo permesso di costruire.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione di un riferimento alla protezione dal rumore da approfondire in sede di valutazioni ambientali per il comparto 4M, sub 5.
- Integrazione della disciplina della scheda di intervento n. 16, con riferimento all'invarianza idraulica e al rumore.

Riserva n.2:

Si chiede di condizionare le proposte di rimozione dei vincoli comunali ad approfondimenti che, anche sulla base di documentazione storica, accertino lo stato di degrado o di alterazione delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali degli edifici.

Nei casi di edifici demoliti in attuazione di ordinanza comunale, attribuibile al sisma del 2012, si chiede di prevedere che gli edifici ricostruiti siano progettati secondo le indicazioni sulla norma per la ricostruzione post sisma, fatte salve le ulteriori indicazioni della Soprintendenza.

Si chiede di limitare l'applicazione di demolizione e ricostruzione su diverso sedime in territorio rurale di edifici che insistono all'interno delle fasce di rispetto stradale a situazioni di effettive problematiche o criticità, escludendo la demolizione con ricostruzione in loco per edifici sottoposti ad una tutela che esclude questa possibilità. Si chiede infine il recepimento dei vincoli indicati dalla Soprintendenza.

DISCUSSIONE

In merito alla richiesta di approfondimenti che, anche sulla base di documentazione storica, accertino lo stato di degrado o di alterazione delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali degli edifici, da effettuarsi prima della rimozione dei vincoli comunali apposti dallo strumento urbanistico su alcuni edifici ubicati in ambito agricolo, si precisa che tali verifiche ed analisi sono già state eseguite in sede di predisposizione della variante. Tutte le richieste di tal genere pervenute dai privati sono state individualmente valutate previo richiesta di documentazione fotografica e analisi storica per selezionare e valutare l'opportunità o meno di eliminazione del vincolo di valore storico architettonico. Tale vaglio è stato effettuato nel rispetto del medesimo spirito che contraddistingue la riserva metropolitana, volta evidentemente a scongiurare una declassificazione indiscriminata dei fabbricati vincolati. Non si ritiene pertanto necessario alcun ulteriore intervento normativo.

Relativamente all'argomento 11 riguardante edifici da demolire a seguito di ordinanza comunale, si provvederà ad integrare la prescrizione all'art.21 pgf. terzo comma 8 delle norme urbanistico-edilizie, nella nota specifica per la corte agricola in oggetto.

Per quanto riguarda la possibilità di ricostruire su diverso sedime i fabbricati che insistono in fascia di rispetto, si precisa che l'individuazione delle strade per le quali è possibile tale traslazione del fabbricato è già stata effettuata con spirito critico previa analisi delle effettive situazioni critiche, nelle stesse modalità e metodologia cui si è fatto cenno in questo paragrafo riguardo alla declassificazione dei fabbricati.

Quanto al recepimento dei vincoli indicati dalla Soprintendenza verrà effettuato nella prima variante alla Tavola dei Vincoli, valgono in ogni modo le prescrizioni del D. Lgs. 42/2004.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione, all'art.21 pgf. terzo comma 8, di specifica normativa volta a garantire che gli edifici ricostruiti siano progettati secondo le indicazioni sulla norma per la ricostruzione post sisma, fatte salve le ulteriori indicazioni della Soprintendenza;

Riserva n.3:

Il preambolo della riserva n. 3 della Città Metropolitana (paragrafo 2.3 della relazione istruttoria) evidenzia che:

- in diversi passaggi normativi della variante n. 9/2017 si propone la monetizzazione delle dotazioni pubbliche;
- l'argomento di variante n. 56 modifica l'art. 37 del RUE introduce la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici in casi non puntualmente localizzati qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno ed in caso di condizioni territoriali ed urbanistiche particolari.

A questo proposito l'ente precedente evidenzia delle criticità in ordine al rispetto dell'art. 28 paragrafo 2 del PSC, nella parte in cui esso prescrive che le residue aree libere nel contesto urbanizzato siano impiegate per far fronte alle esigenze di dotazioni pubbliche, assumendo come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti (specialmente per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi).

La riserva 3 recita testualmente:

“Si chiede di subordinare la monetizzazione di dotazioni alla verifica delle condizioni indicate dal PSC per il riequilibrio distributivo dei servizi ed alla necessità di sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente”.

DISCUSSIONE

La riserva solleva un tema rilevante e offre l'occasione per meglio disciplinare e regolare la materia. La disciplina del reperimento delle dotazioni pubbliche in ambito consolidato è regolata nel RUE sostanzialmente:

- dalle schede di intervento relative ad alcune situazioni particolari del contesto urbanizzato, che prevedono un regime specifico per il contributo di sostenibilità puntuale, e tipicamente regolano in maniera precisa il reperimento delle dotazioni;
- dalla normativa generale rappresentata dall'art. 37, applicabile in generale agli ambiti consolidati. Tale articolo effettivamente, nella sua forma modificata dalla variante n. 9/2017 (argomento di variante 56, art. 37 c. 2), consente l'assolvimento dell'obbligo di dotazione collettiva nella modalità sostitutiva della “monetizzazione” secondo la seguente articolazione:
 - parcheggi pubblici:
 - quando, secondo l'applicazione delle tabelle, risultino dovuti in misura inferiore a 50 mq;
 - quando si configuri l'oggettiva impossibilità del reperimento di aree.
 - Verde pubblico: per ogni intervento.

Tenuto conto di quanto sopra esposto e della riserva della Città Metropolitana si propone quanto segue:

1. Si conferma (con la sola limitazione di seguito descritta ai punti 4 e 5) il limite inferiore di 50 mq quale minimo ragionevole di area da attrezzare a parcheggio e cedere al comune. Al fine di rendere efficace ed efficiente la funzione di servizio di parcheggio pubblico, tenendo conto anche dei costi di

- manutenzione e gestione, è infatti opportuno individuare tale “taglio” minimo, che scongiuri il rischio di frammentazione delle aree pubbliche;
2. Si individua il principio di priorità dell’effettivo reperimento delle dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici nel caso di interventi su area ineditata o parzialmente ineditata, con riferimento alla seguente articolazione, per la quale sono rilevanti sia gli elementi catastali sia quelli relativi al contesto fisico esistente:
 - a. sia ad interventi che si effettuano su lotti singoli (parzialmente) liberi collocati in un contesto edificato saturo;
 - b. sia, a maggior ragione, con riferimento ad interventi su lotti (parzialmente) liberi situati in un contesto di area (parzialmente) ineditata;
 3. si individua il principio di controllo progettuale, inteso sia come obbligo in capo all’attuatore di progettare le aree pubbliche da reperire, attrezzare e cedere nell’ambito del progetto, sia come compito del comune di valutare nelle sue valenze pubbliche l’esito di tale progetto, introducendo quindi una componente tecnico-discrezionale sull’esito della proposta in termini di funzionalità delle dotazioni da cedere, anche tenendo conto del contesto e dei potenziali interventi attuabili nell’intorno;
 4. si introduce lo strumento del progetto unitario obbligatorio, finalizzato al controllo progettuale, con riferimento alla forma e alla dotazione e al dettaglio tecnico delle aree di parcheggio e di verde pubblico, al regime delle acque, agli aspetti di regolazione ed eventuale compensazione tra aree verdi pubbliche e private in materia di piante abbattute, alle interferenze con la circolazione e la sosta, ed in generale tutti gli aspetti che concorrono alla fruibilità, alla sicurezza, al superamento delle barriere architettoniche e più in generale alla qualità urbana e ambientale. Il progetto unitario è obbligatorio nel caso di interventi di cui al paragrafo b del punto 2 che precede;
 5. si ribadisce il principio di differenziazione tra gli ambiti consolidati, articolando la disciplina come segue:
 - a. Ambiti AUC-A: essendo questi gli ambiti maggiormente forniti di dotazioni pubbliche, e considerato che gli obblighi di dotazioni pubbliche sono tipicamente contenuti perché limitati ai modesti incrementi di carico urbanistico consentiti, l’obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
 - b. Ambiti AUC-C e AUC-D: essendo questi gli ambiti in cui l’incremento di carico urbanistico, qualora non accompagnato da puntuale reperimento di aree, può generare squilibri locali o diffusi, la disciplina si articola come segue.
 - i. Se l’intervento è in area “satura”, ossia è stato raggiunto l’indice edificatorio fondiario massimo, l’incremento di carico urbanistico è accompagnato dall’obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione;
 - ii. Se l’intervento è da effettuarsi in area non satura, ossia ineditata o parzialmente ineditata, segue ulteriore articolazione:
 1. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto saturo, il reperimento di parcheggi pubblici è obbligatorio qualora la dotazione dovuta raggiunga il limite inferiore di cui al punto 1 che precede, mentre il verde pubblico è da monetizzare. Il

- progetto complessivo è valutato dal SUE sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche;
2. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto in cui sono presenti, contermini o nelle immediate vicinanze, altri lotti o aree liberi o parzialmente liberi, non rileva il limite di cui al punto 1 in quanto il contesto richiede una valutazione complessiva funzionale al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 28 del PSC. In questo caso vige l'obbligo in capo all'attuatore di redigere un progetto unitario, esteso a tutti i lotti/aree liberi o parzialmente liberi dell'intorno, che prevederà il reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico. Di norma il reperimento è completo. La parziale monetizzazione, non superiore di norma al 50% delle dotazioni, è da scegliere in ragione di particolari difficoltà di reperimento o di particolare tenuità dell'interesse generale ad acquisire nuove aree. Il progetto unitario è preventivo rispetto al titolo abilitativo ed è approvato dalla giunta comunale, competente in materia di forma e qualità delle opere pubbliche.
 - iii. Se l'intervento è in area "satura", ossia è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
 - c. Ambiti AUC-E: essendo questi gli ambiti maggiormente marginali rispetto al tessuto edificato, l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- a. Ambiti AUC-A: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
- b. Ambiti AUC-C e AUC-D: la disciplina si articola come segue.
 - i. Se l'intervento è in area "satura", ossia è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione;
 - ii. Se l'intervento è da effettuarsi in area non satura, ossia inedificata o parzialmente inedificata, segue ulteriore articolazione:
 1. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto saturo, il reperimento di parcheggi pubblici è obbligatorio qualora la dotazione dovuta raggiunga il limite inferiore di cui a punto 1 che precede, mentre il verde pubblico è da monetizzare. Il progetto complessivo è valutato dal SUE sentiti

- eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche;
2. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto in cui sono presenti, contermini o nelle immediate vicinanze, altri lotti o aree liberi o parzialmente liberi, non rileva il limite di 50 MQ. In questo caso vige l'obbligo in capo all'attuatore di redigere un progetto unitario, esteso a tutti i lotti/aree liberi o parzialmente liberi dell'intorno, che prevederà il reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico. il reperimento è completo. La parziale monetizzazione, non superiore di norma al 50% delle dotazioni, è da scegliere in ragione di particolari difficoltà di reperimento o di particolare tenuità dell'interesse generale ad acquisire nuove aree.
 - iii. Se l'intervento è in area "satura", ovvero è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
 - c. Ambiti AUC-E: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla relazione tecnica allegata alla variante 9/2017.
 - d. Progetto unitario per dotazioni.
 - iv. Organo competente all'approvazione: giunta comunale;
 - v. Elaborati obbligatori:
 1. planimetria di stato di fatto scala 1:100, comprendente inquadramento nell'intorno, aree pubbliche e private, sottoservizi, sistemazioni esterne esistenti, passi carrai esistenti;
 2. planimetria catastale e relativa sovrapposizione con cartografia urbanistica;
 3. planimetria di progetto, in scala 1:100, quotata, comprendente passi carrai, alberature, dotazioni esistenti e di progetto, sistemazioni esterne,
 4. relazione tecnica e illustrativa;
 5. elaborati grafici esecutivi delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
 6. computo metrico estimativo delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
 7. schema di convenzione, accordo o atto unilaterale d'obbligo

Riserva n.4:

La presente riserva è relativa a due argomenti, il 9 ed il 32, riguardanti la riclassificazione del territorio urbanizzato: la proposta 9 inserisce nel territorio urbanizzato, riclassificandola come AUC-A, una corte rurale fisicamente già incuneata in territorio urbanizzato; la proposta 32 riclassifica un'area destinata a parcheggio pubblico in località Castello ripristinando lo stato ex ante di ambito in territorio rurale.

La Città Metropolitana richiede di escludere entrambe le proposte relative alla riclassificazione del territorio urbanizzato, in quanto materia di competenza esclusiva del PSC, ai sensi dell'art.28 comma 2 punto e della L.R. 20/2000. La riserva cita testualmente: *“Si chiede di escludere le proposte relative alla riclassificazione del territorio urbanizzato, in quanto materia di competenza esclusiva del PSC”*.

DISCUSSIONE

Pur trattandosi di proposte di modesta entità, si prende atto della riserva in oggetto e si procede alla esclusione delle due aree sopra descritte dal territorio urbanizzato.

Relativamente all'argomento 9, per rispondere alle esigenze della proprietà, considerato che si tratta effettivamente di un'area che, ormai incuneata in territorio a tutti gli effetti urbanizzato, non presenta peculiari caratteristiche rurali, si procede ad inserire una specifica prescrizione all'art.21 delle Norme urbanistiche per consentire la realizzazione, mediante nuova costruzione, di autorimesse.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Elaborati grafici

- Stralcio ed eliminazione degli argomenti nn. 9 e 32.

Norme

- Introduzione all'art. 21 pgf. Terzo comma 8 della possibilità di realizzare autorimesse nelle corti n. 97 e n. 97.1.

Riserva n.5:

La presente riserva è relativa ad una rettifica di mero errore materiale per il quale, in sede di passaggio dal PRG al RUE, un'area di proprietà comunale è stata classificata come “attrezzature collettive” e non come Ambito consolidato esistente con funzioni miste terziarie e direzionali-commerciali-ricettive. La riserva richiede di approfondire le valutazioni di impatto ambientale ed infrastrutturale della previsione commerciale relativa alla proposta 3, in particolare sugli aspetti infrastrutturali, del traffico, del rumore e dell'inquinamento atmosferico, condizionando l'intervento all'attuazione delle eventuali opere di eliminazione, mitigazione o compensazione degli impatti negativi.

DISCUSSIONE

Pur condividendo la opportunità degli approfondimenti a carattere ambientale richiesti, si ritiene più appropriato rimandare tale valutazione ambientale al momento dell'attuazione degli interventi di recupero del fabbricato ed alla presentazione del relativo permesso di costruire.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art. 32, scheda normativa f), dell'obbligo di procedere a valutazioni e prescrizioni ambientali prima dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Riserva n.6:

La presente riserva è relativa alla proposta di variante n.4 concernente una modifica della scheda n. 10 allegata alle norme di RUE, relativa ad un insediamento ubicato a margine del canale Navile (corte n. 162). Per tale insediamento si prevede una rettifica del limite di ambito con incremento della possibilità edificatoria per usi terziario-commerciali e di servizio da mq 500 a mq 700 di superficie utile, per rendere maggiormente sostenibile, anche sotto il profilo economico, l'intervento di riqualificazione degli edifici presenti nell'area da parte del soggetto attuatore.

Vengono altresì integrati gli usi ammessi.

La riserva chiede di *“limitare le possibilità di intervento previste nella scheda 10 del RUE in coerenza con la normativa del PTCP e della LR 20/2000 in merito alle possibilità di adeguamento, anche con ampliamento, purché modesto, per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale. Si chiede inoltre di prevedere che gli interventi ammessi siano collocati all'esterno della fascia di tutela fluviale.”*

DISCUSSIONE

Visto il contesto urbanistico prevalentemente terziario-industriale nel quale tale scheda di intervento è ubicata, con riferimento alle modeste modificazioni introdotte dalla presente variante si ritiene ammissibile procedere con le proposte indicate nell'argomento 4.

Quanto all'indicazione di consentire gli interventi di ampliamento solo al di fuori della fascia di tutela si ritiene che tale prescrizione sia già presente nell'art. 16 del PSC e che non sia necessario integrare tale prescrizione in questa variante.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

Riserva n.7:

La presente riserva è relativa alla proposta di variante n.15 concernente la modifica della specifica disciplina dell'ambito ASP-T1 "Ambito sportivo-ricreativo-ricettivo" esistente, a seguito della sottoscrizione di un nuovo accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000 con il quale si definisce una diversa disciplina e distribuzione delle previsioni edificatorie; con il presente argomento di variante, viene recepita tale nuova disciplina, che, comunque, non comporta incremento della potenzialità edificatoria già prevista dalla norma vigente, ma solo una sua ridistribuzione all'interno dell'ambito.

La riserva chiede di integrare la Valsat dell'ambito con alcune condizioni relative alla tutela degli apporti d'acqua ed alla pericolosità sismica.

DISCUSSIONE

Condividendo l'opportunità di tali approfondimenti a carattere ambientale, si provvede ad integrare l'art. 32 nella scheda relativa al presente Ambito ASP-T1 con prescrizioni ambientali specifiche relative alle tutele presenti, in particolare richiamando il controllo degli apporti d'acqua con le prescrizioni indicate all'art. 4.8 del PTCP e per la riduzione del rischio sismico: dovranno essere predisposti studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e verifica della presenza di caratteri predisponenti la liquefazione (approfondimenti preliminari di III livello nelle fasi di POC e/o di PUA). Qualora gli esiti degli approfondimenti preliminari condotti in sede di pianificazione comunale confermino la presenza di terreni predisponenti la liquefazione si dovrà assumere come riferimento la zona L2. In caso contrario, tali aree assumeranno le caratteristiche di zone A o C in funzione della pericolosità sismica locale effettivamente rilevata.

Nella VALSAT verrà richiamato l'art. 32 delle Normative urbanistico-edilizie.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art. 32, scheda normativa a), dell'obbligo di procedere a valutazioni e prescrizioni ambientali prima dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Valsat

- Richiamo all'art. 32 del RUE.

La Città Metropolitana nel provvedimento di riserve ricorda, infine, l'avvenuta approvazione, con Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017, del nuovo Atto di coordinamento tecnico per l'uniformazione e la semplificazione in materia edilizia.

Con la presente Variante si intende, pertanto, in adempimento a quanto previsto dall'art. 2 comma 2 lett. b) della DGR 922/2017, approvare la "Tavola di corrispondenza" che riproduce l'indice generale del Regolamento Edilizio tipo e riporta, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, le corrispondenti sezioni ed articoli dell'attuale RUE quale integrazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Approvazione della tabella di corrispondenza tra regolamento edilizio tipo e RUE comunale, da effettuarsi contestualmente all'approvazione della variante.

3.2 PARERI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI

3.2.1 PARERE A.U.S.L.

Nel citato parere, prot. n.17209 del 13/7/2017, A.U.S.L. si esprime come segue:
"PARERE FAVOREVOLE alla variante e relativa VALSAT".

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.2.2 PARERE ARPAE

Nel citato parere, prot. comune n.22701 del 26/9/2017, ARPAE si esprime come segue:
"Nel merito delle proposte di varianti presentate, con esclusione di quelle individuate agli Argomenti 7-8 la scrivente agenzia esprime parere favorevole all'approvazione (previa verifica di quanto segnalato relativamente agli argomenti 35 e 37), con prescrizioni. Relativamente ai contenuti della VALSAT si rimanda alle valutazioni della Città Metropolitana di Bologna".

A seguire la discussione, punto per punto, delle prescrizioni e osservazioni indicate da ARPAE

Argomento 1:

Rettifica del limite di zona ferroviaria in un insediamento produttivo sito in via Di Vittorio, ed integrazione dell'elenco degli usi ammessi, con gli usi UA1 (funzione abitativa per il custode) e C1 (attività terziarie) con incremento della potenzialità di mq 600 di Su. Considerata la possibilità di insediare funzioni residenziali e terziarie, ARPAE prescrive la verifica della compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a firma di tecnico competente in acustica, ex art. 8 L.447/94. Riguardo la prevista abitazione del custode dovranno essere adottate tutte le misure per minimizzare l'esposizione al rumore degli eventuali residenti anche rispetto ad eventuali sorgenti sonore correlate al bene da custodire e nel caso in cui successivamente, la stessa abitazione fosse in un futuro ceduta a terzi occorrerà garantire il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali di cui al d.P.C.M. 14/11/1997 presso tale edificio.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art.31 pgf. 3 comma 11 delle prescrizioni impartite.

Argomento 4:

Modifica della Scheda di intervento n. 10 relativa al un insediamento ubicato a margine del Canale Navile prevedendo una rettifica del limite di ambito ed un incremento della possibilità edificatoria ad uso terziario commerciale.

ARPAE prescrive la realizzazione di reti fognarie interne separate: la rete nera dovrà essere collettata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna. Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia alla Scheda di intervento 10

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione nella scheda n. 10 delle prescrizioni impartite.

Argomento 5:

La variante prevede l'aumento di capacità edificatoria ad uso residenziale ammessa all'interno di una scheda di intervento. ARPAE prescrive la realizzazione di reti fognarie interne separate: la rete nera dovrà essere collettata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna. Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica e dovrà essere verificato il rispetto della classe II presso la funzione residenziale a mezzo di valutazione previsionale di clima acustico.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia alla Scheda di intervento 6.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione nella scheda n. 6 delle prescrizioni impartite.

