

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
delle modifiche introdotte dalle**

**RICHIESTE
DEI PRIVATI**

Indice:

Richiesta n.1 Cambio di destinazione urbanistica di un'area AP_2 in AP_1.....	3
Richiesta n.2 Cambio di destinazione urbanistica di un'area AC_0 in AP_2.....	5
Richiesta n. 3 Cambio di destinazione urbanistica di un'area Ap_1 in Ap_0	8
Richiesta n. 4 Modifica normativa per l'ambito URB.....	10

RICHIESTA N.1 CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI DN'AREA AP_2 IN AP_1

Tavola modificata: RUE.SG / Te - RUE.SG / Tf

Richiedente: Saguatti Giovanni

Protocollo generale: prot. 23325 del 29/05/2013, prot. 5030 del 04/02/2014 e prot. 9886 del 10/03/2014

Stato: Accolta

In accoglimento della richiesta di variante pervenuta da parte dei proprietari dell'area, si modifica la destinazione urbanistica dell'intera area corrispondente al Foglio n°72, particella n°193, da AP_2 (destinazione attuale) a AP_1 (destinazione futura). In questo modo viene meno l'obbligo di rispetto della distanza D2, così come definita dall'art. 16 del RUE, nei confronti della limitrofa area AP_1 e pertanto si dà risposta all'esigenza evidenziata dal richiedente. Sul piano urbanistico questa modifica non è in contrasto con i caratteri degli usi insediati e tende a omogeneizzare gli ambiti urbanistici insistenti sull'area, evitando frammentazioni incongrue. Sul lotto in questione è infatti condotta un'attività corrispondente all'uso U4.A, ammessa nell'ambito AP_1 proposto, pertanto il cambio di destinazione urbanistica si configura come l'estensione dell'ambito AP_1 contiguo esistente.

Modifica cartografica:

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola interessata con le modifiche proposte.

	<p>vigente</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">AP_2</div>
Empty space for the modified map	Empty space for the legend



RICHIESTA N.2

CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA AC_0 IN AP_2

Tavola modificata: RUE.SG / Te - RUE.SG / Tf - RUE.SG / Th
Articoli del RUE modificati: art. 43

Richiedente: Società Immobiliare Martini Snc

Protocollo generale: prot. 51238 del 19/11/2013 e prot. 2066 del 16/01/2014

Stato: Accolta

In accoglimento della richiesta di variante pervenuta da parte dei proprietari degli immobili, si modifica la destinazione urbanistica dell'intera area corrispondente al foglio n°90, particella n°94, da AC_0 (destinazione attuale) a AP_2 (destinazione futura). La modifica consente ai richiedenti di utilizzare gli immobili per l'insediamento di usi prevalentemente commerciali, in linea con quanto richiesto. Sul piano urbanistico questa modifica non è in contrasto con i caratteri dei luoghi e tende ad omogeneizzare gli ambiti urbanistici insistenti sull'area, evitando frammentazioni incongrue, infatti sull'area in questione il cambio di destinazione urbanistica si configura come l'estensione dell'ambito AP_2 contiguo ed esistente.

Per coerenza, la parte residua dell'attuale AC_0 viene riclassificata in AP_0.

Contestualmente alla modifica sopradescritta ed in accoglimento della richiesta di variante pervenuta, si modifica la destinazione urbanistica dell'intera area corrispondente al foglio n°91, particella n°478, da AP_2 (destinazione attuale) a AP_0 (destinazione futura) e si procede a trasferire la capacità edificatoria residua di questo ambito, calcolata in 376 mq di SU, presso l'area sopradescritta distinta al foglio n°90, mappale n°94.

Pur ritenendo congrui sul piano urbanistico sia il cambio di destinazione urbanistica sia il trasferimento di carico urbanistico tra aree limitrofe, si evidenzia che l'assetto viario esistente della via Bologna, nel tratto compreso tra il civico n°98 e il civico n°104, a fronte dell'insediamento del nuovo accesso da dedicare all'area commerciale, debba essere adeguato al fine di sopperire all'aumento di carico indotto. Pertanto, limitatamente all'ambito AP_2 di nuova introduzione, si ritiene opportuno vincolare l'insediamento degli usi propri dell'ambito stesso (indipendentemente dal tipo di intervento edilizio) all'adeguamento del tratto di via Bologna soprindicato sulla base delle indicazioni /prescrizioni che saranno fornite dal competente servizio comunale.

Modifica cartografica:

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola interessata con le modifiche proposte.



Modifica normativa: art. 43 del RUE

[.....]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di

			<p>demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma nell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>L'area identificata con la sigla AP_2* in Comune di Sant'Agata Bolognese è destinata esclusivamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle limitrofe aree commerciali, senza alcuna potenzialità edificatoria.</p> <p>L'area AP_2 catastalmente identificata, alla data di adozione della presente variante, al Fg. n°90, mappale n°94 sita nel Comune di San Giovanni in Persiceto, presenta una capacità edificatoria maggiorata, rispetto all'indice di ambito, di 376 mq di SU. L'insediamento degli usi propri dell'ambito AP_2, comunque autorizzato, è vincolato alla realizzazione di opere volte a migliorare l'assetto viario esistente della via Bologna, nel tratto compreso tra il civico n°98 e il civico n°104, sulla base di un progetto, redatto a carico del richiedente e approvato dal competente servizio comunale.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	50 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico attrezzato	=	15 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 20,00 Sono fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: D4 = 5 m

[.....]

