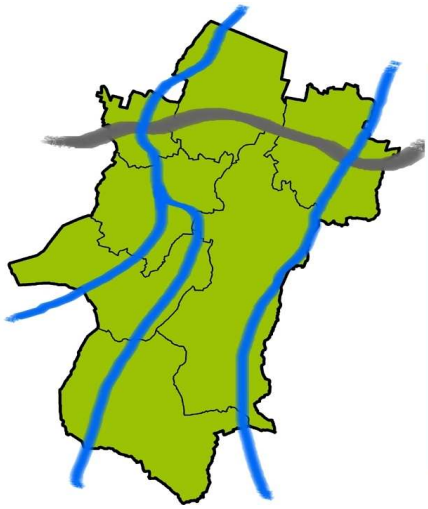
ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa

Provincia di Bologna



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE

AB.RUE.MSP

DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI AL RUE

Adozione: Del. C.C. n. … del …….	Approvazione: Del. C.C. n. … del …….

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Presidente del Comitato di pianificazione associata: ALFREDO PARINI

	Sindaci	Assessori
Bazzano	Elio RIGILLO	Moreno PEDRETTI
Castello di Serravalle	Milena ZANNA	Cesare GIOVANARDI
Crespellano	Alfredo PARINI	Alfredo PARINI
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Pierluigi COSTA
Monteveglio	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Savigno	Augusto CASINI ROPA	Augusto CASINI ROPA
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di progetto	***Ufficio di Piano***
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)	Marco LENZI (Coordinamento)

DICEMBRE 2013

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile di progetto

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)
Gianluca Gentilini
Elisa Nocetti

Associazione Temporanea di Imprese

OIKOS Ricerche s.r.l.:
Alessandra Carini , Francesco Manunza, Elena Lolli, Rebecca Pavarini, Monica Regazzi, Diego Pellattiero
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni cartografiche - SIT), Concetta Venezia (editing)

StudioTecnico Progettisti Associati::
Piergiorgio Rocchi, Roberto Matulli

Studio Samuel Sangiorgi: Aspetti geologici:
Samuel Sangiorgi (coord.), Venusia Ferrari (elaborazioni dati e cartografie), Luca Bianconi (elaborazioni dati), Marco Strazzari (rilevam.)

SISPLAN s.r.l.: - Mobilità e traffico
Luigi Stagni, Stefano Fabbri (elaborazioni modelli)

NOMISMA S.P.A. - Aspetti socio-economici
Michele Molesini, Mario Pelucchi, Elena Molignoni, Luca Dondi

Consulenti dell'ATI

Reti Ecologiche:
Centro Ricerche Ecologiche e Naturalistiche CREN Soc. Coop. A.R.L.
Cristian Morolli, Giovanni Pasini; Riccardo Santolini (consulente); collaboratori:Michele Pegorer, Roberto Tinarelli, Marcello Corazza, Elisa Morri, Sara Masi

Scienze agrarie e forestali:
Alessandra Furlani

Sistemi Informativi Territoriali:
Gian Paolo Pieri

Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.
GETEC s.a.s.
Bruno Bolognesi, Maurizio Bergami

Commissione Tecnica di Coordinamento

Andrea Diolaiti, Monica Vezzali (*Bazzano*)
Marco Lenzi (Castello di Serravalle)
Andrea Diolaiti (Crespellano)
Roberto Lombardi (Monte San Pietro)
Federica Baldi (Monteveglio)
Sandro Bedonni, Simona Ciliberto (Savigno)
Simonetta Bernardi (*Zola Predosa*)

COMUNE DI MONTE SAN PIETRO - RUE

AMBITI CONSOLIDATI

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
17.1	7986	17/05/2013	RUE	10488

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Belletti Ubaldo

Via Lavino, 499, Montepastore - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEPASTORE	70	91, 86, 87, 33 (in parte)

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1q	AUC7C - ECO-	Da AUC ad ECO

Richiesta

Rendere non edificabili i mappali 91, 86, 87, 33 (in parte) classificandoli ECO-L

Motivazioni richiesta

Sul mappale 33 (area non edificata e di pertinenza di un edificio storico) insistono delle servitù di passaggio ; i mappali 86 e 87 sono di ridotte dimensioni e adiacenti ad area edificata; il mappale 91 risulta essere classificato per la maggior parte ECO-L, tranne una porzione di terreno in confine con il mappale 89 (altra proprietà). Le aree appartenenti ai mappali sopraindicati risultano, pertanto, inutilizzabili ai fini edificatori, sia per dimensioni che per servitù, inoltre le aree in oggetto si trovano a ridosso del Centro Storico di Montepastore dal cui interno è possibile vedere la torre medievale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e si introduce la classificazione ECO-L (verde privato non edificabile) per quota parte dei mappali indicati.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
308.1	9418	06/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i Zibordi Alessandra

Via Coronedi Berti, 4 - Bologna (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - CHIESA NUOVA	1	275, 276

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1n	AUC.7c	Modifica normativa

Richiesta

Confermare le previsioni contenute nel PUI (progetto unitario di intervento) a suo tempo approvato e confermato con Convenzione (comparto denominato CUT.02 Golf) comprese l'adozione delle definizioni dei parametri edilizi vigenti al momento della sottoscrizione della Convenzione, precisando all'art. 1.1.5.4 e 1.1.5.5 che il diritto a completare il Piano Attuativo in corso deve essere garantito anche per tutte le norme complementari derivanti dalle definizioni dei parametri che possono incidere sul dimensionamento complessivo dell'immobile. Inoltre fare salvi anche i pre-pareri estetici della Commissione Edilizia ottenuti prima dell'adozione del RUE.

Motivazioni richiesta

Al fine di garantire le condizioni iniziali sulla base delle quali è stato presentato il PUI e sono state attuate le opere di urbanizzazione definite nella Convenzione.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si riconoscono gli interventi in corso (AN.e) come dal convenzione. Le parti già completate sono confermate nella classificazione AUC.7C.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
312.1	9509	06/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Venturi Paolo

Via Lavino, 274, Monte San Giovanni - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTE SAN GIOVANNI	44	47 sub 11

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1p	AUC.7c	Eliminazione vincolo edificio

Richiesta

Eliminare dalla Tavola MP.RUE.1p il simbolo blu che implica il mantenimento al piano terra della destinazione commerciale

Motivazioni richiesta

Rendere fruibile il bene (l'ossevante dichiara che non è più utilizzato a scopi commerciali da oltre 10 anni) recuperando la superficie utile a destinazione abitativa per realizzare una unità immobiliare da poter cedere in locazione. La mancanza di utilizzo per scopi commerciali del piano terra non è determinata dalla mancanza di volontà della Proprietà, ma dal fatto che non c'è richiesta per usi commerciali.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le caratteristiche funzionali del piano terra dell'edificio sono corrette per l'insediamento di attività; la disponibilità, inoltre, di un ampio piazzale consente la sosta dei clienti in modo adeguato e sicuro.

Osservazioni collegate

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
314.1	9531	07/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Merloni Maurizio

Via Toscana, 61, Oca - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - OCA	42	655

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	AUC.6	Modifica normativa

Richiesta

Nell'edificio oggetto di osservazione, ammettere la realizzazione di intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie accessoria ed utile all'interno della volumetria esistente, senza limiti di superficie, ed esternamente ammettere la realizzazione di un ballatoio per l'accesso al giardino di dimensioni circa mt. 1,7 x 3, con scala esterna.

Motivazioni richiesta

Rispondere all'esigenza familiare di avere più spazi a disposizione. (edificio plurifamiliare costruito nel 2002 in cui non è stato consentito l'utilizzo del sottotetto per mancanza di ulteriore potenzialità edificatoria).

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto i sub ambiti AUC.6 sono stati realizzati e dimensionati attraverso piani attuativi nei quali non è sostenibile un aumento del carico urbanistico conseguente all'aumento di Su oltre i limiti di cui all'art. 4.2.3 commi 12 e 16 delle norme del RUE adottato. Si precisa peraltro che una scala esterna, aperta e scoperta, non costituisce né Su né Sa.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
332.1	9634	08/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i UGOLINI PIETRO

Via dell'Isonzo 15 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEPASTORE	70	450

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1q	AUC.r	Da AUC ad ARP

Richiesta

Trasformazione dell'ambito AUC.r in ARP e rettifica del perimetro degli ambiti in coerenza con gli assetti proprietari

Motivazioni richiesta

L'attuale quadro del mercate immobiliare, sommato all'onerosa imposizione fiscale, rende di difficile attuazione le potenzialità edificatorie previste dal PSC e qunidi preferibile il mantenimento della attuale destinazione agricola

Risposta

L’osservazione è non pertinente in quanto la perimetrazione degli ambiti è competenza del PSC e non del RUE. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 331.

Osservazioni collegate 331

Risultato

NON PERTINENTE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
334.1	9641	08/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i PESCE SERGIO

Via A. Corticelli 19 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN LORENZO IN COLLINA		

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1o	NR	Integrazione normativa

Richiesta

Possibilità di intervenire per demolizione con successiva ricostruzione

Motivazioni richiesta

Rientrare nei parametri previsti nel caso di lotto libero per potere sfruttare in maniera più consona ed economicamente meno penalizzante la proprietà

Risposta

l'intervento DR è ammesso, ma con Su + Sa esistenti = Su + Sa di progetto, oppure un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume esistente. La norma controdedotta prevede anche anche l'intervento AM, nonché la possibilità di saturazione dell'indice.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
337.1	9670	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i MARTELLI MARIO

Via Papa Giovanni XXIII 30 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN MARTINO IN CASOLA	5	130

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	AUC.7C	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Rettificare il perimetro dell'ambito IUC-MP1 al confine di proprietà

Motivazioni richiesta

Errore materiale

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si modifica il perimetro del sub-ambito.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
338.1	9671	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i MARTELLI MARIO

Via Papa Giovanni XXIII 30 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN MARTINO IN CASOLA	2	244

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	AUC.7C	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Rettifica del perimetro dell'Ambito IUC-MP3 in coerenza con la Variante 2012 al PRG, approvata

Motivazioni richiesta

Coerenza con lo strumento urbanistico vigente

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si rettifica il perimetro come da PRG previgente.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
343.1	9679	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i FINI ANTONIETTA

Via Saffi 8 - CASALECCHIO DI RENO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEPASTORE	66	37

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1q	AUC.r	Chiarimento

Richiesta

Indicare espressamente per ogni ambito AUC.r quale sia il valore minimo di Uf attribuito dal RUE. Per l'area oggetto di osservazione si ritiene che esso possa essere quantificato in =,20 mq/mq, in analogia all'ambito AUC.7C contermine

Motivazioni richiesta

Al fine di rendere maggiormente esplicita e chiara la nornativa

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto i sub-ambiti AUC.r rappresentano la possibile localizzazione di modesti interventi di integrazione del tessuto insediato, anche nell'ottica di ridefinizione dei margini urbani. Le loro caratteristiche variano in relazione alla localizzazione, pertanto nion è attribuibile un indice uguuale per tutti. Inoltre, in sede di accoglimento di una riserva della Provincia di Bologna, è stato definito che tali sub-ambiti potranno acquisire diritti edificatori solo in sede di POC; nella stessa sede saranno definiti i parametri edilizia, gli obiettivi e l'assetto urbanistico, il contributo di sostenibilità, ecc. In ogni caso, per questi ambiti situati nei centri minori il PSC controdedotto prevede un indice massimo If = 0,15 mq/mq.

Osservazioni collegate

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
348.1	9698	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i COCCHI GINO c/to GREEN SPA
Via Nazario Sauro 29 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	1	67

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ATP	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Stralcio dell'area individuata AUC.7C e sua individuazione come ATP

Motivazioni richiesta

Non rientra tra le finalità della struttura golfistica il frazionamento dei terreni e la nuova costruzione di abitazioni sulle aree destinate al gioco del golf.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile individuando come AN.e i sub-ambiti nei quali deve essere completata l'edificazione, in virtù della convenzione già sottoscritta per le aree edificabili che il PRG prevede più a sud (mappale 275); la porzione del mappale 67 viene dunque correttamente classificata ATP.

Osservazioni collegate

Risultato
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
349.1	9699	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i COCCHI GINO c/to GREEN SPA
Via Nazario Sauro 29 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	1	67

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ATP	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Modifica del perimetro degli ambiti con i confini catastali, in coerenza con il Vigente PRG

Motivazioni richiesta

Semplificare la gestione dell'attività ed attribuire certezza allo stato di diritto e di fatto già consolidatosi nel tempo

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si apportano agli ambiti le modeste modifiche richieste in relazione ai confini catastali.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
350.1	9702	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i BALDONI CLAUDIO

Via Bernardoni 14 - ZOLA PREDOSA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN MARTINO IN CASOLA	5	272, 271

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			AUC.7C	Modifica indice

Richiesta

Diversa modalità di calcolo delle superfici accessorie interrate sui lotti già edificati ed incremento della potenzialità edificatoria per la tipologia di lotto

Motivazioni richiesta

Forte penalizzazione rispetto alla normativa del vigente PRG per i lotti già edificati per quanto riguarda la superficie accessoria

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto attraverso un'osservazione d'ufficio la prescrizione è stata sostituita da "Su + Sa (esistenti) = Su + Sa) di progetto" con Su e Sa calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010)"

Osservazioni collegate

Risultato

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
351.1	9703	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i BALDONI CLAUDIO c/to APICE IMMOBILIARE S.RL

Via Mameli 2 - ZOLA PREDOSA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTE SAN GIOVANNI	44	291

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			AUC.5C	

Richiesta

Incremento della potenzialità edificatoria per la tipologia di lotto

Motivazioni richiesta

limitare la penalizzazione rispetto alla normativa del vigente PRG

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente nei limiti delle norme del RUE controdeotto, che prevede un incremento degli indici premiali (10% e 20% anziché 5% e 10%) in caso di conseguimento dei livelli di qualità previsti all'art. 4.2.3 delle norme del RUE.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
613.1	9597	07/06/2013	RUE	12582

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i ARMAROLI CARMEN

Via del Portone 31 - Monte San Pietro

Località *Foglio* *Mappale/i*

MSP - TERRITORIO COMUNALE

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			AUC.6	Modifica normativa

Richiesta

Evitare nell'ambito AUC.6 "Il Portone" la necessità di sottoscrivere nuovamente atti di impegno qualora vengano effettuati interventi in conformità alle disposizioni di RUE che ammettono la realizzazione di Sa di mq. 40 per alloggio, vincolata alla realizzazione di portici seriali e terrazzi coperti.

Motivazioni richiesta

Evitare ulteriori aggravi burocratici. Il computo della superficie aggiuntiva potrebbe essere a carco dell'ufficio tecnico e del progettista

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile riguardo l'asservimento di nuove superfici accessorie in quanto la sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo è necessaria, anche in caso di precedenti asservimenti. Si ritiene invece accoglibile la richiesta di prevedere anche la copertura di terrazzi, in coerenza con precedenti rilasci di titoli edilizi, a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi alle tipologie, ai materiali e ai colori del complesso edilizio originario.

Osservazioni collegate

Risultato
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

AMBITI PER DOTAZIONI

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
19.1	8438	23/05/2013	RUE	10488

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Bersani Silvano

Via del Meloncello, 12 - Bologna (BO)

Località *Foglio* *Mappale/i*

MSP - BADIA

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			artt. 3.1.2 e	Norme COL-C	Modifica normativa

Richiesta

Modificare la prescrizione di cui all'art. 3.1.5 delle Norme RUE, riguardante il dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali P3, in ordine alla destinazione d'uso b15 (Attività sociali, sanitarie ed assistenziali) con la seguente formulazione: "uso b15: 1 posto auto ogni 50 mq. di Su"

Motivazioni richiesta

La norma attualmente prevede un dimensionamento nell'ordine di 1 posto auto ogni 25 mq di Su: ad un esame della norma non può sfuggire che se si assegna a ciascun posto auto la superficie teorica di 25 mq (area di stazionamento più area di manovra), ciò significa che l'attuale formulazione prescrive di fatto una superficie di parcheggio in rapporto di 1/1 mq rispetto alla superficie utile Su. La zona COL-C a/p ammette solo l'uso b15 (art. 3.1.2), in via generale con un indice Uf di 0,50 mq/mq ed in particolare per la zona COL-C a/p "Casa di Riposo Villa Maria Vittoria" a Badia di Monte San Pietro, l'indice ammesso è Uf 0,60 mq/mq. Considerato che in caso di ampliamento di un edificio esistente il RUE prescrive che il dimensionamento delle dotazioni avvenga solo sulla parte di ampliamento (nel caso che la parte esistente non abbia già le dotazioni per supplire alla nuova necessità) la mera applicazione della norma così formulata porterebbe alla necessità di dover reperire almeno due posti auto per ciascun ospite residente. Ciò appare forse eccessivo considerato che strutture come le Case di riposo hanno una prevalente funzione residenziale e non sono assimilabili alle esigenze di strutture quali Ospedali o Case di cura. In realtà l'esigenza di parcheggi pertinenziali P3 è più verosimilmente da dimensionare in ordine alle presenze simultanee del personale di servizio e degli sporadici visitatori degli ospiti residenti. Inoltre l'esame di strumenti urbanistici di altri Comuni della Provincia di Bologna suffraga tale tesi. Ad esempio il RUE del Comune di Bologna prescrive che per destinazioni d'uso quale quella considerata la dotazione di parcheggi pertinenziali sia il 50% della Su, che appare un criterio di dimensionamento più aderente alle esigenze reali.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si integra la tabella di cui all'art. 3.1.5 con la seguente indicazione: "nel caso delle Case di Riposo la dotazione di parcheggi pertinenziali indicata è ridotta al 50%". Inoltre, per ragioni di ottimizzazione degli spazi e delle dotazioni, si prevede la possibilità che la strada di accesso dalla via Mongiorgio e i parcheggi in dotazione a questo sub-ambito, siano realizzati nell'area destinata a viabilità posta sul confine ovest, a condizione che la soluzione distributiva sia anche funzionale al futuro insediamento dell'adiacente ambito AN. In fase attuativa (PdC convenzionato) potranno essere compensati gli aumenti di valore immobiliare con opere pubbliche di valore corrispondente.

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
327.1	9575	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Castagna Damiano

Via Veneto, 13, Monte San Giovanni - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTE SAN GIOVANNI	44	1165

PSC	*Tavola*	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				MP.RUE.1p	ECO-L	Da ECO ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione d'uso da ECO-L ad AUC.5C

Motivazioni richiesta

Il proprietario del lotto ha necessità di costruire la propria abitazione. Non ha altre abitazioni di proprietà nell'ambito della provincia di Bologna; è disponibile altresì a valutare proposte di cessione volontaria di area in cambio della destinazione d'uso del lotto. (vedasi documentazione allegata all'osservazione)

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il lotto è inserito in una vasta area che presenta problematiche idrogeologiche e difficile accesibilità. Il lotto, inoltre, è stato interessato in passato da interventi di bonifica idrogeologica a tutela degli insediamenti sottostanti.