Argomento 7:

La proposta di variante riguarda una specificazione della superficie fondiaria, su cui calcolare la quota di superficie permeabile da garantire negli ambiti consolidati residenziali, attualmente prevista in percentuale sull'intero lotto. In analogia a quanto già previsto per le corti rurali si prevede che il riferimento cui riferire la quota di superficie permeabile da prevedere, sia la superficie scoperta dopo l'edificazione, anziché la superficie dell'intero lotto. ARPAE comunica di non condividere la proposta, ritenendola introduttiva di nuovo consumo di suolo e di maggiori permeabilizzazioni.

DISCUSSIONE

Chiarito che il riferimento al consumo di suolo è del tutto inconferente (vedi art. 32 LR 24/2017), si ritiene di confermare la variante adottata per questo argomento, in quanto la quota di permeabilità del suolo intesa come concorso all'invarianza idraulica e ricarica delle falde deve essere regolata non nel singolo lotto urbanizzato ma nel complesso delle

aree permeabili e impermeabili del territorio, ivi comprese le aree attrezzate a parco pubblico. La precedente normativa recava peraltro oggettive difficoltà di applicazione nella distribuzione delle aree esterne, compresi i corselli per l'accesso carrabile, portando a soluzioni incongrue e non conformi.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie

Argomento 8:

La presente variante introduce la possibilità di non considerare varianti al PSC, né al RUE, le modificazioni richieste dal soggetto attuatore del Comparto 4M Sub.3 o l'aggiornamento della convenzione che incidano anche sull'assetto urbanistico-edilizio del P.P.I.P. ma che comunque non incidano sul dimensionamento previsto dallo stesso strumento urbanistico attuativo.

ARPAE esprime parere contrario alla presente variante evidenziando come assetti urbanistici-edilizi diversi da quelli precedentemente esaminati nell'ambito del piano particolareggiato potrebbero implicare impatti ambientali e misure di sostenibilità diverse da quelle precedentemente valutate.

DISCUSSIONE

Condividendo la necessità di assoggettare le modifiche degli assetti urbanistici alla verifica della sostenibilità ambientale delle stesse, si ritiene di confermare i contenuti della presente variante alla normativa del RUE, precisando che la valutazione della sostenibilità ambientale verrà effettuata in sede di approvazione della eventuale e necessaria variante al piano particolareggiato. Gli esiti delle valutazioni ambientali saranno recepiti nell'assetto definitivo del piano.

Argomento 9:

L'ente ambientale prescrive l'allacciamento in pubblica fognatura dei fabbricati presenti nell'ambito rurale che la variante 9/2017, nella sua versione adottata, riconvertiva a tessuto urbanizzato.

DISCUSSIONE

La variante cartografica, nella versione adottata della presente variante n. 9/2017, è stata eliminata in ragione della riserva n. 4 della città metropolitana (vedi sopra). Si ritiene tuttavia opportuno cogliere la prescrizione di Arpa al fine di rammentare, data la collocazione dell'intervento, il rispetto della normativa vigente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art. 21 dell'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura in forma duale, ai sensi del regolamento del servizio idrico integrato.

Argomento 11:

La variante prevede la possibilità di ricostruire, al di fuori della fascia di rispetto stradale, gli edifici vincolati appartenenti ad una corte agricola su Via Saliceto che hanno subito danni a seguito del sisma 2012.

ARPAE prescrive per i nuovi edifici la realizzazione di reti di scarico separate per le acque reflue (reflue domestiche e meteoriche); nel caso in cui il podere venga a trovarsi in confine con la zona industriale, la rete di scarico delle acque reflue domestiche dovrà essere collettata alla pubblica fognatura esistente della zona industriale mentre le acque meteoriche saranno collettate alla rete esistente di fossi poderali e di bonifica nel rispetto

del principio di invarianza idraulica. Per la matrice rumore si concorda con la necessità di allontanare il più possibile le funzioni residenziali dall'antistante via di Saliceto ricercando il rispetto della classe III anche eventualmente con l'uso di barriere acustiche. All'interno della fascia acustica pari a 50 metri è ammesso il rispetto della classe IV.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare l'art.21 pgf terzo punto 8 della Normativa urbanistico-edilizia la prescrizione apposita prevista per la corte in oggetto.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art. 21 dell'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura in forma duale, ai sensi del regolamento del servizio idrico integrato.

Argomento 12:

La variante prevede l'inserimento di Via Bondanello tra le strade all'interno della cui fascia di rispetto gli edifici posti a distanza dalla strada minore di 10 metri possono essere ricostruiti con traslazione al limite esterno della fascia stessa.

ARPAE richiede che qualora l'edificio ricostruito cambi la destinazione d'uso verso il residenziale o uso maggiormente sensibile occorre la presenza di documentazione di clima acustico che attesti il rispetto dei limiti individuati dalla classificazione acustica comunale.

DISCUSSIONE

Si ritiene che tale prescrizione sia già presente nelle norme urbanistico-edilizie del Comune di Castel Maggiore rimandando all'art. 2.3 delle norme relative alla classificazione acustica in cui si precisa:

"E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti (cfr. art. 8, comma 3, L. 447/95):

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della legge 447/95, tra cui le strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni; per prossimità si intende la localizzazione degli insediamenti all'interno delle fasce pertinentziali di cui al DPR 459/98 e al DPR 142/2004.

La V.P.C.A. deve essere presentata anche nel caso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di variazione della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.

L'assenza della V.P.C.A. è causa di improcedibilità della domanda.

Ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.L. 70/2011, convertito in legge 106/2011, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una

autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento”.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

Argomento 14:

La variante prevede la classificazione in C3 di un edificio ubicato in Via San Pierino.

ARPAE richiede, in caso di recupero degli edifici, *“la realizzazione di reti di scarico separate per le acque reflue (reflue domestiche e meteoriche); la rete di scarico delle acque reflue domestiche dovrà essere collettata alla pubblica fognatura esistente nella zona mentre le acque meteoriche saranno collettate alla rete esistente di fossi poderali e di bonifica assicurando l'invarianza idraulica”.*

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare l'art.21 pgf primo punto 6 della Normativa urbanistico-edilizia l'indicazione che, ove possibile, la rete di scarico delle acque reflue domestiche deve essere collettata alla pubblica fognatura esistente nella zona mentre le acque meteoriche saranno collettate alla rete esistente di fossi poderali e di bonifica assicurando l'invarianza idraulica.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione all'art. 21 dell'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura in forma duale, ai sensi del regolamento del servizio idrico integrato.

Argomento 15:

La variante riguarda la modifica della specifica disciplina dell'ambito ASP-T1 “Ambito sportivo-ricreativo-ricettivo” esistente, a seguito della sottoscrizione di un nuovo accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000 con il quale si definisce una diversa disciplina e distribuzione delle previsioni edificatorie che, comunque, non comporta incremento della potenzialità edificatoria già prevista dalla norma vigente, ma solo una sua redistribuzione all'interno dell'ambito.

ARPAE detta alcune prescrizioni puntuali in tema di scarichi e di clima acustico.

DISCUSSIONE

Si prende atto delle prescrizioni dettate da ARPAE che verranno integrate nelle norme urbanistiche edilizie all'art. 32 nella scheda relativa al presente Ambito ASP-T1.

Contestualmente nella VALSAT relativa al presente argomento verrà indicato esplicito rimando alle norme urbanistiche edilizie all'art. 32 nella scheda relativa al presente Ambito ASP-T1, per quanto riguarda gli “Aspetti ambientali”.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni ArpaE

Valsat

- Rimando agli aspetti ambientali dell'art.32 delle Norme.

Argomento 18:

La variante prevede la riclassificazione in ambito privato di un'area attualmente destinata ad attrezzature pubbliche ma di fatto già utilizzata come impianto sportivo privato sito in via Lirone. La scheda prevede un incremento edificatorio di 220 mq di Su per gli usi UC19 "Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano"

ARPAE prescrive che *"al fine di alleggerire la pubblica fognatura connessa ad impianto di depurazione finale da portate a basso carico organico, sia valutata la fattibilità di convogliare in rete bianca separata e/o in acque superficiali lo scarico delle portate di acque reflue industriali dell'impianto natatorio costituite dallo sfioro della vasca di compenso e dallo scarico di fondo delle vasche per operazioni periodiche di svuotamento (escluse acque reflue da lavaggio e controlavaggio filtri); la fattibilità dovrà essere documentata nell'ambito del procedimento di Autorizzazione AUA per lo scarico di acque reflue industriali"*.

DISCUSSIONE

Si prende atto delle prescrizioni dettate da ARPAE che verranno integrate nella scheda di intervento 13 delle Normative urbanistiche.

Contestualmente nella VALSAT relativa al presente Argomento verrà indicato esplicito rimando alla scheda di intervento 13 per quanto riguarda gli "Aspetti ambientali".

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni ArpaE nella scheda di intervento 13.

Valsat

- Rimando alle normative urbanistico-edilizie.

Argomento 28:

L'argomento riguarda gli edifici classificati dal RUE e ubicati all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada A13, per i quali è previsto l'intervento di "restauro e risanamento conservativo"; la proposta di variante consiste nel prevedere anche la possibilità della loro demolizione con fedele ricostruzione, all'interno della medesima fascia di rispetto e nella stessa area di sedime, cassando la norma che consente tale intervento solo con la ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto medesima.

Viene altresì inclusa l'autostrada A13 fra le strade principali, ove sono ammessi, per gli edifici posti a distanza inferiore di 10 metri dalla strada stessa, interventi di recupero o ristrutturazione senza il vincolo del rispetto dell'area di sedime.

ARPAE richiede di valutare l'opportunità, vista l'estrema vicinanza all'infrastruttura stradale, di vietare i cambi d'uso verso funzioni residenziali o maggiormente sensibili.

DISCUSSIONE

Le limitazioni all'attuazione di interventi residenziali in fascia stradale sono connesse essenzialmente alla compatibilità acustica. La disciplina di protezione dal rumore di cui alla classificazione acustica comunale consente di superare tale problema, prescrivendo la valutazione previsionale di clima acustico, il cui esito sarà determinante nel definire la percorribilità dell'intervento o la necessità di protezioni e mitigazioni.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie

Argomento 34:

L'argomento di variante riguarda la possibilità di consentire la deroga dalle distanze dai confini ammettendo anche distanze inferiori, senza attestarsi obbligatoriamente sul confine, salvo l'obbligo di apposito accordo di assenso registrato e trascritto firmato dai proprietari confinanti, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di distanze tra pareti finestrate.

ARPAE precisa, come caso specifico, che le costruzioni non potranno essere realizzate in adiacenza alle cabine di trasformazione elettrica o in confine con esse se ricadenti all'interno delle DPA degli elettrodotti come definite dai Gestori.

DISCUSSIONE

Si ritiene che tale prescrizione sia già implicita all'art. 19 del PSC vigente per cui non si ritiene necessario precisare tale disposizione in questa variante.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

Argomento 36:

L'argomento di variante riguarda l'articolo 40 relativo agli impianti di telefonia mobile, eliminando la prescrizione relativa alle possibilità insediative esclusivamente nei siti indicati in cartografia del RUE, indicando gli ambiti territoriali aventi un rilievo di carattere meramente paesaggistico-ambientale, o storico-culturale, ove comunque non è consentita l'insediabilità di tali impianti.

ARPAE prescrive che: *“in tutti gli interventi interessati dalla presenza di impianti di telefonia mobile a distanza minore di 200 m, il progetto dovrà essere adeguato a seguito delle necessarie valutazioni dell'impatto di campi elettromagnetici ad alta frequenza, al fine di garantire il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa di settore vigente.”*

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare tale prescrizione nell'art.40 della Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introdurre all'art. 40 l'obbligo di rispetto dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità definiti dalla normativa vigente in materia di esposizione ai campi elettromagnetici.

Argomento 40:

La variante prevede la riclassificazione di un'area di proprietà comunale sita ad est dell'insediamento commerciale denominato “Le Piazze”, destinata attualmente dal RUE ad “Attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose” prevedendo per l'area, funzioni di verde pubblico con ammissibilità di attrezzature ed insediamenti per attività ricreative e sportive.

ARPAE detta indicazioni per quando si interverrà sull'area mediante opere di urbanizzazioni e, nello specifico, prescrive la *“realizzazione di pubblica fognatura a cui*

saranno allacciate le acque reflue domestiche ed industriali derivanti dalle nuove installazioni (attrezzature-insediamenti per attività ricreative e sportive) e dalle attività ed edifici circostanti esistenti. Le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco o coltate in ambiente tramite rete bianca separata, corso d'acqua superficiale, scolina o canale di bonifica, garantendo nel contempo l'invarianza idraulica."

DISCUSSIONE

Si prende atto delle prescrizioni dettate da ARPAE che verranno integrate all'art.36 "dotazioni territoriali" delle Norme urbanistiche.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introdurre all'art. 36 delle Norme urbanistiche le prescrizioni Arpae.

Argomento 47:

Il presente argomento di variante individua una specifica disciplina, mediante scheda normativa, per un'area di proprietà comunale sita in Via Bandiera con cui assegna un indice di edificabilità pari a 0,50 mq/mq di superficie utile in analogia agli standard degli ambiti AUC-C.

ARPAE prevede due specifiche prescrizioni:

"a) fermo restando i requisiti relativi alla separazione delle reti fognarie, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica prevista all'art. 4.8 del PTCP Norme (500 mc/ha di volumi disponibili in vasche o condotte delle reti bianche maggiorate) .

b) In caso di edificazione di residenze occorre escludere criticità acustiche derivanti dalla vicina linea ferroviaria Bologna – Padova. I limiti applicabili sono quelli della fascia A del DPR 459/98 pari a 70 dB(A) nel periodo diurno e 60 dB(A) nel periodo notturno."

DISCUSSIONE

Relativamente al primo punto, viste le ridotte dimensioni del lotto, non si ritiene tecnicamente praticabile la laminazione di volumi in sede, né si ritiene che rispetto al complessivo effetto idraulico del territorio urbanizzato questa modifica abbia rilievo.

Quanto al secondo punto, si prende atto della prescrizione che si provvederà ad integrare come prescrizione particolare nella scheda di intervento oggetto del presenta argomento di variante.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introdurre alla scheda n. 16 opportuno richiamo alle prescrizioni acustiche.

Argomento 48:

Il presente argomento di variante individua una specifica disciplina, mediante scheda normativa, per un'area di proprietà comunale sita in Via Longo, oggi a destinazione verde pubblico, con cui assegna un indice di edificabilità pari a 0,25 mq/mq di superficie utile.

ARPAE prevede tre specifiche prescrizioni:

"a) fermo restando i requisiti relativi alla separazione delle reti fognarie, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica prevista all'art. 4.8 del PTCP Norme (500 mc/ha di

volumi disponibili in vasche o condotte delle reti bianche maggiorate) . Le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco o collettate in ambiente tramite rete bianca separata, corso d'acqua superficiale, scolina o canale di bonifica.

b) all'interno della DPA dell'elettrodotto esistente , come definita dal Gestore, non potranno essere realizzati ambienti con permanenza di persone ed aree verdi pubbliche o private adibite alla sosta ed al gioco. In fase di permesso di costruire il proponente dovrà dimostrare con idonea documentazione la non interferenza (in pianta e sezione) con il vincolo dato dall'elettrodotto .

c) Occorre verificare il rispetto della classe II di cui alla classificazione acustica comunale per mezzo di documentazione previsionale di clima acustico.”

DISCUSSIONE

Relativamente al primo punto, viste le ridotte dimensioni del lotto, non si ritiene tecnicamente praticabile la laminazione di volumi in sede.

Quanto al secondo punto, si ritiene che tale prescrizione sia già implicita all'art. 19 del PSC vigente per cui non si ritiene necessario precisare tale disposizione in questa variante.

Relativamente, infine, al terzo punto, si prende atto della prescrizione che si provvederà ad integrare come prescrizione particolare nella scheda di intervento oggetto del presenta argomento di variante.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introdurre alla scheda n. 15 opportuno richiamo alle prescrizioni acustiche.

Argomento 53: vedi VALSAT

Argomento 54:

Il presente argomento riguarda la classificazione di una porzione di edificio di pregio storico situato in località Castello, con una apposita simbologia che identifica una unità minima d'intervento, riguardante una piccola chiesa ad oggi sconosciuta, con inserimento di una nuova lettera "I". Le possibilità d'intervento e le destinazioni ammesse vengono disciplinate dall' articolo 22 paragrafi 2 e 3 delle norme, con ammissibilità di funzioni per servizi sociali di base (UC24 ed UC25), ed intervento mediante restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A).

ARPAE prescrive che, in caso di intervento di recupero, le reti fognarie interne dovranno essere realizzate separate e la rete nera collettata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione all'art.22 pgf 5 della Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introdurre all'art. 22 le prescrizioni impartite.

3.2.3 PARERE Consorzio Bonifica Renana

Nel citato parere, prot. comune n.16638 del 7/7/2017, A.U.S.L. si esprime come segue:

“PARERE IDRAULICO FAVOREVOLE alla variante n.9, concordando in specifico con quanto indicato nella “Normativa urbanistica-edilizia” TOMO I al Capo III, art.10.2”.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

3.2.4 PARERE Distretto idrografico del Fiume Po

Nel proprio parere, mantenuto in atti al prot. n.13643 del 06/06/2017 e 14569 del 15/06/2017, il Distretto Idrografico Fiume Po evidenzia una sostanziale compatibilità dei contenuti della variante con gli obiettivi e le finalità del vigente P.S.A.I.. Segnala inoltre la necessità di adeguare il RUE alla Variante ai Piani Stralcio di Bacino finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere. Per quanto riguarda la normativa integrativa al PSAI, finalizzata al coordinamento con il PGRA, si segnala che tale normativa integrativa fa generico cenno alla necessità di coordinamento tra gli strumenti urbanistici e gli strumenti per la prevenzione del rischio idraulico, coordinamento assicurato nel caso del RUE di Castel Maggiore, di recente approvazione (2010) avvenuta con l'intervento delle autorità idrauliche competenti.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

3.2.5 PARERE ATERSIR

Nel proprio parere, mantenuto in atti al prot. n.12539 del 23/05/2017, ATERSIR esprime PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO alla verifica puntuale da parte del Gestore del servizio Idrico delle strutture esistenti in merito all'adeguatezza e capacità, fermo restando che estensioni o potenziamenti non potranno essere a carico del Servizio Idrico Integrato.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

3.2.6 PARERE Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio

Nel proprio parere, mantenuto in atti al prot. n.17522 del 18/07/2017, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio osserva che negli elaborati Tavola e Scheda dei vincoli, non sono stati riportati alcuni beni oggetto di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, non risultando il recepimento di 7 provvedimenti di vincolo trasmessi di recente dalla Direzione Regionale del MIBACT.

In merito, invece, all'argomento 11 che interessa un compendio tutelato denominato “Podere San Biagio, Via Saliceto n.32”, dato che due degli edifici della corte rurale sono stati demoliti per motivi di sicurezza in quanto compromessi dal sisma 2012, prende atto che andrà attivata la revisione del vincolo, prescrivendo la necessaria documentazione

grafica, fotografica e descrittiva inerente l'attuale consistenza e stato di conservazione degli immobili del compendio.

DISCUSSIONE

Si prende atto della comunicazione e dell'aggiornamento dell'elenco dei beni oggetto di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 che verrà aggiornato nella prossima revisione della Tavola dei Vincoli o, se possibile, nella redazione del testo coordinato della presente variante.

Si prende atto anche della indicazione relativa al Podere San Biagio, già presente nell'art. 21 pgf. terzo comma 7 del RUE adottato.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie

3.2.7 PARERE HERA

Nel citato parere, prot. comune n.26264 del 6/11/2017, HERA si esprime come segue:

“non si rilevano incrementi significativi tali da prevedere modifiche o potenziamenti/estensioni delle reti fognarie, del gas e dell'acqua esistenti”.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non necessarie.

3.3 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Osservazione n.1 – Borghi Mauro – Prot. n. 12776 del 25/5/2017

L'osservazione riguarda l'argomento n. 9 della Variante adottata, relativo ad una porzione di territorio agricolo con sovrastante corte ex colonica (n.97.1), già oggetto di recupero edilizio secondo quanto previsto dall'allegato 2 al RUE, composta anche da fabbricati classificati. Considerando che tale area costituisce un "cuneo agricolo" inserito in un contesto urbano ormai connotato come residenziale, si prevede la sua riclassificazione come ambito consolidato AUC-A di maggiore qualità insediativa mantenendo la specificazione che gli edifici esistenti e classificati ai sensi dell'art.21 del RUE restano assoggettati alle modalità di intervento ed ai parametri edificatori previsti per le corrispondenti tipologie di cui all'allegato 2 del RUE.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che vengano meglio precisati i seguenti punti:

- 1) che, fermi restando i vincoli tipologici edilizi, è ammessa, nell'area, la nuova costruzione per dotare le unità immobiliari di servizi ed accessori fino ad un massimo del 60% della SU come previsto dall'art. 23 del RUE relativo agli ambiti AUC-A;
- 2) che la classificazione di cui all'art.21 è riferita esclusivamente ai tipi di interventi ammessi sugli edifici classificati;
- 3) che è possibile diminuire la superficie permeabile esistente per la costruzione di servizi ed accessori a condizione che venga rispettato il limite previsto dall'art.23 del 40% della superficie scoperta.

