

# **COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Servizio Urbanistica**

## **VARIANTE n.3 AL RUE**

**- approvazione -  
settembre 2014**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE:  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI**

## Introduzione

Durante il periodo di deposito della variante (17/04/2014 – 16/06/2014) sono pervenute agli uffici comunali, n° 2 osservazioni espresse dai cittadini interessati e n°3 osservazioni da parte dell'AUSL.

Fuori termine sono pervenute altre due richieste di cittadini, una avente carattere di richiesta di variante al RUE e l'altra avente carattere di commento su di un argomento di variante. La prima verrà presa in considerazione nella prossima variante. Per quanto riguarda la seconda si ritiene di controdedurla come sotto riportato.

Nelle pagine che seguono, per ogni osservazione, viene riportata una breve sintesi della stessa, l'esposizione delle motivazioni che hanno condotto all'accoglimento o al non accoglimento, uno stralcio delle modifiche normative o cartografiche introdotte.

Per le modifiche introdotte si è utilizzato il seguente criterio: viene mantenuta la stessa simbologia della relazione illustrativa allegata all'adozione della variante, ma il testo normativo di riferimento non è quello originario bensì quello già modificato in detta sede.

Legenda:

~~testo barrato evidenziato~~ = parti del testo da eliminare

**testo grassetto evidenziato** = parti del testo da aggiungere

**testo rosso** (solo per le versioni a colori) = testo modificato con l'adozione della variante

## Controdeduzione n.1-2

### Osservazione:

Intestatario	Ravaldi Gilberto – Tonelli Floriana
Data	16/06/2014
Protocollo	25109

Intestatario	Govoni Otello – Cremonini Giovanna, Ghedini Fabio – Sacenti Malvina
Data	17/06/2014
Protocollo	25526

### Esito: **Accolta parzialmente**

Tavole modificate:Te

### Sunto:

Entrambe le osservazioni riguardano la medesima area.

Si tratta di una parte del comparto denominato “La Corte di Via Cento” che, con la presente variante, è stato convertito a tessuto urbano consolidato. Nel fare ciò sono state erroneamente interpretate le tavole del Piano Particolareggiato e una porzione di area non edificata è stata destinata ad area “AC\_0 – Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato”. Con le due osservazioni, i proprietari delle aree dimostrano che in realtà si tratta di lotti con capacità edificatoria inespressa (data dal precedente piano particolareggiato) e ne chiedono il ripristino.

Viene inoltre richiesto di prevedere una disciplina specifica che consenta di non pagare gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto furono già pagati a suo tempo all'impresa che ha urbanizzato il resto del comparto a fronte della realizzazione per intero delle urbanizzazioni previste dall'allora vigente PRG.

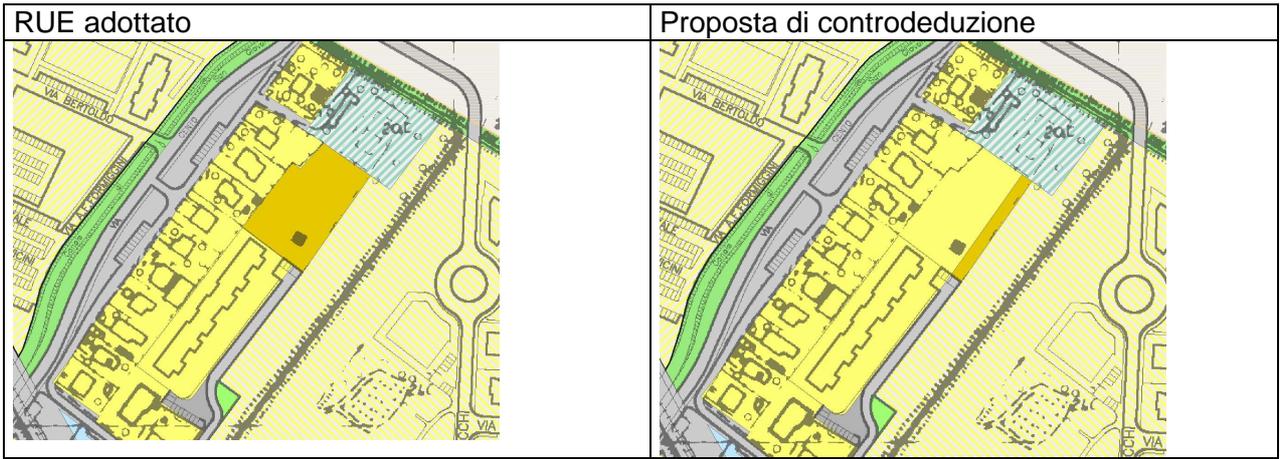
### Controdeduzione:

Svolte le dovute verifiche si conferma la tesi esposta dai proprietari delle aree e, pertanto, si riconosce alle aree in questione il diritto edificatorio originario.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica da attribuire alle aree, si propone, per omogeneità di lettura dello strumento urbanistico, di evitare il ricorso a discipline specifiche e particolari, riconducendo il tutto alla disciplina delle aree AC\_1. In questo modo si attribuirebbe al lotto un indice edificatorio fondiario (Uf) pari a 0,30 mq/mq espresso in Superficie Utile (SU). L'edificabilità che gli era stata attribuita dallo strumento urbanistico era calcolata in metri cubi in quanto all'epoca il parametro di riferimento era l'indice volumetrico. Nonostante sia impossibile confrontare un parametro di superficie con uno volumetrico, l'applicazione di coefficienti di trasformazione consente di evidenziare che esisterebbe uno scarto minimo fra le possibilità edificatorie precedenti e quelle attribuite agli ambiti AC\_1, con una leggera preferenza per quest'ultima ipotesi. La differenza è tuttavia talmente modesta da non comportare alcun significativo appesantimento da un punto di vista del carico urbanistico e pertanto si ritiene sostenibile la proposta formulata senza il ricorso a nessuna misura di compensazione in termini di dotazioni territoriali.

Non si ritiene invece accoglibile la richiesta formulata in merito all'esonero dal contributo di costruzione in quanto le aree, venendosi a configurare come lotti di completamento di un ambito consolidato, fruiscono delle urbanizzazioni realizzate a servizio di tale ambito e non di quelle costruite durante l'intervento urbanistico di cui facevano inizialmente parte e da cui sono state scorporate.

Si riporta di seguito una stralcio della tavola “Te” con le modifiche apportate.



## Controdeduzione n.3

### Osservazione:

Intestatario	AUSL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica
Data	16/09/2014
Protocollo	38873

### Esito: **Accolta**

Articolo modificato della variante adottata: Art. 134 – Applicazione dei requisiti negli interventi di recupero

### Sunto:

Nella versione adottata della presente variante, all'Argomento n. 8, veniva adeguata la disciplina dei requisiti tecnici delle opere edilizie a quanto disposto dalla LR 15/2013. Per fare ciò, si è dovuto eliminare ogni riferimento ai requisiti cogenti e volontari essendo stati gli stessi abrogati. Contestualmente, tuttavia, si è ritenuto opportuno introdurre una disciplina specifica per gli interventi di recupero in quanto la suddetta abrogazione creava un vuoto normativo su questo tema e, a tal fine, si è recuperata la normativa di alcuni ex requisiti cogenti.

Le tre osservazioni della AUSL riguardano questo punto e sono tutte volte ad aggiornare il quadro normativo preso a riferimento.

Si riportano di seguito le tre osservazioni della AUSL e lo stralcio dell'art. 134 con le modifiche proposte.

### Osservazione della AUSL:

1. si ricorda che alla nota dell'art 134 ai punti 1,2,3 dell'Argomento n. 8 riguardo ad interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento alla norma Uni 7129/92 attualmente superata dalla norma Uni 7129/2008. Considerata l'evoluzione delle norme tecniche si propone di eliminare i dettagli riportati nella nota 1 ai requisiti di ventilazione in quanto suscettibili di aggiornamento;
2. alle note dell'art 134 alla voce Disponibilità di Spazi Minimi si fa presente che al punto 3 la legge regionale indicata è superata dalla legge regionale n 4 del 31/03/2009 "Disciplina dell'Agriturismo e della multifunzionalità delle Aziende Agricole";
3. il decreto legislativo 242 del 19/03/1996 indicato nella nota n. 6 dell'art. 134 è superato dal vigente D.Lgs 81/2008 Testo Unico Sicurezza del Lavoro.

Si coglie l'occasione per eliminare nel medesimo articolo un refuso della normativa regionale sul recupero dei sottotetti che, per il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, può essere tolto.

### Modifiche proposte in accoglimento delle suddette osservazioni

#### **Art. 134**

#### **Applicazione dei requisiti negli interventi di recupero**

1. I requisiti **di cui all'art. 128** vanno rispettati nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - cambio di destinazione d'uso;

- cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di adeguarsi agli standard dei requisiti vigenti, si potranno utilizzare i seguenti parametri di riferimento. E' comunque vietato il peggioramento delle condizioni esistenti.

**Nota:**

i seguenti requisiti sono stati presi dai Requisiti Cogenti allegati al RUE. Sono stati tolti i riferimenti agli altri requisiti e ciò che riguardava le nuove costruzioni. Vengono evidenziate le parti modificate rispetto al testo originario.

<b>SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI</b>
Esigenze da soddisfare
L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza. I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze. L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
Campo di applicazione
Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE, in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi
Livelli di prestazione
Nel caso di installazione di nuove canne o di caldaie di portata termica superiore a 35 kW vanno rispettate tutte le norme per le nuove costruzioni, compreso il posizionamento dei terminali delle canne di esalazione. Per gli impianti a gas per uso domestico, alimentati da rete di distribuzione, aventi portata termica nominale $\leq 35 \text{ kW}^4$ è ammesso lo scarico a parete, secondo le indicazioni delle norme UNI <sup>2</sup> qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni: non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale <sup>3</sup> ; le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'edificio; non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non sia consentita la costruzione di nuove canne con scarico a tetto, per vincoli particolari o perché attraverserebbero i piani sovrastanti.
Note:
<sup>4</sup> Sono quelli ricadenti all'interno dell'UNI-CIG 7129/92. Vedere anche D.P.R.n. 412/93, (art.4, p.to 9).
<sup>2</sup> UNI - CIG 7129/92 punto 4.3.4.
<sup>3</sup> Vedi UNI - CIG 7129/92, punto 4.3.4