Osservazioni collegate

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
333.1	9635	08/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i ZABINI ALESSANDRO

Via S. Felice 38/5 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	29	12

PSC	*Tavola*	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
						Modifica perimetro vincolo

Richiesta

Rettifica del perimetro della zona forestale in conformità a quanto indicato nella variante non sostanziale al PTCP della provincia di Bologna, nella stesura approvata

Motivazioni richiesta

Trattasi di area pertinenziale al fabbricato esistente non adibita a bosco. Tale evidenza è a suo tempo stata comunicata alla Provincia con apposita osservazione al PTCP, accolta.

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta a seguiito del riconoscimento della effettiva non sussistenza del vincolo forestale, in quanto la Provincia, nella delibera di approvazione di variante di PTCP ("Variante non sostanziale al vigente PTCP di recepimento dei Piani stralcio per i bacini dei torrenti Samoggia e Senio e aggiornamenti - rettifiche di errori materiali" (Del. C.P. 27/2012), pur non modificando la cartografia vista l'esiguità della richiesta di modifica, ha ritenuto ammissibile il rilascio di titoli edilizi per nuova costruzione in ragione della effettiva non sussistenza del vincolo forestale in tale punto .

Osservazioni collegate

Risultato
IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
347.1	9697	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i COCCHI GINO c/to GREEN SPA
Via Nazario Sauro 29 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	1	67

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ATP	Modifica indice

Richiesta

Integrazione della normativa specifica dell'Ambito in coerenza con il Vigente PRG che consente un aumento una-tantum di mq. 1.000 per la realizzazione di strutture di servizio dell'attività afferente la pratica del gioco del Golf.

Motivazioni richiesta

Significativo interesse generale, sportivo e formativo insito nell'attività svolta (Vedi Osservazione)

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la mancata indicazione della possibilità di incremento di 1.000 mq di Su, derivante da un accordo in essere che l'Amministrazione intende confermare, è frutto di un mero errore materiale.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
322.1	9539	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Masi Francesco

Via Circonvallazione Nord 97/c - Bazzano

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - CHIESA NUOVA	1	173

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	APC.c	Da APC ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione d'uso di ambito APC.c in AUC.7C

Motivazioni richiesta

il fabbricato e la sua area pertinenziale non hanno mai fatto parte del tessuto produttivo, hanno uso promiscuo abitazione uffici e si vorrebbe aumentare la parte abitativa a discapito dell'uso ufficio

Risposta

L'individuazione degli ambiti è compito del PSC e non del RUE, che ne definisce le caratteristiche specifiche, pertanto si valuta l'osservazione come indirizzata al PSC. Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un'area già a destinazione produttiva nei previgenti strumenti urbanistici; inoltre la classificazione come ambito consolidato con funzioni residenziali e miste non è attribuibile ad un singolo lotto, ma a porzioni del tessuto insediato.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
328.1	9581	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ○ *Mista* ◉

Proponente/i BAESI FABIO

Via Bonfiglioli 15 - MONTE S. PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - PONTE RIVABELLA	16	248

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			APC	Modifica normativa

Richiesta

Possibilità di accorpamento alla residenza di vani contigui se può dimostrarsi, anche con precedenti titoli abilitativi, che tale uso era già in passato legittimato.

Motivazioni richiesta

Trattasi non di cambio d'uso ma di diverso utilizzo di superfici sempre nell'ambito della funzione produttiva; consente il recupero e la rifunzionalizzazione di superfici improduttive, evitando possibili usi non legittimati con riduzione del numero delle unità immobiliari e, di conseguenza, del carico urbanistico.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile secondo i seguenti criteri: è ammissibile la rifunzionalizzazione di spazi ora residenziali collocati ai piani terra, a favore di spazi per tale uso ai piani superiori e a condizione che non venga aumentata la Su per l'uso A1 e non venga aumentato il numero di unità immobiliari legittimamente presenti destinate a residenza.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
357.1	9717	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉
Locale ○
Mista ○

Proponente/i BETTAZZI MARCO

Via Madre Teresa di Calcutta 39 - SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Località *Foglio* *Mappale/i*

PSC	*Tavola*	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
					APC - APS	Integrazione normativa

Richiesta

Consentire il frazionamento degli alloggi già esistente anche per ricavare più unità abitative senza incremento di superficie utile per cambio d'uso

Motivazioni richiesta

consentire di utilizzare pienamente il patrimonio edilizio esistente

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto gli ambiti produttivi non sono compatibili con la residenza, pertanto sono fatte salve le abitazioni già legittimamente presenti, ma non è assentibile il frazionamento, vale a dire la creazione di nuove unità ad uso residenziale, in quanto è dimostrato che un numero maggiore di alloggi a parità di Su genera comunque un incremento di carico urbanistico, cioè di abitanti.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

GENERALI

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
336.1	9664	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i CIONI GEOM. MARCO ED ALTRI

VIA MICHELE FERRO 27 - CRESPELLANO

Località *Foglio* *Mappale/i*

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				Modifica normativa

Richiesta

Sono richiesti diverse modifiche normative.

Motivazioni richiesta

Vedi "Allegato all'ossrvazione 336

Risposta

Le controdeuzioni sono raccolte nell'allegato citato.

Osservazioni collegate 59, 144, 277, 373

Risultato

VEDI ALLEGATO

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
360.1	9725	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i COLLEGIO PERITI AGRARI E COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI

VIA ZANARDI 14 - VIA DELLA BEVERARA 123 - BOLOGNA

Località *Foglio* *Mappale/i*

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				Modifica normativa

Richiesta

REVISIONE DI DIVERSE NORME DI RUE

Motivazioni richiesta

Vedi "Allegato all'osservazione 360"

Risposta

Le controdeuzioni sono raccolte nell'allegato citato

Osservazioni collegate 67, 199, 406

Risultato

VEDI ALLEGATO

INSEDIAMENTO STORICO

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
18.1	8361	23/05/2013	RUE	10488

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i Bernardi Simonetta

Via Dondarini, 10, San Biagio - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	5	279

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ARP - ES	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Attribuzione al fabbricato classificato MP.030.01 della categoria R5, ammettendo quindi l'intervento di RE (Ristrutturazione Edilizia).

Motivazioni richiesta

L'assegnazione della categoria di intervento "RRC" al fabbricato MP.030.01-R4 del nucleo ES sito in via Dondarini, 10, è eccessivamente vincolante ed impropria in relazione all'edificio, di derivazione rurale e carattere testimoniale, che è stato integralmente demolito e ricostruito (anni 99/2000) in base alla categoria di intervento e titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Monte San Pietro (Concessioni edilizie n. 319/98, 97/1999, 29/2000). Inoltre l'articolo 4.1.12 delle Norme RUE e il tipo di intervento RE di cui all'art. 3.7 delle Definizioni, risultano perfettamente idonei a garantire la conservazione del carattere testimoniale perseguita dal RUE.

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto la norma del RUE controdedotto prevede anche per la classe R4 l'intervento di RE con conservazione della sagoma.

Osservazioni collegate

Risultato
IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
303.1	9152	01/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Balboni Italo

Via Provinciale, 172, Pragatto - Crespellano (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTE SAN PIETRO	32	118

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.3g	CS	

Richiesta

Per edifici classificati CS 2.3 e intonacati, eliminare il vincolo presente nell'articolo 4.1.12, comma 8 delle Norme RUE, che vieta la realizzazione di cappotti esterni. Indicazione di accorgimenti per mantenere l'originale aspetto del fabbricato e migliorarne le qualità estetiche (vedasi proposte di dettaglio nelle premesse all'osservazione)

Motivazioni richiesta

Migliorare dal punto di vista energetico i fabbricati esistenti ottenendo buone prestazioni senza modificare l'aspetto originario degli edifici.

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, nelle norme del RUE controdedotto, la classe CS 2.3 cnsente l'intervento edilizio di RE parziale, che prevede la possibilità di realizzare il cappotto esterno. L'intervento viene sottoposto al parere della CQAP per verificare la conservaizone dei caratteri compositivi e storico testimoniali dei fronti interessati, che dovranno essere documentati nell'analisi critica.

Osservazioni collegate

Risultato

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
304.1	9219	04/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Recchia Stefano

Via Lavino, 119, Calderino - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - CALDERINO	23	175

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.2f.	ES C.1	Eliminazione vincolo edificio

Richiesta

Edificio non di interesse storico architettonico, sul quale consentire l'ampliamento di superficie accessoria per realizzare un balcone

Motivazioni richiesta

Ammettere la possibilità di realizzare un modesto balcone, permettendo alla Proprietà di spostare in questa superficie accessoria i contenitori per la raccolta differenziata evitando problematiche legate ai cattivi odori che si formano nell'abitazione dovendo trattenere i rifiuti all'interno fino al giorno della raccolta. Nell'appartamento a fianco a quello oggetto di osservazione è stato realizzato un terrazzo successivamente (vedasi documentazione fotografica allegata all'osservazione).

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile; vista la documentazione presentata si provvede a declassare l'edificio. La possibilità di realizzare il balcone è tuttavia da verificare in ordine alla disponibilità di superficie accessoria e fatti savi i diritti di terzi.

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
306.1	9336	05/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Monetti Giancarlo

Via Ronca, 29, Ca' Besoli - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - PADOVA	61	189

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1q	ES	Correzione errore materiale

Richiesta

Classificare il fabbricato 536.04 con categoria "RU" ed eliminare tale classificazione al fabbricato 536.06 ormai completamente diroccato. Rettificare di conseguenza le Schede del censimento e elaborati cartografici di PSC (tra i quali MP.C1.05d). Vedasi Schede allegate all'osservazione (MP-536) con indicazione delle correzioni da apportare ai numeri civici e al numero di particella attualmente errati.

Motivazioni richiesta

Correzione di errore materiale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile; vista la documentazione allegata si provvede a modificare la documentazione e a modificare la classificazione come richiesto

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
310.1	9492	06/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Tabellini Giancarlo

Via S. D'Acquisto, 22, San Lorenzo in Collina - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	35	24

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	ES	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Riclassificare da C.1 a C.3 la porzione di edificio individuata come 225.01 e da R.3 a R.5 la porzione definita 225.02

Motivazioni richiesta

Maggiore congruità con lo stato reale dell'immobile e con le concrete e ragionevoli necessità di intervento da parte delle singole proprietà (vedasi descrizione interventi già effettuati e da effettuare descritti nelle premesse all'osservazione)

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile; vista la documentazione prodotta si provvede a modificare la classificazione dell'edificio 225.1 da c1 a c2 e a mantenere invariata la classe dell'edificio 225.02 considerato lo stato di conservazione

Osservazioni collegate

Risultato
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
311.1	9502	06/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Vallona Raffaella

Via Gaspari, 4 - Casalecchio di Reno (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTE SAN PIETRO	26	179

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.2f.	ARP	Da ARP a CS

Richiesta

Includere la particella 179 nell'area "CS" La Tomba, in frazione di Monte San Pietro, per ripristinare la struttura preesistente (vedasi descrizione dettagliata in premesse osservazione)

Motivazioni richiesta

Ripristino di struttura storica. Il Comune di Monte San Pietro ha richiesto e ricevuto dalla Proprietà l'imposta ICI relativa a terreno fabbricabile per le particelle 162, 163, 179, 258. Da tavola PRG 1997 tutta l'area del complesso immobiliare "La Tomba" comprendeva la particella 179 ed era indicata come zona "Bbm". Tale particella ha sempre fatto parte della struttura urbana, infatti sulla stessa era ed è presente, collabente, una unità immobiliare storicamente adibita a portineria di tutto il complesso abitativo. L'area in oggetto è adiacente alla strada in cui sono presenti le linee principali di tutte le necessarie utenze.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile per quanto concerne la riperimetrazione del Centro storico di Monte San Pietro, ma non si ritiene acoglibile la richiesta di ricostruzione dell'edificio che, non essendo più esistente nella misura minima prevista dell'art. 5.31 dell'allegato Definizioni controdedotto.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
313.1	9530	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i Adani Romano anche c/to di Adani Roberto

Via Prati, 13 - Zola Predosa (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN CHIERLO	55	66

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	ARP	Nuova classificazione edificio

Richiesta

Riconoscimento dei ruderi del Borgo di Casetto Rossi. Modificare l'art. 4.6.14 delle Norme RUE, aggiungendo il comma 2.c: In carenza di quanto previsto dal comma 1, qualora sussistano circostanze particolari in cui sia ricostruibile la sagoma planimetrica certa desumibile anche da documentazione catastale di primo impianto, ccorredata da cartografie storiche e altra documentazione, è possibile la ricostruzione filologica dei manufatti aventi sagoma planimetrica = o < a quella documentata dalle mappe catastali di Pirmo Impianto, volume = o < a quello ottenibile moltiplicando l'area di base per un'altezza convenzionale individuata in ml 7 e tipologia coerente con quelle tipiche del territorio rurale (ex allegato 2 delle NTA del PRG vigente).

Motivazioni richiesta

Riconoscere la specificità e l'identità del borgo Casetto Rossi come testimonianza della presenza antropica rurale nel territorio, e sia pertanto confermata la possibilità di recupero edilizio. (vedasi documentazione allegata all'osservazione)

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accogibile in quanto si tratta di edifici non più esistenti in quanto demoliti, che non possiedono le caratteristiche di edificio esistente ai sensi dell'art. 5.31 dell'allegato Definizioni controdedotto.

Osservazioni collegate 315

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
313.2	9530	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ○ *Mista* ◉

Proponente/i Adani Romano anche c/to di Adani Roberto

Via Prati, 13 - Zola Predosa (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN CHIERLO	55	66

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	ARP	Nuova classificazione edificio

Richiesta

In sub-ordine riconoscere al complesso le caratteristiche richieste dall'art. 4.6.14, c.1, in quanto le strutture dei "ruderi" avrebbero caratteristiche dimensionali adeguate a quelle richieste, se non fossero state rimosse dal Comune (per usi di carattere pubblico), ferma restando la possibilità di cambio d'uso verso usi compatibili.

Motivazioni richiesta

Riconoscere la specificità e l'identità del borgo Casetto Rossi come testimonianza della presenza antropica rurale nel territorio, e sia pertanto confermata la possibilità di recupero edilizio. (vedasi documentazione allegata all'osservazione)

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accogibile in quanto non esistono atti che documentino la sussistenza della condizione di cui all'art. 4.6.14 comma 2: "… che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione". In ogni caso si è accertato che tali edifici non esistono pù da un periodo ben superiore a cinque anni.

Osservazioni collegate 315

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
318.1	9535	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Nanni Giordano c/to Soc. Agr. La Palazzina s.r.l. Unipersonale

Via Casella, 4, La Palazzina - Casella - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	53	156

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	ES	Correzione errore materiale

Richiesta

Nella cartografia del RUE sia correttamente individuato l'edificio oggetto di tutela individuato come ES 307.01 R.4 all'interno della corte rurale (vedasi cartografia allegata all'osservazione)

Motivazioni richiesta

Nella cartografia di PRG era precedentemente individuato un edificio con vincolo SI e che ora non ha nessuna classificazione. L'edificio classificato dal RUE è individuato al centro della corte, ove non sono presenti fabbricati. La scheda cui si riferisce il fabbricato riporta la corretta immagine fotografica dell'edificio tutelato, ma un'errata planimetria di riferimento, poiché rappresenta una situazione catastale non aggiornata.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile; si provvede a correggere la cartografia modificando l'individuazione come richiesto

Osservazioni collegate 316, 319

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
323.1	9540	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i Francesco Masi

Via Circonvallazione Nord 97/C - Bazzano

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - LA FORNACE	15	88

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1O	ARP	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Cambio della classificazione edificio classificato come 098 01.R.2 in 098 01.R.3

Motivazioni richiesta

Si propone cambio classificazione in funzione del reale valore testimoniale dell'immobile e a fronte di un intervento già in corso nato in regime di PRG

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile; vista la documentazione allegata si provvede a classificare l'edificio Mp-098.01 come R3

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
330.1	9598	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i VIRGILI VALERIA

Via del Mulinetto 35 - FERRARA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - CHIESA NUOVA	1	19, 63, 65, 66

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ES	Modifica normativa

Richiesta

Possibilità di ricostruzione non solo del corpo edilizio evidenziato dal RUE ma anche della stalla e del corpo addossato alla villa

Motivazioni richiesta

La stalla ed il corpo basso addossato alla Villa hanno ambedue origini storiche o storicizzate e sono sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza. Il progetto di ricostruzione ha già ottenuto la dovuta autorizzazione da parte dello stesso Ente.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile per quanto riguarda il sedime dell'edificio 003.02 che viene ridisegnato come da catasto del 1924, mentre non è accoglibile la richiesta di ricostruzione della stalla/fienile, che non ha le caratteristiche di edificio esistente essendo formata da ruderi pressoché scomparsi e che non è presente, nel catasto del 1924, alcun edificio in quella posizione.

Osservazioni collegate 329

Risultato
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
339.1	9672	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i CASAGRANDE PAOLO

Via Schiavina 19 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	2	76

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1o	ES	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Modifica della classificazione dell'edificio di cui alla scheda MS-182.01 da R.3 a R.5

Motivazioni richiesta

Il fabbricato presenta caratteristiche storico-testimoniali parzialmente compromesse da interventi più o meno recenti e manomissioni sulle partiture finestrate. Un secondo corpo di fabbrica non presenta elementi architettonici e testimoniali di pregio ed è tutt'ora interessato da un intervento edilizio di rifacimento totale della copertura e da inserimento del cappotto perimetrale.

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, nelle norme del RUE controdedotto, la classe R3 consente l'intervento di RE parziale, che prevde la possibilità di realizzare il cappotto esterno. Il progetto dell'intervento deve essere sottoposto al parere della CQAP per verificare la conservaizone dei caratteri compositivi e storico testimoniali dei fronti interessati, che dovranno essere documentati nell'analisi critica.

Osservazioni collegate 340

Risultato

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
339.2	9672	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i CASAGRANDE PAOLO

Via Schiavina 19 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	2	76

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1o	ES	Modifica cartografica

Richiesta

Modifica dell'elaborato MP.PSC.3o in coerenza con quanto indicato dalle cartografie di RUE, come modificate in forza della presente osservazione.