CONTRODEDUZIONE

Il presente argomento n.9 di variante è stato cassato a seguito della riserva n. 4 della Città Metropolitana in quanto la riclassificazione del territorio urbanizzato risulta competenza esclusiva del PSC.

Relativamente all'osservazione in oggetto si chiarisce quanto segue:

- 1) nella prescrizione particolare inserita all'art. 21 pgf terzo comma 8 è precisato che ammessa, nell'area, la nuova costruzione per dotare le unità immobiliari di servizi ed accessori fino ad un massimo del 60% della SU;
- 2) trattandosi ancora di ambito perturbano gli edifici classificati devono rispettare le indicazioni previste all'art. 21
- 3) nella medesima prescrizione particolare inserita all'art. 21 pgf terzo comma 8 è precisato che è possibile diminuire la superficie permeabile esistente per la costruzione di servizi ed accessori a condizione che venga rispettato il limite del 40% della superficie scoperta.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire all'art. 21 la disciplina specifica per le corti 97 e 9.1.

Osservazione n.2 – Demetrico Simona – Prot. n. 13647 del 6/6/2017

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo alla scheda di intervento n.6 allegata alle norme di RUE. La variante prevede un incremento da mq 360 a mq 496 di SC (Su+60% della Sa), della capacità edificatoria per funzioni residenziali, nell'area contraddistinta dalla scheda n. 6, per consentire un più razionale sfruttamento delle caratteristiche dell'area edificabile, a fronte di obblighi compensativi per finalità di interesse pubblico in regime di perequazione urbanistica da perseguire mediante permesso di costruire convenzionato. L'incremento edificatorio corrisponde ad un aumento di Superficie utile pari a mq $(136:1,60) = \text{mq } 85$.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che vengano chiariti e/o modificati i seguenti punti:

- 1) venga eliminato per l'intervento in oggetto l'obbligo di monetizzazione del verde o, in subordine, chiede che venga conteggiato in luogo del verde la cessione dell'area funzionale all'allargamento di Via Bondanello;
- 2) venga eliminato l'obbligo previsto di stipula dell'art.11 della L.241/90 specificando già negli oneri aggiuntivi indicati nella scheda di intervento il valore del contributo di sostenibilità relativo alla capacità edificatoria aggiunta;
- 3) venga aumentata la Superficie Utile ammissibile di ulteriori 40 mq;
- 4) venga precisato che la capacità edificatoria massima prevista dalla scheda è aggiuntiva rispetto alla superficie già esistente sull'area;
- 5) venga rivista la fascia di rispetto stradale riducendola dai 20 m attuali a m 10 dal confine stradale.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta e, nello specifico:

- 1) nell'ottica di individuare gli obblighi compensativi per finalità di interesse pubblico in regime di perequazione urbanistica, considerato l'ambito consolidato e le dotazioni esistenti nella zona, si ritiene opportuna l'eliminazione della monetizzazione del verde;
- 2) si ritiene opportuno mantenere l'obbligo di stipula di un art.11 della L.241/90 precisando negli oneri aggiuntivi che *“gli obiettivi da perseguire comprendono l'allargamento e la sistemazione di Via Bondanello per una fascia di 5 m. Il calcolo del contributo straordinario aggiuntivo fa riferimento al D.P.R. 380/2001 art.16 comma 4 lettera d ter ed alle determinazioni del Comune”*. Tale accordo potrà essere sostitutivo o integrativo del provvedimento di titolo edilizio, e costituirà l'unico atto negoziale necessario ad individuare gli obblighi dell'attuatore.
- 3) si ritiene che l'ampliamento di SC previsto dalla scheda adottata consenta già un indice di edificabilità adeguato al contesto edilizio in cui l'area è inserita; peraltro l'incremento di edificabilità come adottato è stato oggetto di Valsat, pertanto la richiesta non risulta accoglibile;
- 4) verificata la prima richiesta del privato che ha portato all'inserimento in RUE della scheda di intervento in oggetto e viste le considerazioni tecniche fatte all'epoca dell'assegnazione della capacità edificatoria, si chiarisce che i 496 mq di SC indicati nella scheda si considerano aggiuntivi rispetto all'esistente;
- 5) considerato il traffico che scorre su Via Bondanello ed il suo carattere di strada di scorrimento, anche in vista della prossima messa in esercizio della variante alla strada provinciale SP4 che è direttamente connessa alla via Bondanello stessa, si

ritiene opportuno mantenere la fascia di rispetto di 20 m non potendo, pertanto, accogliere tale richiesta.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modificare la scheda n. 6 con i contenuti sopra descritti.

Osservazione n.3 – Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna – Prot. n. 13822 del 7/6/2017

L'osservazione è relativa all'introduzione dell'allegato al RUE "Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie". L'articolo 59 della L.R. 15/2013 ha disposto la cessazione dell'efficacia delle delibere della Giunta regionale n. 593/1995, n. 269/2000 e n. 21/2001 riguardante i Requisiti cogenti e volontari delle opere edilizie.

Conseguentemente, con la variante al RUE n. 9/2017, sono stati inseriti, in qualità di allegato, i requisiti tecnici delle opere edilizie da considerarsi come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede l'eliminazione dell'allegato "Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie" sostenendo che la sua presenza, anche se in allegato, non solo non sia di utilità per i professionisti ma possa ingenerare ambiguità interpretative sulla effettiva opportunità di attenersi ad esso. In subordine richiede che tali obiettivi non vengano trattati come allegato al RUE (e come tale da intendersi quale sua parte integrante) ma venga separato dallo stesso, sottoponendolo anche ad un diverso iter amministrativo, rendendo le schede di più flessibile aggiornamento.

CONTRODEDUZIONE

Viste le numerose richieste pervenute da tecnici esterni, si ritiene che la presenza di tale schede, da considerarsi come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore, possa risultare una utile guida, pur condividendo la necessità di un iter autorizzativo flessibile che faciliti l'aggiornamento ai sensi delle normative sempre in evoluzione.

Si ritiene, pertanto, di accogliere parzialmente l'osservazione specificando all'art. 1.11 che "l'allegato "Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie" non è da considerare parte integrante del RUE essendo soggetto a modifiche ed aggiornamenti da approvare con apposito procedimento non costituente variante al RUE".

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modificare l'art. 1.11 con i contenuti sopra descritti.

Osservazione n.4 –Soverini Elio e Giuseppe – Prot. n. 14515 del 15/6/2017

L'osservazione è relativa alla modifica della specifica disciplina dell'ambito ASP-T1 "Ambito sportivo-ricreativo-ricettivo" esistente, a seguito della sottoscrizione di un nuovo accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000 con il quale si definisce una diversa disciplina e distribuzione delle previsioni edificatorie. Con tale argomento di variante, è stato recepita la nuova disciplina, che, comunque, non comporta incremento della potenzialità edificatoria già prevista dalla norma vigente, ma solo una sua redistribuzione all'interno dell'ambito. In particolare vengono individuati quattro sub comparti su cui l'edificabilità già ammessa (mq 13.207 di Su), viene ripartita con le relative funzioni (ricreative, ricettive, sportive, residenziali). Tale redistribuzione, a parità di edificabilità massima complessiva sopra indicata, prevede un minimo incremento della funzione residenziale, pari a mq 250 di Su, che non costituisce comunque un significativo incremento del dimensionamento complessivo del PSC.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede l'inserimento di due ulteriori possibilità di destinazione d'uso, UC1 e UC18 per uffici direzionali e amministrativi di enti, istituti ed imprese pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizi alle imprese e attività assimilabili.

CONTRODEDUZIONE

Viste le numerose considerazioni che hanno preceduto la stesura e la stipula dell'art. 18, confluito nel presente RUE di cui costituisce allegato, non si ritiene opportuno procedere ad una nuova messa in discussione di tale disciplina che, comunque, prevede già un'ampia varietà di destinazioni d'uso ammissibili. Tali usi, come da variante adottata sono stati peraltro oggetto di Valsat.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.5 – Associazione di volontariato L'Aliante – Prot. n. 14529 del 15/6/2017 e integrazione Prot. n. 15098 del 22/6/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del Comune la possibilità di modificare il paragrafo terzo dell'art.21 inserendo tra gli usi compatibili per gli immobili classificati B1 e C1 l'uso UA2 – Residenza collettiva. In alternativa si richiede di eliminare la classificazione dei due edifici siti in Via Muraglia n.4 e di inserire per gli edifici non classificati completamente utilizzati ad uso residenziale, l'uso UA2. Poiché l'osservazione risulta di impatto rilevante e la sua argomentazione articolata non si ritiene di poter procedere all'istruttoria completa di tale elemento in sede di controdeduzione, essendo necessario valutare l'elemento in sede di redazione ed esame di una nuova variante.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere riproposti.

N.B. Con nota prot. n. 72 del 2/1/2018 il Geom. Stefano Stanghellini, in qualità di tecnico incaricato dall'Associazione di volontariato l'Aliante ha comunicato la rinuncia all'osservazione in oggetto in quanto l'Associazione non è più interessata all'insediamento della propria struttura nell'immobile oggetto di richiesta.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.6 – Venturelli Andrea – Prot. n. 15482 del 27/6/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del Comune la modifica dell'art. 10.7 inserendo la possibilità di realizzare recinzioni in rete metallica con supporti in muratura aventi altezza massima di 30 cm dal piano di campagna. Poiché l'osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall'intendimento unificato.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.7 – Monticelli Piergiorgio – Prot. n. 16114 del 4/7/2017

L'osservazione è relativa all'argomento n. 48 riguardante il Comparto di via Longo, per funzioni residenziali, classificato quale "Ambito consolidato in corso d'attuazione". Una porzione di tale ambito è, di fatto, ormai già completato con relative urbanizzazioni, ed è stato, pertanto, alla luce di tali motivazioni, ricondotto ad una classificazione urbanistica come AUC-A, "Ambito consolidato di maggiore qualità insediativa".

A margine della porzione di ambito sopraccitato, il comune è proprietario di un'area classificata come verde pubblico (standard di piano particolareggiato) della superficie di mq 640, per il quale si è proposta una riclassificazione come ambito AUC-A con una apposita scheda normativa ed assegnazione di una potenzialità edificatoria pari ad un indice di 0,25 mq/mq di superficie utile.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede di ampliare la classificazione ad Ambito AUC-A anche alla rimanente parte del Comparto pur se non ancora edificato.

CONTRODEDUZIONE

Risulta opportuno che le porzioni di un comparto, pur se con urbanizzazioni completate e collaudate, ma non ancora edificato, rimanga classificato negli strumenti urbanistici come Ambito Consolidato in corso di Attuazione. Le aree che sono state variate in AUC-A risultano in effetti già edificate, tranne un paio di lotti che, per continuità del disegno urbanistico hanno subito la stessa modifica, pur rimanendo, di fatto, sempre soggette alle norme del piano approvato e convenzionato.

Tale osservazione non si ritiene, pertanto, accoglibile.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.8 – Palindroma S.r.l – Prot. n. 16550 del 7/7/2017

L'osservazione è relativa all'argomento n. 45 riguardante una modifica della scheda d'intervento n. 3 in allegato al RUE, variando le possibilità localizzative dei parcheggi pubblici previsti nella scheda stessa come oneri aggiuntivi (extrastandard), con obbligo di localizzazione e distribuzione sul fronte strada di via Gramsci, anziché in modo accorpato nell'area a nord di via Curiel.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede, al fine di lasciare una maggiore opportunità economica all'utilizzatore dell'area, la possibilità di destinare ad uso residenziale anche i 300 mq di SV/SU che la scheda prevede per usi commerciali e terziari.

Allegato alla osservazione anche un aggiornamento catastale per richiedere una correzione dell'individuazione dell'area inserita nella scheda.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che la destinazione d'uso a commerciale/terziario possa contribuire a creare dotazioni di servizi e funzioni a quella porzione di territorio al fine di creare una corretta mescolanza di funzioni, per cui non si ritiene di poter accogliere la richiesta di conversione in superficie residenziale.

Per quanto riguarda la correzione grafica del confine d'area della scheda di intervento, a seguito di verifiche catastali è risultato che quella porzione che si chiede di stralciare, al momento della individuazione della originaria scheda di RUE era, in realtà, parte di un mappale più grande di proprietà degli stessi soggetti attuatori. Su tali superfici catastali era stata strutturata la scheda di intervento, operando valutazioni tecniche sul complesso delle aree in parola che non dipendono dalla proprietà delle aree. Si ritiene pertanto di non dover procedere ad un aggiornamento e ad una riconfigurazione del perimetro. Tale osservazione non si ritiene, pertanto, accoglibile.

Si rileva tuttavia che la scheda apparentemente presenti delle effettive imprecisioni cartografiche, in ragione di obiettivi disallineamenti parziali tra che non sono riconducibili a precise volontà pianificatorie ma alle diverse scale e metodi di restituzione coi quali sono redatti catasto e RUE. In questo senso è opportuno consentire, in sede di rilascio del permesso di costruire, la precisa perimetrazione della scheda di intervento, con particolare riferimento all'esclusione di aree pubbliche o ad uso pubblico e alla rettifica di confini.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

N.B. Con nota pervenuta per posta elettronica certificata il giorno 14.3.2018, l'avv. Francesca Minotti ha depositato ulteriore osservazione, notevolmente tardiva, a firma della proprietà della maggior parte delle aree (De Vizio Srl). In tale osservazione si richiede di rivedere la scheda, evidenziando che: I. sussistono problemi di disallineamento catastale / proprietario rispetto al perimetro della scheda nell'area a nord di via Curiel; II. la quota di parcheggi extra-standard, fissata dalla scheda in 1.049 mq, non corrisponde all'estensione dei beni in proprietà De Vizio originariamente destinati a parcheggio, proponendo diverse soluzioni alternative tra cui l'individuazione di un

numero predeterminato di posti auto piuttosto che un'estensione delle aree da cedere, la riduzione della superficie da cedere, o una combinazione delle due soluzioni; III la richiesta di precisare che l'area da destinarsi ai parcheggi P1 di standard (aggiuntivi quindi ai 1.049 mq di parcheggi extrastandard) possa essere collocata in una qualsiasi localizzazione nell'ambito della porzione di "scheda" a sud di via Curiel, e non obbligatoriamente nella porzione di forma irregolare che si estende verso sud-ovest.

CONTRODEDUZIONE.

Una trattazione completa dell'osservazione e delle soluzioni prospettate, peraltro piuttosto articolate, non è possibile in questa fase del procedimento, l'osservazione è pertanto **IRRICEVIBILE**. Si ritiene tuttavia di poter introdurre d'ufficio alcuni elementi che consentano un approfondimento successivo in sede di negoziazione delle condizioni di attuazione e di progettazione, anche con l'obiettivo di coordinamento con le opere comunali previste nell'intorno.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Non in qualità di accoglimento dell'osservazione del privato, ma formulando osservazione d'ufficio, introdurre nella scheda d'intervento n. 3 la possibilità di rettificare il perimetro dell'intervento, nel contesto della progettazione esecutiva e del convenzionamento del titolo.
- Non in qualità di accoglimento dell'osservazione del privato, ma formulando osservazione d'ufficio, introdurre nella scheda d'intervento n. 3, fermo l'obiettivo di reperire le dotazioni nella misura prevista, la possibilità di moderare eventuali oggettive difficoltà attuative introducendo le relative modifiche, a fronte di adeguate compensazioni in sede negoziale.

Osservazione n.9 – Cagliari Enrico – Prot. n. 16630 del 7/7/2017

L'osservazione riguarda una modifica introdotta dalla revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. A seguito di questa revisione l'art. 37 del RUE ha previsto la monetizzazione del verde pubblico, in tutti gli ambiti, per gli interventi che determinano aumento di carico urbanistico.

OSSERVAZIONE

L'osservazione parte dall'introduzione della monetizzazione del verde pubblico su tutto il territorio di Castel Maggiore ma si concentra nel chiedere che tale prestazione sia non applicata nel caso specifico di interventi a sanatoria per il recupero di sottotetti realizzati in edifici compresi all'interno di un Piano Particolareggiato, ex PRG, già concluso.

CONTRODEDUZIONE

Poiché l'osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall'intendimento unificato. Si segnala in particolare che l'obiettivo perseguito dalla

variante di omogeneizzazione riguardo a questa materia è quello di garantire che i nuovi carichi urbanistici siano accompagnati dalle relative dotazioni pubbliche, e di individuare nella monetizzazione (prestazione pecuniaria sostitutiva di quella urbanistica reale) la modalità di assolvimento più consona ai contesti già urbanizzati. Si segnala inoltre la puntuale riserva n. 3 a questo proposito formulata dalla città metropolitana e la relativa discussione (vedi sopra).

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.10 – Martelli Mario per Ditta Veggetti Giuseppe – Prot. n. 17150 del 13/7/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del Comune la possibilità di ampliare gli usi ammissibili negli Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C), inserendo anche gli usi UA2, UC6, UC7, UC8, UC9, UC11, UC28, UL1 ed UL2. Questo al fine di riqualificare zone, un tempo adibite ad attività produttive, che, a causa della crisi, si sono spopolate lasciando campo libero a fenomeni di illegalità quali furti e vandalismi. Poiché l'osservazione risulta di impatto rilevante e la sua argomentazione articolata non si ritiene di poter procedere all'istruttoria completa di tale elemento in sede di controdeduzione, essendo necessario valutare l'elemento in sede di redazione ed esame di una nuova variante.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere riproposti.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.11 – Magri Massimo – Prot. n. 17178 del 13/7/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata, ma, in analogia con la variante n. 48 adottata con la quale una porzione del Comparto 1 A è stato riclassificato ambito AUC-A, richiede analoga classificazione anche per il Comparto 3.

CONTRODEDUZIONE

Poiché tale Comparto non risulta ancora né completamente edificato né con le relative opere di urbanizzazioni collaudate e prese in carico dal Comune non si ritiene opportuno procedere con una nuova classificazione in Ambito AUC-A.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere mutati gli stati di attuazione del Comparto 3.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.12 – Italprogetti Immobiliare Srl – Prot. n. 17179 del 13/7/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata, ma, in analogia con la variante n. 48 adottata con la quale una porzione del Comparto 1 A è stato riclassificato ambito AUC-A, richiede analoga classificazione anche per il Comparto 1 B.

CONTRODEDUZIONE

Poiché tale Comparto non risulta ancora interamente edificato e non presenta nemmeno porzioni omogenee già completate come è per il Comparto 1A, non si ritiene opportuno procedere con una nuova classificazione in Ambito AUC-A.

Tale osservazione non risulta, pertanto, accoglibile.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere mutati gli stati di attuazione del Comparto 1B.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.13 – Tagliaferri Pasquale – Prot. n. 17180 del 13/7/2017 (cfr. osservazione n. 1)

L'osservazione riguarda l'argomento n. 9 della Variante adottata, relativo ad una porzione di territorio agricolo con sovrastante corte ex colonica (n.97.1), già oggetto di recupero edilizio secondo quanto previsto dall'allegato 2 al RUE, composta anche da fabbricati classificati. Considerando che tale area costituisce un "cuneo agricolo" inserito in un contesto urbano ormai connotato come residenziale, si prevede la sua riclassificazione come ambito consolidato AUC-A di maggiore qualità insediativa mantenendo la specificazione che gli edifici esistenti e classificati ai sensi dell'art.21 del RUE restano assoggettati alle modalità di intervento ed ai parametri edificatori previsti per le corrispondenti tipologie di cui all'allegato 2 del RUE.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che venga chiarito se in quella corte, a seguito dell'inserimento in Ambito AUC-A, risulti possibile la edificazione di nuova superficie accessoria.

CONTRODEDUZIONE

Come per l'osservazione n. 1, si chiarisce che il vincolo tipologico viene mantenuto al solo scopo di tutelare la classica tipologia rurale riconosciuta nel fabbricato, riguardando, pertanto, esclusivamente la modalità di intervento ammissibile al fine di non stravolgere gli schemi distributivi e prospettici dei fabbricati classificati. Resta negli edifici classificati il vincolo dei 120 mq minimi di Superficie Utile per ogni unità immobiliare mentre i parcheggi pertinenziali vengono calcolati in base all'art.37 del RUE.

Si chiarisce, inoltre, che come per tutti gli ambiti AUC-A è possibile realizzare "nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale" e purchè sia rispettata la dotazione di superficie permeabile richiesta.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire all'art. 21 la disciplina della tutela e del verde permeabile per quanto riguarda la corte n. 98.

