

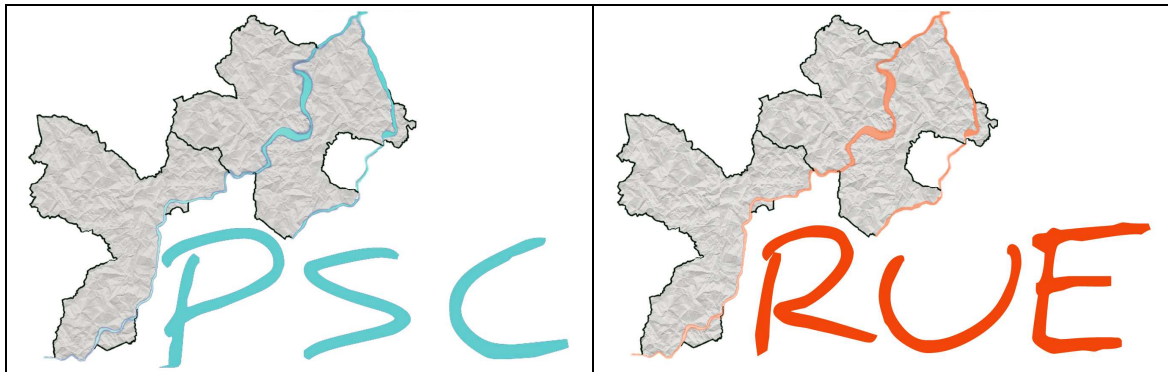


Comune di
MARZABOTTO



Comune di
VERGATO

(Città Metropolitana di Bologna)



**ADEGUAMENTO ALL'INTESA ESPRESSA CON ATTO DEL
SINDACO METROPOLITANO n.122 del 25/05/2016
(Allegato sub. C)**



**Comune di
MARZABOTTO**



**Comune di
VERGATO**

(Città Metropolitana di Bologna)

**ADEGUAMENTO ALL'INTESA ESPRESSA CON ATTO DEL
SINDACO METROPOLITANO n.122 del 25/05/2016
(Allegato sub. C)**

Comune di Marzabotto	Comune di Vergato
ADOZIONE: Del. C.C. n. 19 del 04/04/2014	ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 04/04/2014
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del ...	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del ...

Comune di Marzabotto		Comune di Vergato	
Sindaco ROMANO FRANCHI	Assessore all'Urbanistica SIMONE RIGHI	Sindaco MASSIMO GNUDI	Assessore all'Urbanistica PIER ANTONIO GOZZOLI
Segretario Generale FRANCA LEONARDI			

<i>Progettista responsabile:</i>	<i>Ufficio di Piano associato</i>
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)	
<i>Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:</i>	
Alessandra Carini (coord. operativo)	<i>Comune di Marzabotto:</i>
Francesco Manunza	Marco Teglia
Rebecca Pavarini	Carmelina Cava
Diego Pellattiero	<i>Comune di Vergato:</i>
Sara Maldina	Katia Lenzi
<i>Geologia e Microzonazione sismica</i>	Giovanni Facciorusso
Studio Geologico CENTROGEO - Gian Pietro Mazzetti	Giampaolo Zaccanti
<i>Studi archeologici</i>	
WunderKammer snc - Fabrizio Finotelli, Paola Poli	

**COMUNI DI MARZABOTTO E VERGATO
(CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA)**

**PSC – PIANO STRUTTURALE COMUNALE
RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**ADEGUAMENTO ALL'INTESA ESPRESSA CON ATTO DEL SINCACO
METROPOLITANO n.122 DEL 25/05/2016
(Allegato sub-C)**

Sommario

COMUNE DI MARZABOTTO

- Ambiti AN.9 e AR.b2 Piccolo Paradiso
- Ambiti AN.4 e IUC.11 (ex piano integrato del Capoluogo)
- Ambito produttivo APC.c di Pian di Venola
- Ambito produttivo APC.N3 di Lama di Setta

COMUNE DI VERGATO

- Area di via Castelnuovo
- Ambito produttivo APC.c in località Carbona
- Ambito produttivo APC.c di Malpasso

COMUNI DI MARZABOTTO E VERGATO – Norme

- Modifica normativa art. 7.6 comma 8 del PSC

Ambiti AN.9 e AR.b2 Piccolo Paradiso

Per gli ambiti AN.9 e AR.b2 Piccolo Paradiso si chiede di considerare le capacità edificatorie trasferite nell'ambito AN.9 a scampo di quelle previste nell'ambito di riqualificazione AR.b2.