Motivazioni richiesta

Coerenza fra gli elaborati grafici

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la classificazione degli edifici di interesse storico-testimoniale è competenza del RUE e non del PSC e pertanto tali edifici non sono indicati nelle tavole del PSC

Osservazioni collegate 340

Risultato

NON PERTINENTE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
345.1	9685	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i UGOLINI GIUSEPPE

Via Aurelio Saffi 8 - BOLOGNA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEPASTORE	70	93

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.3h	CS	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Modifica della classe di intervento sugli edifici di cui alle schede MP-707.15 e MP-707.16 da 2.1 a 2.3

Motivazioni richiesta

La configurazione attuale degli edifici, derivante dai vari interventi eseguiti sugli stessi, non risulta coerente con la tipologia di vincolo derivante dalla classificazione proposta.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile vista la documentazione prodotta.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
346.1	9696	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i BASTELLI MASSIMO

Via Sabotino 17 - CASALECCHIO DI RENO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEMAGGIORE	25	201

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.3f	CS	Modifica classificazione edificio

Richiesta

Modifica della classe di intervento sull'edificio di cui alle schede MP-512,09 da 2.1 a 2.3

Motivazioni richiesta

Il fabbricato ha subito nel tempo evidenti trasformazioni

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile, si provvede a modificare la classificazione dell'edificio 512.09 da 2.1 a 2.3

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
353.1	9706	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i MELICONI CINZIA

Via Piave 21 - ZOLA PREDOSA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				Modifica normativa

Richiesta

In relazione ai fabbricati classificati prevedere la possibilità, mediante schede e/o relazioni storiche, di modificare la classificazione anche a strumento approvato qualora essa si dimostri errata. In alternativa esendere anche agli edifici C3 ed R3 la modalità di intervento della Ristrutturazione Edilizia

Motivazioni richiesta

Correggere eventuali errori di classificazione

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile: la classificazione deve essere fatta in sede di formazione dello strumento urbanistico, ma nella norma di RUE controdedotto è previsto, con limitazioni, l'intervento edilizio di RE anche per edifici classificati C3 e R3.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
354.1	9709	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i MELICONI CINZIA

Via Piave 21 - ZOLA PREDOSA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN CHIERLO	55	48

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP-RUE.1p	ES	Nuova classificazione edificio

Richiesta

Considerare l'edificio di cui alle schede MP-329.01 e MP-329.03 come unico edificio modificando la classificazione da R3 e R1 a R5

Motivazioni richiesta

Il fabbricato, come unico corpo di fabbrica, è stato oggetto di ristrutturazione totale nei primi anni '90. L'intervento ha portato ad una sostanziale modifica dell'oggetto edilizio sia per tipologia che per materiali ed elementi di finitura. La porzione classificata R1 è di fatto una porzione in ampliamento oggetto di condono edilizio nel 1986 e successivamente ristrutturata.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile; verificata la situazione reale si provvede a classificare l'edificio 229.03 da R1 a R4

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
358.1	9718	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i TRESCA ENRICO

Via Lavino 218 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	67	21, 30

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1q	ES	Correzione errore materiale

Richiesta

Revisione delle schede MP-400.01, MP-400.02, MP-400.03 e MP-400.04 in quanto non corrispondenti alla situazione dei luoghi

Motivazioni richiesta

Aderenza alla realtà

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile, verifica sovrapposizione cartografica e inserimento corpo di fabbrica segnalato come mancante da classificare RU

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

MOBILITA'

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
359.1	9720	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i CORDELLA LUANA

Via C. Zangarini 5/1 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	45	97

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1	NS	Modifica perimetro vincolo

Richiesta

Revisione del rispetto stradale in virtù dell'effettiva viabilità; prevedere limitazioni in termini di usi ed interventi solo se l'edificio si trova totalmente all'interno della fascia di rispetto stradale

Motivazioni richiesta

la viabilità in relazione alla quale è stato posto il rispetto non è più in uso. L'attuale strada è posta ad una distanza maggiore dall'edificio.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un edificio classificato da RUE come edificio di interesse storico-testimoniale e non è pertanto assentibile la demolizione con ricostruzione con diverso sedime. Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale, poichè si riferiscono a viabilità comunale, non sono eliminabili ai sensi del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e ss.mm.ii.), ad eccezione dlle possibilità previste all'art.3.13, comma 8, delle norme del PSC..

Osservazioni collegate

Risultato
NON ACCOGLIBILE

TERRITORIO RURALE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
305.1	9325	05/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Fabbri Daniele

Via Rigosa, 9 - Zola Predosa (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SARTORANO	27	257, 259

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1o	NR	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Riperimetrare il lotto di proprietà, coma da PRG, mantenendo inalterata la superficie territoriale (mq 2.449) per poter edificare nella parte di terreno meno scoscesa (vedasi cartografia allegata all'osservazione).

Motivazioni richiesta

Consentire la realizzazione di un edificio in una porzione dell'area di proprietà decisamente meno scoscesa.

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si corregge la perimetrazione come richiesto e come già presente nel PRG previgente

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
305.2	9325	05/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Fabbri Daniele

Via Rigosa, 9 - Zola Predosa (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SARTORANO	27	257, 259

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1o	NR	Modifica normativa

Richiesta

Consentire la realizzazione di edifici di nuova costruzione dell'altezza desiderata, previo parere della CQAP.

Motivazioni richiesta

Evitare dimensionamenti spesso forzosi in una località che storicamente ammetteva torri colombaie ed oggi presenta una frammentazione architettonica diffusa. Consentire di realizzare un edificio che "consumi" meno superficie in pianta e possa sviluppare un'idea architettonica articolata.

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la norma non indica il parametro "altezza massima" o "numero massimo di piani", fatte salve le limitazioni in altezza di cui ai vincoli ENAC, riportati nella tavola ... del PSC.

Osservazioni collegate

Risultato

NON PERTINENTE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
307.1	9415	06/06/2013	RUE	11986

Generale ◉
Locale ○
Mista ○

Proponente/i Zibordi Alessandra

Via Coronedi Berti, 4 - Bologna (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - CHIESA NUOVA	1	2, 382, 383

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ARP	Modifica normativa

Richiesta

Integrare le Norme RUE al capo 4.7 per consentire la realizzazione di nuova costruzione in zona agricola, per attività diverse da quelle esclusivamente agricole al fine di poter utilizzare la nuova edificabilità a servizio dell'uso d5, per "allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie" (St mq 55.000 - Su mq. 1.000)

Motivazioni richiesta

L'attività di interesse, non prettamente agricola, ma compatibile in tali aree, non può essere giustificata attraverso la dimensione di un fondo e la qualifica agricola del richiedente, perciò tramite l'applicazione del capo 4.7 delle Norme RUE non si trova la possibilità di realizzare edficabilità da adibire all'uso d5.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile per quanto riguarda la nuova costruzione di edifici in territorio rurale, intervento per il quale le sole possibilità ammesse ai sensi del PTCP sono riportate in normativa. Si ricorda che per l'uso indicato, possono essere utilizzati edifici esistenti, in particolare, ai sensi dell'art. 7,12 del PSC "complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano (sigla dei complessi: AI.2.1): interventi di riuso (verso usi compatibili con il territorio rurale), di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico".

Osservazioni collegate 309

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
319.1	9536	07/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Nanni Giordano c/to Soc. Agr. La Palazzina s.r.l. Unipersonale

Via Casella, 4, La Palazzina - Casella - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	53	156

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1p	AVN	Modifica normativa

Richiesta

Modificare l'art. 4.6.2, comma 3, delle Norme RUE come segue: "Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVN sono ammessi gli usi seguenti: …(omissis) uso assimilabile al b1 in zona AVN (sub-ambito "speciale"), ove già preesistente attività commerciale di spaccio Aziendale per la vendita anche di prodotti del settore agroalimentare di provenienza terza. - Condizione esclusiva per l'accoglimento della presente osservazione è che l'uso richiesto derivi dalla preesitente attività commerciale di vendita di prodotti agricoli (spaccio aziendale) attualmente in essere.

Motivazioni richiesta

Aumento delle possibilità di vendita, valorizzando i prodotti tipici della zona anche se non esclusivamente derivanti dall'azienda agricola richiedente, con favorevoli ricadute anche sul territorio connesso. (vedasi precisazioni in premessa all'osservazione e anche osservazione presentata al PSC).

Risposta

L’osservazione è implicitamente accolta in quanto la norma controdedotta prevede anche la possibilità di insediamento dell'uso b1 nei fondovalle in ambito AVN interessati da viabilità di interesse comunale e/o provinciale, quando non classificati Edifici Agricoli Principali EAP. Si veda anche la risposta all'osservazione n. 316.1

Osservazioni collegate 316, 318

Risultato

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
320.1	9537	07/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Venturi Mario

Via Lavino, 107 - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	19	362

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1o	AVN	Modifica normativa

Richiesta

Dalla lettura della Norma RUE - artt. 4.6.7, 4.6.8, 4.6.15 - non appare chiaro se sia consentito il cambio d'uso verso il residenziale del fabricato oggetto di osservazione, perciò occorre chiarire specificando nell'art. 4.6.8, comma 2, lett. b) anche la casistica dei fabbricati che si trovano nelle stesse condizioni di fatto e di diritto di quello di proprietà. Modifica Normativa proposta relativa all'art. 4.6.8, comma 2, lett. b): Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8); stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli; nonché edifici non abitativi che non sono di servizio all'agricoltura ed alla zootecnia.

Motivazioni richiesta

Consentire il cambio d'uso di edifici che nulla hanno a che vedere con l'agricoltura.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la richiesta è già normata al punto e) della tabella dell'art. 4.6.8: "e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (::)", per i quali non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza, quando non in possesso dei requisiti tipologici e dimensionali di cui all'art. 4.6.8 delle norme del RUE controdedotto.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
321.1	9538	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Giordano Nanni

Via Casella 4 - Monte San Pietro

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - OCA	53	156

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1p	AVN	Integrazione normativa

Richiesta

Ammissione di ulteriori usi nel cambio d'uso di fabbricati ex agricoli

Motivazioni richiesta

Incremento potenziale economico e valorizzazione prodotti tipici con favorevoli ricadute sul territorio connesso

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto la norma controdedotta prevede anche la possibilità di insediamento dell'uso b1 nei fondovalle in ambito AVN interessati da viabilità di interesse comunale e/o provinciale, quando non classificati Edifici Agricoli Principali EAP. Si veda anche la risposta all'osservazione n. 316.1

Osservazioni collegate 316,318,319

Risultato

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
324.1	9546	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i Brunetti Angiolino

Via Montegrappa 10 - Bologna

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - SAN LORENZO IN COLLINA	15	166

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1O	ARP	Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Cambio di destinazione d'uso per consentire realizzazione fabbricato residenziale da ARP a NR con riferimento all'art.4.6.6 comma 6 - lotti liberi

Motivazioni richiesta

il sito si presenta favorevole agli interventi edilizi, è già urbanizzato e si inserisce in zona già edificata

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto nei borghi rurali non è ammesso l'ampliamento del perimetro del tessuto insediativo al di là di quanto già insediato o previsto dal previgente PRG

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
326.1	9574	07/06/2013	RUE	11986

Generale ○ *Locale* ◉ *Mista* ○

Proponente/i Bianchi Martino

Via Lavino, 571, Montepastore - Monte San Pietro (BO)

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - MONTEPASTORE	63	85

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE*	*Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
			MP.RUE.1q	ARP	Da ARP ad AUC

Richiesta

Cambio di classificazione ambito con inserimento della zona ora in ambito ARP in ambito AUC.7C avente Sf mq. 1.176 e Su esistente mq 99,36 (vedasi documentazione fotografica e cartografica allegata all'osservazione)

Motivazioni richiesta

Ripristino del mappale 85, foglio 63, all'interno dell'ambito urbano consolidato, prevalentemente residenziale a bassa densità così come da PRG 1997, in cui era classificato come zona omogenea "B", sottozona "Bbm"

Risposta

L’osservazione è non pertinente in quanto la perimetrazione dell’ambito consolidato è competenza del PSC e non del RUE. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 325.

Osservazioni collegate 325

Risultato

NON PERTINENTE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
341.1	9674	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ○
Mista ◉

Proponente/i CASAGRANDE PAOLO
Via Schiavina 19 - MONTE SAN PIETRO

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - TERRITORIO COMUNALE	5	276, 287, 288, 289, 290, 291, 292

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1n	ARP	Da ARP ad AUC

Richiesta

Individuazione dell'area oggetto di osservazione in ambito AUC.7c o, in subordine, in nucleo NR

Motivazioni richiesta

L'area è già edificata con edifici di tipo civile ed è prossima ai complessi residenziali di S. Martino di Casola

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la perimetrazione degli ambiti è competenza del PSC e non del RUE. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 342.

Osservazioni collegate 342

Risultato
NON PERTINENTE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
352.1	9705	10/06/2013	RUE	11986

Generale ○
Locale ◉
Mista ○

Proponente/i MELICONI CINZIA c/to CONSORZIO STRADA VICINALE VIA DON STURZO
Via Piave 21 - ZOLA PREDOSA

Località	*Foglio*	*Mappale/i*
MSP - RIO TRADITO		

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
		MP.RUE.1o	ARP	Modifica perimetro ambito

Richiesta

Estensione ambito NR agli edifici sparsi esistenti

Motivazioni richiesta

Coerenza ed omogeneità rispetto alle situazioni esistenti nell'intorno

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di edifici che appartengono al territorio rurale e che non possiedono le caratteristiche né degli ambiti AUC (tessuto urbanizzato) né dei nuclei e borghi rurali NR.

Osservazioni collegate

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
355.1	9710	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i MELICONI CINZIA

Via Piave 21 - ZOLA PREDOSA

Località *Foglio* *Mappale/i*

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				Modifica indice

Richiesta

Aumento dell'indice previsto per i nuclei NR e possibilità di applicazione dell'indice a saturazione anche per i lotti già edificati

Motivazioni richiesta

Maggiore coerenza ed omogeneità rispetto alle situazioni già esistenti nei nuclei o borghi rurali e maggiore continuità con lo strumento previgente

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile per quanto riguarda l'aumento degli indici negli NR in quanto non compatibile con le caratteristiche localizzative e di dotazione di servizi proprie dei nuclei e borghi rurali, mentre si ritiene accoglibile la possibilità di utilizzare tale indice nei lotti in cui l'edificazione esistente sia inferiore.

Osservazioni collegate

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	*Protocollo*	*Data*	*Strumento*	*Prot. UfficioTecnico*
356.1	9711	10/06/2013	RUE	11986

Generale ◉ *Locale* ○ *Mista* ○

Proponente/i MELICONI CINZIA

Via Piave 21 - ZOLA PREDOSA

Località *Foglio* *Mappale/i*

PSC Tavola	*Ambito*	*RUE Tavola*	*Ambito*	*Tipo Richiesta*
				Integrazione normativa

Richiesta

Reintroduzione della possibilità di edificazione di corpi di fabbrica accessori (autorimesse) quando non presenti nelle corti esistenti

Motivazioni richiesta

Creazione di una alternativa alla realizzazione di parcheggi unicamente interrati in area extra urbana in corti/complessi privi di vincoli storici rilevanti

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto in territorio rurale la possibilità di nuova edificazione è assentibile solo per edifici legati all'attività agricola. La superficie accessoria per autorimesse e cantine deve essere ricavata all'interno degli edifici esistenti, fatte salve le possibilità di realizzare autorimesse completamente interrate in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi della L. 122/1989.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 336 – MONTE SAN PIETRO

PRESENTATA DA GEOM. MARCO CIONI E ALTRI

sub	*Osservazione*	*Risposta*
NORME		
1	Confermare le indicazioni previste dal vigente Regolamento Edilizio Area Bazzanese in relazione al requisito 3.6 illuminazione naturale (rapporto determinato fra superficie di pavimento e superficie del vano architettonico della finestra). Difficoltà nella determinazione della superficie trasparente dell'infisso al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo e nel caso di sostituzione dello stesso infisso.	**ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto è già stata valutata dalle Amministrazioni l'opportunità di recepire integralmente le precisaizoni ai requisiti tecnici regionnali già contenute nel Regolamento Edilizio dell'Area Bazzanese.
2	Articolo 4.6.15. Interventi sul patrimonio edilizio esistente su fabbricati non più funzionalmente connessi all'attività agricola. Premesso che nel territorio rurale non sono previsti interventi in ampliamento anche di minore entità, relativamente agli edifici che non sono connessi all'attività agricola. Considerato che la maggior parte di edifici a destinazione residenziale in zona agricola è occupata da soggetti che non svolgono l'attività agricola e che per questi, sono preclusi interventi di adeguamento ed ammodernamento del patrimonio edilizio anche con piccoli interventi di ampliamento Osserva che per rispondere alle esigenze delle famiglie che occupano gli edifici in oggetto, anche in un'ottica verso "livelli migliorativi" per l'esistente, è necessario introdurre una possibilità di ampliamento che appare ragionevole quantificare con una quota pari al 20% rispetto alla superficie assentita attuale. Si ritiene che tale modifica vada incontro alle esigenze delle famiglie residenti, ad esempio in caso di incremento della composizione	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto, in base all'art. 11.6 comma 5 del PTCP "Le possibilità di ampliamento, purchè modesto, assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lettera d) ed e) della L.R. 20/2000 vanno limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, e non compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale". Non è quindi assentibile un incremento generalizzato del 20% per tutti gli edifici.