Osservazione n.14 – Bersani Silvano – Prot. n. 17286 del 14/7/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del Comune la possibilità di inserire per gli edifici privi di valore storico testimoniale situati in territorio rurale, in caso di demolizione e ricostruzione, un incremento "premiabile" al conseguimento di requisiti prestazionali in ambito di sostenibilità energetica, in analogia a quanto è consentito negli ambiti consolidati. Poiché l'osservazione risulta di impatto rilevante e la sua argomentazione articolata non si ritiene di poter procedere all'istruttoria completa di tale elemento in sede di controdeduzione, essendo necessario valutare l'elemento in sede di redazione ed esame di una nuova variante.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere riproposti.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.15 – Baia Pietro – Prot. n. 17294 del 14/7/2017

L'osservazione riguarda una modifica introdotta dalla revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. A seguito di questa revisione è stato fortemente modificato il punto 6.2 dell'art. 21 paragrafo I relativo all'adeguamento delle superfici accessorie e, nel caso specifico della presente osservazione, è stata eliminata la possibilità di realizzare "posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15" che concorrono al conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede di reintrodurre la possibilità di realizzare tettoie come posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15, che concorrano al conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti.

In alternativa richiede di far rientrare nel conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti anche pergolati o strutture leggere da realizzare nelle aree pertinenziali.

CONTRODEDUZIONE

Poiché l'osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione

stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall'intendimento unificato. La norma nella sua versione adottata è peraltro maggiormente coerente con i principi di pianificazione del territorio rurale (contenimento del costruito, recupero e tutela dei fabbricati di rilievo storico – testimoniale).

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.16 – Baia Pietro – Prot. n. 17295 del 14/7/2017

L'osservazione riguarda una modifica introdotta dalla revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. A seguito di questa revisione è stata inserita la possibilità di realizzare *“una scala esterna purché rimanga all'interno della sagoma plani volumetrica dell'edificio”*.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede di introdurre la possibilità, per i fabbricati di minor tutela storica tipologica, di realizzare alcune funzioni accessorie non individuabili come ampliamento e sviluppo di spazi abitabili, fra cui i vani scale di collegamento verticale, anche all'esterno della sagoma planivolumetrica.

CONTRODEDUZIONE

Poiché l'osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall'intendimento unificato. La norma nella sua versione adottata è peraltro maggiormente coerente con i principi di pianificazione del territorio rurale (contenimento del costruito, recupero e tutela dei fabbricati di rilievo storico – testimoniale).

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.17 – Coltelli Chiara – Prot. n. 17296 del 14/7/2017

L'osservazione riguarda una modifica introdotta dalla revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. A seguito di questa revisione è stata inserita la possibilità di

realizzare “una scala esterna purché rimanga all’interno della sagoma plani volumetrica dell’edificio”.

OSSERVAZIONE

L’osservazione richiede di introdurre la possibilità, per i fabbricati di minor tutela storica tipologica, di realizzare alcune funzioni accessorie non individuabili come ampliamento e sviluppo di spazi abitabili, fra cui i vani scale di collegamento verticale, anche all’esterno della sagoma planivolumetrica.

CONTRODEDUZIONE

Poiché l’osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell’Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell’Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall’intendimento unificato. La norma nella sua versione adottata è peraltro maggiormente coerente con i principi di pianificazione del territorio rurale (contenimento del costruito, recupero e tutela dei fabbricati di rilievo storico – testimoniale).

ANALOGAMENTE ALLA OSSERVAZIONE N.16, OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.18 – Coltelli Chiara – Prot. n. 17298 del 14/7/2017

L’osservazione riguarda una modifica introdotta dalla revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell’Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell’Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. A seguito di questa revisione è stato fortemente modificato il punto 6.2 dell’art. 21 paragrafo I relativo all’adeguamento delle superfici accessorie e, nel caso specifico della presente osservazione, è stata eliminata la possibilità di realizzare “posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15” che concorrono al conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti.

OSSERVAZIONE

L’osservazione richiede di reintrodurre la possibilità di realizzare tettoie come posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15, che concorrano al conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti.

In alternativa richiede di far rientrare nel conteggio dei 30 mq minimi di Sa richiesti anche pergolati o strutture leggere da realizzare nelle aree pertinenziali.

CONTRODEDUZIONE

Poiché l'osservazione riguarda una norma oggetto di revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, non si ritiene corretto apportare modifiche che si discostino dall'intendimento unificato. La norma nella sua versione adottata è peraltro maggiormente coerente con i principi di pianificazione del territorio rurale (contenimento del costruito, recupero e tutela dei fabbricati di rilievo storico – testimoniale).

ANALOGAMENTE ALLA OSSERVAZIONE N.15, OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.19 – Alem Immobiliare Srl – Prot. n. 17299 del 14/7/2017

L'osservazione riguarda l'art. 21 del RUE, relativo ai complessi edilizi di valore storico testimoniale, oggetto della revisione di carattere generale del RUE alla luce della omogeneizzazione operata a livello dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016. L'osservazione in oggetto non interessa specificatamente un elemento modificato dalla variante adottata, tuttavia si ritiene di procedere ugualmente alla discussione in quanto gli elementi portati all'attenzione dell'amministrazione sono volti ad un chiarimento normativo senza pregiudizio per gli obiettivi dello strumento.

OSSERVAZIONE

Nei fabbricati di valore storico testimoniale in territorio rurale con interventi di recupero effettuati dopo la data di approvazione del PRG, inseriti in corti individuate con cerchi blu con linea a tratto-punto, il RUE “non ammette la modifica del numero delle unità immobiliari già autorizzate”.

L'osservazione richiede di inserire anche in questi edifici la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari.

Contestualmente richiede di ridurre la Superficie Utile minima per ogni unità immobiliare, portandola dagli attuali 120 mq a 70 mq, per adeguarsi a nuove esigenze abitative.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene opportuno chiarire che nelle corti già oggetto di precedente Progetto Unitario già autorizzato (corti definite da una simbologia grafica “tratto-punto”), previa predisposizione ed approvazione di nuovo Progetto Unitario in variante al precedente, risulta possibile modificare il numero delle unità immobiliari, a condizione che il nuovo Progetto Unitario rispetti i limiti e le prescrizioni della normativa vigente al momento della presentazione del progetto unitario.

Non si ritiene, invece, accoglibile la seconda richiesta sia perché relativa ad una prescrizione presente nella versione omogeneizzata dei RUE di tutti i Comuni dell'Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi assunti dal documento approvato con deliberazione

dell'Unione stessa n. 42 del 26/10/2016, sia perché la riduzione della Superficie Utile minima aumenterebbe il numero delle unità immobiliari recuperabili negli edifici rurali, con conseguente aumento del carico urbanistico in territorio rurale, contrariamente agli indirizzi in materia di pianificazione rurale.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire, all'art. 21, la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari nelle corti contrassegnate da simbologia "tratto-punto", nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni della normativa vigente al momento della presentazione del progetto unitario.

Osservazione n.20 – Poggioli Carlo – Prot. n. 17321 del 14/7/2017

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del Comune la possibilità di modificare la classificazione urbanistica di una porzione ridotta di terreno ora individuata come Ambito ASP-C1. Considerato che intendono demolire la costruzione industriale esistente attualmente in condizioni fatiscenti e che l'area si trova in fregio alla zona residenziale richiederebbero di portare l'area in Ambito consolidato di maggior qualità insediativa AUC-A. Poiché l'osservazione risulta di impatto rilevante e la sua argomentazione articolata non si ritiene di poter procedere all'istruttoria completa di tale elemento in sede di controdeduzione, essendo necessario valutare l'elemento in sede di redazione ed esame di una nuova variante, assoggettandola a Valsat.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere riproposti.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.21 – Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Castel Maggiore – Prot. n. 17411 del 14/7/2017

Il documento pervenuto contiene due differenti osservazioni.

La prima osservazione riguarda l'individuazione grafica delle piste ciclabili di progetto. Tale osservazione non interessa specificatamente un elemento modificato dalla variante adottata, tuttavia si ritiene di procedere ugualmente alla discussione in quanto gli elementi portati all'attenzione sono congruenti con quanto previsto dalla programmazione comunale (Documento Unico di Programmazione o DUP, vedi, tra l'altro, missione 10, programma 5 "Trasporto e diritto alla mobilità – viabilità e infrastrutture stradali", vedi anche DGC n. 95 del 13.10.2017) volti ad un aggiornamento dei tratti ciclopedonali di progetto che si intende estendere al fine di collegare la frazione di Sabbiuolo, caratterizzata negli ultimi anni da una sensibile crescita demografica, con il capoluogo e la zona industriale. L'aggiornamento dei percorsi ciclopedonali tiene conto anche delle previsioni dei percorsi ciclopedonali di prossima realizzazione, in attuazione del progetto finanziato nell'ambito del cosiddetto "Bando Periferie".

Nemmeno la seconda osservazione interessa specificatamente un elemento modificato dalla variante adottata, e riguarda l'individuazione dell'area per impianti CRR.

OSSERVAZIONE 1

Si richiede di individuare cartograficamente i seguenti nuovi tratti di collegamenti ciclabili di progetto:

- tra Castel Maggiore capoluogo e Sabbiuono;
- tra Castello e Via Sammarina attraverso Via Albertina;
- tra la zona industriale e la Via Sammarina

con quest'ultima quale asse di collegamento tra i tre attraversamenti.

Contestualmente si richiede di modificare il tratto della ciclabile "Lungo Navile" a sud di Castello da "tratto di progetto" a "tratto esistente", essendo già realizzata e fruibile.

CONTRODEDUZIONE

Trattandosi di traduzione cartografica di previsioni già consolidate e programmate, nonché di elementi presenti sul territorio si ritiene opportuno procedere con l'aggiornamento degli strumenti urbanistici.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Elaborati grafici

- Indicare nelle tavolette e nelle tavole di RUE le piste ciclopedonali sopra richiamate.

OSSERVAZIONE 2

Si richiede di correggere graficamente un errore di classificazione urbanistica. L'area che ospita il CRR di Via Lirone in corrispondenza dell'intersezione con Via Parri è attualmente individuata come "attrezzature con impianti sportivi". Al fine di consentire l'ampliamento del Centro raccolta Rifiuti si richiede di adeguare la destinazione urbanistica in "impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi: CRR"

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non risulta pertinente alla presente variante e l'elemento non è stato assoggettato a valutazioni ambientali. Al fine di poter regolarizzare la posizione del centro di raccolta di via Lirone si potranno perseguire le procedure di variante specifica, anche con le procedure accelerate previste dalla norma, o di permesso di costruire in deroga per interesse pubblico.

OSSERVAZIONE RIGETTATA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Osservazione n.22 – CISA 2000 Srl – Prot. n. 17539 del 18/7/2017

L'osservazione è relativa all'argomento 4, concernente una modifica della scheda n. 10 allegata alle norme di RUE, relativa ad un insediamento ubicato a margine del canale Navile (corte n. 162).

Per tale insediamento si prevede una rettifica del limite di ambito con incremento della possibilità edificatoria per usi terziario-commerciali e di servizio da mq 500 a mq 700 di superficie utile, per rendere maggiormente sostenibile, anche sotto il profilo economico,

l'intervento di riqualificazione degli edifici presenti nell'area da parte del soggetto attuatore.

Vengono altresì integrati gli usi ammessi sia nell'edificio esistente "C3 – ex stalle-fienile" con i nuovi usi UC4, UC5, UC12/A UC18, UC19, UC20, UC21, UL1, UL2 che negli edifici di previsione con nuovi usi ammessi UC4, UC5, UC18.

Si prevede altresì che l'attuazione avvenga previo accordo ex art. 11 della L. 241/90, con la previsione, a carico del soggetto attuatore, della realizzazione di opere di pubblica utilità in regime di perequazione urbanistica.

OSSERVAZIONE

Vista la particolare distribuzione planimetrica del lotto, l'osservazione richiede di inserire la possibilità di realizzare la nuova costruzione sul limite delle linee delimitanti il parco fluviale Navile di previsione e della fascia di tutela fluviale.

CONTRODEDUZIONE

Si chiarisce che il Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali – Parco Navile non costituisce Ambito da cui deve essere mantenuta distanza. Anche quella porzione di area compresa all'interno della scheda 10, caratterizzata, sugli strumenti urbanistici, come parco fluviale di previsione rientra in Ambito periurbano della conurbazione bolognese, per cui appare assentibile la costruzione sul confine.

Non è, invece, ammessa la nuova costruzione all'interno di tale area classificata come Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali – Parco Navile (vedi anche art. 31 delle Nda del PSC).

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire, nella scheda d'intervento n. 10, la possibilità di edificare in confine.

Osservazione n.23 – Palindroma S.r.l – Prot. n. 17544 del 18/7/2017

L'osservazione richiede alcuni chiarimenti e precisazioni in merito alla modifica apportata alla scheda d'intervento n. 3 in allegato al RUE, variando le possibilità localizzative dei parcheggi pubblici previsti nella scheda stessa come oneri aggiuntivi (extrastandard), con obbligo di localizzazione e distribuzione sul fronte strada di via Gramsci, anziché in modo accorpato nell'area a nord di via Curiel (argomento n. 45).

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede i seguenti chiarimenti e precisazioni:

- 1) al fine di consentire una modulazione più flessibile dell'intervento secondo le richieste di mercato si chiede di modificare la voce "Modalità di intervento" nel seguente modo "Diretto, la convenzione deve essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate dall'intervento, sulla base di un progetto complessivo esteso sulle 2 aree, che potrà essere eseguito in due fasi differenti distinte, riferite alle due aree, comprendenti i parcheggi extra-standard insistenti sulle medesime";
- 2) si constata la conferma delle altezze massime degli edifici come previsti da RUE previgente;

- 3) eliminare le prescrizioni particolari di bonifica del terreno in quanto già adempiute come si evince dalla allegata comunicazione della provincia di Bologna certificante la bonifica dell'area e dalla relazione tecnica di avvenuta bonifica dell'area Shell).

CONTRODEDUZIONE

- 1) si precisa che nella modalità di intervento indicata nella scheda non è richiesto obbligatoriamente una attuazione contestuale, è già ammessa la costruzione in fasi diverse sulla base di un progetto complessivo esteso alle due aree che deve essere presentato con il primo titolo edilizio (masterplan);
- 2) La constatazione non ha valore di osservazione. L'argomento di variante non modifica le altezze come previste dalla disciplina previgente;
- 3) Non si ritiene necessaria l'eliminazione delle prescrizioni particolari di bonifica del terreno, in quanto la normativa rimane sempre vigente anche se già adempiuta.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire, nella scheda d'intervento n. 3, la possibilità di edificare per stralci in ottemperanza al masterplan e nei tempi prefissati dalla convenzione.

Osservazione n.24 – Iniziativa Immobiliare Funo Srl – Prot. n. 17599 del 18/7/2017

L'osservazione non interessa specificatamente un elemento modificato dalla variante adottata, tuttavia si ritiene di procedere ugualmente alla discussione in quanto gli elementi portati all'attenzione sono volti ad un adeguamento grafico risolutivo di un apparente contrasto tecnico-distributivo.

Nella scheda di intervento 7 allegata al RUE rappresenta come accesso al lotto di nuova edificazione una strada che crea parziale interferenza con un attraversamento pedonale rialzato ed un palo della pubblica illuminazione esistenti.

OSSERVAZIONE

Si richiede di modificare parzialmente l'indicazione grafica della strada di accesso mediante l'allargamento della stessa di m 2,5 o la sua traslazione, sempre di m 2,5, verso la rotonda stradale a sud.

CONTRODEDUZIONE

Trattandosi di proposta che risponde ad una obiettiva problematica tecnica emersa a seguito di un approfondimento della scheda di intervento, si ritiene opportuno chiarire che la rappresentazione sul RUE deve essere intesa come indicativa e che la effettiva soluzione progettuale deve essere concordata, previa acquisizione dei pareri degli uffici competenti, in sede di conclusione dell'accordo integrativo o sostitutivo del titolo abilitativo per l'attuazione della scheda n. 7, individuandola nell'ambito delle aree in disponibilità al comune o al soggetto attuatore della scheda stessa.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Chiarire, nella scheda d'intervento n. 7, la possibilità di rettificare la scheda d'intervento n. 7 qualora ciò dovesse risultare risolutivo per problematiche viabilistiche individuate dal comune.

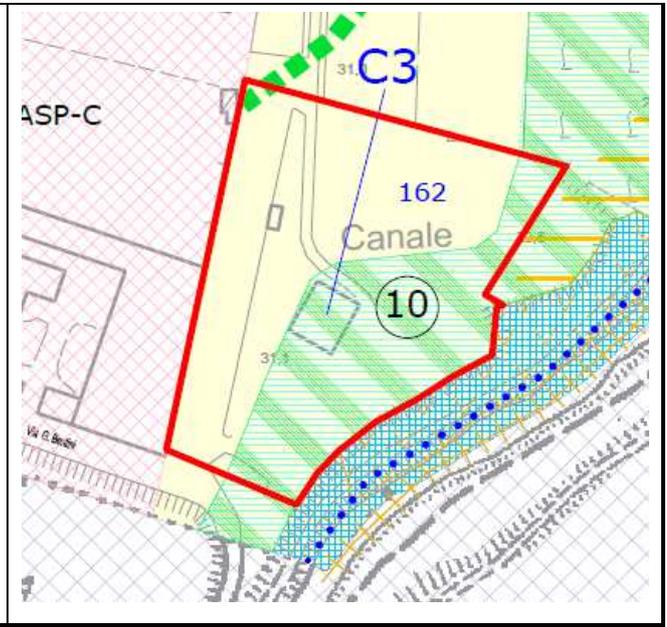
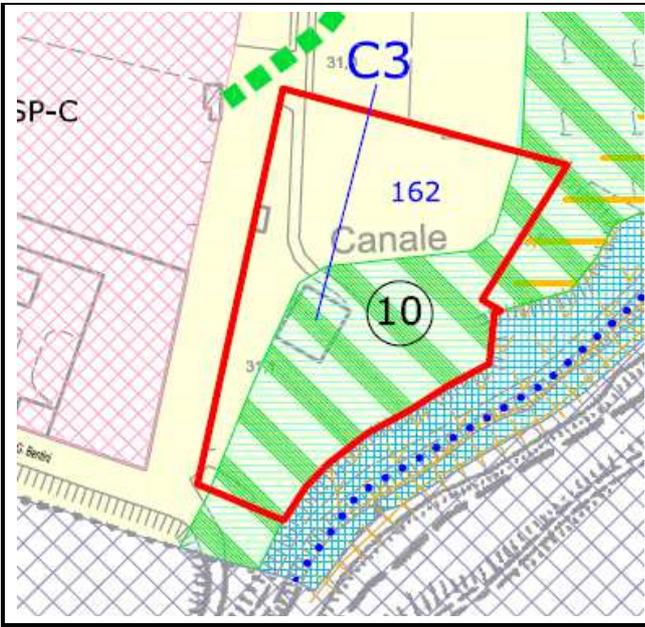
3.4 OSSERVAZIONI INTERNE D'UFFICIO

1	Aggiornare e correggere gli artt.23 e 25 con le rettifiche e integrazioni introdotte dalla variante in riferimento alle schede progettuali
2	Eliminare negli artt.28, 30, 31 e 32 la possibilità di installare manufatti in legno o altro materiale leggero ad uso pertinenziale di edifici principali per una misura massima di 8,00 mq ed altezza massima al colmo di m 2,50 nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo, mantenendo la possibilità solo negli ambiti ad uso prevalentemente residenziale.
3	All'art.28 correggere il refuso presente nella specifica inserita con l'argomento 21.
4	Aggiungere nell'appendice 4.2 (<i>"Definizioni di termini in materia edilizia"</i>) la precisazione che il vano ad uso cantina non può essere collegato direttamente con vani ad uso principale e che deve avere accesso solo dall'esterno.
5	All'art. 14.10 comma 1 lettera e aggiungere la indicazione che "è ammesso il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale ai sensi dell'art.28 della L.R. 15/2013".
6	All'art. 23 – "Ambiti consolidati di maggior qualità insediativa (AUC-A)" aggiungere la precisazione che per le area classificate come AUC-A comprese all'interno del perimetro del Piano particolareggiato valgono le norme tecniche di piano.
7	All'art.21 pgf 4 punto 1 è stata mantenuta, per gli edifici privi di valore storico-testimoniale, la possibilità di realizzare posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima di 15 mq che concorrono al conteggio dei 30 mq minimi per ogni u.i.. Tale possibilità è stata eliminata dalla presente variante per il recupero degli edifici classificati per cui si ritiene corretto per analogia eliminare questa possibilità anche per gli edifici non classificati.

4 STRALCI CARTOGRAFICI

Di seguito vengono riportati gli stralci planimetrici delle modifiche cartografiche, con l'individuazione della situazione vigente e della proposta di variante per ciascun argomento trattato.