Si segnala inoltre di prevedere nelle successive fasi le eventuali necessarie valutazioni di compatibilità ambientale, nel caso di interventi che interferiscono con l'habitat tutelato del SIC IT4050003.

Risposta

In adeguamento alla richiesta si integra la scheda normativa di PSC ¹ relativa all'ambito **AR.b2** – punto g) Carichi insediativi massimi ammissibili - come di seguito precisato (le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso):

“In considerazione della particolarità delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e della complessità degli interventi di riqualificazione necessari, il POC potrà attribuire, in rapporto a specifiche soluzioni progettuali riconosciute di particolare qualità dal Comune, diritti edificatori aggiuntivi, fino ad un massimo del 10% di tale quantità (1.538,8 mq. di Sc).

Le motivazioni dell'eventuale incremento, da documentare adeguatamente in sede di POC; potranno riguardare: la qualità del recupero/riuso dell'edilizia esistente (sotto i profili dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica, della qualità funzionale e architettonica, dell'accessibilità, ecc.); la qualità della progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico e degli interventi di sistemazione paesaggistica; la coerenza degli interventi con gli esiti del processo partecipativo promosso ai sensi dell'art.8 della L.R. 20/2000 e smi; il conseguimento di livelli di prestazioni di qualità ecologico-ambientale superiori a quelle di base definite dal POC in sede di Avviso pubblico (sez. I) della presente scheda normativa di PSC); gli impegni assunti per l'attuazione e gestione degli interventi, in termini di tempi di esecuzione e di modalità di gestione delle attrezzature (piano industriale di investimento e di gestione del complesso da riqualificare, di cui alla lett. d) della presente scheda normativa)

I diritti edificatori che il POC potrà assegnare al limitrofo ambito AN.9 (fino ad una Sc max di 2.142 mq., di cui 1.585 mq. di SU - vedi scheda normativa punto 4 lett. g) rientrano nella quantità massima sopra indicata, e sono subordinati all'attuazione del programma di interventi di riqualificazione in oggetto, e condizionati anche in termini temporali agli accordi da sottoscrivere con le proprietà interessate e all'attuazione degli interventi, con particolare riguardo alle opere infrastrutturali”;

Inoltre si integra la scheda relativa all'ambito **AN.9**, al punto g) Carichi insediativi massimi ammissibili, come di seguito esposto: “Entro tali limiti massimi, i diritti edificatori attribuiti all'ambito AN.9 rientrano tra quelli che il POC può assegnare per l'attuazione dell'ambito AR.b2 “Piccolo Paradiso” (vedi punto 4 lett.g) della scheda relativa)”.

¹ Come specificato al cap. 10 della “ValSAT-VAS – Rapporto ambientale ai fini della VAS” le prescrizioni e le altre indicazioni della ValSAT-VAS sono raccolte nel fascicolo “Schede Normative relative agli ambiti” allegato alle Norme del PSC, di cui costituiscono parte integrante.

Relativamente alla seconda tematica si integrano gli stessi elaborati sopra citati, inserendo nelle schede normative al punto I (Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT) la condizione:

- In fase attuativa si rendono necessarie valutazioni di compatibilità ambientale, al fine di valutare l'eventuale interferenza degli interventi proposti con l'habitat tutelato del SIC IT4050003.

Ambiti AN.4 e IUC.11 (ex piano integrato del Capoluogo)

Relativamente agli ambiti AN.4 e IUC.11 (ex piano integrato del Capoluogo), si chiede di integrare la ValSAT del PSC e del RUE con una scheda specifica per l'ambito IUC.11 che dimostri la sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi previsti e di considerare nella scheda normativa dell'ambito AN.4 prioritaria la delocalizzazione dei diritti edificatori all'interno del tessuto consolidato o in altro ambito meno fragile dal punto di vista idraulico e ambientale.

