

Comune di  
**SAN GIORGIO DI PIANO**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO n. 4/2014**

**PROCEDIMENTO UNICO**  
(ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010)

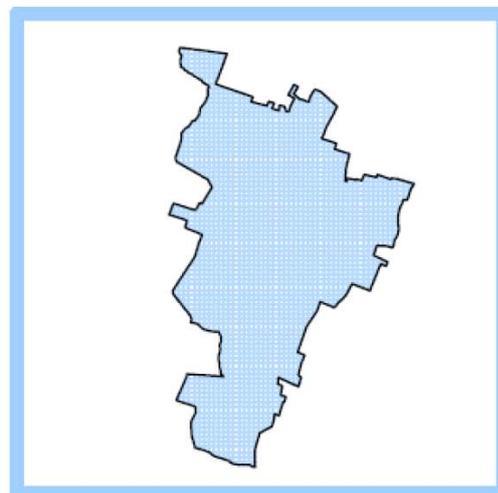
**CONTRODEDUZIONI**

Sindaco  
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale  
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Approvazione delib. C.C. n. .... del .....



## **CONTRODEDUZIONI alle Osservazioni Provinciali (delib. GR 432 del 11/11/2014)**

Con deliberazione n. 432 dell'11 novembre 2014 la Giunta Provinciale si è espressa sulla richiesta, formulata dalla Soc. Neroazzurra Srl, ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, di attivare un procedimento, comportante variante al RUE, per l'ampliamento e trasferimento dell'attività, già insediata in un ambito consolidato del Comune di San Giorgio di Piano, in altro ambito produttivo posto in via Cuneo, in località Stiatico.

Con l'atto sopra citato la Provincia, sulla base delle considerazioni sviluppate nella relazione istruttoria, in merito alla coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata, ha espresso parere favorevole come di seguito riportato in stralcio.

### **2.2.1 “Dotazioni territoriali ed oneri a carico dell'attuatore”**

*Si rileva che il progetto, non prevedendo incremento di capacità edificatoria, in quanto la capacità maturata è frutto dell'indice applicato sull'ambito consolidato vigente ASP-B, distribuita su tutto il nuovo ambito ASP-B1 con superficie fondiaria di circa mq. 12.000, non prevede la cessione di standard ma solo la realizzazione di alcune opere.*

*Si fa presente che ai fini del calcolo delle dotazioni territoriali, la L.R. 20/2000 applica i parametri del 15% sulla superficie produttiva. Si evidenzia inoltre che la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nella tavola C1 non potranno essere conteggiate a scomputo della cessione delle suddette dotazioni.*

#### **OSSERVAZIONE N. 1:**

*Si segnala la necessità di individuare le dotazioni di standard necessarie per l'intervento in oggetto, tenendo conto che eventuali opere complementari non potranno surrogare la cessione di tali dotazioni.*

*Rispetto alla necessità di interrimento di una linea elettrica di MT, che attraversa il comparto a nord-ovest, per la quale è stata già interpellata ENEL, si chiede di specificare in convenzione il soggetto che realizzerà l'intervento.*

### **2.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)**

*La L.R. 6/2009 all'art. 13 introduce nuove precisazioni sul tema della Valutazione Ambientale, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, “valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani”, inserendo in particolare la necessità di operare una Valutazione Ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani. Ai sensi del medesimo articolo, la Provincia, in qualità di Autorità Competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale dei piani comunali e delle loro varianti nell'ambito del procedimento di Riserve. Sulla base delle analisi e delle valutazioni contenute nel documento di VALSAT, in sede di Conferenza dei Servizi si sono espressi positivamente gli Enti competenti in materia ambientale (AUSL, ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Consorzio della Bonifica Renana).*

*Nei contenuti, l'Autorità di Bacino del Reno esprime la compatibilità della variante rispetto al PSAI, richiamando il principio dell'invarianza idraulica e la necessità di acquisire il parere del Consorzio della Bonifica renana fra le prescrizioni ambientali specifiche. Il Consorzio della Bonifica Renana chiede un approfondimento sulla dimostrazione dell'invarianza idraulica, sul conteggio delle aree che potenzialmente potranno scaricare nel collettore*

*indicato dal progettista. ARPA rileva un incongruenza rispetto alla classificazione acustica comunale, in quanto l'area oggetto di variante attualmente classificata come III<sup>a</sup> classe acustica, necessiterebbe di ulteriori approfondimenti, ma in considerazione dell'iter approvativo in corso della nuova classificazione acustica comunale, che prevede per la stessa area la V<sup>a</sup> classe acustica, applicando i parametri di quest'ultima l'intervento risulterebbe compatibile.*