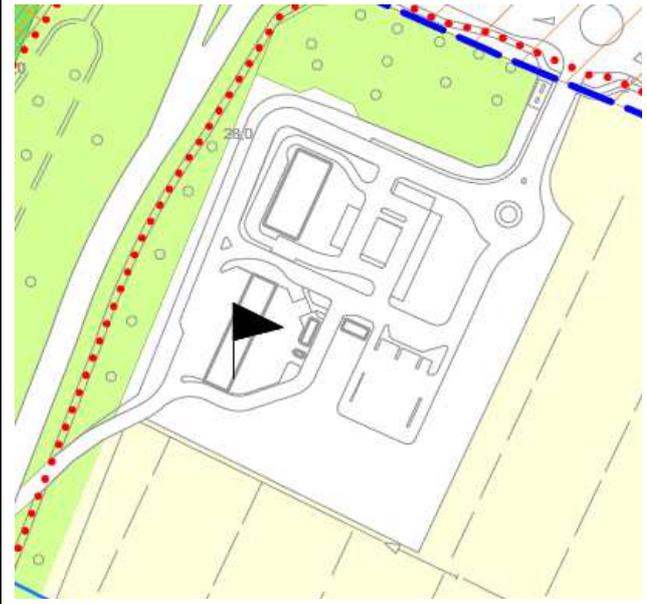
SITUAZIONE VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Argomento 1 Tav. n. 2 Tavolettta n. 14	
Argomento 3 Tav. n. 2 Tavolettta n. 21	
Argomento 4 Tav. n. 2 Tavolettta n. 18	



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

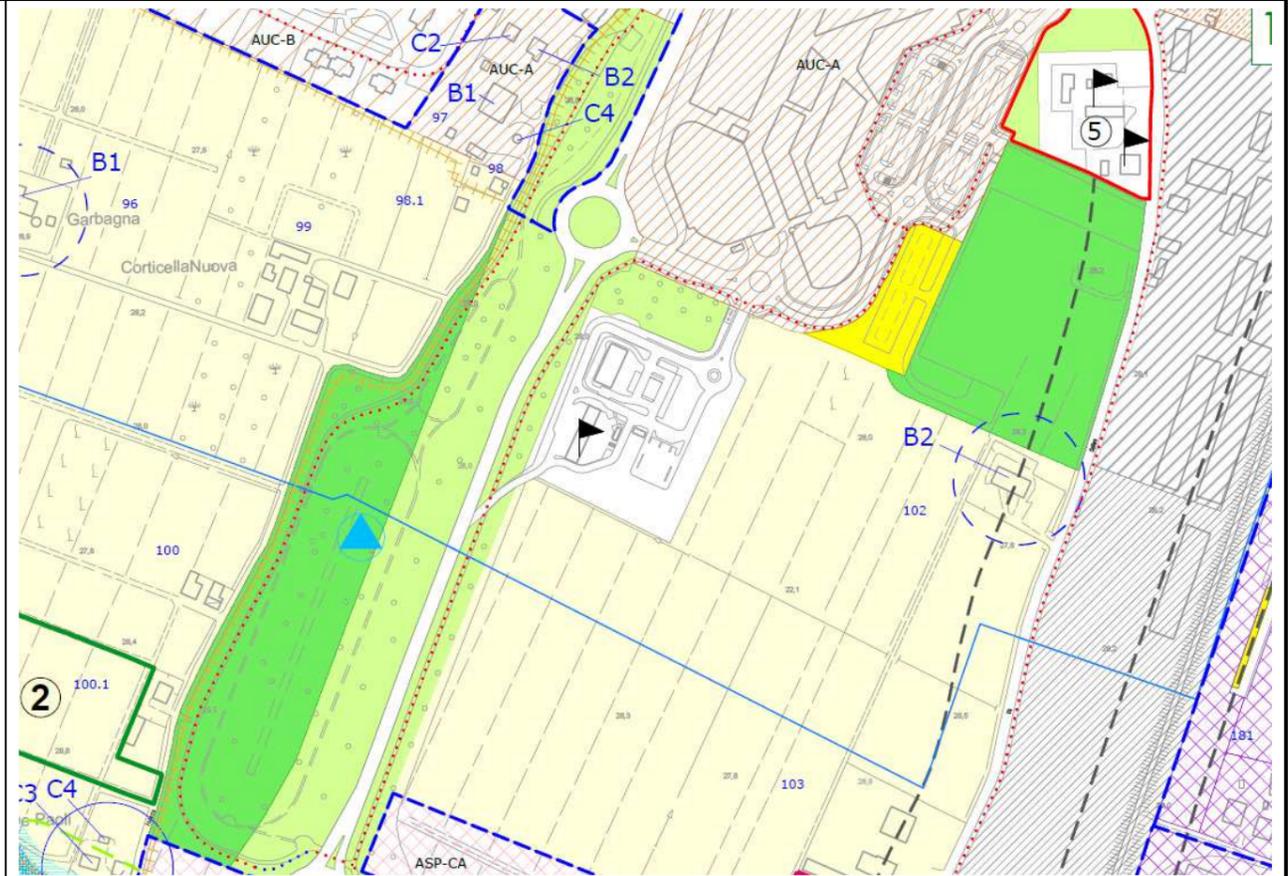
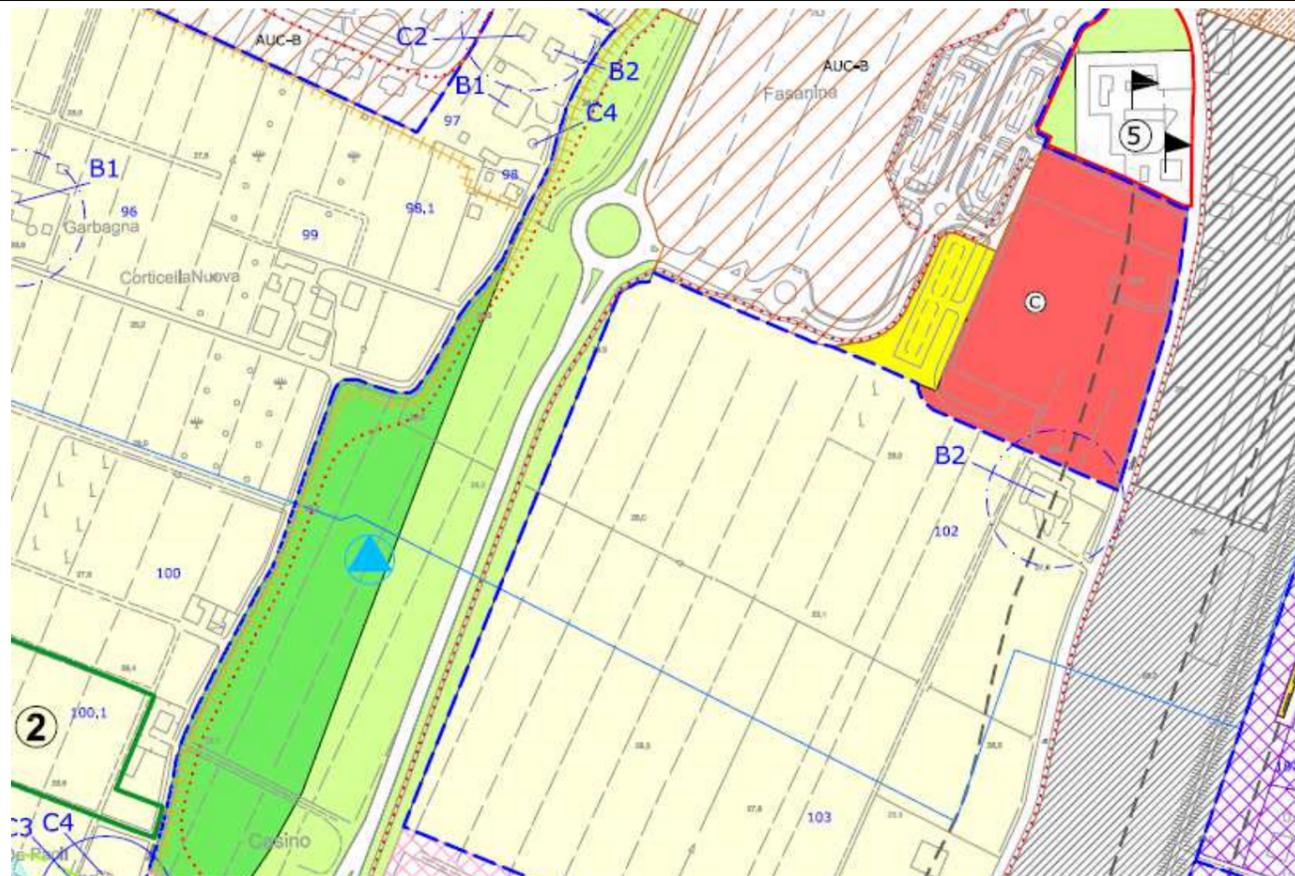
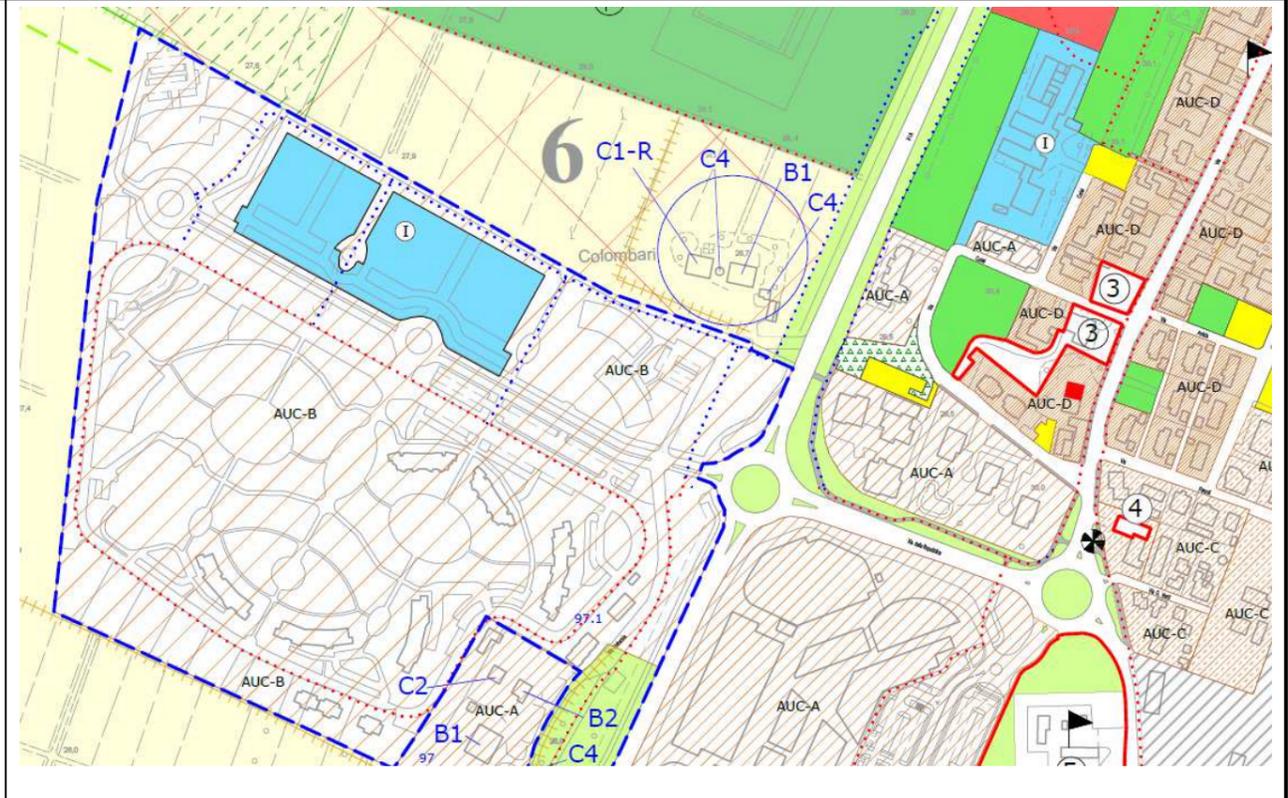
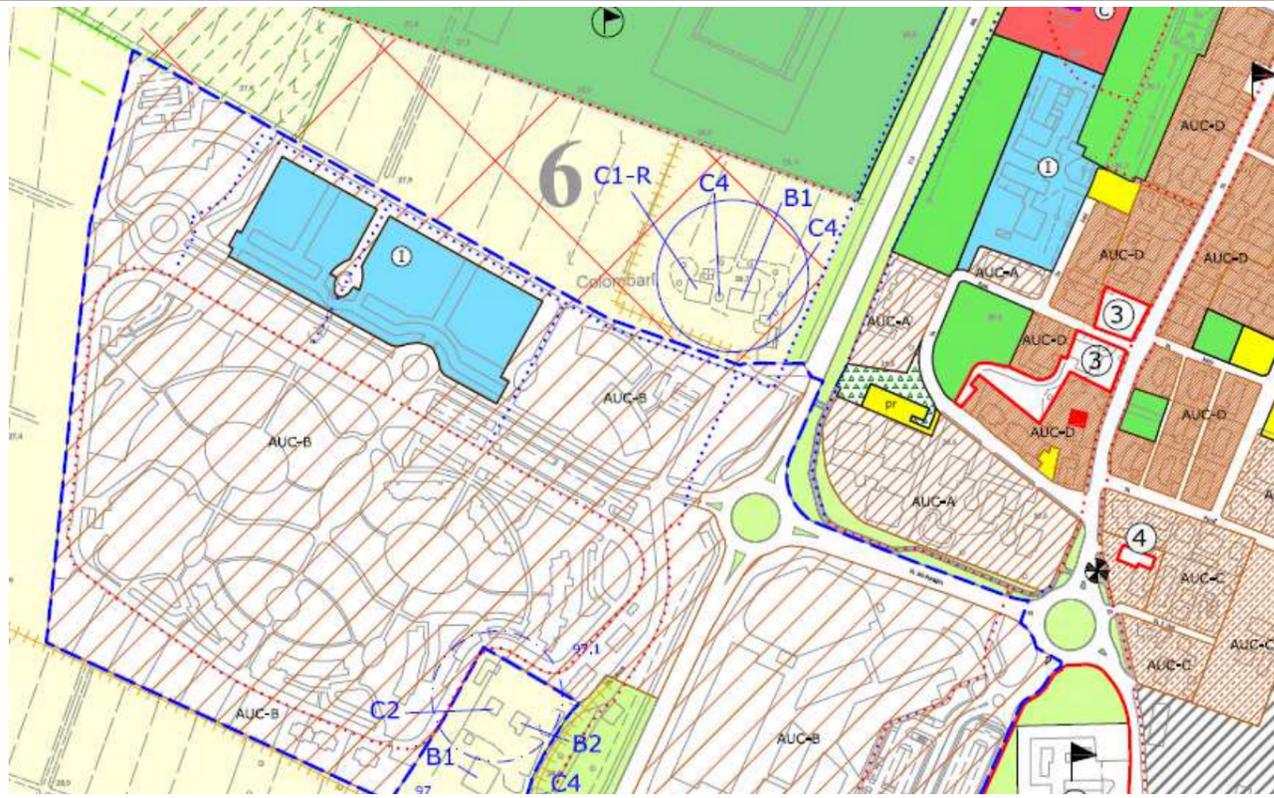
Argomenti 6 Tav. n. 2 Tavolette n. 11



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

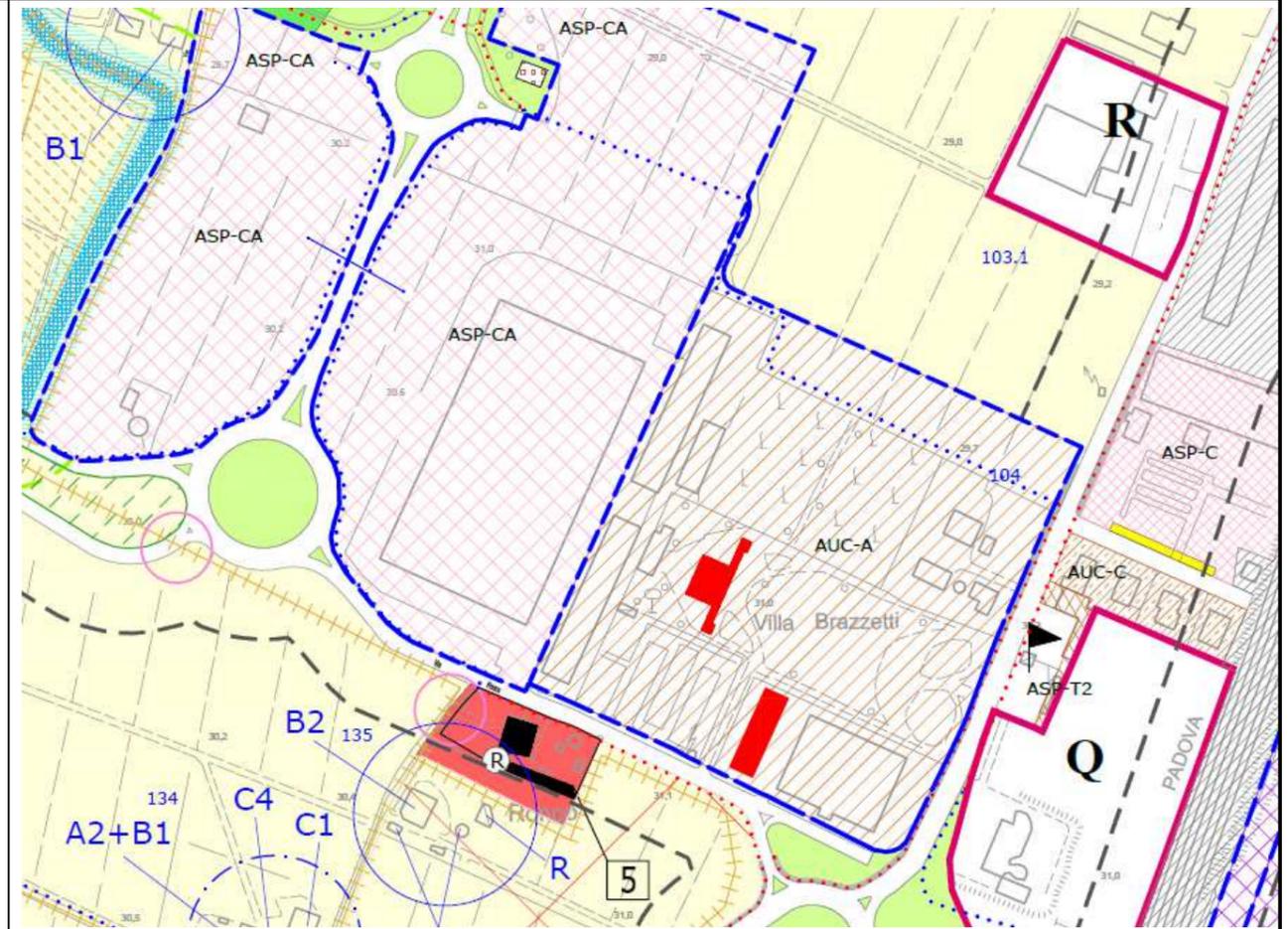
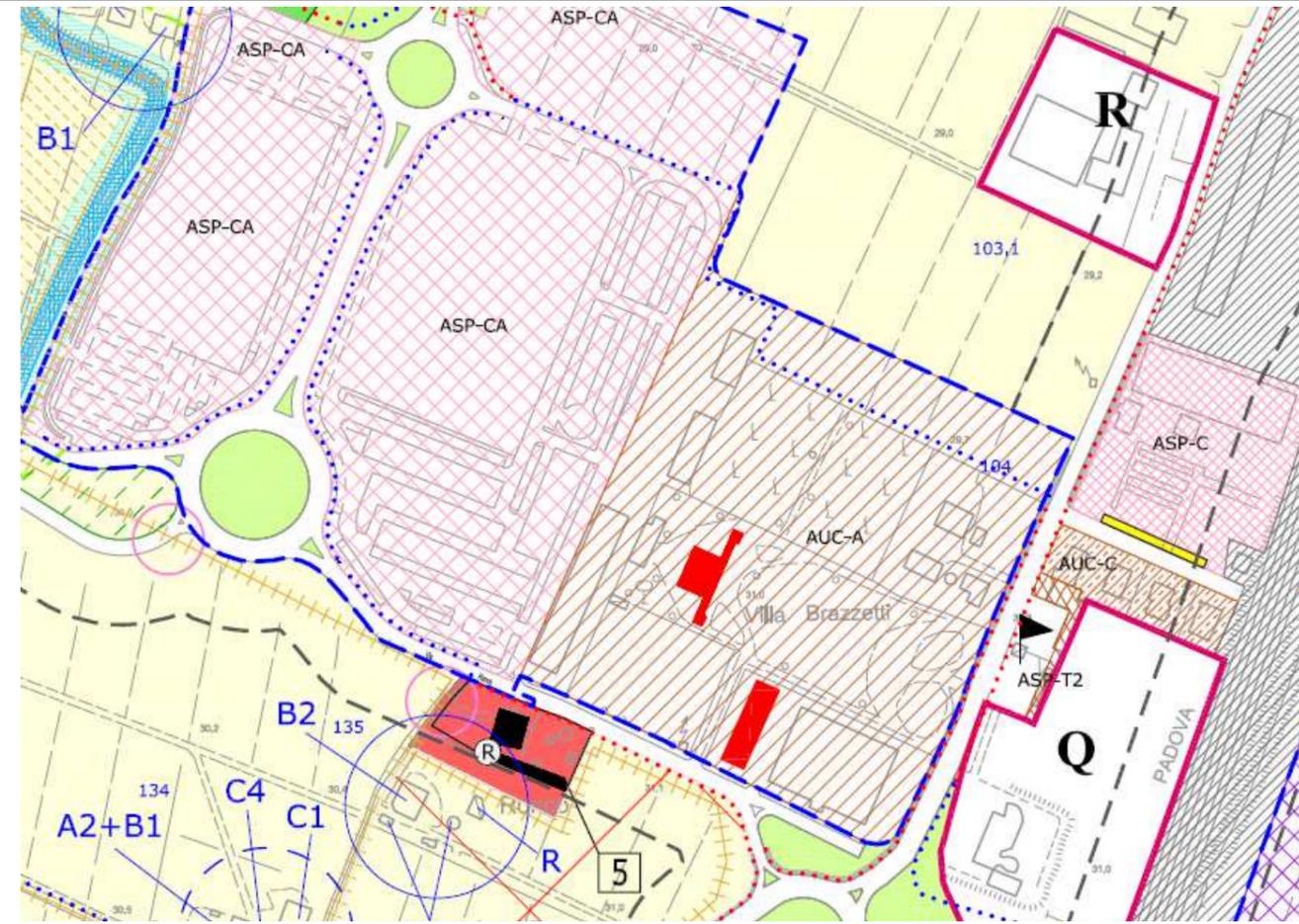
Argomento 8 e 40 Tav. n. 2 Tavole n. 7 e 11