[omissis]

<b>DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI</b>
Esigenze da soddisfare
Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto: delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste; della dotazione di attrezzature. In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività: <u>spazi per attività principali</u> : riposo e sonno - preparazione e consumo dei cibi - soggiorno - studio <u>spazi per attività secondaria</u> : cura e igiene della persona - guardaroba - fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.
Campo di applicazione
Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze. Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso: a) per usi abitativi, comprese le residenze agricole; b) per tutti gli altri usi;

#### Livelli di prestazione

##### **PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA A**

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali<sup>1</sup> e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi<sup>2</sup>.

Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso), salvo diverse disposizioni normative vigenti<sup>3</sup>.

In applicazione della L.R. 11/98, nel solo caso di recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici preesistenti (ossia ultimati) alla data del 8/4/1998 e a destinazione prevalentemente abitativa (ossia aventi a tale data una destinazione abitativa per almeno il 50% della Su), i valori minimi di altezza virtuale da rispettare negli spazi chiusi per attività principale sono ridotti a m.2,40 e in quelli per attività secondaria a m.2,20<sup>4</sup>, a condizione che il recupero avvenga senza alcuna modificazione dell'altezza al colmo e in gronda e della pendenza delle falde; il recupero di sottotetti in applicazione della L.R. 11/98 può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dal PRG), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.

##### **In caso di recupero dei sottotetti si applica la L.R. 11/98 e s.m.i.**

Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.20.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della SU del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della SU dello stesso;
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è  $\geq$  m 2.20 ;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è  $\geq$  m 1.80 e l'altezza virtuale è  $\geq$  m 2.20;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante<sup>5</sup>;
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è  $\geq$  a m 2.70 ;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

L'autorimessa, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- l'altezza utile è  $\geq$  m 2.00;
- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi

##### **PER TUTTI GLI ALTRI USI**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente, una volta valutato quanto disposto dal 3° comma dell'art. 134 del RUE. Negli interventi senza cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro<sup>6</sup>.

#### Note:

<sup>1</sup> Sempre che non si tratti di interventi di ristrutturazione ricadenti nella casistica del primo comma dell'art. 134 del RUE, nel qual caso si applicano i disposti del DM della Sanità del 9/6/99 che non consente di derogare ai limiti di altezza di cui al DM 27/5/75, se non nelle zone montane

<sup>2</sup> Per vincoli oggettivi s'intendono quelli ex L1089/1939, ex L.1497/1939, vincoli di PRG al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo ovvero vincoli di salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art.36 della L.R. 47/1978 e s.m. Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( L.R. 26/94 ).

<sup>3</sup> Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( ~~L.R. 26/94~~ **L.R. 4/09** ).

<sup>4</sup> Sono ridotti a m. 2,20 negli spazi sia per attività principale che secondaria nei comuni ricompresi nelle Comunità Montane

<sup>5</sup> In tal caso dovrà essere garantita contestualmente anche la SICUREZZA CONTRO LE CADUTE .

<sup>6</sup> Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal ~~D.Lgs.19.3.1996, n.242, art.15.~~ **vigente Testo Unico sulla Sicurezza del Lavoro (D.Lgs 81/08)**

## Controdeduzione n. 4 (osservazione fuori termine)

### Osservazione:

Intestatario	Albamaria dalla Rovere
Data	24/07/2014
Protocollo	31898

Esito: **Non Accolta**

### Sunto:

In riferimento alla Modifica n. 4 proposta in adozione, l'osservante eccepisce sulla destinazione che la variante attribuisce ad un lotto del comparto "Imbiani", non di proprietà degli scriventi, chiedendo il ripristino della destinazione precedente. Tale richiesta sarebbe motivata dal fatto che il lotto in questione è una piccola parte di un sub-comparto, mentre, a detta dell'istante, la variante doveva prevedere il consolidamento di comparti e non parte di essi.

### Controdeduzione:

Va innanzitutto rilevato che non è chiaro se l'intenzione del richiedente fosse quella di fare una osservazione secondo quanto previsto dalla LR 20/2000 oppure se fosse semplicemente una considerazione rivolta al Sindaco. Infatti questa è pervenuta via mail oltre un mese dopo la scadenza dei termini per le osservazioni. Si ritiene tuttavia, di rispondere ugualmente a tale istanza nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione dell'Amministrazione.

Si rileva che la motivazione adottata dal richiedente non corrisponde al vero, in quanto la relazione che accompagnava la delibera di adozione riportava chiaramente che per il comparto "Imbiani" la classificazione "in corso di attuazione" sarebbe stata lasciata solo a determinate aree (e non all'intero comparto o a suoi sub-comparti) e di conseguenza anche la riclassificazione delle rimanenti sarebbe avvenuta per aree e non per l'intero comparto. Nel riconfermare le motivazioni della scelta avvenuta in sede di adozione si ritiene che non vi siano le condizioni per accogliere la presente istanza.