*Acquisita e valutata la documentazione presentata, chiedendo nel contempo al Comune di recepire le considerazioni sopra esposte e tenuto conto dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Bologna esprime parere positivo rispetto alle Valutazioni Ambientali, purché si tenga conto delle osservazioni di natura ambientale precedentemente riportate. Si formula pertanto una valutazione preliminare favorevole. Tale valutazione è da intendere definitivamente confermata qualora non pervengano osservazioni sostanziali durante la fase di deposito e pubblicazione.*

## **CONTRODEDUZIONI**

**Si accoglie l'Osservazione n. 1 rilevando che le dotazioni territoriali relative alla porzione dell'Ambito ASP-B1 derivante dall'Ambito ASP-AN14, pari al 15% della relativa ST (ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000), vengono individuate all'interno del perimetro del medesimo Ambito, come verde pubblico. Viene conseguentemente integrata la scheda normativa dell'Ambito, come di seguito riportato con carattere rosso corsivo.**

Per quanto riguarda l'interramento della linea MT dell'ENEL, lo schema di Convenzione depositato pone l'onere di tale interramento a carico della Soc. Nerazzurra, come richiesto dalla Provincia.

Per quanto riguarda la ValSAT si attesta che quanto richiesto dagli Enti competenti e richiamato dalla Provincia, è già stato recepito dal progetto e dalle norme di RUE.

Per quanto riguarda la classificazione acustica si prende atto che la versione adeguata al PSC è già in salvaguardia essendo stata adottata in data 10 novembre 2014 contestualmente alla Variante al PSC n. 1/2014.

## INTEGRAZIONE NORMATIVA

Stralcio normativo dell'Art. 28 del Tomo I del RUE, integrato con le prescrizioni specifiche relative all'Ambito ASP-B1 (l'integrazione è riportata in carattere **grassetto corsivo di colore nero**), e le CONTRODEDUZIONI alla Osservazione Provinciale (l'integrazione è riportata in carattere **grassetto corsivo di colore rosso**)

a) Art. 28.1 - ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale);  - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1, limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE o comunque per i casi di alienazione di aree comunali con bandi già pubblicati  - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19  Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37  - UP1, UP2, UP7, UP8 - UE4, UE5/B - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art. 10 della l.r. 16/2004. Nel caso di cambio d'uso va rispettato l'Art. 36 successivo in materia di parcheggi. L'Art. 10 della l.r. 16/2004, così recita: <i>"1. Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi"</i>