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

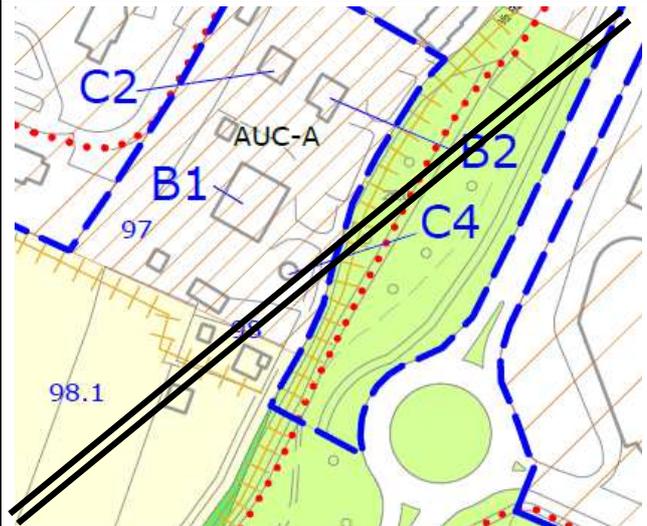
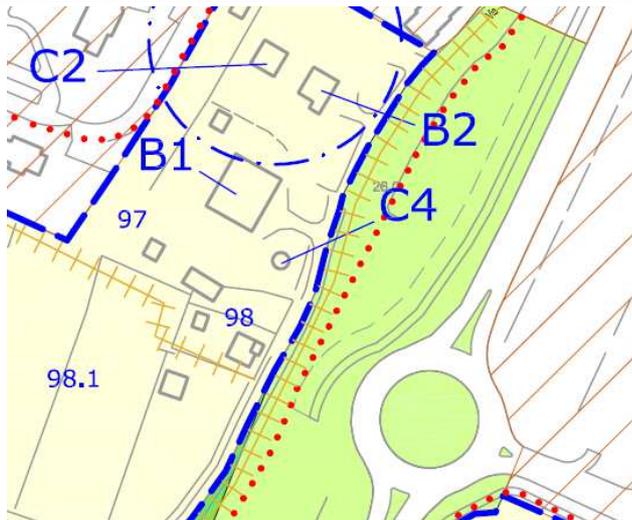
Argomento 8 Tav. n. 2 Tavoleta n. 14



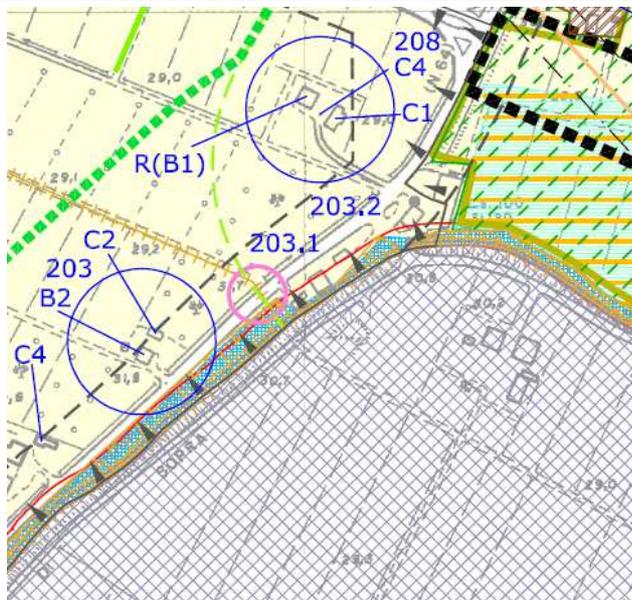
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

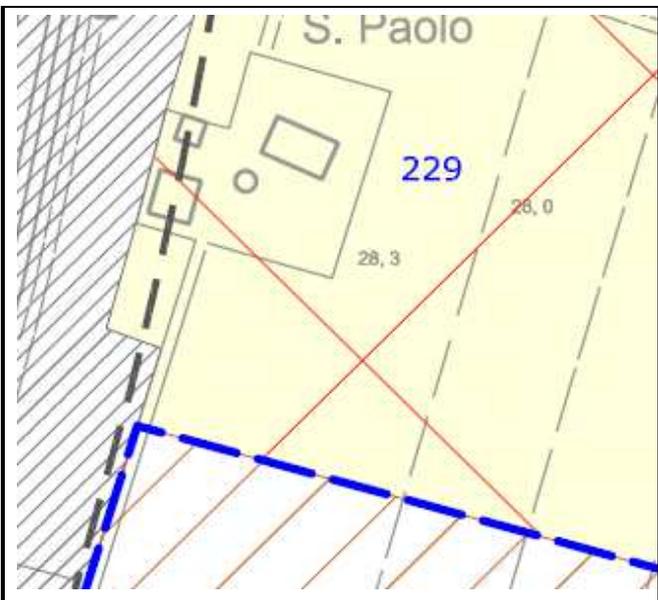
Argomento 9 Tav. n. 2 Tavolette n. 7 e 11 CASSATO



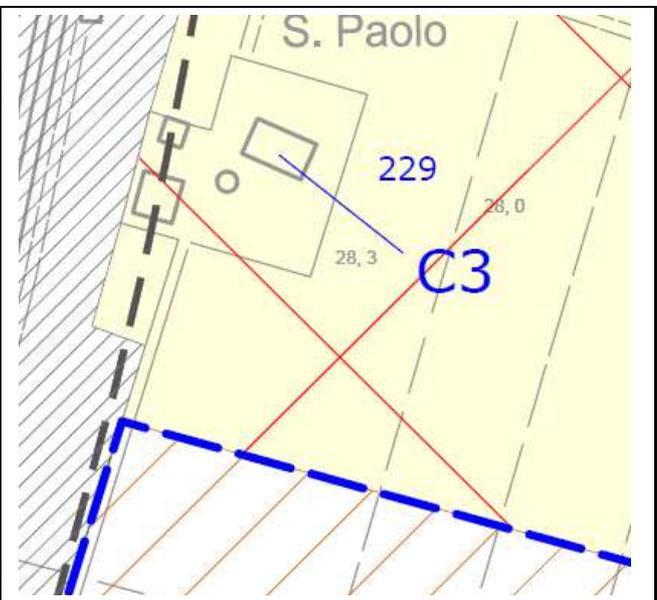
Argomento 10 Tav. n. 1 Tavoletta n. 15



Argomento 14 Tav. n. 2 Tavoletta n. 5

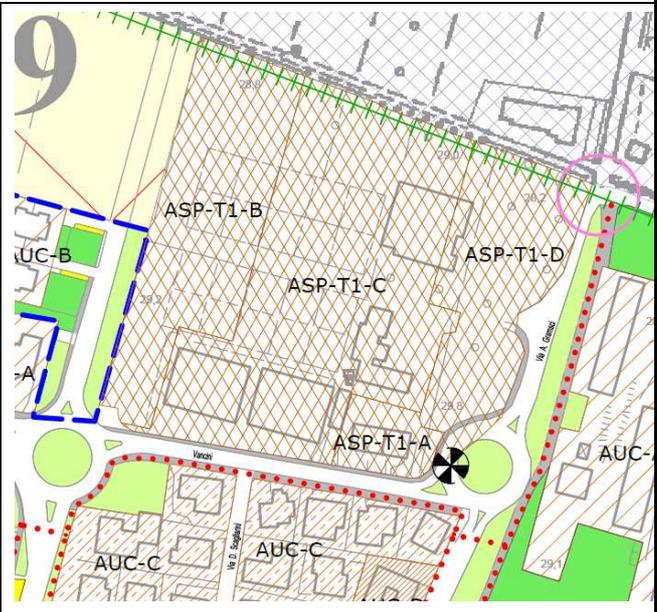
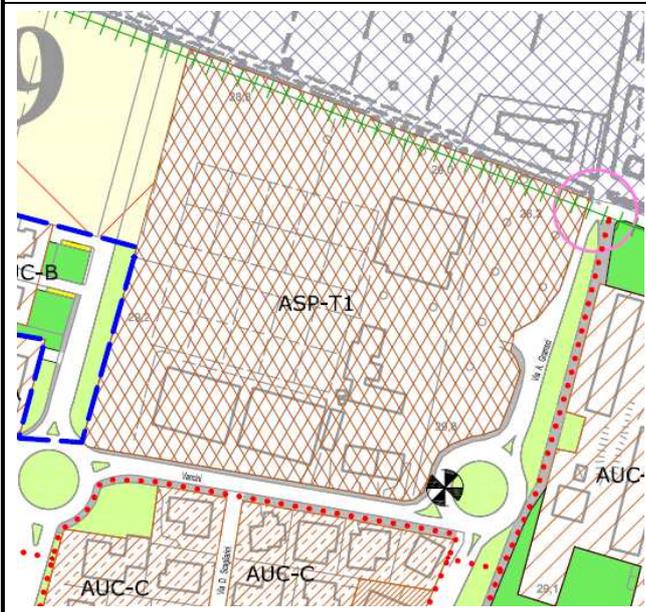


SITUAZIONE VIGENTE

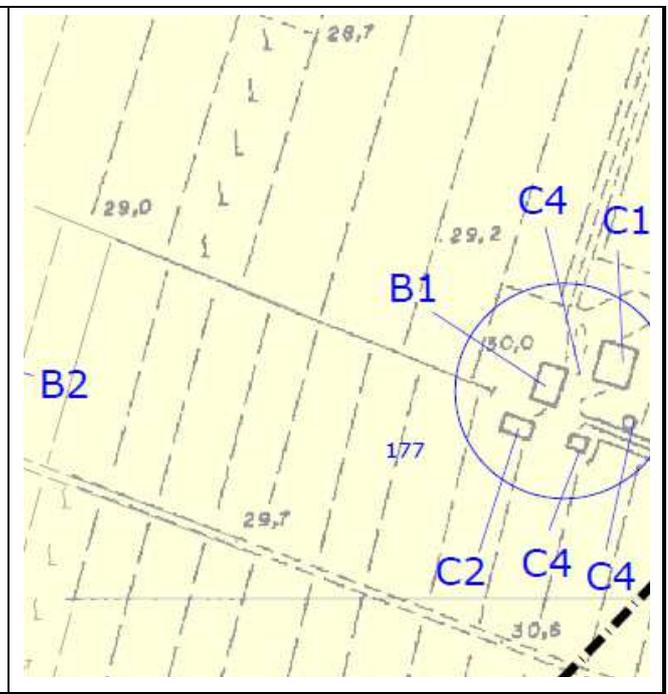
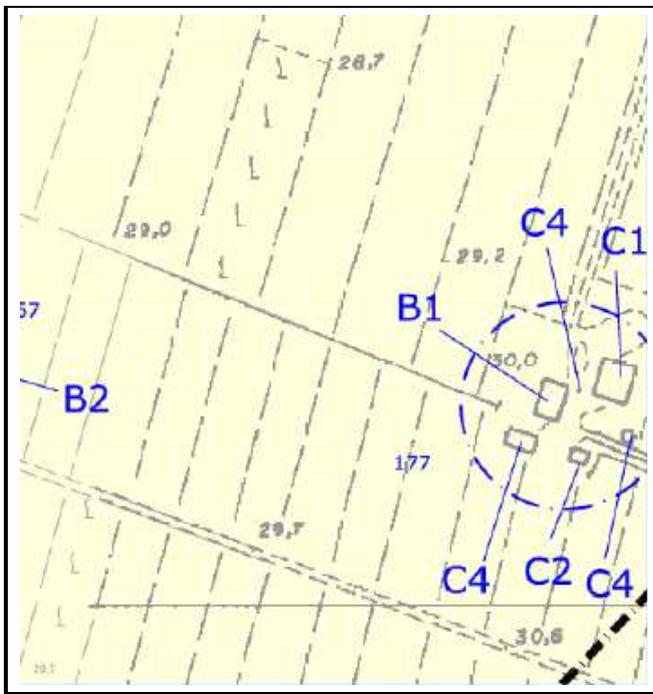


PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 15 Tav. n. 2 Tavoleta n. 3



Argomento 16 Tav. n. 2 Tavoleta n. 18



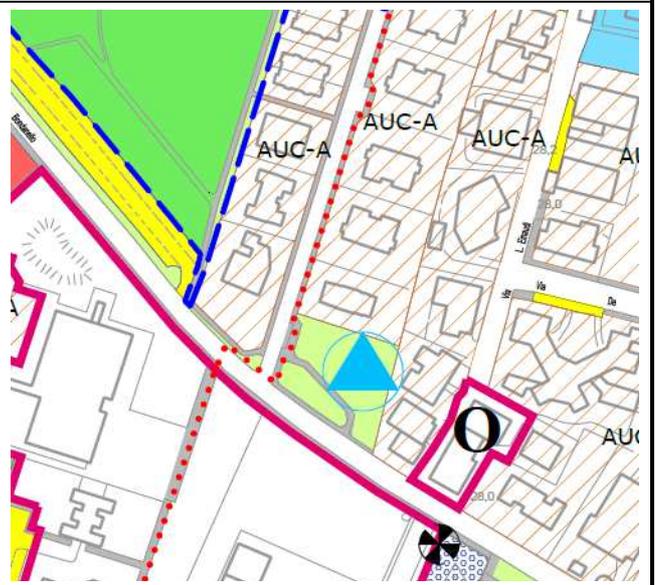
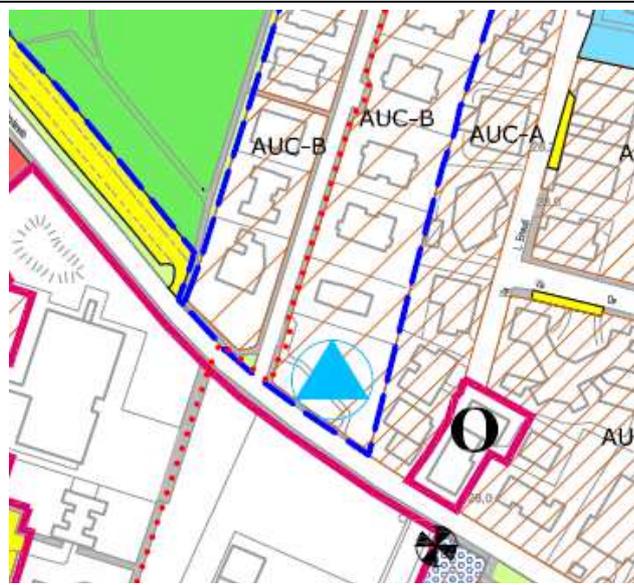
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 17 Tav. n. 2 Tavoleta n. 2

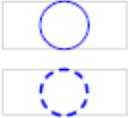
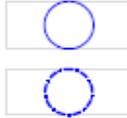
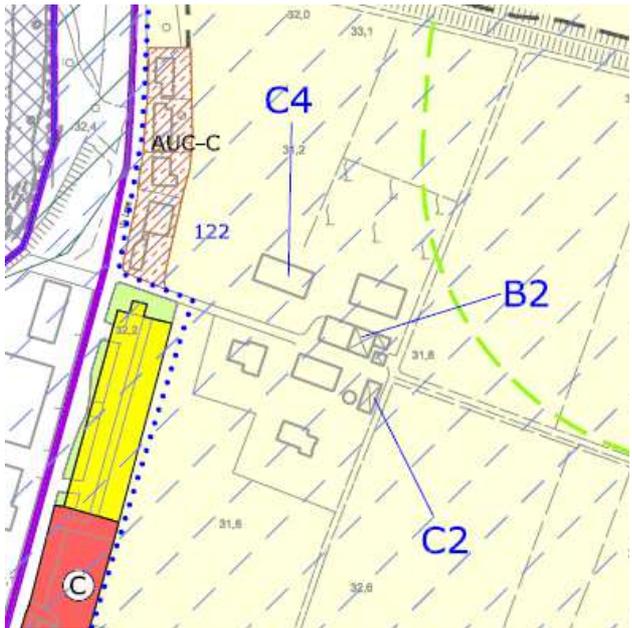
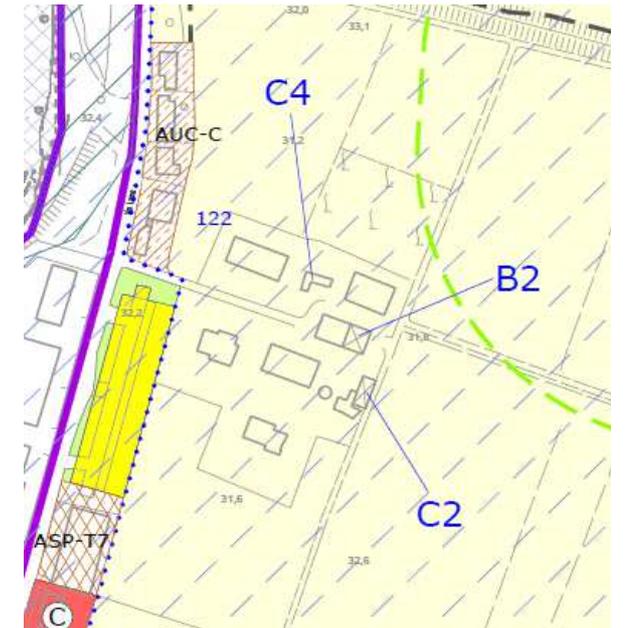
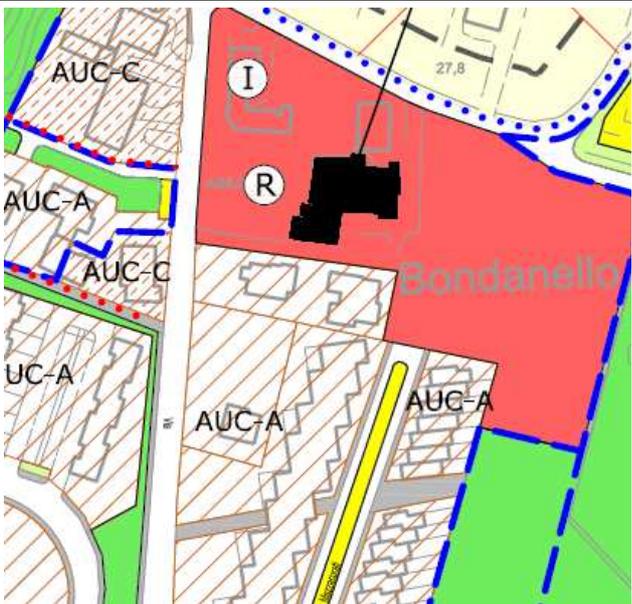
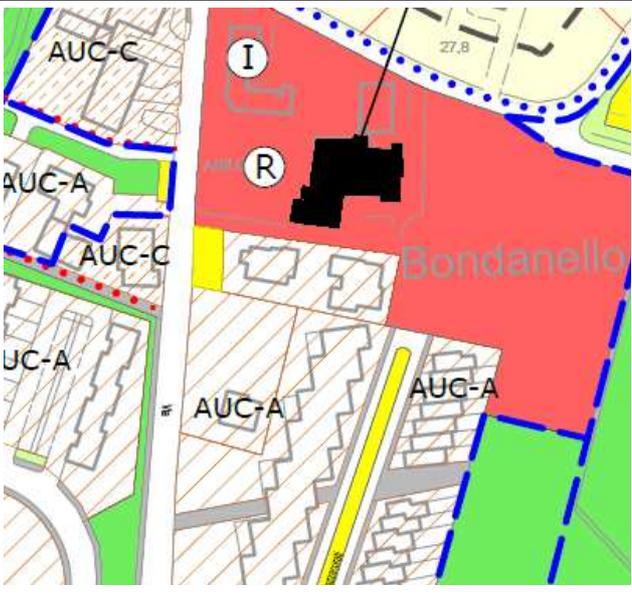