	della famiglia oppure da esigenze di miglioramento della propria qualità di vita domestica, senza necessariamente essere costretti a situazioni critiche oppure a cambiare casa, con inutili spese ed ulteriore consumo del suolo. Naturalmente, proprio in un'ottica non speculativa ma assolutamente rispondente ad esigenze famigliari, l'intervento non deve aumentare le unità abitative. Il tutto non creerebbe problematiche di tipo ambientale, in quanto si interviene su un edificio esistente, per cui già inserito nel paesaggio e l'ampliamento risulta minimale. Nell'eventualità valutare la possibilità di introdurre una superficie accessoria senza incidere sulla Su così come stabilito dall'art. 1.16 – dotazione minime e massime di Sa. Si chiede che per gli edifici non destinati all'agricoltura, in zona agricola alla data di adozione delle presenti norme, sia ammesso un ampliamento forfettario "una tantum" della superficie utile pari al 20% della superficie utile esistente.	
3	Articolo 4.1.11. Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela – sottoscrizione di convenzione Premesso che la realizzazione di unità immobiliari principali aggiuntive alla prima e a quelle esistenti è sempre condizionata alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con un ulteriore onere a carico del committente/cittadino. Considerato che gli interventi edilizi in zona agricola sono già sottoposti agli oneri di urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione e monetizzazione degli standard per parcheggi e verde pubblico, che complessivamente determinano un importo elevato. Osserva che la convenzione suddetta è	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto nei contesti territoriali le strategie del PSC, in particolare nel territorio rurale, sono indirizzate alla promozione delle sostenibilità degli insediamenti e sono attuate a diversi livelli di complessità dal RUE e dal POC, sia attraverso la disciplina ordinaria degli usi e trasformazioni come definita dal RUE, sia attraverso accordi e interventi convenzionati che prevedono l'applicazione di azioni di manutenzione, qualificazione, gestione di specifiche parti del territorio. Tali interventi, connessi al riuso abitativo del patrimonio edilizio esistente, devono essere realizzati in aree di pertinenza e/o in edifici in territorio rurale. Negli accordi sono definiti in dettaglio i contenuti tecnici degli interventi, la loro specifica ubicazione, la durata e le modalità

	finalizzata all'impegno all'esecuzione di interventi manutentivi del territorio, con possibilità di monetizzazione. Premesso che: - gli interventi sul territorio che interessano beni pubblici, devono essere eseguiti dalle varie Amministrazioni competenti, e che per questi interventi il cittadino paga già le innumerevoli tasse ordinarie; - gli interventi sul territorio che interessano beni privati, sarà il singolo proprietario a farsene carico, in conformità alla normativa italiana che responsabilizza il proprietario sui danni che può provocare un comportamento negligente. Di conseguenza si chiede di annullare la monetizzazione in oggetto, peraltro impertinente considerando la situazione economica attuale, e che sottopone il cittadino ad un'ulteriore onere iniziale, peraltro aggiuntivo agli altri oneri che sono da versare all'inizio del processo costruttivo. Si chiede pertanto l'eliminazione della convenzione di cui all'art. 4.1.11	dell'attività di gestione. L'insediamento in territorio rurale deve tener conto delle "fragilità" del territorio stesso, che necessita di interventi di "manutenzione territoriale" non necessari, invece nel territorio urbanizzato.
4	Articolo 4.2.3. Assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione). Premesso che l'art. 4.2.3 prevede l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, se si realizzano alcuni interventi previsti nel suddetto articolo, indicati dal punto e) al punto n). Tali diritti edificatori sono quantificati nella misura del: - 5% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m); - 10% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m). Considerato che appare poco chiara la norma, in quanto per l'assegnazione di	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le Amministrazioni hanno valutato positivamente di aumentare le percentuali di incentivazione al 10% e 20% rispettivamente. L'apparente esclusione dei requisiti n) e o) è solo frutto di un refuso che si provvede a correggere.

	diritti edificatori aggiuntivi si elencano opere descritte dai punti e) a o), mentre quando si descrivono le percentuali aggiuntive alla SU assegnata, i punti riguardano le opere da e) a m) e non a o), per cui occorre chiarire se i punti n) ed o) rientrano o non rientrano, nell'eventualità non rientrassero, la motivazione perché sono stati inseriti. Osserva che le percentuali di incremento della SU in rapporto alle opere da realizzare risultano molto minimali e non meritevoli di considerazione. Nella sostanza gli interventi migliorativi sono molto più onerosi rispetto alle percentuali di aumento della SU, con la conseguenza che il contenuto dell'articolo in oggetto, possa risultare vano e non applicabile. Se l'obiettivo è realizzare una migliore qualità dell'opera, incentivando il committente con premi volumetrici, occorre necessariamente aumentare le percentuali. Si chiede pertanto di aumentare la percentuale di incremento della SU. In particolare si richiede per i soli casi di RE –AM –DR un incremento rispettivamente del 10% o del 15% legati al conseguimento di almeno di 3 o 6 requisiti volontari	
5	Articolo 3.3.1 Risparmio dei consumi idrici Si osserva che la dotazione degli edifici richiesta nel presente articolo , presenta notevoli problematiche realizzative legate alla complessità degli impianti stessi . Si pone l'attenzione al notevole grado di complessità in caso di ristrutturazioni totali eseguite in edifici ubicati ad esempio centro storico o ancora in corti indivise interessate da proprietà plurime. Nel caso di recupero delle acque in alimentazione delle cassette di scarico w.c. non si è tenuto conto del grado di acidità delle piogge che con il lungo periodo corroderebbe gli impianti necessitando un	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** L'articolo è stato complessivamente rivisto, con riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 5.10, 5.11 5.12 e 10.6 del PTCP (in recepimento del PTA regionale), e delle misure adottate dall'Agenzia d'Ambito e dal gestore del Servizio Idrico Integrato (anche in applicazione dell'art. 63 del PTA). Non si è ritenuto però accoglibile l'eliminazione del paragrafo che fa riferimento all'alimentazione delle cassette di scarico.

	completo ripristino in brevi periodi . Assolutamente caotica e ingestibile una nuova costruzione con impianto di alimentazione condominiale delle cassette di scarico Nella norma non si menziona la quantità minima di stoccaggio idrico recuperata dalle falde di copertura . Si richiede la soppressione del paragrafo che fa riferimento all'alimentazione delle cassette lasciando un accumulo ai fini irrigui anche nelle parti comuni.	
6	Articolo 4.1.6. ES – Edifici e Complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE. Si osserva che per gli edifici ES (non classificati) è consentita la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione in posizione diversa tuttavia non è consentito il cambio d'uso Si crea una vasta area di sperequazione nei confronti di edifici simili in zona agricola magari ai margini degli stessi. Si richiede di equiparare l'opportunità del cambio d'uso come da norme in zona agricola.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'intervento di Demolizione e Ricostruzione senza cambio d'uso è assentibile "anche in posizione diversa rispetto a quella esistente". Vale a dire che la ricostruzione di un edificio in una posizione diversa da quella precedente è ammessa solo se non si ha cambio d'uso.
7	Articolo 4.6.15. Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente derivati dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC . Non si rileva in base a quale criterio, si fissi il numero massimo di Unità abitative nel numero di 4 all'interno di interventi su più edifici in zona agricola. Tale provvedimento genererà contenziosi in merito alle tempistiche differite di intervento all'interno della corte . Si prevede che in ogni caso il recupero di ciascuna unità abitativa debba essere accompagnata da stipula con i confinanti del diritto alla realizzazione di unità abitative. A nostro avviso si creano i presupposti per speculazioni edilizie , aumento eccessivo dei costi per il	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le Amministrazioni hanno valutato positivamente di eliminare il limite del numero massimo di alloggi realizzabile in un nucleo, mantenendo invece i limiti previsti per il singolo edificio. La prescrizione di reperire all'interno dell'abitazione almeno il 30% delle superfici accessorie è legata ai casi in cui non esistano edifici accessori in cui collocare tali superfici.

	recupero di tali fabbricati che finiranno di fatti con l'impedire l'effettivo recupero del patrimonio stesso. Non si capisce la ragione per cui il 30% dei servizi all'abitazione debba essere ricavata all'interno dell'unità immobiliare quando si ha la possibilità di reperirli in altri fabbricati come caselle, porcili e pro servizi minori all'interno della corte agricola.	
8	Articolo 1.1.7 –Sportello unico edilizia Premesso che l'articolo, al comma 1-2 recita "lo sportello unico (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio (……) e che in generale il SUE è competente in materia di attestazioni e procedure ,di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale che non siano di competenza del SUAP. Considerato che la legge 134/2012 Semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia all'art 13. introduce modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni all'articolo 5, dopo il comma 1: "1-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte (…)" Si osserva che alcune esperienze di procedure indirizzate a sportelli diversi come ad esempio il SUAP ha, a parere della scrivente,sempre generato equivoci tecnici con lungaggini burocratiche fino ad	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, nell'ambito delle facoltà dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, la definizione di un RUE ha come conseguenza unicità di procedure e di modulistica. Non è facoltà dell'Associazione estendere l'allineamento delle procedure al di fuori dei propri confini. Le pratiche presentabili allo sportello unico sono definite dalla legislazione vigente e non è pertanto facoltà del RUE modificare tali disposizioni.

	arrivare all' uso di modulistiche diverse da quelle usate nei singoli comuni e a metodologie procedurali disallineate con le metodologie dei diversi comuni stessi La possibilità di presentare al SUE indipendentemente dalla sua ubicazione logistica (comune –Unione o quant'altro) significa avere unici referenti sia sotto l'aspetto amministrativo sia in merito ad aspetti tecnici. Si richiede di potere presentare allo sportello SUE qualsiasi tipologia di pratica.	
9	Art 5.3.1. Interventi soggetti a nulla –osta amministrativo Premesso che l'art 5.3.1 comma 2 istituisce per l'esecuzione di installazione di insegne e mezzi pubblicitari, targhe, bacheche e vetrinette, erogatori automatici e manufatti temporanei e stagionali una nuova pratica ammnistrativa denominata null-osta amministrativo Considerato che gli interventi sopra elencati si possono ragionevolmente inserire, anche per analogia, in quelli previsti all'interno delle procedure di SCIA –attività libera, si chiede di evitare tale nuova procedura	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in relazione all'adeguamento alla L.R. 15/2013.
10	Articolo 4.1.9. Modalità di intervento entro gli ambiti CS-NS-TS-IS-ES- Premesso che l'art 4.1.9 comma 13 recita (……) negli edifici soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili aventi altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE. Considerato che nelle definizioni RUE la categoria restauro non viene elencata mentre sono presenti le seguenti definizioni RCC restauro e risanamento conservativo RS restauro scientifico RT ripristino tipologico. si chiede di eliminare il termine restauro e	**ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione accoglibile per quanto riguarda gli interventi di restauro scientifico (RS), mentre è implicitamente accolta per quanto riguarda il comma 13, nel quale si parla di interventi di "restauro e risanamento conservativo" cioè RRC. Si fa notare che in nessun caso è invece previsto l'intervento di ripristino tipologico RT, del quale è data la definizione solo per completezza.

	di allargare tale possibilità agli interventi di RCC restauro e risanamento conservativo RS restauro scientifico RT ripristino tipologico	
11	Articolo 3.4.1. Salvaguardia e formazione del verde. Premesso che l'art 3.4.1 comma 8 definisce la superficie permeabile di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale Osserva che per la progettazione del verde occorrerebbe avere un elenco delle essenze arboree ammissibili	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto nella norma si fa riferimento ai vigenti regolamenti del verde nei quali sono indicate le essenze.
12	Articolo 4.1.2. Criteri generali per gli interventi nei CS-TS-NS, cambio d'uso tipo a1 in caso di affaccio sotto portico. Premesso che l'art 4.1.2 comma 6 prevede l'impossibilità di cambio d'uso verso l'uso a.1 (residenza) nel caso di unità immobiliare avente come unico affaccio sotto un portico Considerato che tale impedimento non sembra dettato da esigenze normative, si chiede di eliminare tale limitazione.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto un'abitazione con affacci sotto un portico di uso pubblico non consente di garantire le necessarie condizioni di qualità abitativa e di privacy.
13	Art 4.1.6 e e ART 4.1.7 ambiti ES e IS. identificazione e perimetro ambito spaziale di pertinenza. Premesso che l'art 4.1.6 al comma 3 recita "di ciascun organismo il RUE identifica e perimetra quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale .Tale ambito è assoggettato a tutela ai sensi delle presenti norme; che l'art 4.1.7 al comma 4 recita …."di ciascun organismo il RUE identifica e perimetra quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria sia i n quelli di rispetto percettivo e ambientale .Sono inoltre stati perimetrati gli elementi lineari e spaziali di connessione fra le varie parti dell'insediamento; l'ambito di di	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto perimetrazione dell'area di pertinenza è stata eseguita sulla base dell'analisi e del confronto con i catasti storici; non è inoltre impossibile che essa coincida con un perimetro catastale attuale laddove vi sia stata conservazione del lotto nel passaggio tra i diversi catasti. Si è inoltre evitato di comprendere nell'area porzioni di altre proprietà, allo scopo di evitare contenziosi.

	pertinenza è assoggettata a tutela e sono ammessi interventi nei limiti RAL ai sensi delle presenti norme Considerato che in alcuni casi si è verificato che tale ambito spaziale cortilivo (colore rosa) è stato individuato e definito quale esatta sovrapposizione di area cortiliva definita catastalmente come area urbana pertinenziale a/o edifici. Osserva che tale individuazione "area spaziale di pertinenza" essendo un elemento molto importante in fase progettuale in quanto all'interno di tale area gli interventi previsti sono " giustamente " molto limitativi (tipologie dei materiali –assenza di recinzioni – ecc) non deve essere necessariamente l'area individuata sulle cartografie ma definita in base ad oggettive valutazioni tecniche e di salvaguardia in accordo con la commissione edilizia valutando caso per caso anche a seguito di sopralluogo. Si richiede di inserire una specifica che permetta di valutare caso per caso in base ad oggettive valutazioni tecniche e di salvaguardia in accordo con la commissione anche a seguito di sopraluogo	
14	Art 4.2.3. interventi ammessi ambiti AUC. Premesso che l'art 4.2.3 art 3 commi 11-13-14 prevede indici di edificabilità diversificate in base ai sotto ambiti e sempre comunque vincolanti al reperimento di un numero ben preciso di requisiti volontari. Considerato che pur avendo quale parametro la SU tali indici sembrano ragionevolmente essere molto limitanti e restrittivi. Si richiede di aumentare tali parametri già definiti per ogni ambito del 10%.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'incremento di Su è già previsto – nelle percentuali del 10 e 20% a fronte del raggiungimento di superiori livelli di qualità energetica.
15	Art 4.7.5. Azienda agricola part –time. Premesso che l'art 4.7.5 recita che (..) colui che in possesso di requisito idoneo per tali interventi deve dimostrare di non	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto: - L'attività agricola part-time è già definita

	superare 56 giornate lavorative annue e di non superare il 25 % di entrate rispetto al reddito totale .. Che differenzia gli interventi in base all'ubicazione della azienda a secondo che si trovi in pianura o se si trova in collina e che in base a tale ubicazione indica indici di edificabilità Considerato che, indipendentemente dalla ubicazione sembra essere evidente una forte limitazione per chi intende edificare in assenza di fabbricati esistenti .Per esempio in zona collinare se si è in presenza di estensione di mq 30000 con presenza di mq 300 di capannone agricolo si possono edificare altri mq 45 (15 %) per un totale di mq 345, allo stesso modo in assenza di fabbricati si possono costruire mq 30 per il primo ettaro più 10 mq per ogni ettaro pari ad un totale di mq 50 e comunque mai superiore a mq 100. Si richiede in primo luogo trattare questi terreni con indici di edificabilità, eccezion fatta per le abitazioni, del tutto simili agli indici definiti per interventi di coltivatori IAP in quanto le esigenze sono del tutto simili. In alternativa: -definire anche un numero di giornate lavorative annue minime ed una percentuale di entrate minimo come requisito per intervenire -definire una superficie massima ammissibile, in base all'estensione del fondo calcolate in uguale modo sia in se si è in presenza di fabbricati sia se privi di fabbricati esistenti -di alzare l'indice di edificabilità in assenza di fabbricati del 50 % rispetto a quello ora stabilito	nel fascicolo "Definizioni". - La differenziazione tra le possibilità di intervento è proprio funzionale al diverso carattere dell'attività e, di conseguenza, dal diverso livello di attrezzature che l'attività stessa richiede. - La necessità di edificare nuovi edifici di servizio in presenza di edifici già presenti denota un reale bisogno di ulteriori spazi per il proseguimento e il consolidamento dell'attività in corso. - La scelta di non fissare indici di edificabilità ma di definire quantità edificabili massime deriva dalla valutazione degli spazi necessari per la conduzione del fondo agricolo, nelle diverse tipologie indicate e per fasce di SAU a disposizione.
16	Art 4.7.6. Attività agricola amatoriale Premesso che l'art 4.7.6b attribuisce un potere edificatoria, a secondo se in presenza di mq 2500 minimo in collina e mq 5000 minimo in pianura, pari	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le richieste elencate configurano un'attività diversa da quella prevista dalla norma, che è indirizzata ad una attività di

	rispettivamente di mq 15 o di mq 20 di superficie totale complessiva con altezza massima di mt 2,50 al colmo della copertura a due falde Considerato che tale articolo sembra volere occuparsi di coloro i quali intendono impiantare un orto per autoconsumo con esclusione di colture intensive né tanto meno generatrici di reddito, sembra fuori luogo sia la differenza tra zone di pianura e collina sia il non limite di estensione massima . Tale ragionamento intende mettere in evidenza che coloro i quali risultino in possesso di estensioni ben maggiori ma che non intendono attivare una azienda agricola per riuscire a mantenere uno stato di manutenzione almeno ordinaria dei terreni stessi sono, in definitiva, costretti a dare in appalto a terzisti per intero tutti i lavori in quanto è del tutto evidente che ricoverare in 15 o 20 mq almeno le attrezzature e i macchinari di prima necessità appare improbabile. Si richiede di -eliminare la differenziazione tra pianura e collina -definire per questa tipologia di intervento una estensione minima pari a mq 2000 e massima di mq 5000 mq -portare la superficie ammessa a 20 mq a forfait -nei casi di superfici maggiori ripristinare la divisione tra pianura e collina portando il minimo di superficie per queste tipologie di intervento a mq 5000 con indice di edificabilità pari a : -pianura mq 50/ ha per una massimo di mq 100 -collina mq 40/ha per un massimo di mq 80 -in ogni caso prevedere un ‘altezza massima al colmo di mt 3.,50 sempre con copertura a due falde	tipo strettamente personale, non economica,ma che rappresenta comunque un presidio territoriale. Non appare necessario fissare un limite superiore alla SAU proprio in relazione al carattere dell’attività.
	ART 4.6.15 lettera B- Specificazione	**NON ACCOGLIBILE**