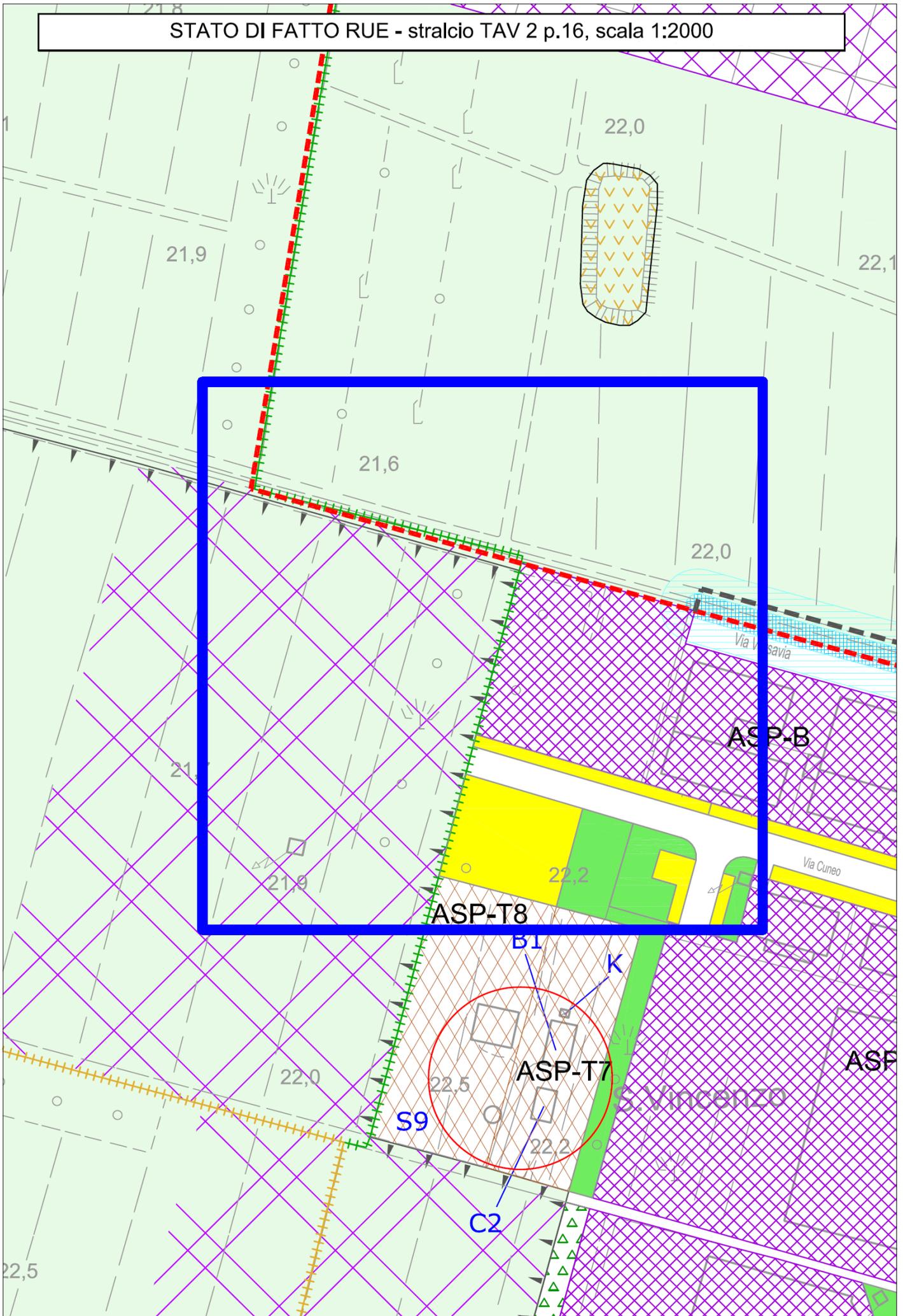
		<p><i>e di igiene.</i></p> <p><i>2. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda".</i></p>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da realizzare</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.;</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ul> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</li> <li>– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</li> <li>– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>– <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa</li> </ul>

		<p>sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
<p><b><i>b) Art. 28.1 - ASP-B1: ambito produttivo sovracomunale con prescrizioni specifiche: Vedi Procedimento Unico tramite SUAP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.... del .....</i></b></p>		
<i>Superficie minima di intervento</i>	=	- <i>Area individuata cartograficamente con linea di colore viola di grosso spessore</i>
<i>Capacità edificatoria max</i>	=	- <i>SC max = 3.904,55 mq</i>
<i>Interventi ammessi</i>	=	- <i>NC</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	=	- <i>intervento diretto convenzionato</i>
<i>Usi</i>	=	- <i>UP1, UP2, UP8, UC18 E' ammessa la vendita del prodotto aziendale e di materiali/manufatti appartenenti alla medesima categoria merceologica</i>
<i>Parametri</i>	=	<i>I parametri per l'Ambito ASP-B1 sono i medesimi del precedente Ambito ASP-B.</i>
<i>Prescrizioni Specifiche Ambientali</i>	=	<i>Al permesso di costruire deve essere allegata una Valutazione di sostenibilità Territoriale, Ambientale ed Edilizia, che prenda in esame le seguenti tematiche:</i>

		<p><u><i>Invarianza idraulica</i></u>  <i>Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana.</i></p> <p><u><i>Criticità elettromagnetica</i></u>  <i>Si richiede l'interramento delle linee elettriche MT, presenti all'interno del lotto da edificare, in accordo con il gestore.</i></p> <p><u><i>Criticità acustica</i></u>  <i>Vista la Relazione previsionale di Clima acustico redatta in sede di progettazione, una volta che l'azienda sarà operativa si richiede un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</i></p> <p><u><i>Rischio sismico</i></u>  <i>In sede esecutiva saranno necessari approfondimenti in materia sismica di terzo livello.</i></p>
<p><i>Dotazioni pubbliche (standard)</i></p>	<p>=</p>	<p><i>Le dotazioni territoriali relative alla porzione dell'Ambito ASP-B1 derivante dall'Ambito ASP-AN14, pari al 15% della relativa ST (ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000), sono individuate all'interno del perimetro del medesimo Ambito come verde pubblico.</i></p>

## STRALCI CARTOGRAFICI DEL RUE

STATO DI FATTO RUE - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000