Argomento 17 Tav. n. 2 Tavoleta n. 4



Argomento 18 Tav. n. 2 Tavoleta n. 4



SITUAZIONE VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Argomento 19 Tav. n. 2 Legenda	
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Corte e complessi edilizi di valore storico testimoniale</p> <p>Corte e complessi edilizi di valore storico testimoniale con intervento di recupero attuato (paragrafo secondo punto9, Art.21)</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Corte e complessi edilizi di valore storico testimoniale</p> <p>Corte e complessi edilizi di valore storico testimoniale con intervento di recupero attuato (Art.21, paragrafo terzo, punto 7)</p>
Argomento 20 Tav. n. 2 Tavoleta n. 21	
	
Argomento 22 Tav. n. 2 Tavoleta n. 2	
	

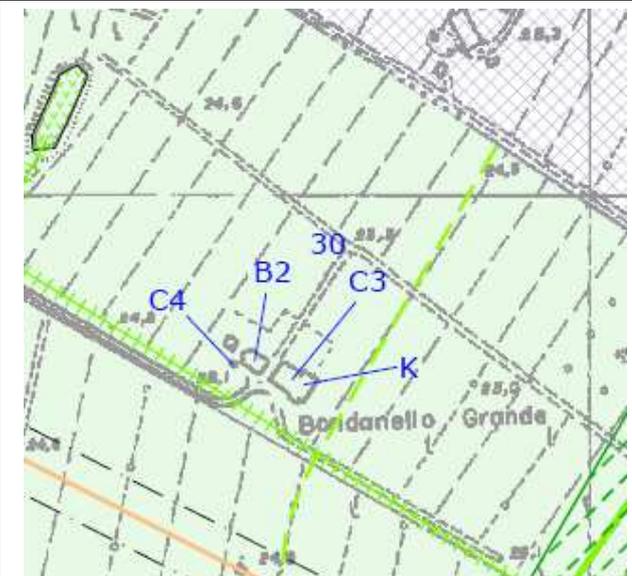
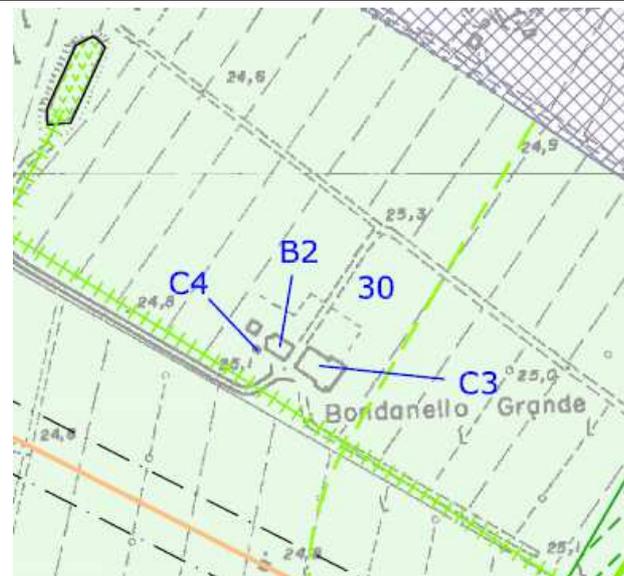
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 24 Tav. n. 2 Tavoleta n. 3



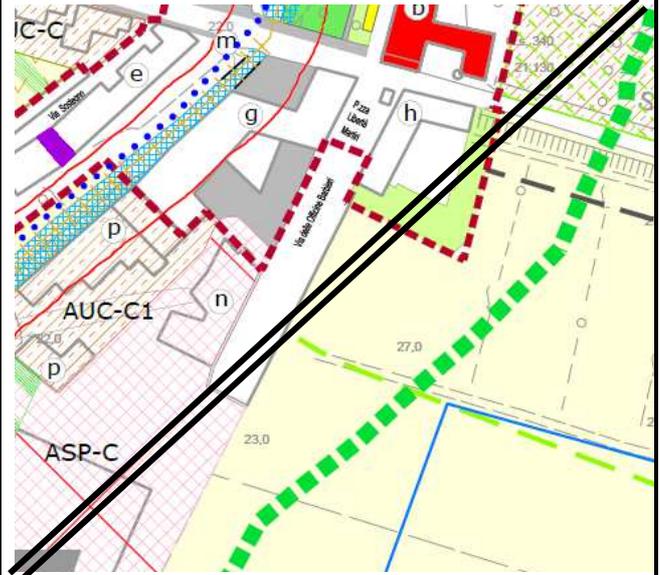
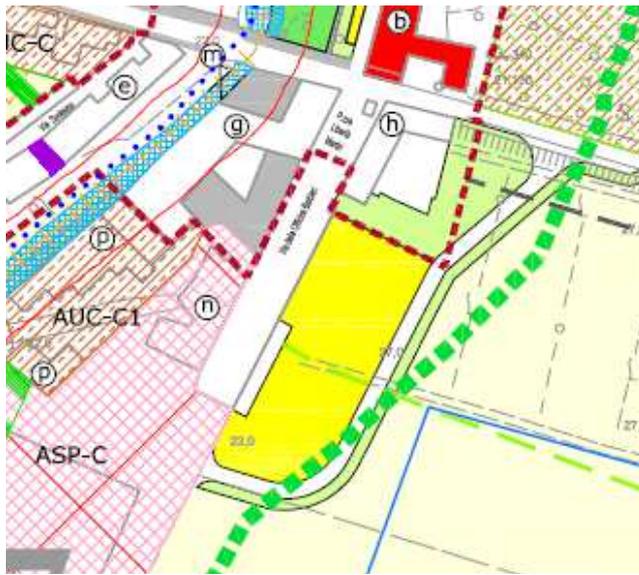
Argomento 31 Tav. n. 1 Tavoleta n. 2



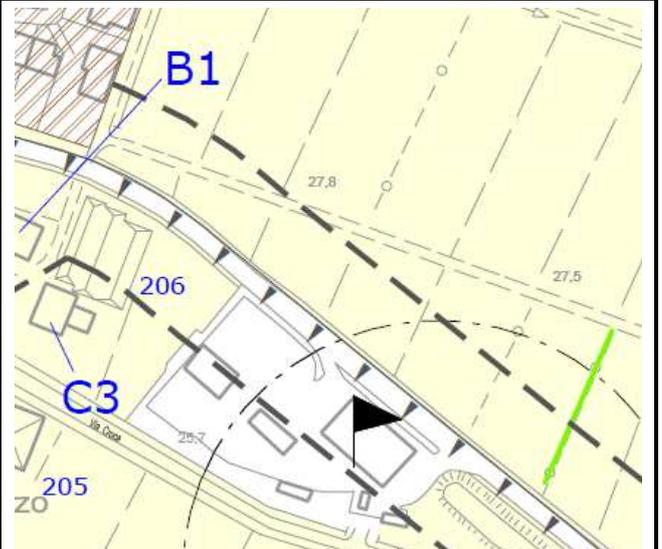
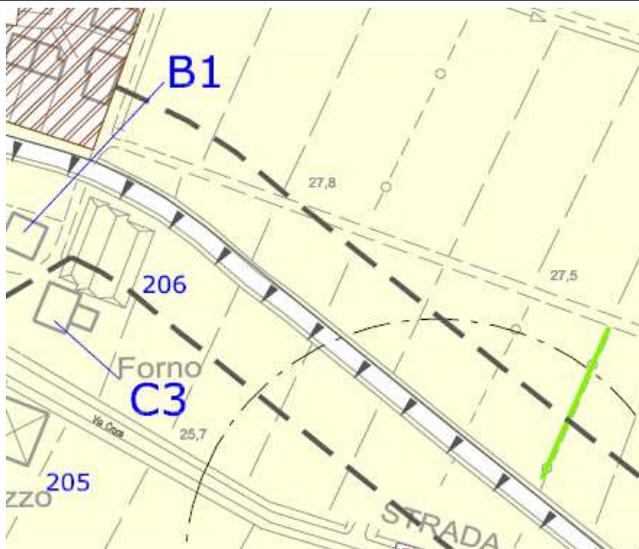
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 32 Tav. n. 2 Tavoletta n. 9 CASSATO



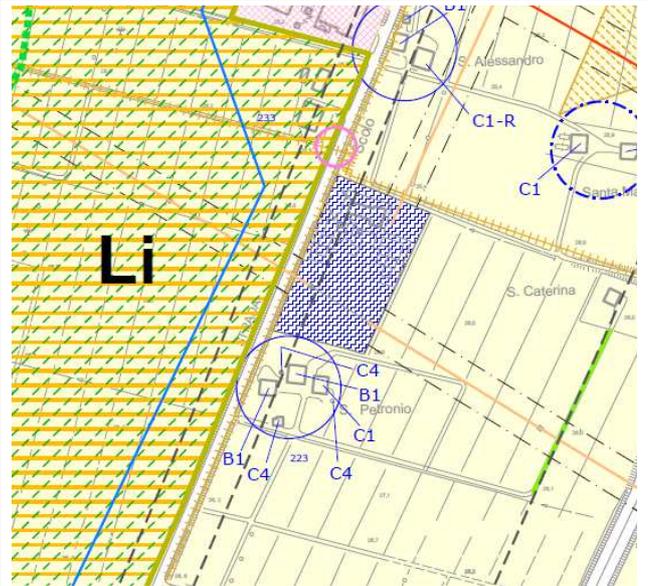
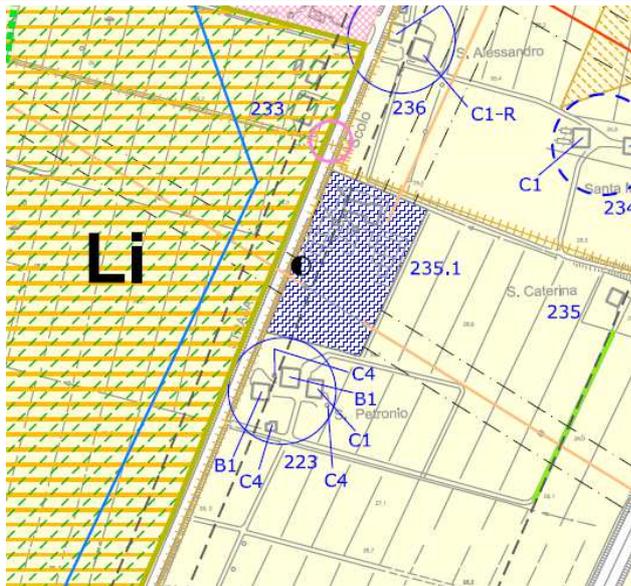
Argomenti 35 Tav. n. 2 Tavolette n. 10



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

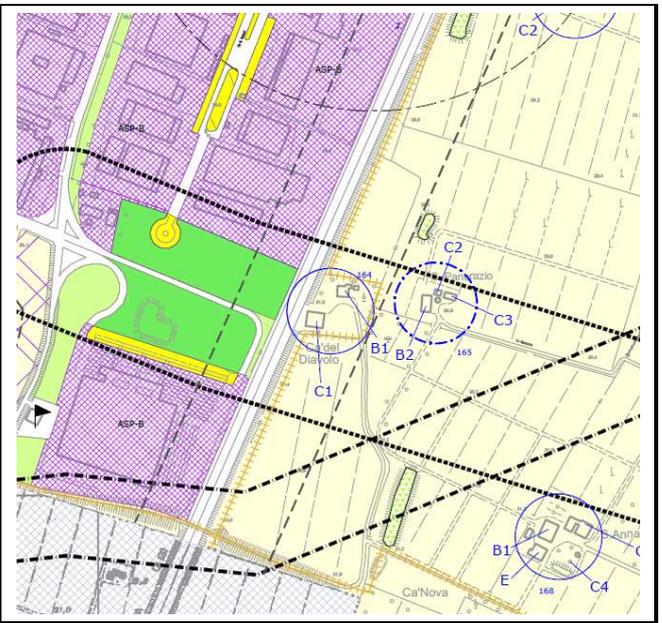
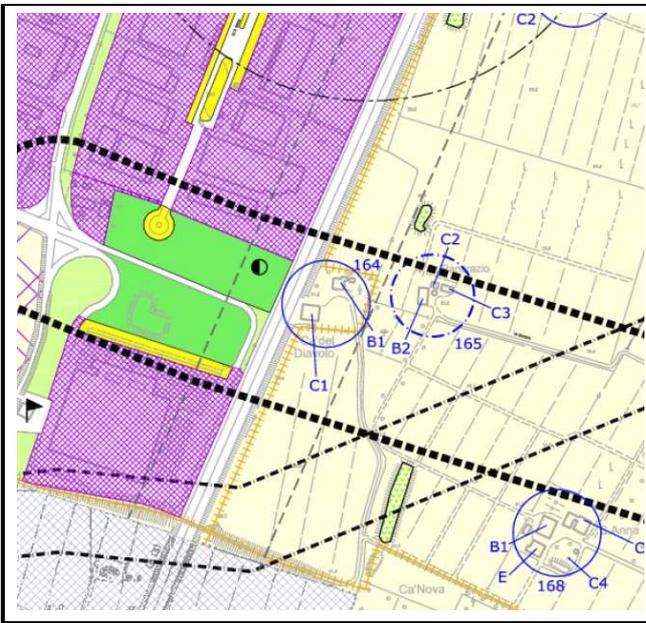
Argomento 36 Tav. n. 1 Tavoletta n. 10 e Tav. n. 2 Tavoletta n. 6



Argomento 36 Tav. n. 2 Tavoletta n. 12



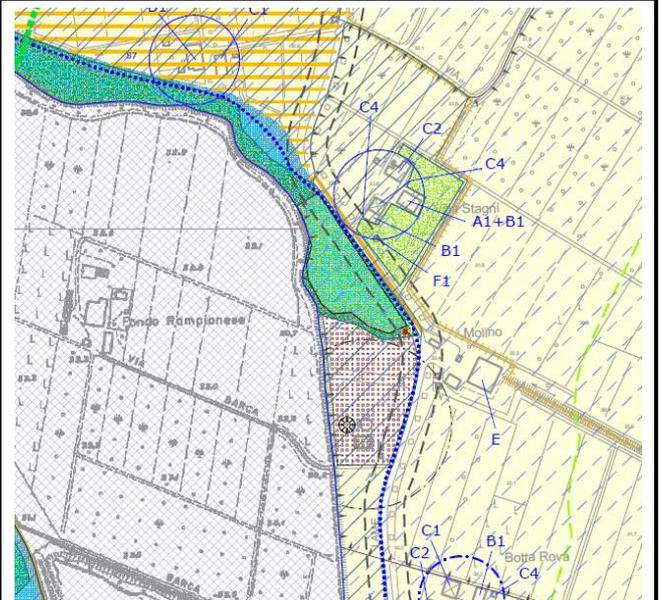
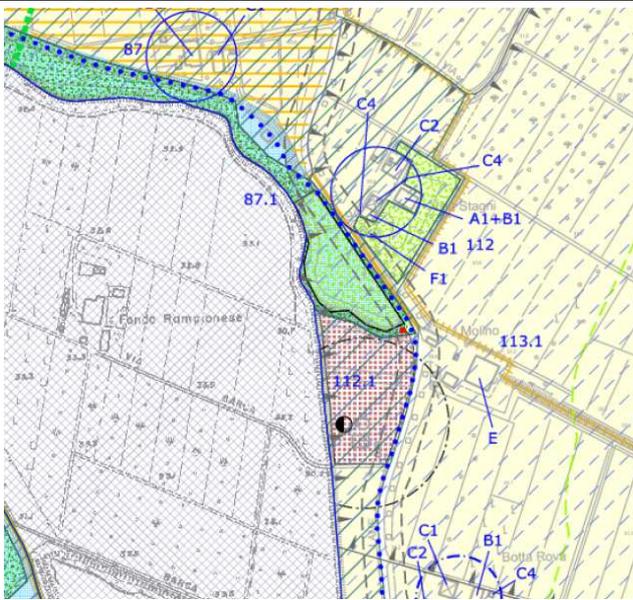
Argomento 36 Tav. 1, tavoletta 19 e Tav. n. 2 Tavoletta n. 20



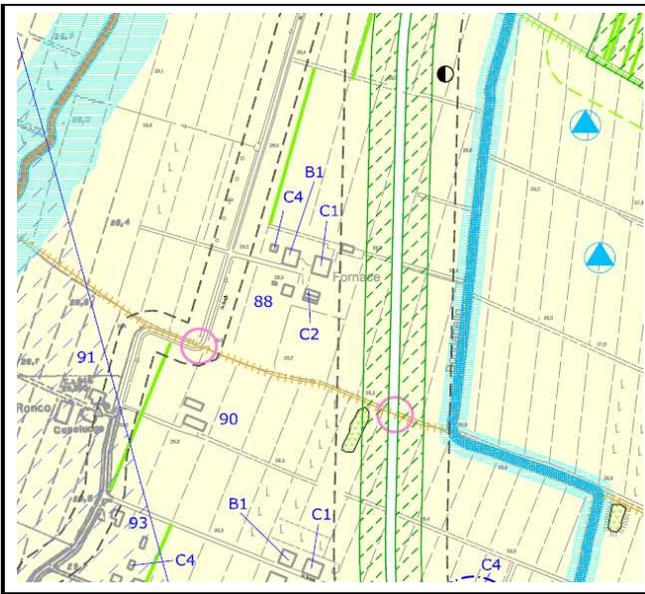
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

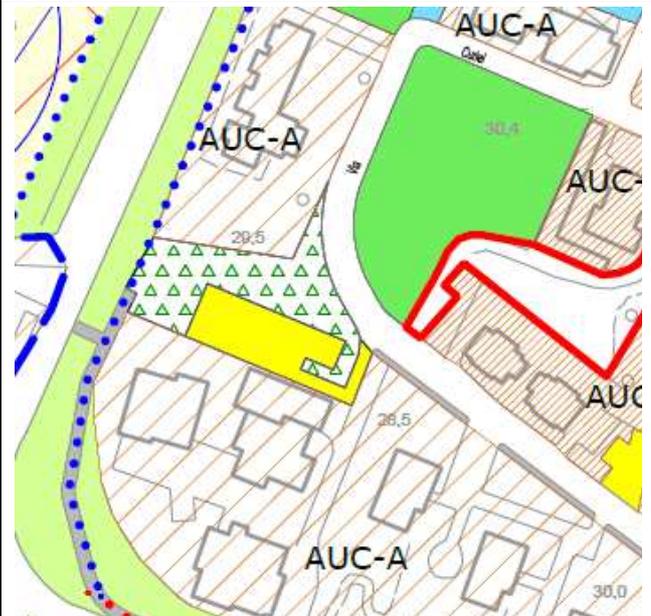
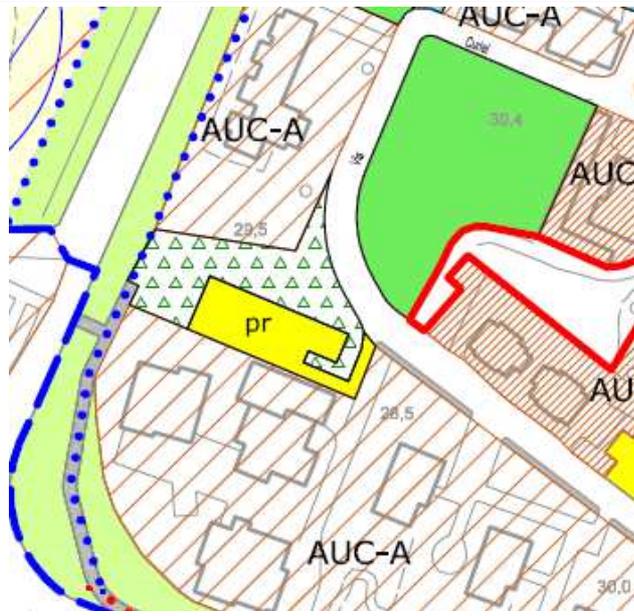
Argomento 36 Tav. n. 1 Tavoletta n. 12