Risposta

In adeguamento alla richiesta si integra la scheda normativa di PSC relativa all'ambito **AN.4** al punto f) – Funzioni ammesse, con la seguente specificazione (le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso): “Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili. A tal fine il POC potrà valutare, in base alle condizioni di fattibilità, l'onerosità dell'intervento e la possibilità di assegnare un incentivo premiale a fronte del trasferimento totale dei diritti edificatori.

Per la quota di diritti edificatori per usi residenziali e usi compatibili, assegnati dal POC ed eventualmente non trasferibili, il POC potrà valutare la possibilità di insediamento di tali usi all'interno dell'ambito”.

Per quanto riguarda l'ambito **IUC.11**, la disciplina è contenuta nel RUE, all'art. 4.2.5 - Interventi Unitari Convenzionati – IUC; in adeguamento alla richiesta si allega alle Norme di RUE una scheda normativa specifica relativa all'ambito IUC.11, che descrive l'intervento e ne stabilisce limiti e condizioni di sostenibilità ambientale.²

Ambito produttivo APC.c di Pian di Venola (ex zona D3 del PRG previgente)

Ambito AN.12

Si chiede di integrare la ValSAT del PSC e del RUE una scheda relativa all'ambito produttivo APC.c di Pian di Venola, esplicitando che l'eventuale insediamento di usi produttivi dovrà essere subordinato alla verifica della compatibilità degli stessi con le tutele presenti sull'area, escludendo i Centri di pericolo di cui all'allegato O delle norme del PTCP. Ai sensi dell'art. 4.3, c. 6, del PTCP entrambi gli ambiti oggetto di piani particolareggiati vigenti di cui si propone la modifica dovranno garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e di inserimento paesaggistico, sottoponendo le eventuali proposte attuative di variante al parere dell'Autorità di Bacino.

² Al cap. 10 della “ValSAT-VAS – Rapporto ambientale ai fini della VAS” si aggiunge che le prescrizioni e le altre indicazioni della ValSAT-VAS relative agli ambiti IUC.11 e APC.c oggetto di intesa sono allegate come schede normative alle Norme del RUE, di cui costituiscono parte integrante.

Risposta

La disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive (APC) è contenuta nel RUE, al capo 4.4; in adeguamento alla richiesta si allega alle Norme di RUE (art. 4.4.3, comma 7) una scheda normativa specifica relativa all'ambito produttivo **APC.c di Pian di Venola**

In adeguamento alla richiesta si integra la scheda normativa di PSC relativa all'ambito **AN.12** al punto l) – Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT, con la seguente specificazione (le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso):

- La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, **sottoponendo le eventuali proposte attuative di variante al parere dell'Autorità di Bacino.**

Ambito produttivo APC.N3 di Lama di Setta

Rispetto all'ambito APC.N3 di Lama di Setta, si chiede di specificare nel PSC che l'attuazione del progetto di promozione dell'economia locale dovrà garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e di inserimento paesaggistico, sottoponendolo al parere dell'Autorità di Bacino, nonché di esplicitare la riduzione rispetto alla capacità edificatoria massima attribuita dal Piano Particolareggiato vigente e di prevedere le opportune dotazioni territoriali e infrastrutturali legate al diverso impatto urbanistico dei nuovi usi.

Risposta

Si adegua il PSC riportando nella scheda specifica:

- al punto f) Funzioni e usi (le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso)::

Usi previsti dal PUA vigente. In alternativa, ed in termini indicativi, il progetto unitario di insediamento dell'area (da definire in sede di POC) **dovrà prevedere una significativa riduzione rispetto alla capacità edificatoria massima prevista dal PUA vigente.** Entro i limiti definiti applicando l'indice perequativo e sommandovi i diritti trasferiti **potranno essere introdotti** i seguenti usi: (...)

- al punto i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste:

Dotazioni minime da definire in base al RUE.