17	degli interventi per i contesti territoriali Premesso che l'art 4.7.15 recita (…) gli interventi su più edifici facenti parte di uno stesso nucleo, il numero complessivo di alloggi realizzabili non può essere superiore a 4. Considerato che tale articolo sembra regolare il numero di alloggi nel caso si intervenga su fabbricati posti all'interno delle zone ES e IS (aree rosa) indipendentemente se gli edifici sono vincolati o meno . Tale imposizione di un numero massimo di alloggi vuole evitare una eccessiva frammentazione delle superficie e, soprattutto delle aree esterne destinate per gioco forza a diventare spazi di parcheggi anche in considerazione del fatto che molto facilmente può capitare di essere in presenza di proprietà diverse. Allo stesso modo la tabella esposta da pagina 157 a pagina 180 definisce modalità e numero di alloggi ammessi in base alla superficie territoriale di proprietà .Per cui ad esempio nel contesto di Rio Tradito –calanchi di Monte San Pietro in presenza di un edificio promiscuo (abitazione colonica +stalla)se si è in presenza da 1 a 3 ettari 1 alloggio se oltre i 3 ettari 2 alloggi comunque sempre condizionati agli interventi di sostenibilità- In merito ai condizionamenti (interventi per la sostenibilità) tali sono da definire mediante accordo con l'amministrazione comunale con la previsione, in alternativa della monetizzazione mediante contributo di sostenibilità Osserva che: - allo stesso modo chi si trova proprietario di 8000 mq di terreno sembra non potere accedere al recupero; - la monetizzazione del contributo di sostenibilità non sembra essere nient'altro con un nuovo onere da sborsare in	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto: - il limite di superficie è legato alla sostenibilità degli interventi che comportano insediamento nel territorio rurale di usi diversi da quelli agricoli - la monetizzazione del contributo di sostenibilità è funzionale al fatto che gli interventi sul territorio devono essere realizzati da operatori esperti e possono quindi essere un'attività intergrativa del reddito agricoli - il numero massimo di unità immobiliari è stato eliminato, ma si conserva il numero massimo realizzabile per edificio

	parallelo al contributo di costruzione e al contributo per i parcheggi pubblici. Si chiede -portare il massimo di unità immobiliari a 5 -eliminare il minimo di 1 ettaro portando la tabellina da 0 a 3 ettari -eliminare tale divisione e riportare il numero massimo di alloggi possibili in base alla superficie esistente senza avere come parametro piu o meno di 3 ettari - annullare la monetizzazione del contributo di sostenibilità	
18	Art. 4.1.6. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE Premesso che gli edifici che rientrano nel campo di applicazione del sopra citato articolo sono stati oggetto di censimento da parte di tecnici redattori e che a seguito di detto censimento sono state redatte le relative schede dei fabbricati. Si rileva che in un numero tutt'altro che trascurabile di casi, la classificazione degli edifici di valore storico-documentale risulta non rappresentare ciò che l'edificio è nella realtà, questo in parte dovuto al fatto che di molti immobili non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché non accessibili (come si evince dalla dicitura “non accessibile”, dalla mancanza di documentazione fotografica o dalla presenza di foto scattate da distanze considerevoli riscontrata su alcune schede prese a campione) ed in parte al fatto che le valutazioni sono state eseguite senza apparentemente seguire criteri oggettivi ed univoci. Oltre a quanto sopra rilevato, si osserva che gli interventi e le tipologie di opere permesse dalla diversa classificazione non segue un andamento lineare e progressivo di cui si cita ad esempio la differenza tra classificazione ES-R.4 in cui non è ammesso intervento RE mentre per la classificazione ES-R.5 la RE è	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto: - è stata effettuata, con la collaborazione dei tecnici comunali che hanno un’approfondita conoscenza del territorio. una revisione delle schede di censimento, che ha portato tra l’altro alla definizione dei casi definiti “non accessibili”; - è stata effettuata una complessiva rilettura delle classi degli edifici e delle categorie di intervento ammesse, anch’essa con la collaborazione dei tecnici comunali che hanno un’approfondita conoscenza del territorio - è stato inserito un comma che, sulla base di specifica documentazione, consente di precisare gli interventi ammissibili sullo specifico edificio (la modifica della classificazione non è infatti ammissibile se non attraverso una variante di RUE) - non è accoglibile la richiesta di cui alla proposta di comma 6, in quanto superata dal punto precedente - non è accoglibile la richiesta di cui alla proposta di comma 7 in quanto il consolidamento antisismico può essere effettuato anche senza la integrale demolizione dell’edificio - non è accoglibile la richiesta di inserimento di specificazioni al comma 3, in quanto la metodologia di lavoro è

	consentita. Si propone di inserire i seguenti comma all'articolo 4.1.6: Comma 5. Sulla base di una relazione asseverata da tecnico incaricato dalla proprietà e della presentazione di documentazione fotografica, le schede gli edifici classificati ES-R.1, ES-R.2, ES-R.3, ES-R.4 ed ES-R.5 possono essere aggiornate e/o integrate al fine di assegnare all'edificio oggetto d'intervento la classe che meglio rispecchia lo stato attuale dell'immobile. Comma 6. Indipendentemente dalla classificazione degli edifici, al fine di tutelare la pubblica incolumità, qualora sussistano elementi tali da rendere pericoloso intervenire su strutture portanti di vecchia realizzazione ed a seguito di certificazione del progettista strutturale, è ammesso l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione. Comma 7. Indipendentemente dalla classificazione degli edifici, a seguito di certificazione del progettista strutturale, intervento di demolizione e fedele ricostruzione è sempre ammesso in caso di adeguamento degli immobili alle vigenti normative sismiche. Oltre all'aggiunta dei sopracitati comma, si propone d'inserire al comma 3, capoverso “ES-R - Interventi di recupero edifici e complessi con funzione originaria rurale (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)”, la spiegazione puntuale (anche mediante tabella) dei criteri oggettivi che permettono di stabilire a quale categoria appartiene un determinato edificio. L'individuazione di criteri oggettivi risulta di fondamentale importanza al fine di stabilire in modo univoco a quale categoria appartiene un edificio indipendentemente da chi effettua il sopralluogo. Per quanto sopra descritto si	illustrata nel quadro conoscitivo ed è implicita nella classificazione degli edifici. La classificazione non deriva dall’applicazione di una formula, ma dalla valutazione complessiva dei diversi aspetti che connotano gli edifici, con applicazione degli stessi criteri ad edifici tra loro omogenei.

	propone d'inserire tra gli interventi ammessi anche per le categorie ES-R.3 ed ES-R.4 l'intervento di RE.	
19	Art. 4.6.8. Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, lett b, b1, c, d Premesso che nello schema dell'art. 4.6.8 afferenti alle lettere indicate nell'oggetto si definiscono le tipologie degli immobili e si definiscono, nell'ambito del cambio d'uso, quali sono le destinazioni d'uso ammesse. Dette definizioni, sono lacunose, contraddittorie e comunque non sempre ben collocabili. Considerato che quanto poi nello specifico si va ad intervenire troppe sono le interpretazioni che non danno poi la certezza del diritto. Osserva che è indispensabile meglio definirle od ancora meglio stabilire il criterio base la data di costruzione dell'immobile (che potrebbe essere definita e coincidente con la data dell'entrata in vigore dell'ultimo P.R.G. uniformando tale data al 31/12/1998 perché non tutti i PRG sono stati approvati nello stesso periodo) in cui si affermi che quelli costruiti prima di tal data sarà sempre consentito l'uso residenziale (assieme agli altri usi di rito) e quelli costruiti dopo tale data sarà consentito l'uso residenziale se identificabile con lo schema di cui alla lettera del predetto articolo.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non esiste una differenza che possa rivestire rilevanza normativa tra edifici costruiti primo e dopo l'entrata in vigore dei PRG.
20	Art. 1.1.6 comma 5. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Premesso che il disposto del comma 5 pare sia in contrasto con il comma 4 precedente e con l'art. 9.3 dell'elaborato AB.RUE 3 PROCEDURE - ADEMPIMENTI Considerato che il comma 5 recita: "Ai fini dell'applicazione delle possibilità normative operanti per i fabbricati e le	**ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione accoglibile e si propone una nuova formulazione del comma 5: "Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le superfici esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PSC e del RUE siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 4".

	superfici esistenti, non si considerano tali quelle che alla data di adozione del PSC e del RUE non risultano formalmente e regolarmente ultimati". Il comma 4 invece (…) gli edifici e le superfici esistenti si considerano legittimamente tali quando siano stati edificati in base a regolare provvedimento autorizzativi, o se realizzati in assenza di disposizioni che rendessero obbligatorio l'ottenimento dei permessi di costruzione. Osserva che secondo il comma 5 sembra che se un edificio non sia stato formalmente ultimato e alla data di adozione del PSC e del RUE non possa essere considerato. Si potrebbe interpretare che un edificio per il quale non sia mai stata data la comunicazione di fine lavori sia da considerare inesistente. Si richiede quindi una migliore specificazione del significato che si vuole dare alla norma sugli edifici esistenti.	
21	Art. 3.1.5 comma 9. Dotazione di parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi Premesso che per gli usi a1,a2,a3 si prevedono due posti auto per ogni abitazione ed in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40mq di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Considerato che in caso di demolizione con ricostruzione l'intervento viene considerato NC e quindi soprattutto in ambiti storici e zone AUC è necessario ricavare, a volte all'interno dello stesso edificio, spazi per autorimesse chiuse. Nel caso in cui ci si trovi ad operare su superfici e volumi ridotti la norma non consente la possibilità di intervenire. Si fa rilevare inoltre che per una abitazione di mq 45 è necessario un posto auto in	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto: - la dicitura "autorimessa chiusa" non preclude affatto la possibilità di avere due posti auto nello stesso locale, in quanto la dicitura è "almeno un posto auto in autorimessa chiusa", quindi i due posti auto possono essere entrambi in autorimessa chiusa; - l'autorimessa è pertinenza dell'abitazione e non dipende dalla tipologia di proprietario e/o locatore, che può ovviamente variare nel tempo; - al comma 1 dell'art. 3.1.5 del RUE adottato si dice. "La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico". Si estende la deroga anche ai nuclei storici NS. Allo steso modo si integrano il comma 7 e il comma 10 dello stesso articolo.

	forma di autorimessa ed un posto auto esterno. La dicitura “autorimessa chiusa” preclude la possibilità di avere posti auto coperti non individuati da pareti divisorie. Vi sono casi in cui le abitazioni sono occupate da persone anziane o da persone anziane o da chi per vari motivi non possiede autoveicoli . Osserva che si ritiene che la norma possa essere applicabile nelle nuove zone ma dovrebbe essere modulata in maniera diversa nelle aree di recupero di tipo storico NS, TS, ES, IS, nelle zone AUC , e nelle zone agricole per le a3 dove i posti auto pertinenziali possono essere consentiti anche all’aperto e in numero di uno ogni mq 60 di SU. Il fatto che in qualsiasi intervento non è ammesso ridurre la dotazione autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con posti auto all’aperto appare in alcuni casi, quando le autorimesse si trovano al piano terreno ed hanno le caratteristiche per potere essere trasformate in locali abitabili, fortemente penalizzante ai fini dell’eventuale recupero di spazi abitativi soprattutto per persone anziane o per chi non possiede automobili. Si chiede di integrare il punto relativo agli usi a1, a2, a3, con la seguente frase: “1 posto auto per ogni unità immobiliare nelle aree di recupero storico NS, TS, ES, IS e nelle zone agricole e non meno di un posto auto ogni mq 60 di Su.”	- per gli edifici ES si vedano gliart. 4.1.11 e 4.1.12 del RUE controdedotto.
22	Art. 3.4.1 comma 7. Salvaguardia e formazione del verde – Permeabilità dei suoli. Premesso che il disposto del comma stabilisce una quota di superficie permeabile in profondità pari al 30% di Sf , riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive…. Considerato che oltre alla superficie coperta dalla costruzione è necessario	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la percentuale di superficie permeabile in profondità negli insediamenti residenziali è congruente con l’obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell’acquifero, così come previsto dal PTCP.

	considerare le rampe od i corselli di accesso alle autorimesse, i marciapiedi, i parcheggi pertinenziali con i relativi spazi di manovra i viali pedonali e quant'altro va ad impermeabilizzare il suolo. Simulando un indice di edificabilità di mq 0.25/mq con due piani abitabili si fatica a raggiungere la quantità di superficie permeabile prevista. Osserva che la quantità di superficie permeabile prevista per le zone residenziali appare elevata se non in caso di interventi a bassa densità per interventi che prevedono oltre tre piani abitabili. Si chiede quindi di ridurre la superficie permeabile in profondità al 20%, riducibile al 10% per edifici produttivi.	
23	Art. 4.1.12 comma 5. Criteri generali per gli interventi nei centri storici CS, negli ambiti storici di più recente formazione TS e nuclei storici NS. Premesso che il disposto del comma stabilisce che entro questi ambiti sono vietate le insegne pubblicitarie , eventuali indicazioni e cartelli indicatori, sempre di dimensioni ridotte …. Considerato che la vigente normativa per il Centro storico non nega ma disciplina la realizzazione di insegne ed altri segnali . Osserva che la norma appare eccessivamente restrittiva e non stabilisce cosa significa "dimensioni ridotte". Si richiede l'adeguamento del comma alla normativa attualmente vigente per il centro storico.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le prescrizioni indicate all'articolo (il comma è il 13) sono finalizzate al decoro di questi ambiti, eviando la proliferazione di insegne invasive e non coerenti con i caratteri storici.
24	Art. 4.1.2. comma 3. ES edifici e complessi di interesse storico–architettonico tutelati dal PSC e/o dal RUE. Premesso che il disposto del comma stabilisce gli interventi ammessi sui fabbricati secondo le varie classificazioni assegnate. Considerato che si è rilevato che in tutti gli interventi il massimo consentito è il RRC,	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile a seguito delle modifiche introdotte al capo 4.1, prevedendo la possibilità di interventi di RE limitati a parti degli edifici. Si ricorda che per l'adeguamento sismico ed energetico non è necessaria la ristrutturazione integrale.

	esclusi i complessi ES-R5 dove è ammessa la RE, con limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali e l'inserimento di collegamenti verticali. Solamente nei complessi ES-R4 è possibile l'adeguamento dei corpi scala, la sostituzione dei solai per adeguare l'altezza all'uso. Osserva che la norma appare eccessivamente restrittiva e preclusiva in gran parte di ogni possibilità di recupero in primo luogo perché non tiene conto della normativa sovraordinata in termini di abbattimento del rischio sismico e del contenimento dei consumi energetici. Mantenendo le limitazioni normative difficilmente si potrà dare corso al recupero degli edifici classificati. Si richiede di adeguare il disposto alla vigenti normative in materia strutturale ed energetica.	
25	Art. 4.1.9. comma 5. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS, TS, IS ed ES. Premesso che il disposto del comma stabilisce che negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che comportino variazione delle superfici e del numero delle unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di mq 60 di SU per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti. Considerato che all'interno di edifici storici vi sono spesso abitazioni con SU inferiore a mq 60 ed altre con superficie maggiore ed ambedue articolate in maniera poco razionale. Osserva che la norma sembra precludere la possibilità di traslare una stanza da una abitazione ad un'altra (senza aumento del numero delle unità immobiliari) se non si ottengono due abitazioni con SU minima	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori a 60 mq. non è considerata comgruente con il rispetto della tipologia e delle caratteristiche degli edifici storici.

	di mq 60. Si chiede che nel caso di ristrutturazione senza aumento del numero delle unità immobiliari siano consentite superfici utili inferiore a mq 60.	
26	Art. 4.1.9 comma 13. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS, TS, IS ed ES Premesso che il disposto del comma stabilisce che negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'altezza media non può essere inferiore a m 2,40 e 2,50, ed li rapporto di illuminazione non inferiore ad 1/16. Considerato che all'interno di edifici storici vi sono abitazioni con altezze inferiori ed a volte non vi è la possibilità di intervenire sui solai (proprietà diverse al piano superiore ed a quello inferiore) e sulle bucature (unitarietà dei prospetti etc) . Osserva che la norma appare eccessivamente restrittiva tanto da non potere permettere il recupero di antiche abitazioni. Si richiede di eliminare dal testo, per le unità abitative esistenti in ambito storico quanto riguarda le altezze minime ed i rapporti aeroilluminanti il tutto a condizione che l'intervento non sia peggiorativo rispetto all'esistente.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le Amministrazioni ritengono che valori di altezza e di rapporti di areazione eilluminaizone inferiori a quelli indicati non consentano di ottenere adeguate condizioni abitative.
27	Art. 4.1.11 comma 5. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS, TS, IS ed ES Premesso che il disposto del comma stabilisce, fra l'altro, che negli interventi di recupero degli edifici possono essere ricavate un massimo di tre abitazioni se la somma delle Su ricavata è superiore a mq 450. Considerato che esistono diverse situazioni dove la superficie si avvicina e supera quella indicata. Osserva che la norma sostanzialmente stabilisce che le abitazioni ricavate abbiano una superficie abitabile di ameno	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la norma deriva dalla valutazione delle tipologie storiche che, laddove di grandi dimensioni, non possono essere frazionate in molte unità senza snaturare caratteri e tipologia degli edifici.

	mq 150. La realizzazione di unità abitative superiori a mq 150 è anacronistica e, vista la situazione congiunturale, praticabile in rarissimi casi. Si ritiene pertanto che la norma impedisca di fatto moltissimi interventi. Si propone di modificare la norma modulando il numero di abitazioni realizzabili in funzione della superficie utile che è possibile ricavare prescrivendo che le abitazioni abbiano siano di almeno mq 75 e che la media delle superfici delle abitazioni ricavate non possa essere inferiore a mq 100.	
28	Art. 4.1.12 commi 1-5, Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati. Premesso che gli interventi sugli immobili a cui si applica la norma generalmente debbono essere recuperati anche dal punto di vista strutturale. Considerato che le normative sovraordinate relative al rischio sismico ed al contenimento dei consumi energetici debbono essere rispettate. Osserva che il disposto dell'articolo pare non tenere conto di tali obblighi elencando una serie di modalità operative che difficilmente possono essere applicate. La norma sembra non tenere conto delle leggi statali e regionali, ed anche i requisiti cogenti, inerenti il rischio sismico ed il contenimento dei consumi energetici. Si propone di modificare la norma specificando le modalità di applicazione della legislazione sovraordinata e l'applicazione dei requisiti cogenti .	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la norma indica in forma sintetica modalità di intervento che sono coerenti con le tipologie di intervento che vengono applicate sull'edilizia storica e che consentono il rispetto di normative e requisiti, anche attraverso l'applicazione delle deroghe previste.
29	Art. 4.1.12 comma 13. Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati. Premesso che quanto esposto appare in contrasto con quanto espresso all'art. 4.1.2 comma 5 dove si stabilisce che le insegne sono vietate. Considerato che le normative appaiono contrastanti fra di loro. Osserva che per potere operare	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto non esiste contraddizione tra il comma 13 dell'art. 4.1.12 e il comma 5 dell'art. 4.1.2. "Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CS, negli ambiti storici di più recente formazione TS e nei Nuclei Storici NS" al quale si suppone ci si

	occorrerebbe dare indicazioni univoche sulle possibilità di intervento. Si propone cancellare o modificare il comma 5 dell'art.4.1.2. per la difficoltà di interpretazione delle norme	volesse riferire (l'art. 4-1-5 non parla di insegne). Infatto il citato comma recita "Entro questi ambiti sono di norma vietate le insegne pubblicitarie …" rimandando al parere della CQAP per la loro installzaione, mentre il comma 13 definisce i criteri con i quali le insegne, quando ammesse, devono essere realizzate.
30	Art. 4.2.3 Interventi negli ambiti AUC Premesso che si è rilevato che gli indici di edificabilità all'interno di questi ambiti sono stati generalmente abbassati. Considerato che le norma preclude quanto fino ad oggi consentito. Osserva che si limitano in maniera drastica le possibilità di piccoli ampliamenti e/o recuperi negli ambiti residenziali consolidati. Si propone di non abbassare, rispetto ai PRG, l'indice di edificabilità esistente e di mantenere la possibilità di effettuare interventi di piccoli ampliamenti e riqualificazione senza penalizzazioni in termini di superfici, nelle aree residenziali consolidate.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto gli indici di edificabilità sono stati definiti in relazione alle caratteristiche degli ambiti e in particolare alla dotazione di servizi e alla sostenibilità del carico urbanistico. Piccoli ampliamenti sono già ammessi in relazione agli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio.
31	Art. 4.7.2 comma 3 e seguenti. Impatto paesaggistico e criteri di intervento per nuovi edifici in territorio rurale. Premesso che la norma prescrive i materiali utilizzabili per le facciate salvo il parere della CQ e che la larghezza non superi i cm 70. Considerato che il disposto sembra affermare che l'uso di materiali diversi da quelli prescritti dalle norme è soggetta a parere della CQ che deve esprimere il proprio parere favorevole. Osserva che la norma è in contrasto con l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 PROCEDURE ADEMPIMENTI recita " La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non esiste contrasto tra le norme citate: l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 riporta i casi in cui è obbligatorio per legge il parere della CQAP, ma è facoltà dell'amministrazione servirsi di tale organo in altri procedimenti. È inoltre facoltà del RUE stabilire parametri edilizi volti a preservare l'immagine del territorio rurale, nel rispetto delle scelte progettuali.