Argomento 36 Tav. n. 1 Tavoletta n. 13



Argomento 37 Tav. n. 2 Tavoleta n. 7



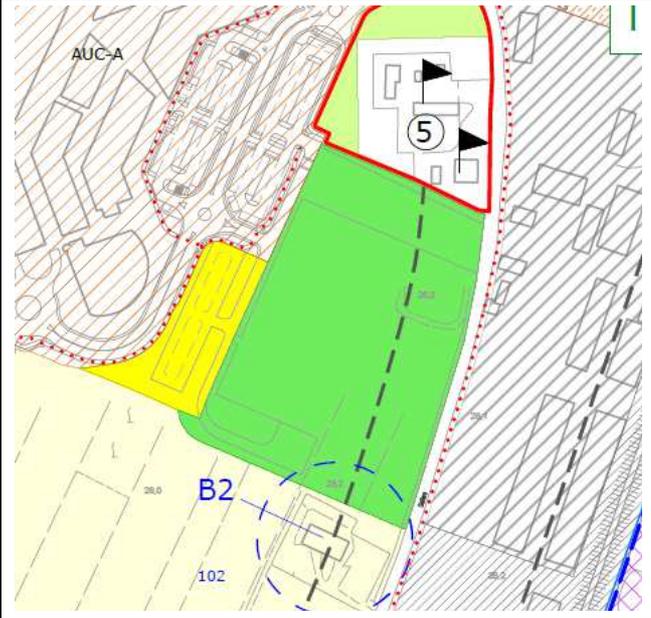
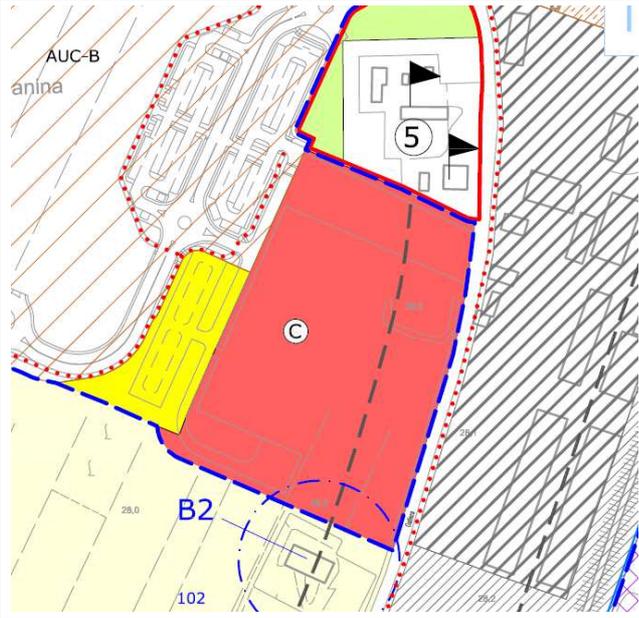
Argomento 39 Tav. n. 1 Tavoleta n. 9



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 40 Tav. n. 2 Tavolettta n. 11



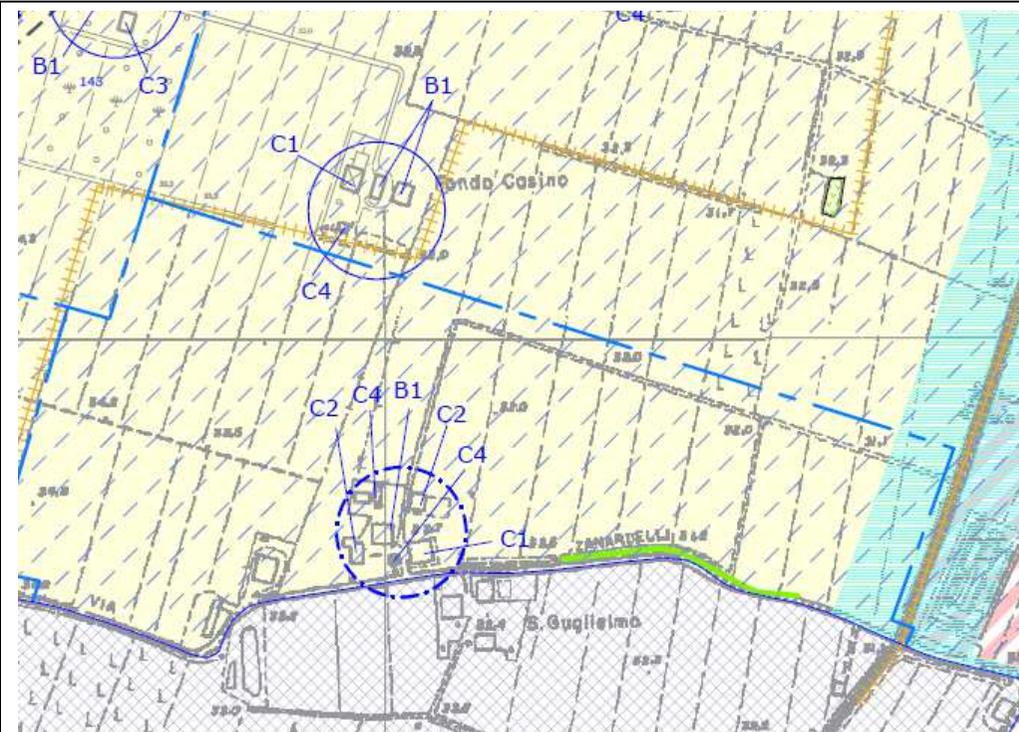
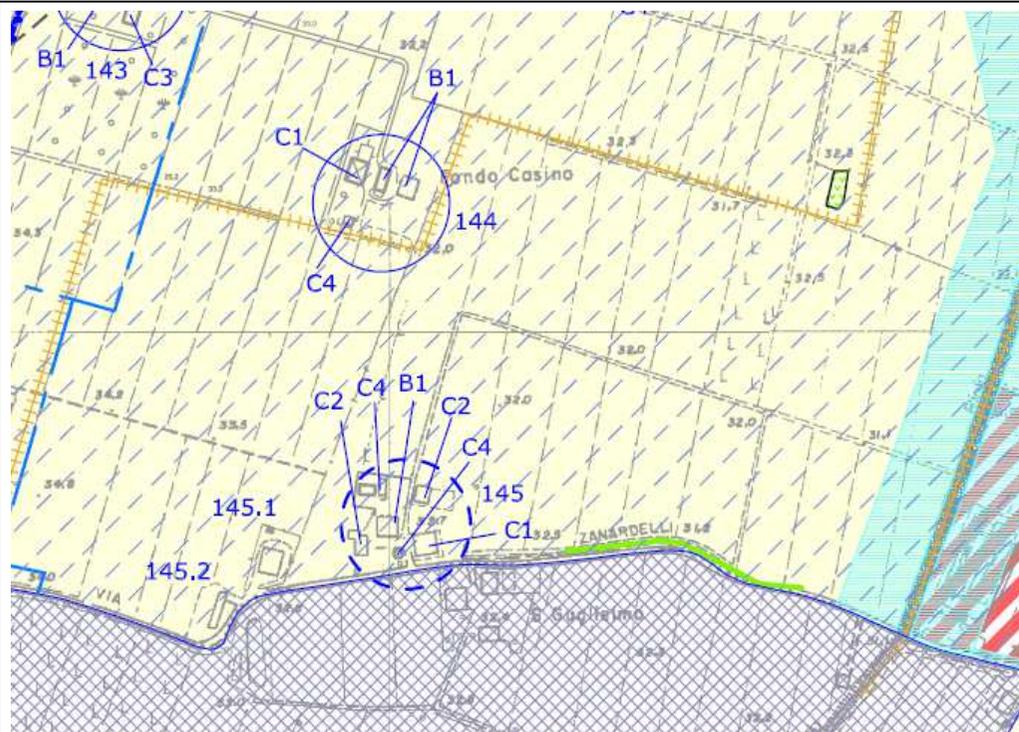
Argomento 42 Tav. n. 2 Tavolettta n. 4



SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 46 Tav. n. 2 Tavoleta n. 4



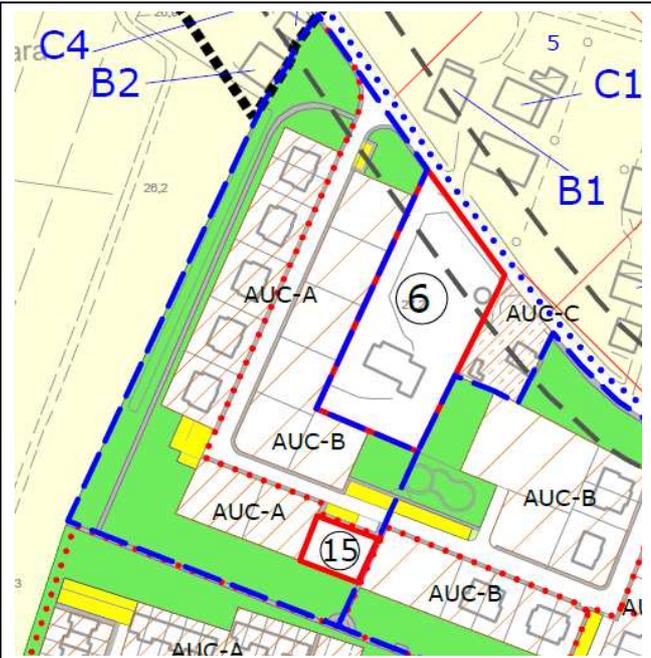
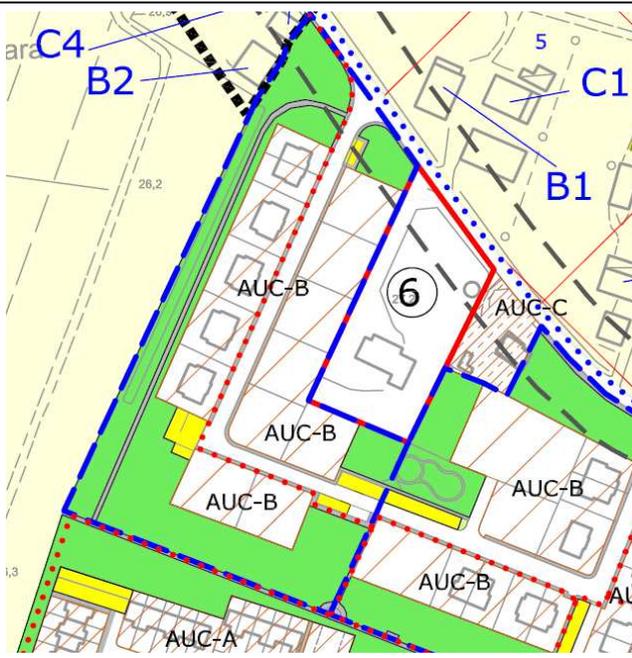
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 47 Tav. n. 2 Tavoletta n. 8



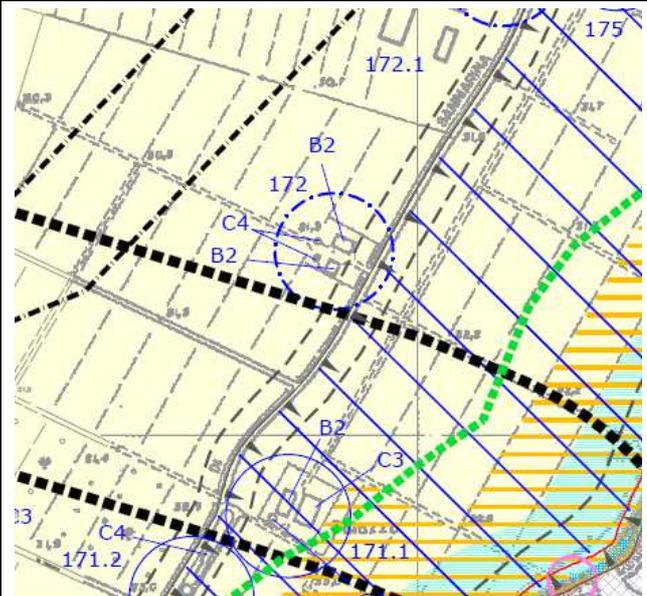
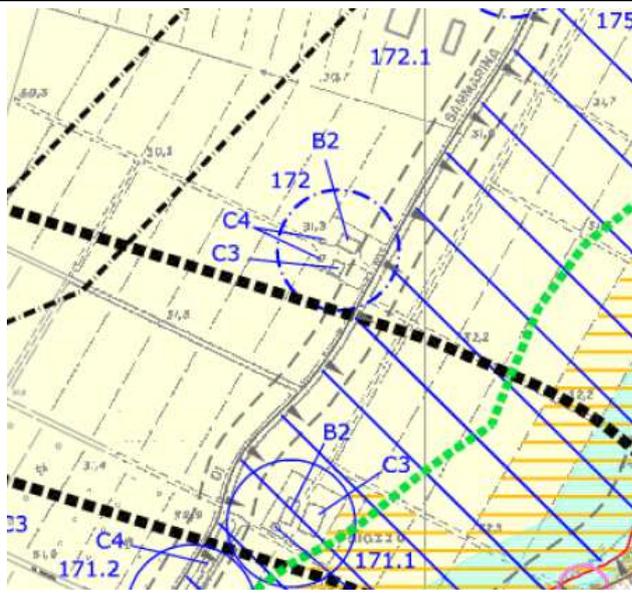
Argomento 48 Tav. n. 2 Tavoletta n. 2



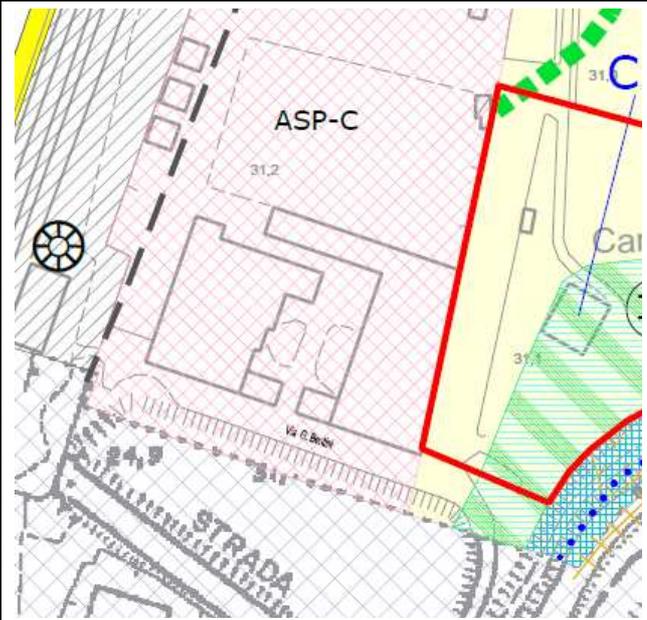
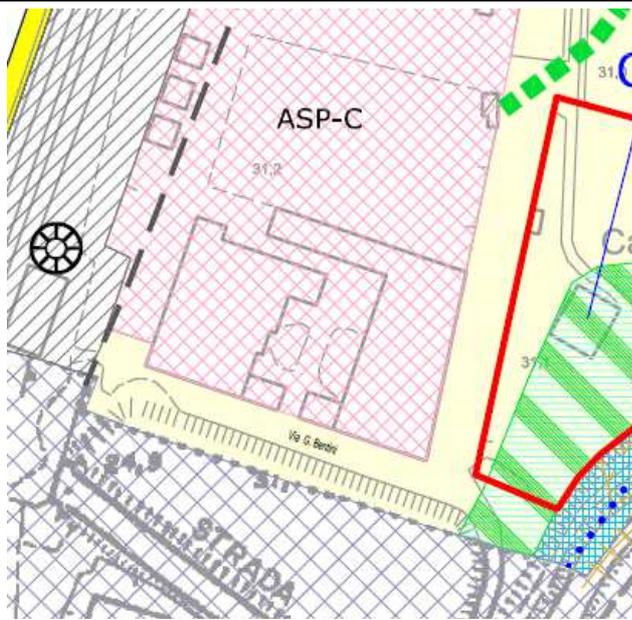
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 49 Tav. n. 1 Tavoleta n. 18



Argomento 50 Tav. n. 2 Tavoleta n. 18



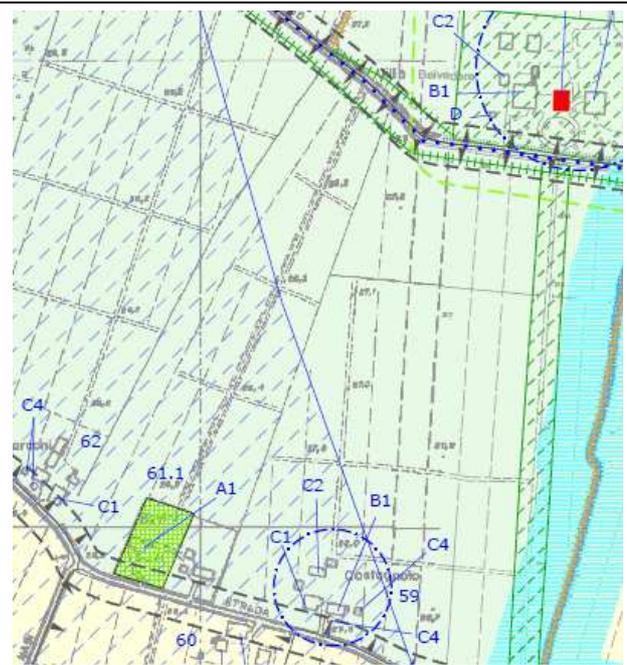
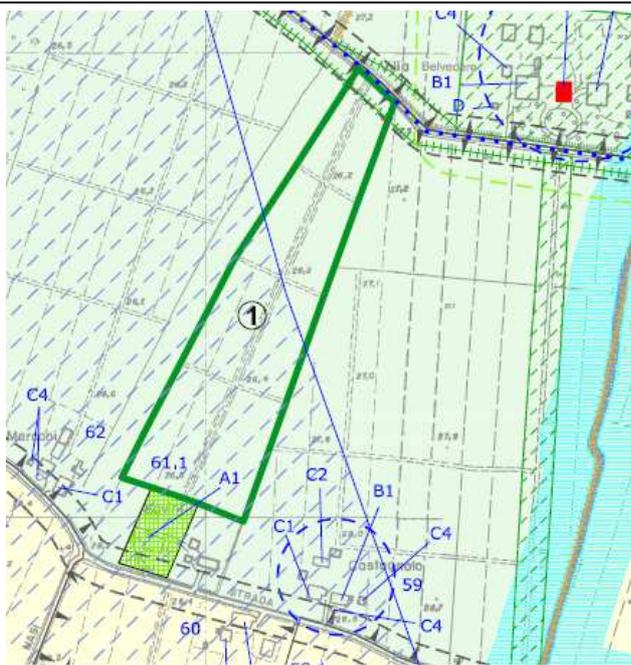
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 51 Tav. n. 1 Tavoleta n. 13



Argomento 52 Tav. n. 1 Tavoleta n. 9



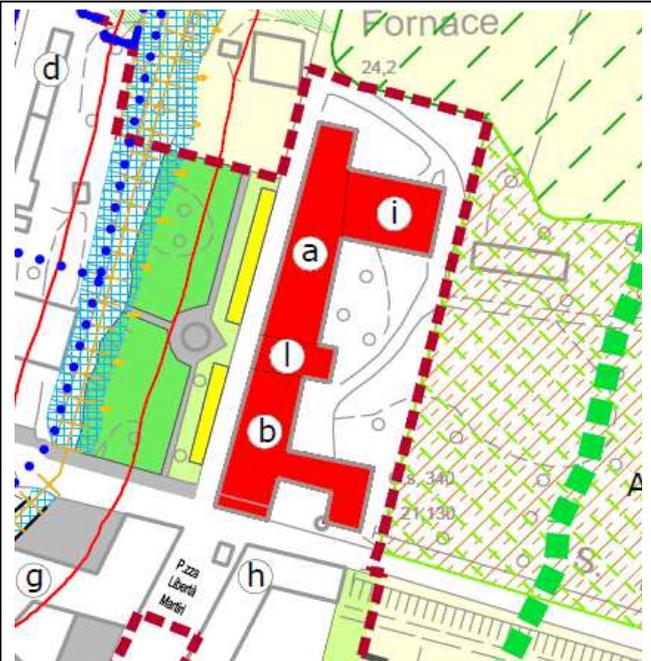
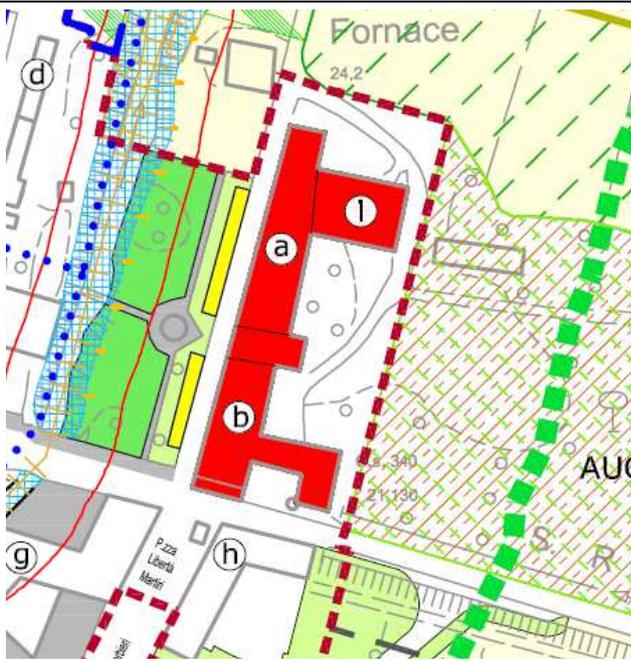
SITUAZIONE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Argomento 53 Tav. n. 2 Tavoleta n. 22



Argomento 54 Tav. n. 2 Tavoleta n. 22



SITUAZIONE VIGENTE

Osservazione n. 21 Tav. 1 Tavolette n. 14,15



PROPOSTA DI VARIANTE

Osservazione n. 21 Tav. 1 Tavolette n. 14,15