Le dotazioni relative al progetto alternativo saranno definite dal POC in relazione ai nuovi usi previsti.

al punto l) – Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT:

L'attuazione del progetto di promozione dell'economia locale dovrà garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e di inserimento paesaggistico, sottoponendolo al parere dell'Autorità di Bacino.

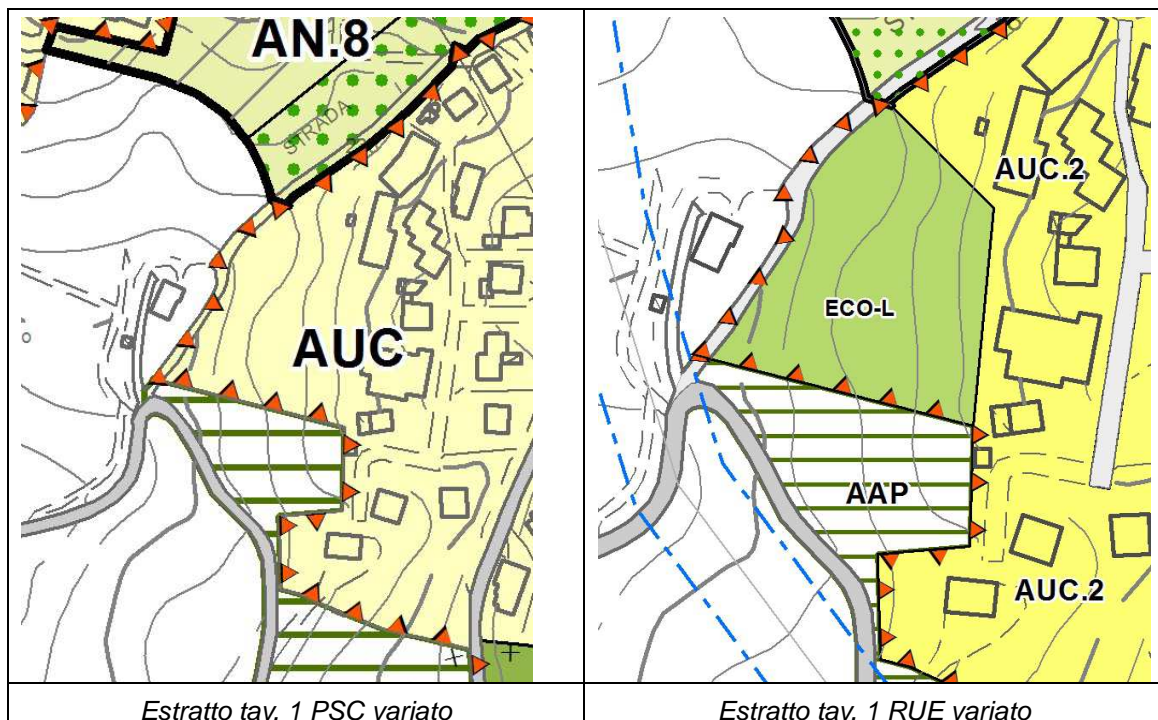
COMUNE DI VERGATO

Area di via Castelnuovo

Relativamente all'area di via Castelnuovo, si chiede di ridurre il perimetro del territorio urbanizzato, in considerazione dei modesti diritti edificatori che saranno eventualmente assegnati al privato e specificando che tali capacità edificatorie corrisponderanno alla realizzazione di un singolo lotto edificato. Viceversa, qualora si intenda confermare l'area nella dimensione proposta, si chiede di classificarla nel PSC e nel RUE come nuovo ambito per dotazioni ecologiche, fino alla modifica della pianificazione sovraordinata. Si segnala inoltre che il recepimento degli aggiornamenti al Piano Stralcio Assetto Idrogeologico necessitano dell'espressione dell'Intesa da parte dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, comportando variante al PTPR.

Risposta

In adeguamento alla richiesta si provvede a ripерimetrare il territorio urbanizzato come indicato nello stralcio cartografico allegato.