RICHIESTA N. 3 CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA AP_1 IN AP_0

Tavola modificata: RUE.SG / Ta

Richiedente: Passerini srl

Protocollo generale: prot. 1519 del 14/01/2014

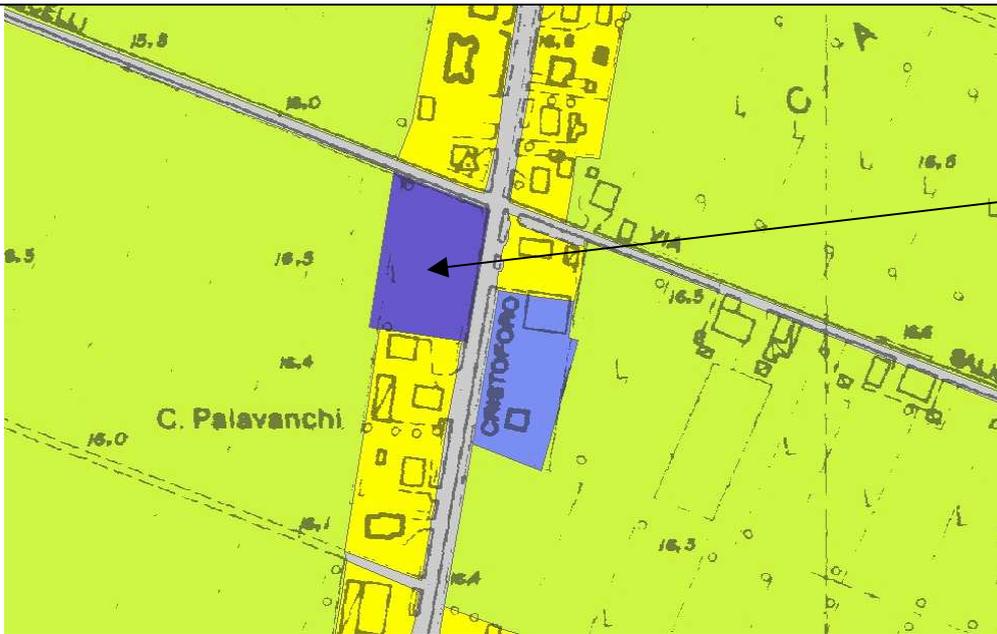
Stato: Accoglimento

In accoglimento della richiesta di variante pervenuta da parte dei proprietari dell'area, si modifica la destinazione urbanistica dell'intera area corrispondente al Foglio n°8, particella n°35 parte, da AP_1 (destinazione attuale) a AP_0 (destinazione futura). Si ritiene condivisibile sul piano urbanistico accogliere la richiesta pervenuta in quanto, vista la congiuntura economica attuale che non favorisce l'insediamento di nuove zone produttive, tanto più in aree che risultano carenti delle opportune infrastrutture, e in considerazione del fatto che tale area non costituisce comunque parte di un insediamento produttivo già consolidato.

Modifica cartografica:

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola interessata con le modifiche proposte.

	<p>vigente</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">AP_1</div>
Empty space for the modified map	Empty space for the modified map



Proposta di variante

AP_0

RICHIESTA N. 4 MODIFICA NORMATIVA PER L'AMBITO URB

Articoli del RUE modificati: art. 65 del RUE

Richiedente: Graziani Marmi srl

Protocollo generale: prot. 51354 del 19/11/2013

Stato: Parziale accoglimento

In parziale accoglimento della richiesta di variante pervenuta da parte dei proprietari dell'immobile, si modifica la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse dell'ambito URB, limitatamente all'immobile individuabile catastalmente al Foglion°79, particella n°1644, subalterno 1 e 5. La modifica consiste nella possibilità di insediare, oltre agli usi ammessi propri dell'ambito, anche i piccoli uffici e gli studi professionali, nonché esercizi di vicinato non alimentari, classificati U.11 e U.4b dal RUE. La richiesta risulta parzialmente accolta in quanto non si è ritenuto consono adibire a negozio dei locali così prossimi al Cimitero monumentale, che in passato erano sorti esclusivamente a complemento della struttura cimiteriale, al fine di costituirne un apposito servizio. Si ritiene invece condivisibile, a fronte della carenza di iniziativa privata in ambito cimiteriale, di consentire l'insediamento di piccoli uffici e studi professionali in genere in considerazione sia delle peculiari caratteristiche di discrezione, sia della collocazione esterna al centro storico ed in prossimità ad un ampio parcheggio pubblico, tale da non comportare un aggravio di carico urbanistico in termini di accessibilità.

Con la presente, si coglie l'occasione per escludere dall'area in questione la possibilità di insediare l'uso U.18 – attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti, ritenendola incongrua rispetto alla sua collocazione a ridosso del centro storico.

Modifica normativa: art. 65 del RUE

[.....]

3. Nelle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della superficie utile):
 - U.18 Attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti
 - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
 - U.26 Impianti di trasmissione via etere
 - U.27 Attrezzature per la mobilità
 - U.30 Cimiteri
- usi secondari (non superiori al 10% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.7 Pubblici esercizi

Ad integrazione degli usi principali e comunque nell'ambito della superficie utile complessivamente realizzabile, è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni principali previste in tali aree, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione delle attrezzature.

Nell'ambito delle aree che ospitano discariche e impianti di compostaggio esistenti sono ammessi gli interventi di movimentazione del terreno e sistemazione ambientale previsti dalla normativa vigente in materia e regolarmente autorizzati dal competente organo provinciale.

Condizioni particolari

Nell'immobile individuabile catastalmente, alla data di adozione della presente variante, al Foglio n°79, particella n°1644, subalterno 1 e 5, è ammesso, tra gli usi principali, anche l'insediamento dell'uso U.11 e U.4b mentre è escluso l'uso U.18.

[.....]