	rilascio dei provvedimenti comunali…" Sempre più spesso per adempiere alla normativa sul contenimento dei consumi energetici viene utilizzato il sistema a cappotto. Con tale procedura il rivestimento esterno non è intonaco tinteggiato, ma è rasatura su pannelli normalmente di materiale isolante e sintetico. Non è comprensibile il motivo per il quale viene stabilita la dimensione massima dello sporto della gronda. Contrasto fra l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 PROCEDURE ADEMPIMENTI e art. 4.7.2 comma 3 e seguenti circa il potere delle CQ. Si ritiene che stabilire uno sporto massimo della gronda non debba e non possa essere regolamentato dal RUE . Si propone cancellare o modificare il comma 5 dell'art.4.7.2 togliendo le parole: "Con parere favorevole della CQ…" ed inserire "Sentito il parere della CQ è ammesso l'uso …" Per quanto concerne lo sporto delle coperture si propone di cancellare le parole " … e in ogni caso non dovrà essere superiore a cm 70	
32	Art. 5.1.2 e 5.1.3. facciate degli edifici e tinteggiature. Premesso che all'art. 5.1.2 la norma prescrive i materiali utilizzabili per le facciate salvo il parere della C.Q. ; All'art. 5.1.3 la norma prescrive per gli edifici in zona rurale lo sporto non deve essere superiore a cm 70. Considerato che il disposto sembra affermare che l'uso di materiali diversi da quelli prescritti dalle norme è soggetta a parere della CQ che deve esprimere il proprio parere favorevole. Non è comprensibile il motivo per il quale viene stabilita la dimensione massima dello sporto della gronda. Osserva che la norma è in contrasto con	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non esiste contrasto tra le norme citate: l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 riporta i casi in cui è obbligatorio per legge il parere della CQAP, ma è facoltà dell'amministrazione servirsi di tale organo in altri procedimenti. È inoltre facoltà del RUE stabilire parametri edilizi volti a preservare l'immagine del territorio rurale, nel rispetto delle scelte progettuali.

	l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 PROCEDURE ADEMPIMENTI recita " La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali…" Sempre più spesso per adempiere alla normativa sul contenimento dei consumi energetici viene utilizzato il sistema a cappotto. Con tale procedura il rivestimento esterno non è intonaco tinteggiato, ma è rasatura su pannelli normalmente di materiale isolante e sintetico. Contrasto fra l'art. 1.1 comma 1 dell'elaborato AB.RUE.3 PROCEDURE ADEMPIMENTI e art. 4.7.2 comma 3 e seguenti circa il potere delle CQ. Si propone o modificare l' ultima frase del comma 1 : " la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della Q.C. " in "la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere non vincolante della C.Q. " Si propone o modificare l' ultima frase del comma 2 : " fatto salvo il parere della C. Q. " in fatto salvo il parere obbligatorio ma non vincolante della C.Q. " Per quanto concerne lo sporto delle coperture si propone di cancellare le parole " … e in ogni caso non dovrà essere superiore a cm 70"	
33	Art. 5.1.5 comma 3. Recinzioni e muri di cinta. Premesso che la norma prescrive per il territorio rurale un'altezza massima per le recinzioni pari a m 1,50 indipendentemente dal fatto che si tratti di rete metallica o siepe viva. Considerato che l'altezza proposta è da ritenersi comunque troppo limitativa anche per motivi di sicurezza e protezione delle aree corti e giardini dalla	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la norma ha l'obiettivo di evitare l'effetto di eccessivo frazionamento dato da recinzioni di altezza eccessiva. Si ricorda che la mitigazione di edifici specialistici, laddove necessarie, possono più opportunamente essere effettuate con barriere arboree, anche senza rete metallica.

	intrusione di fauna selvatica (cinghiali, daini, volpi, tassi etc.) e da altri animali quali cani sfuggiti ai proprietari ed altro. Allo stesso modo l'altezza prescritta non è sufficiente ad evitare che animali d'affezione possano sfuggire dall'area recintata. Osserva che si ritiene che l'altezza proposta possa essere incrementata fino a m 2 fermo restando la posa di siepe viva a mitigazione della rete metallica. Si propone integrare o modificare la norma inserendo: per le recinzioni fra aree cortilive e/o giardini e le aree coltivate e/o rurali l'altezza massima consentita per rete metallica, mitigata da siepe viva, l'altezza massima è di m 2 fatte salve maggiori altezze per mitigazione dell'impatto visivo per al contorno di edifici specialistici. Motivazione: Sicurezza contro malintenzionati e fauna selvatica. Sicurezza per animali d'affezione.	
34	Art. 4.6.15 schede dei contesti - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela. Premesso che è ammesso il recupero ai fini abitativi di fabbricati non più al servizio dell'agricoltura con tipologia di Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con SU compresa tra i 100 e 500 mq vincolata al St di riferimento con un minimo di ha.1 in quasi tutti i contesti Osserva che si creano disparità tra i beni con dimensioni inferiori ai 100 mq e quelli superiori così come in relazione alla St di riferimento e tra i vari contesti I fabbricati, se non convertiti in abitazioni, verranno lasciati in stato di abbandono non migliorando sicuramente il presidio territoriale e la qualità paesaggistica. Si richiede di parificare gli interventi tra tutti contesti ed eliminare la SU minima per il recupero così come la St di	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il limite minimo di 100 mq di Superficie esistente è considerato quello che consente di ricavare almeno un alloggio di dimensioni congrue con le esigenza abitative attuali e con la necessaria dotazione di superfici accessorie.

	riferimento.	
35	Art. 4.23 “Interventi ammessi negli ambiti AUC. Premesso che l’art. 4.2.3 al punto 6) si prescrive per gli interventi negli ambiti AUC un numero massimo di alloggi in funzione della SU, che si quantifica in: numero max alloggi = SU/60, mentre per i centri della fascia collinare e montana il parametro diventa: numero max alloggi = SU/75 Considerato che già le zona collinari e montane, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano palesemente penalizzate, per cui non si comprende tale differenziazione. Inoltre risulta ultroneo rammentare che anche la limitazione del numero degli alloggi in funzione della Su risulta altamente penalizzante, per chi si appresta ad intraprendere una iniziativa immobiliare, peraltro già con la presenza di innumerevoli vincoli sia di tipo tecnico che economico. Si rammenta inoltre che a livello sia nazionale che regionale non vi è nessuna norma che sancisce il numero degli alloggi in base alla potenzialità del lotto di intervento, se non per il rispetto dei requisiti cogenti in particolare in ottemperanza alle disposizioni igienico-sanitarie. Osserva che è necessario eliminare il parametro suddetto: numero alloggi in rapporto alla Su, negli ambiti AUC, ma soprattutto negli interventi di ristrutturazione edilizia.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il parametro citato è funzionale all’ottenimento dell’opportuno mix dimensionale negli interventi, evitando un numero eccessivo di alloggi di dimensioni minime che porterebbe ad un carico urbanistico superiore ai livelli di sostenibilità.
36	Artt. 4.6.8 e 4.6.15. Interventi sul patrimonio edilizio esistente per il cambio d’uso a residenza in fabbricati non più connessi all’attività agricola. Premesso che il cambio d’uso con la creazione della seconda unità residenziale è ammessa solo in caso di ST superiore a ha 3. Considerato che la	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il limite indicato è funzionale a contenere l’eccessivo frazionamento del territorio rurale

	maggior parte delle proprietà agricole presenti sul nostro territorio possiedono una ST nettamente inferiori a 3 ha. Osserva che vi è la necessità di eliminare il limite dei 3 ha di ST indispensabili al il cambio d'uso di unità esistenti con funzioni diverse da quella abitativa sempre rispettando la superficie minima delle unità residenziali create. Si richiede la possibilità perciò di realizzare una nuova unità immobiliare abitativa all'interno delle porzioni ex-rurali esistenti come stalle e fienili chiaramente rispettando tutti i parametri dimensionali prescritti dal nuovo RUE a prescindere dalla quantità di terreni di proprietà. Tale osservazione viene presentata per poter recuperare i volumi esistenti non più utilizzati con finalità agricole al fine di poter attuare anche un miglioramento del patrimonio edilizio esistente.	
37	Art. 3.1.5. POSTI AUTO PERTINENZIALI. Premesso che la normativa prevede l'aumento di due posti auto pertinenziali per ogni unità abitativa in aumento. Considerato che la normativa si applica anche agli edifici storici (ES) posti nelle vecchie borgate che solitamente non hanno corte in quanto insistono su strade e sono adiacenti ad altri fabbricati Osserva che sarebbe opportuno equiparare gli edifici storici a quelli ubicati nel centro storico, ovvero non richiedere l'aumento dei posti auto pertinenziali nel caso di aumento di carico urbanistico	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto sono già previste deroghe per quanto riguarda il reperimento dei p.a. pertinenziali nel centri storici CS, deroga ampliata in sede di controdeduzione anche a NS e TS. Inoltre, nel caso di intervento di CD con aumento del carico urbanistico, l'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce.
38	Art. 3.1.5 comma 7. POSTI AUTO PERTINENZIALI. Premesso che la normativa prevede l'aumento di due posti auto pertinenziali per ogni unità abitativa in aumento Considerato che spesso è molto complicato se non impossibile trovare nelle vicinanze posti auto in vendita. Osserva che sarebbe opportuno portare la distanza massima fra il posto auto e	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si considera la distanza di 500 m. eccessiva per una distanza pedonale, il che porterebbe a non utilizzare i posti auto.

	l'abitazione da 200 mt a 500 mt al fine di poter accedere a zone residenziali costruite più intensivamente che offrono un numero maggiore di posti auto sul mercato	
39	Art. 4.4. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Premesso che la normativa prevede l'inserimento di interventi unitari convenzionati Considerato che - Nelle zone AP spesso si collocano strutture obsolete - Fra le scelte del PSC è prevista una maggiore sostenibilità ed attenzione per l'ambiente Osserva che per una maggiore razionalizzazione dell'uso del territorio è opportuno inserire negli ambiti AP la possibilità di effettuare interventi unitari convenzionati (IUC) e prevedere la realizzazione di fabbricati ad uso produttivo e direzionale con altezza massima 15 metri	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto i sub-ambiti IUC-P sono già previsti e individuati – laddove ritenuti necessari dalle Amministrazioni – nel presente RUE. Inoltre, è ammessa la deroga all'altezza massima definita nel RUE (art. 4.4.3 comma 2) attraverso l'inserimento in POC o l'intervento IUC.
DEFINIZIONI		
40	Art. 1.15-1.16.1.17. Superficie accessoria, utile, complessiva- Premesso che indipendentemente dalla loro pozione rispetto al piano di appartenenza, qualsiasi destinazione dei locali fa parte dell'ammontare della superficie complessiva, che sia utile accessoria(nel qual caso concorre al 60%) Considerato che che per le norme attuali in alcuni Comuni dell'area Bazzanese (un esempio per tutti Bazzano che tutte le parti interrate non concorrono a far parte né della sa né della su ma anche Crespellano o Savigno per le destinazioni d'uso autorimesse in concorso di un mq/10mc concorrono a far parte né della sa né della su, tralasciando Monte San Pietro che anch'esso ha nel calcolo delle	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le definizioni riportate sono quelle definite dalla Regione attraverso l'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (..) di cui alla delibera A.L. n. 39 del 4/3/2010.

	sa alcune esclusioni) Osserva che ci troveremo con l'approvazione delle modalità di calcolo della sc prevista da queste norme che quando andremo ad intervenire nel recupero o negli ampliamenti o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali già esistenti, a parità di indice di edificabilità che a parità di grandezza del lotto ed a parità di sagoma fuori terra dell'immobile, che in alcuni comuni l'intervento sarà interdetto ed in alcuni comuni l'intervento sarà ammesso, creando così una vera e propria disparità di trattamento. Si propone pertanto che tutte le superfici interrate e le superfici al piano terra ad uso autorimessa non concorrano a far parte della SC. Si osserva inoltre che gli immobili esistenti prima della legge 122/89 (cosiddetta legge Tugnoli) gli interventi per la realizzazioni di parcheggi all'interno dell'area cortiliva pertinenziali posti all'interrati o posti al piano terra sotto al fabbricato non concorrono alla formazione della SC in ragione di un mq./10 mc di fabbricato creando così, se la norma de quo non verrà corretta, altro elemento di disparità.	
41	Art. 1.16 Dotazioni minime e massime di Sa – Punto 4. Obbligo di realizzare un vano accessorio di mq. 5,00 per ogni U.I. abitativa con giardino privato, integrato nell'edificio Premesso che detto obbligo viene proposto dal RUE per disincentivare la futura realizzazione delle "casine in legno" nelle abitazioni con giardino privato, opera comunque ammessa. Considerato che con la presente proposta normativa sicuramente si otterrà l'effetto contrario che porterà alla realizzazione di un vano non indispensabile (con sicura utilizzazione per altri scopi), e alla	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la possibilità di realizzazione di ricoveri esterni in legno è ammissibile per le abitazioni che ne siano sprovviste, vale a dire tutte quelle realizzate prima dell'entrata in vigore del RUE.

	realizzazione comunque delle “casine in legno”; Osserva che si richiede di eliminare l’obbligo di detta dotazione minima di Sa	
42	Art. 2.2. “Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)- Premesso che l’art. 2.2. “Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione fondiaria territoriale (UT)” non contiene la definizione dell’indice di utilizzazione fondiaria (UF) Considerato che Il parametro della superficie da adottare per il calcolo dell’UF non è indicato nemmeno nella descrizione della Superficie utile (SU) di cui l’art. 1.14 del fascicolo “AB.RUE.2 DEFINIZIONI” Osserva che è necessario integrare l’art. 2.2. “Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)” del fascicolo AB.RUE.2 DEFINIZIONI con la definizione dell’UF	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L’osservazione è implicitamente accolta in quanto in quanto la definizione è già contenuta all’art. 2.9. Si elimina pertanto nel titolo dell’articolo 2.2 il riferimento all’indice di utilizzazione fondiaria-
PROCEDURE - ADEMPIMENTI		
43	ART 6.1 interventi non soggetti a titolo abilitativo A (attività edilizia libera) Premesso che la legge 73/2010 art 5 al comma 2 elenca una casistica di interventi soggetti ad attività libera che vanno dal comma a al comma e. Considerato che la legge 134/2012 Art. 13-bis. introduce nella legge 73/2010 al comma 2 la lettera e-bis le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d’impresa, ovvero le modifiche della destinazione d’uso dei locali adibiti ad esercizio d’impresa. Si osserva che tale nuovo comma permette di intervenire con un CIL anche in presenza di opere strutturali.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L’osservazione è implicitamente accolta in quanto il fascicolo è stato sottoposto ad una completa revisione in seguito alla prolulgazione della L.R. 15/2013.
44	Articolo 6.1 comma 2 lettera d. installazione pannelli solari e fotovoltaici zone vincolate. Premesso che l’art 6 .1 comma 2 lettera d	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la norma del RUE articola le aree

	recita (..).i pannelli solari ,fotovoltaici e termici senza serbatoio di accumulo esterno e servizio degli edifici , da realizzare al di fuori dei centri e degli insediamenti storici Considerato che la legge 71/2010 Art. 5. Attività edilizia libera comma 2 lettera d) recita (…) Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi: d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; Osserva che la norma proposta sembra escludere tali impianti nei centri e insediamenti storici classificati con le sigle CS – TS –NE – ES - IS con una conseguente forte limitazione di interventi stessi. Si chiede di potere installare tali impianti in tutte le zone eccezion fatta per quelle denominate centro storico (CS)	storiche diversamente dal previgente PRG: pertanto gli ambiti citati sono tutti assimilabili alle zone A del previgente PRG e non si ritiene ammissibile l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in tali ambiti.
45	Articoli 10.6 e 10.11, esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione; esonero del contributo sul costo di costruzione- Premesso che l'art 10.6 comma 1 elenca singoli casi in cui il contributo sugli oneri di urbanizzazione non è dovuto e che il successivo art 10.11, allo stesso modo, elenca in quali casi l'onere del costo di costruzione non è dovuto Considerato che la legge regionale 31-2002 l'art. 30 elenca in modo specifico riduzioni ed esoneri del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione +costo di costruzione) trattando gli esoneri delle due componenti facenti	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013. Pertanto nei due articoli vengono riportati solo i riferimenti alla legislazione di riferimento.

	parte del contributo di costruzione in modo simile Osserva che sembra ragionevole una applicazione di tale norma allineata con l'art 30 della legge regionale 31/2002	
46	Articoli 7.5 e 5.1. varianti minori in corso d'opera Premesso che l'art 7.5 comma 2 recita che le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a DIA e che all'art 5.1 comma 1 lettera n le variazioni minori in corso d'opera di cui art .7.5 sono soggette a SCIA Considerato che vi sia la necessità di uniformare i contenuti degli articoli interessati si chiede di uniforme tale procedimento applicando la SCIA per tali varianti.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013.
47	Articolo 8.6. Tolleranze costruttive. Premesso che l'art 8.6 comma 1 classifica 3 situazioni per l'applicazione delle tolleranze costruttive in base alle misure lineari Considerato che la L.R 6-2009 l'art 19-bis definisce un'unica situazione dove si può applicare la tolleranza del 2% senza distinzione di misure lineari, si chiede di allineare l'applicazione delle tolleranze come da normativa regionale	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013.
REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI		
48	Art. 1.13 comma 3 e seguenti. scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali Premesso che la norma elenca l'uso dei locali secondo la loro destinazione suddividendoli in spazi funzionali per attività principali e spazi funzionali per attività secondarie. Rispetto al RE in vigore dal 2006 e stata omessa dai locali per attività secondaria la tavernetta. Considerato che un locale di tale tipo è presente nella stragrande maggioranza delle abitazioni mono, bifamiliari, case a schiera etc. e che fino al momento della	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, a seguito dell'abrogazione (art. 59 comma 2, L.R. 15/2013) delle delibere di approvazione dei requisiti cogenti e volontari, Le Amministrazioni hanno fatto propri, inserendoli nel corpo normativo del RUE, i requisiti allegati al previgente Regolamento edilizio dell'Area Bazzanese.