Ambito produttivo APC.c in località Carbona

Si chiede di integrare la ValSAT del PSC o del RUE con una scheda per l'ambito produttivo in località Carbona, si ritiene necessario integrare la ValSAT del PSC o del RUE con una scheda specifica relativa all'ambito, esplicitando gli interventi ammessi in coerenza con le tutele presenti (pertinenza fluviale e terrazzo alluvionale e frana quiescente).

Risposta

La disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive (APC) è contenuta nel RUE, al capo 4.4; in adeguamento alla richiesta si allega alle Norme di RUE (art. 4.4.3, comma 7) una scheda normativa specifica relativa all'ambito produttivo **APC.c** in località **Carbona**.

Ambito produttivo APC.c di Malpasso

Rispetto all'ambito APC.c di Malpasso, interessato dal sistema forestale e boschivo e da una zona di frana quiescente Q, si chiede di integrare il PSC con una apposita scheda normativa o di ValSAT in cui venga esplicitata la volontà di mantenere l'area unicamente come accesso, senza prevedere ampliamenti dei fabbricati esistenti.

Risposta

La disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive (APC) è contenuta nel RUE, al capo 4.4; in adeguamento alla richiesta si allega alle Norme di RUE (art. 4.4.3, comma 7) una scheda normativa specifica relativa all'ambito produttivo **APC.c** in località **Mapasso**.

Modifica normativa art. 7.6 comma 8 del PSC

Rispetto alla modifica normativa art. 7.6 comma 8 del PSC che aumenta le possibilità di ampliamento di edifici residenziali concesse a soggetti non aventi titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) in territorio rurale, si chiede che tali possibilità, purché modeste, siano limitate ai casi di documentate necessità di adeguamento igienico e funzionale, a condizione che sia migliorato il livello di prestazione energetica e la sicurezza sismica degli edifici, senza aumento di unità immobiliari, nei limiti indicati dalla LR n. 15/2013, prevedendo di definire nel RUE ulteriori criteri e condizionamenti quali, ad esempio, le condizioni minime di infrastrutturazione atte a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, la stima dei pesi insediativi potenziali derivanti dal riuso del patrimonio edilizio esistente.

Risposta

In adeguamento alla richiesta si provvede a specificare al comma 7 dell'art. 7.6 del PSC (le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso) come di seguito precisato:

Le possibilità di ampliamento (anche attraverso sopraelevazione), assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2 lett. d) ed e) della l. 20/2000, sono disciplinate dal RUE e sono comunque in generale limitate, ai sensi dell'art. 11.6 comma 5 del PTCP, ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. **In tutti gli altri casi³, un ampliamento può essere ammesso dal RUE ai fini della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 7ter della L.R. n.20/2000, con applicazione degli stessi livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione definiti dal RUE per gli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati, a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari e che siano verificate specifiche condizioni di sostenibilità da definire in sede di RUE.**

Integrazione dell'art. 4.6.7 del RUE

In accoglimento di specifica osservazione d'ufficio si introduce una modifica al RUE correlata alla norma di PSC sopra citata, specificando ulteriormente ai commi 13 e 14 dell'art. 4.6.7 delle Norme del RUE - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela - che:

"13. Gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio abitativo non soggetto a vincoli di tutela, ai sensi dell'art. 4.2.3 del RUE, in applicazione dell'art. 7ter della L.R. 20/2000, possono essere effettuati con applicazione degli stessi incentivi e alle condizioni (livelli minimi di qualità, prestazioni conseguite) definite al comma 3 dello stesso art. 4.2.3, a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari.

14. Negli interventi di recupero con cambio d'uso del patrimonio edilizio non soggetto a vincoli di tutela, di cui al presente art.4.6.7, possono essere attribuiti gli stessi incentivi e condizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.2.3, a condizione che a tali interventi siano applicati gli impegni convenzionali derivanti dalle "condizioni e opportunità" di cui all'art. 4.6.14, e che sia

³ Modifica introdotta attraverso specifica osservazione d'Ufficio.

verificato il rispetto delle condizioni di accessibilità e di dotazione di allacciamento alle reti tecnologiche di cui al comma 9 dell'art. 4.6.14".