	adozione del RUE l'uso era consentito . In genere si tratta di un locale al piano terra o seminterrato o interrato utilizzato saltuariamente per attività ricreativa. Osserva che il non inserimento dell'uso nei locali per attività secondaria fa si che gli ambienti con quella destinazione non siano più consentiti, se non dotati delle caratteristiche proprie dei locali per attività principale e quindi determina una quantità elevata di locali utilizzati in maniera illegittima. Si richiede il reinserimento nei locali per attività secondaria della tavernetta.	
49	Requisito 3.6 Illuminazione naturale Soluzione conforme per la verifica del Requisito cogente 3.6 di illuminazione naturale Premesso che per la verifica del Requisito cogente di illuminazione naturale RC 3.6 occorre da parte del tecnico progettista abilitato effettuare la verifica mediante soluzione conforme o tramite metodo di calcolo. Considerato che: effettuare la verifica del Requisito cogente di illuminazione naturale mediante metodo di calcolo risulta spesso difficoltoso e complicato, per tale motivo viene per lo più utilizzata da parte del tecnico progettista la soluzione conforme. Nel RUE adottato la soluzione conforme prevede il rapporto di illuminazione richiesto Ri > 1/8 = rapporto tra superficie di pavimento e superficie trasparente dell'infisso. Osserva che: effettuare il calcolo della superficie trasparente dell'infisso (superficie vetrata) risulta complesso e di difficile applicazione. In sede di presentazione del progetto non si possiedono elementi di dettaglio degli infissi da installare tali da consentire un calcolo sulla superficie vetrata. Se normalmente la sostituzione di infissi di medesimo colore e materiale in un	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, a seguito dell'abrogazione (art. 59 comma 2, L.R. 15/2013) delle delibere di approvazione dei requisiti cogenti e volontari, Le Amministrazioni hanno fatto propri, inserendoli nel corpo normativo del RUE, i requisiti allegati al previgente Regolamento edilizio dell'Area Bazzanese.

	edificio esistente comporta un intervento di manutenzione ordinaria, l'applicazione del RC 3.6 mediante la soluzione conforme del RUE adottato comporta in caso di semplice sostituzione in edificio esistente di vecchi infissi con nuovi infissi di medesimo materiale e colore la presentazione di pratica edilizia e la verifica del requisito RC 3.6 da parte di tecnico abilitato. Questo perché nei vecchi infissi a parità di vano architettonico la superficie vetrata è maggiore rispetto agli attuali infissi reperibili in commercio i quali dovendo rispettare le normative di risparmio energetico hanno telai dimensionalmente più grandi dei vecchi infissi.Per semplificare tale procedura di calcolo e per non dover applicare tale verifica anche in casi di semplice sostituzione degli infissi (manutenzione ordinaria) in molti RUE approvati (vedasi a solo titolo esemplificativo i RUE del Comune di Bologna, del Comune di Modena, il Regolamento Edilizio Area Bazzanese tuttora vigente) si considera convenzionalmente il RI > 1/8 = rapporto tra superficie di pavimento e vano architettonico della finestra. Si chiede di riconfermare quanto già previsto dal REAB vigente.	
50	Requisito cogente 3.6 illuminamento naturale. Premesso che la norma è stata modificata rispetto al regolamento edilizio in vigore dal 2006 restringendo la superficie minima a cui applicare il requisito per spazi per attività secondaria è stata da mq 18 a mq 10 e non vengono trattate le autorimesse. Considerato che la nuova norma è più restrittiva rispetto a quella adottata a partire dal 2006 . Osserva che non sarebbe male, se non vi sono particolari modifiche legislative, dare continuità alla regolamentazione	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, a seguito dell'abrogazione (art. 59 comma 2, L.R. 15/2013) delle delibere di approvazione dei requisiti cogenti e volontari, Le Amministrazioni hanno fatto propri, inserendoli nel corpo normativo del RUE, i requisiti allegati al previgente Regolamento edilizio dell'Area Bazzanese.

	esistente. Riformulazione della norma riprendendo la vecchia normativa in relazione alle dimensioni dei vani secondari a cui applicarla.	
51	Requisito cogente 7.2 DISPONIBILITA' DI SPAZI MINIMI Premesso che la norma stabilisce, fra l'altro le altezze minime dei vari locali. Nella parte in cui si parla di "valori minimi previsti" sembra che per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unita immobiliari debbano avere un'altezza minima di m 2,70 anziché m 2.40. autorimesse. Considerato che la norma precedente e la legislazione nazionale consente che gli spazi di collegamento, nello specifico al piano adibito a servizi, possa essere pari a m 2,40 Osserva che si ritiene vi si stato un errore nell'elencare gli spazi	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, a seguito dell'abrogazione (art. 59 comma 2, L.R. 15/2013) delle delibere di approvazione dei requisiti cogenti e volontari, Le Amministrazioni hanno fatto propri, inserendoli nel corpo normativo del RUE, i requisiti allegati al previgente Regolamento edilizio dell'Area Bazzanese.

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 360 – MONTE SAN PIETRO

PRESENTATA DA COLLEGIO DEI PERITI AGRARI E PERITI INDUSTRIALI

Sub	*Osservazione*	*Risposta*
1	Si chiede di introdurre una norma di questo tenore: "Nell'ambito dei periodi aggiornamenti degli strumenti urbanistici, da svolgere almento ogni due anni, il Comune valuta le proposte protocollate da Enti e privati che segnalano variazioni di particolare interesse tra cui, a titolo non esaustivo: - correzione di errori materiali nella cartografia e nelle norme; - prescrizioni che si rivelano inapplicabili per palesi incongruenza tecniche o normative; - risultanze provenienti da ricerche storiche e documentali che comprovano situazioni differenti da quelle contemplate dallo strumento urbanistico. Le variazioni richieste potranno essere oggetto di variante degli strumenti urbanistici soltanto se rivestono specifico interessa generale, culturale, pubblico.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto i Comuni, in sede di formazione delle varianti, valutano in ogni caso le proposte avanzate dai cittadini, soprattutto dal punto di vista della congruenza con gli obiettivi del Piano. Inoltre, per quanto riguarda, gli edifici classificati (esclusi quelli identificati nel PSC), nel RUE controdedotto è stata introdotta una norma che consente di precisare, sulla base di specifica documentazione, gli interventi ammissibili per lo specifico intervento, senza che questo comporti variante al RUE. Si tratta quindi di una procedura più speditivi di quella della variante, che richiede in ogni caso alcuni mesi. Per questa ragione si ritiene non accoglibile l'inserimento dell'obbligo di redigere almeno ogni due anni una variante, che potrà invece essere predisposta nel momento in cui l'Amministrazione lo ritenga necessario.
2	Articolo 4.6.15. Interventi sul patrimonio edilizio esistente su fabbricati non più funzionalmente connessi all'attività agricola. Premesso che nel territorio rurale non sono previsti interventi in ampliamento anche di minore entità, relativamente agli edifici che non sono connessi all'attività agricola. Considerato che la maggior parte di edifici a destinazione residenziale in zona agricola è occupata da soggetti che non svolgono l'attività agricola e che per questi, sono preclusi interventi di adeguamento ed ammodernamento del patrimonio edilizio anche con piccoli	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto, in base all'art. 11.6 comma 5 del PTCP "Le possibilità di ampliamento, purchè modesto, assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lettera d) ed e) della L.R. 20/2000 vanno limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, e non compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale". Non è quindi assentibile un incremento generalizzato del 20% per tutti gli edifici. La percentuale di superficie accessoria è applicabile a tutti gli edifici, ma in territorio

	interventi di ampliamento Osserva che per rispondere alle esigenze delle famiglie che occupano gli edifici in oggetto, anche in un'ottica verso "livelli migliorativi" per l'esistente, è necessario introdurre una possibilità di ampliamento che appare ragionevole quantificare con una quota pari al 20% rispetto alla superficie assentita attuale. Si ritiene che tale modifica vada incontro alle esigenze delle famiglie residenti, ad esempio in caso di incremento della composizione della famiglia oppure da esigenze di miglioramento della propria qualità di vita domestica, senza necessariamente essere costretti a situazioni critiche oppure a cambiare casa, con inutili spese ed ulteriore consumo del suolo. Naturalmente, proprio in un'ottica non speculativa ma assolutamente rispondente ad esigenze famigliari, l'intervento non deve aumentare le unità abitative. Il tutto non creerebbe problematiche di tipo ambientale, in quanto si interviene su un edificio esistente, per cui già inserito nel paesaggio e l'ampliamento risulta minimale. Si chiede di introdurre una superficie accessoria senza incidere sulla Su così come stabilito dall'art. 1.16 – dotazione minime e massime di Sa.	rurale e nel caso di edifici classificati può essere ricavata solo all'interno dell'edificio esistente.
3	Articolo 4.1.11. Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela – sottoscrizione di convenzione Premesso che la realizzazione di unità immobiliari principali aggiuntive alla prima e a quelle esistenti è sempre condizionata alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con un ulteriore onere a carico del committente/cittadino.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto oneri di urbanizzazione e standard sono dovuti per legge e sono finalizzati appunto alla predisposizione delle urbanizzazioni di base degli insediamenti, mentre il contributo di sostenibilità legato alla convenzione applica nei contesti territoriali le strategie del PSC, in particolare nel territorio rurale, strategie sono indirizzate

	Considerato che gli interventi edilizi in zona agricola sono già sottoposti agli oneri di urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione e monetizzazione degli standard per parcheggi e verde pubblico, che complessivamente determinano un importo elevato. Osserva che la convenzione suddetta è finalizzata all'impegno all'esecuzione di interventi manutentivi del territorio, con possibilità di monetizzazione. Di conseguenza si chiede di annullare la monetizzazione in oggetto e di prevdere obbligatoriamente interventi per la sostenibilità connessi al riuso abitativo del patrimonio edilizio esistente, da realizzare in aree di pertinenza e/o edifici in territorio rurale di cui all'art. 4.6.15 a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazione degli standard urbanistici-	alla promozione delle sostenibilità degli insediamenti e sono attuate a diversi livelli di complessità dal RUE e dal POC, sia attraverso la disciplina ordinaria degli usi e trasformazioni come definita dal RUE, sia attraverso accordi e interventi convenzionati che prevedono l'applicazione di azioni di manutenzione, qualificazione, gestione di specifiche parti del territorio. Negli accordi sono definiti in dettaglio i contenuti tecnici degli interventi, la loro specifica ubicazione, la durata e le modalità dell'attività di gestione. L'insediamento in territorio rurale, pertanto, deve tener conto delle "fragilità" del territorio stesso, che necessita di interventi di "manutenzione territoriale" non necessari, invece nel territorio urbanizzato.
4	Articolo 4.2.3. Assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione). Premesso che l'art. 4.2.3 prevede l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, se si realizzano alcuni interventi previsti nel suddetto articolo, indicati dal punto e) al punto n). Tali diritti edificatori sono quantificati nella misura del: - 5% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m); - 10% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m). Considerato che appare poco chiara la norma, in quanto per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi si elencano opere descritte dai punti e) a o), mentre quando si descrivono le percentuali	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le Amministrazioni hanno valutato positivamente di aumentare le percentuali di incentivazione al 10% e 20% rispettivamente. L'apparente esclusione dei requisiti n) e o) è solo frutto di un refuso che si provvede a correggere.

	aggiuntive alla SU assegnata, i punti riguardano le opere da e) a m) e non a o), per cui occorre chiarire se i punti n) ed o) rientrano o non rientrano, nell'eventualità non rientrassero, la motivazione perché sono stati inseriti. Osserva che le percentuali di incremento della SU in rapporto alle opere da realizzare risultano molto minimali e non meritevoli di considerazione. Nella sostanza gli interventi migliorativi sono molto più onerosi rispetto alle percentuali di aumento della SU, con la conseguenza che il contenuto dell'articolo in oggetto, possa risultare vano e non applicabile. Se l'obiettivo è realizzare una migliore qualità dell'opera, incentivando il committente con premi volumetrici, occorre necessariamente aumentare le percentuali.	
5	Articolo 4.2.3. Assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione). Premesso che l'art. 4.2.3 prevede l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, se si realizzano alcuni interventi previsti nel suddetto articolo, indicati dal punto e) al punto n). Tali diritti edificatori sono quantificati nella misura del: - 5% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m); - 10% della SU assegnata o realizzabile al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m). Considerato che appare poco chiara la norma, in quanto per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi si elencano opere descritte dai punti e) a o), mentre quando si descrivono le percentuali aggiuntive alla SU assegnata, i punti	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le Amministrazioni hanno valutato positivamente di aumentare le percentuali di incentivazione al 10% e 20% rispettivamente. L'apparente esclusione dei requisiti n) e o) è solo frutto di un refuso che si provvede a correggere.

	riguardano le opere da e) a m) e non a o), per cui occorre chiarire se i punti n) ed o) rientrano o non rientrano, nell'eventualità non rientrassero, la motivazione perché sono stati inseriti. Osserva che le percentuali di incremento della SU in rapporto alle opere da realizzare risultano molto minimali e non meritevoli di considerazione. Nella sostanza gli interventi migliorativi sono molto più onerosi rispetto alle percentuali di aumento della SU, con la conseguenza che il contenuto dell'articolo in oggetto, possa risultare vano e non applicabile. Se l'obiettivo è realizzare una migliore qualità dell'opera, incentivando il committente con premi volumetrici, occorre necessariamente aumentare le percentuali.	
6	Articolo 4.1.6. ES – Edifici e Complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE. Si osserva che per gli edifici ES (non classificati) è consentita la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione in posizione diversa tuttavia non è consentito il cambio d'uso Si crea una vasta area di sperequazione nei confronti di edifici simili in zona agricola magari ai margini degli stessi. Si richiede di equiparare l'opportunità del cambio d'uso come da norme in zona agricola.	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'intervento di Demolizione e Ricostruzione senza cambio d'uso è assentibile "anche in posizione diversa rispetto a quella esistente". Vale a dire che la ricostruzione di un edificio in una posizione diversa da quella precedente è ammessa solo se non si ha cambio d'uso.
7	Articolo 4.6.15. Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente derivati dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC . Non si rileva in base a quale criterio, si fissi il numero massimo di Unità abitative nel numero di 4 all'interno di interventi su più edifici in zona agricola.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le Amministrazioni hanno valutato positivamente di eliminare il limite del numero massimo di alloggi realizzabile in un nucleo, mantenendo invece i limiti previsti per il singolo edificio. La prescrizione di

	Tale provvedimento genererà contenziosi in merito alle tempistiche differite di intervento all'interno della corte . Si prevede che in ogni caso il recupero di ciascuna unità abitativa debba essere accompagnata da stipula con i confinanti del diritto alla realizzazione di unità abitative. A nostro avviso si creano i presupposti per speculazioni edilizie , aumento eccessivo dei costi per il recupero di tali fabbricati che finiranno di fatti con l'impedire l'effettivo recupero del patrimonio stesso. Non si capisce la ragione per cui il 30% dei servizi all'abitazione debba essere ricavata all'interno dell'unità immobiliare quando si ha la possibilità di reperirli in altri fabbricati come caselle, porcili e pro servizi minori all'interno della corte agricola.	reperire all'interno dell'abitazione almeno il 30% delle superfici accessorie è legata ai casi in cui non esistano edifici accessori in cui collocare tali superfici.
8	Articolo 1.1.7 –Sportello unico edilizia Premesso che l'articolo, al comma 1-2 recita "lo sportello unico (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio (……) e che in generale il SUE è competente in materia di attestazioni e procedure ,di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale che non siano di competenza del SUAP. Considerato che la legge 134/2012 Semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia all'art 13. introduce modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni all'articolo 5, dopo il comma 1:	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, nell'ambito delle facoltà della Associazione intercomunale Area Bazzanese, la definizione di un RUE ha come conseguenza unicità di procedure e di modulistica. Non è invece facoltà dell'Associazione estendere l'allineamento delle procedure al di fuori dei propri confini. Le pratiche presentabili allo sportello unico sono definite dalla legislazione vigente e non è pertanto facoltà del RUE modificare tali disposizioni.

	"1-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte (…)" Si osserva che alcune esperienze di procedure indirizzate a sportelli diversi come ad esempio il SUAP ha sempre generato equivoci tecnici con lungaggini burocratiche fino ad arrivare all' uso di modulistiche diverse da quelle usate nei singoli comuni e a metodologie procedurali disallineate con le metodologie dei diversi comuni stessi La possibilità di presentare al SUE indipendentemente dalla sua ubicazione logistica (comune –Unione o quant'altro) significa avere unici referenti sia sotto l'aspetto amministrativo sia in merito ad aspetti tecnici. Si richiede di potere presentare allo sportello SUE qualsiasi tipologia di pratica.	
9	Art 5.3.1. Interventi soggetti a nulla –osta amministrativo Premesso che l'art 5.3.1 comma 2 istituisce per l'esecuzione di installazione di insegne e mezzi pubblicitari, targhe, bacheche e vetrinette, erogatori automatici e manufatti temporanei e stagionali una nuova pratica ammnistrativa denominata null-osta amministrativo Considerato che gli interventi sopra elencati si possono ragionevolmente inserire, anche per analogia, in quelli previsti all'interno delle procedure di SCIA –attività libera, si chiede di evitare tale	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in relazione all'adeguamento alla L.R. 15/2013.

	nuova procedura	
10	Articolo 4.1.9. Modalità di intervento entro gli ambiti CS-NS-TS-IS-ES- Premesso che l'art 4.1.9 comma 13 recita (……) negli edifici soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili aventi altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE. Considerato che nelle definizioni RUE la categoria restauro non viene elencata mentre sono presenti le seguenti definizioni RCC restauro e risanamento conservativo RS restauro scientifico RT ripristino tipologico. si chiede di eliminare il termine restauro e di allargare tale possibilità agli interventi di RCC restauro e risanamento conservativo RS restauro scientifico RT ripristino tipologico	**ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione accoglibile per quanto riguarda gli interventi di restauro scientifico (RS), mentre è implicitamente accolta per quanto riguarda il comma 13, nel quale si parla di interventi di "restauro e risanamento conservativo" cioè RRC. Si fa notare che in nessun caso è invece previsto l'intervento di ripristino tipologico RT, del quale è data la definizione solo per completezza.
11	Articolo 3.4.1. Salvaguardia e formazione del verde. Premesso che l'art 3.4.1 comma 8 definisce la superficie permeabile di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale Osserva che la progettazione del verde è attività di assoluta rilevanza ai fini della vivibilità dei centri urbani, della salvaguardia idrogeologica, della tutela del paesaggio e della mitigazione ambientale. Si chiede di uniformare i regolamenti del verde di tutti i comuni dell'area e prevedere idonee documentazioni tecniche di corredo alle pratiche edilizie, in quanto la progettazione del verde è prescritta e quindi di pubblica utilità.	**NON PERTINENTE** L'osservazione è non pertinente in quanto il regolamento del verde è appunto un regolamento comunale, non necessariamente parte del RUE, laddove già presente.
12	Articolo 4.1.2. Criteri generali per gli	**NON ACCOGLIBILE**

	interventi nei CS-TS-NS, cambio d'uso tipo a1 in caso di affaccio sotto portico. Premesso che l'art 4.1.2 comma 6 prevede l'impossibilità di cambio d'uso verso l'uso a.1 (residenza) nel caso di unità immobiliare avente come unico affaccio sotto un portico Considerato che tale impedimento non sembra dettato da esigenze normative, si chiede di eliminare tale limitazione.	Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto un'abitazione con affacci sotto un portico di uso pubblico non consente di garantire le necessarie condizioni di qualità abitativa e di privacy.
13	Art 4.1.6 e e ART 4.1.7 ambiti ES e IS. identificazione e perimetro ambito spaziale di pertinenza. Premesso che l'art 4.1.6 al comma 3 recita "di ciascun organismo il RUE identifica e perimetra quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale .Tale ambito è assoggettato a tutela ai sensi delle presenti norme; che l'art 4.1.7 al comma 4 recita …."di ciascun organismo il RUE identifica e perimetra quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria sia i n quelli di rispetto percettivo e ambientale .Sono inoltre stati perimetrati gli elementi lineari e spaziali di connessione fra le varie parti dell'insediamento; l'ambito di di pertinenza è assoggettata a tutela e sono ammessi interventi nei limiti RAL ai sensi delle presenti norme Considerato che in alcuni casi si è verificato che tale ambito spaziale cortilivo (colore rosa) è stato individuato e definito quale esatta sovrapposizione di area cortiliva definita catastalmente come area urbana pertinenziale a/o edifici. Osserva che tale individuazione "area spaziale di pertinenza" essendo un	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto perimetrazione dell'area di pertinenza è stata eseguita sulla base dell'analisi e del confronto con i catasti storici, e pertanto è già stata definita sulla base di specifiche considerazioni di carattere storico; inoltre, non è impossibile che essa coincida con un perimetro catastale attuale laddove vi sia stata conservazione del lotto nel passaggio tra i diversi catasti. In taluni casi, si è evitato di comprendere nell'area porzioni di altre proprietà, ancorché storicamente evidenti, allo scopo di evitare contenziosi.

	elemento molto importante in fase progettuale in quanto all'interno di tale area gli interventi previsti sono " giustamente " molto limitativi (tipologie dei materiali –assenza di recinzioni – ecc) non deve essere necessariamente l'area individuata sulle cartografie ma definita in base ad oggettive valutazioni tecniche e di salvaguardia in accordo con la commissione edilizia valutando caso per caso anche a seguito di sopralluogo. Si richiede di inserire una specifica che permetta di valutare caso per caso in base ad oggettive valutazioni tecniche e di salvaguardia in accordo con la commissione anche a seguito di sopraluogo	
14	Art 4.2.3. interventi ammessi ambiti AUC. Premesso che all'art 4.2.3 comma 3, si prevede un incremento della Su assegnata al lotto nella misura del 5% e 10% legati al conseguimento di almeno 3 o 6 requisiti volontari Considerato che pur avendo quale parametro la SU tali indici sembrano ragionevolmente essere molto limitanti e restrittivi.ì, e che, eccezion fatta per il caso di NC, si ritiene tale incremento molto limitato nei casi di RE – AM – DR. Si richiede di aumentare tali parametri già definiti per ogni ambito del 10%.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto il RUE controdedotto prevede che tali percentuali siano rispettivamente del 10% e 20% in tutti i tipi di intervento-
15	Art. 4.1.6. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE Premesso che gli edifici che rientrano nel campo di applicazione del sopra citato articolo sono stati oggetto di censimento da parte di tecnici redattori e che a seguito di detto censimento sono state redatte le relative schede dei fabbricati. Si rileva che in un numero tutt'altro che trascurabile di casi, la classificazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto: - è stata effettuata, con la collaborazione dei tecnici comunali che hanno un'approfondita conoscenza del territorio. una revisione delle schede di censimento, che ha portato tra l'altro alla definizione dei casi definiti "non accessibili";

	degli edifici di valore storico-documentale risulta non rappresentare ciò che l'edificio è nella realtà, questo in parte dovuto al fatto che di molti immobili non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché non accessibili (come si evince dalla dicitura “non accessibile”, dalla mancanza di documentazione fotografica o dalla presenza di foto scattate da distanze considerevoli riscontrata su alcune schede prese a campione) ed in parte al fatto che le valutazioni sono state eseguite senza apparentemente seguire criteri oggettivi ed univoci. Oltre a quanto sopra rilevato, si osserva che gli interventi e le tipologie di opere permesse dalla diversa classificazione non segue un andamento lineare e progressivo di cui si cita ad esempio la differenza tra classificazione ES-R.4 in cui non è ammesso intervento RE mentre per la classificazione ES-R.5 la RE è consentita. Si propone di inserire i seguenti comma all'articolo 4.1.6: Comma 5. Sulla base di una relazione asseverata da tecnico incaricato dalla proprietà e della presentazione di documentazione fotografica, le schede gli edifici classificati ES-R.1, ES-R.2, ES-R.3, ES-R.4 ed ES-R.5 possono essere aggiornate e/o integrate al fine di assegnare all'edificio oggetto d'intervento la classe che meglio rispecchia lo stato attuale dell'immobile. Comma 6. Indipendentemente dalla classificazione degli edifici, al fine di tutelare la pubblica incolumità, qualora sussistano elementi tali da rendere pericoloso intervenire su strutture portanti di vecchia realizzazione ed a seguito di certificazione del progettista strutturale, è	- è stata effettuata una complessiva rilettura delle classi degli edifici e delle categorie di intervento ammesse, anch’essa con la collaborazione dei tecnici comunali che hanno un’approfondita conoscenza del territorio - è stato inserito un comma che, sulla base di specifica documentazione, consente di precisare gli interventi ammissibili sullo specifico edificio (la modifica della classificazione non è infatti ammissibile se non attraverso una variante di RUE) - non è accoglibile la richiesta di cui alla proposta di comma 6, in quanto superata dal punto precedente - non è accoglibile la richiesta di cui alla proposta di comma 7 in quanto il consolidamento antisismico può essere effettuato anche senza la integrale demolizione dell’edificio - non è accoglibile la richiesta di inserimento di specificazioni al comma 3, in quanto la metodologia di lavoro è illustrata nel quadro conoscitivo ed è implicita nella classificazione degli edifici. La classificazione non deriva dall’applicazione di una formula, ma dalla valutazione complessiva dei diversi aspetti che connotano gli edifici, con applicazione degli stessi criteri ad edifici tra loro omogenei.

	ammesso l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione. Comma 7. Indipendentemente dalla classificazione degli edifici, a seguito di certificazione del progettista strutturale, intervento di demolizione e fedele ricostruzione è sempre ammesso in caso di adeguamento degli immobili alle vigenti normative sismiche. Oltre all'aggiunta dei sopracitati comma, si propone d'inserire al comma 3, capoverso “ES-R - Interventi di recupero edifici e complessi con funzione originaria rurale (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)”, la spiegazione puntuale (anche mediante tabella) dei criteri oggettivi che permettono di stabilire a quale categoria appartiene un determinato edificio. L'individuazione di criteri oggettivi risulta di fondamentale importanza al fine di stabilire in modo univoco a quale categoria appartiene un edificio indipendentemente da chi effettua il sopralluogo. Per quanto sopra descritto si propone d'inserire tra gli interventi ammessi anche per le categorie ES-R.3 ed ES-R.4 l'intervento di RE.	
16	Art. 4.6.8. Interventi di recupero edilizio e di cambio d’uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, lett b, b1, c, d Premesso che nello schema dell’art. 4.6.8 afferenti alle lettere indicate nell’oggetto si definiscono le tipologie degli immobili e si definiscono, nell’ambito del cambio d’uso, quali sono le destinazioni d’uso ammesse. Dette definizioni, sono lacunose, contraddittorie e comunque non sempre ben collocabili. Considerato che quanto poi nello specifico si va ad intervenire troppe sono le interpretazioni che non danno poi la	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non esiste una differenza che possa rivestire rilevanza normativa tra edifici costruiti primo e dopo l’entrata in vigore dei PRG.

	certezza del diritto. Osserva che è indispensabile meglio definirle od ancora meglio stabilire il criterio base la data di costruzione dell'immobile (che potrebbe essere definita e coincidente con la data dell'entrata in vigore dell'ultimo P.R.G. uniformando tale data al 31/12/1998 perché non tutti i PRG sono stati approvati nello stesso periodo) in cui si affermi che quelli costruiti prima di tal data sarà sempre consentito l'uso residenziale (assieme agli altri usi di rito) e quelli costruiti dopo tale data sarà consentito l'uso residenziale se identificabile con lo schema di cui alla lettera del predetto articolo.	
17	ART 4.6.15 lettera B- Specificazione degli interventi per i contesti territoriali Premesso che l'art. 4.7.3 prevede che per l'uso a3 la richiesta di PdC per interventi NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore agricolo professionale, per aziende con SAU > 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e con SAU > 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari ai valori minimi sopra citati (10 e 5 ha). Considerato che la produttività dei terreni agricoli e la conseguente redditività delle aziende agricole è superiore nelle zone di pianura rispetto all'ambito collinare. Si osserva che il parametro dimensionale non è significativo ai fini della effettiva individuazione delle esigenze di sviluppo aziendale, comportando l'esclusione delle attività meno produttive (es. 4 ha di orticole) a vantaggio di altre poco rilevanti anche per quanto riguarda il numero degli	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto i limiti indicati sono funzionali alla individuazione di interventi ordinari, per i quali non è necessaria la redazione del PRA. Attraverso lo strumento invece, sono definibili interventi legate a zoecifiche esigenze aziendali, nei limiti individuati dalle norme-

	addetti (es. 10 ha a cereali). Si chiede di modificare il parametro aziendale per determinare la soglia dll'intervento, non riferendolo indistintamente alla superficie aziendale ma alla produttività delle aziende e alla loro redditività , così come previsto dallo strumento del Piano di riconversione e ammodernamento di cui alla L.R. 20/2000.	
DEFINIZIONI		
18	Art. 1.15-1.16.1.17. Superficie accessoria, utile, complessiva- Premesso che indipendentemente dalla loro pozione rispetto al piano di appartenenza, qualsiasi destinazione dei locali fa parte dell'ammontare della superficie complessiva, che sia utile accessoria(nel qual caso concorre al 60%) Considerato che che per le norme attuali in alcuni Comuni dell'area Bazzanese (un esempio per tutti Bazzano che tutte le parti interrate non concorrono a far parte né della sa né della su ma anche Crespellano o Savigno per le destinazioni d'uso autorimesse in concorso di un mq/10mc concorrono a far parte né della sa né della su, tralasciando Monte San Pietro che anch'esso ha nel calcolo delle sa alcune esclusioni) Osserva che ci troveremo con l'approvazione delle modalità di calcolo della sc prevista da queste norme che quando andremo ad intervenire nel recupero o negli ampliamenti o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali già esistenti, a parità di indice di edificabilità che a parità di grandezza del lotto ed a parità di sagoma fuori terra dell'immobile,	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le definizioni riportate sono quelle definite dalla Regione attraverso l'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (..) di cui alla delibera A.L. n. 39 del 4/3/2010.

	che in alcuni comuni l'intervento sarà interdetto ed in alcuni comuni l'intervento sarà ammesso, creando così una vera e propria disparità di trattamento. Si propone pertanto che tutte le superfici interrate e le superfici al piano terra ad uso autorimessa non concorrano a far parte della SC. Si osserva inoltre che gli immobili esistenti prima della legge 122/89 (cosiddetta legge Tugnoli) gli interventi per la realizzazioni di parcheggi all'interno dell'area cortiliva pertinenziali posti all'interrati o posti al piano terra sotto al fabbricato non concorrono alla formazione della SC in ragione di un mq./10 mc di fabbricato creando così, se la norma de quo non verrà corretta, altro elemento di disparità.	
REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI		
19	Requisito 3.6 Illuminazione naturale Soluzione conforme per la verifica del Requisito cogente 3.6 di illuminazione naturale Premesso che per la verifica del Requisito cogente di illuminazione naturale RC 3.6 occorre da parte del tecnico progettista abilitato effettuare la verifica mediante soluzione conforme o tramite metodo di calcolo. Considerato che: effettuare la verifica del Requisito cogente di illuminazione naturale mediante metodo di calcolo risulta spesso difficoltoso e complicato, per tale motivo viene per lo più utilizzata da parte del tecnico progettista la soluzione conforme. Nel RUE adottato la soluzione conforme prevede il rapporto di illuminazione richiesto Ri > 1/8 = rapporto tra superficie di pavimento e superficie trasparente dell'infisso.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto, a seguito dell'abrogazione (art. 59 comma 2, L.R. 15/2013) delle delibere di approvazione dei requisiti cogenti e volontari, Le Amministrazioni hanno fatto propri, inserendoli nel corpo normativo del RUE, i requisiti allegati al previgente Regolamento edilizio dell'Area Bazzanese.

	Osserva che: effettuare il calcolo della superficie trasparente dell'infisso (superficie vetrata) risulta complesso e di difficile applicazione. In sede di presentazione del progetto non si possiedono elementi di dettaglio degli infissi da installare tali da consentire un calcolo sulla superficie vetrata. Se normalmente la sostituzione di infissi di medesimo colore e materiale in un edificio esistente comporta un intervento di manutenzione ordinaria, l'applicazione del RC 3.6 mediante la soluzione conforme del RUE adottato comporta in caso di semplice sostituzione in edificio esistente di vecchi infissi con nuovi infissi di medesimo materiale e colore la presentazione di pratica edilizia e la verifica del requisito RC 3.6 da parte di tecnico abilitato. Questo perché nei vecchi infissi a parità di vano architettonico la superficie vetrata è maggiore rispetto agli attuali infissi reperibili in commercio i quali dovendo rispettare le normative di risparmio energetico hanno telai dimensionalmente più grandi dei vecchi infissi. Per semplificare tale procedura di calcolo e per non dover applicare tale verifica anche in casi di semplice sostituzione degli infissi (manutenzione ordinaria) in molti RUE approvati (vedasi a solo titolo esemplificativo i RUE del Comune di Bologna, del Comune di Modena, il Regolamento Edilizio Area Bazzanese tuttora vigente) si considera convenzionalmente il RI > 1/8 = rapporto tra superficie di pavimento e vano architettonico della finestra. Si chiede di riconfermare quanto già previsto dal REAB vigente.	
PROCEDURE E ADEMPIMENTI		

20	ART 6.1 interventi non soggetti a titolo abilitativo A (attività edilizia libera) Premesso che la legge 73/2010 art 5 al comma 2 elenca una casistica di interventi soggetti ad attività libera che vanno dal comma a al comma e. Considerato che la legge 134/2012 Art. 13-bis. introduce nella legge 73/2010 al comma 2 la lettera e-bis "le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa". Si osserva che tale nuovo comma permette di intervenire con una CIL anche in presenza di opere strutturali.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta in quanto il fascicolo è stato sottoposto ad una completa revisione in seguito alla prolulgazione della L.R. 15/2013.
21	Articolo 6.1 comma 2 lettera d. installazione pannelli solari e fotovoltaici zone vincolate. Premesso che l'art 6 .1 comma 2 lettera d recita (..).i pannelli solari ,fotovoltaici e termici senza serbatoio di accumulo esterno e servizio degli edifici , da realizzare al di fuori dei centri e degli insediamenti storici Considerato che la legge 71/2010 Art. 5. Attività edilizia libera comma 2 lettera d) recita (…) Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi: d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; Osserva che la norma proposta sembra	**NON ACCOGLIBILE** Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la norma del RUE articola le aree storiche diversamente dal previgente PRG: pertanto gli ambiti citati sono tutti assimilabili alle zone A del previgente PRG e non si ritiene ammissibile l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in tali ambiti.

	escludere tali impianti nei centri e insediamenti storici classificati con le sigle CS – TS –NE – ES - IS con una conseguente forte limitazione di interventi stessi. Si chiede di potere installare tali impianti in tutte le zone eccezion fatta per quelle denominate centro storico (CS)	
22	Articoli 10.6 e 10.11, esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione; esonero del contributo sul costo di costruzione- Premesso che l'art 10.6 comma 1 elenca singoli casi in cui il contributo sugli oneri di urbanizzazione non è dovuto e che il successivo art 10.11, allo stesso modo, elenca in quali casi l'onere del costo di costruzione non è dovuto Considerato che la legge regionale 31-2002 l'art. 30 elenca in modo specifico riduzioni ed esoneri del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione +costo di costruzione) trattando gli esoneri delle due componenti facenti parte del contributo di costruzione in modo simile Osserva che sembra ragionevole una applicazione di tale norma allineata con l'art 30 della legge regionale 31/2002	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013. Pertanto nei due articoli vengono riportati solo i riferimenti alla legislazione di riferimento.
23	Articoli 7.5 e 5.1. varianti minori in corso d'opera Premesso che l'art 7.5 comma 2 recita che le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a DIA e che all'art 5.1 comma 1 lettera n) le variazioni minori in corso d'opera di cui art .7.5 sono soggette a SCIA Considerato che vi sia la necessità di uniformare i contenuti degli articoli interessati si chiede di uniformare tale procedimento applicando la SCIA per tali varianti.	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013.

24	Articolo 8.6. Tolleranze costruttive. Premesso che l'art 8.6 comma 1 classifica 3 situazioni per l'applicazione delle tolleranze costruttive in base alle misure lineari Considerato che la L.R 6-2009 l'art 19-bis definisce un'unica situazione dove si può applicare la tolleranza del 2% senza distinzione di misure lineari, si chiede di allineare l'applicazione delle tolleranze come da normativa regionale	**IMPLICITAMENTE ACCOLTA** L'osservazione è implicitamente accolta nel quadro della complessiva modifica del fascicolo alla luce della L.R. 15/2013.