

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

Servizio Urbanistica

VARIANTE n.3 AL RUE

**- approvazione -
settembre 2014**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE
OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

Indice

Introduzione	3
Osservazione n.1 - eliminazione delle parti normative riferite ad altri comuni.....	4
Osservazione n.2 - stazioni di ricarica per auto elettriche	5
Osservazione n.3 - interventi ammessi nelle aree parzialmente edificate soggette a strumentazione attuativa	6
Osservazione n.4 - altezza massima ammessa in caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione	8
Osservazione n.5 - altezza massima ammessa in caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione in ambiti consolidati	10
Osservazione n.6 - destinazione urbanistica di un'area limitrofa al comparto C2.1 Accatà .	22
Osservazione n.7 - disciplina delle aree AP_5	23

INTRODUZIONE

Durante il periodo di deposito della variante il Servizio Urbanistica, di concerto con lo Sportello Unico dell'Edilizia, ha formulato alcune osservazioni sul testo adottato. Tali osservazioni sono di carattere meramente tecnico e finalizzate a rendere la norma più snella e aggiornata, come richiesto dalla LR 15/2013 che è stata il motore della presente variante, ed è per questo motivo che si propone di recepirle in toto.

Nelle pagine che seguono vengono riportate le singole osservazioni con le relative motivazioni e le modifiche da apportare al testo adottato.

Legenda:

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

testo grassetto evidenziato = parti del testo da aggiungere

Osservazione n.1

Argomento:

Eliminazione delle parti normative riferite ad altri Comuni

Articoli modificati:

revisione totale del Regolamento

Sunto:

Il RUE, essendo stato elaborato in forma associata con tutti gli altri comuni dell'attuale Unione Terred'acqua, è nato come un testo uguale per tutti. Per questo al suo interno sono riportate le norme specifiche di aree e situazioni presenti in altri Comuni, seppure il testo approvato dal Consiglio Comunale abbia valenza sul territorio di tale Comune e non su quello degli altri.

Ne consegue un testo molto corposo con delle parti che non hanno alcuna valenza normativa e che, a seguito di specifiche varianti, potrebbe anche non essere più aggiornato.

Nello spirito della LR 15/2013 che richiede di snellire la strumentazione urbanistica e di depurarla di quelli parti che risultano ridondanti perché riferite a leggi e normative già contenute in altri testi, si propone di eliminare dal RUE tutti i riferimenti specifici di altri Comuni.

Non vengono illustrate di seguito le singole modifiche essendo le stesse molto numerose e, comunque, non andando a incidere sul disposto normativo riferito al territorio di San Giovanni in Persiceto.

Osservazione n.2

Argomento:

Stazioni di ricarica per auto elettriche

Articolo modificato:

Art. 60 – Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Sunto:

In recepimento dell'art. 17-quinques del D.L. 83/2012, così come convertito nella Legge 134/2012, che modifica l'art. 4 del Testo Unico DPR 380/2001, viene introdotta la prescrizione ivi prevista e di seguito riportata per esteso:

"1-ter. Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39.

1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche".

Si propone di inserire la suddetta prescrizione nell'articolato del RUE relativo al risparmio energetico essendo tale articolo di carattere generale.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo modificato.

Art. 60

Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

[omissis]

6. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e per i quali è previsto uno standard di parcheggio, con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è prescritta l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nella misura minima di n.1 unità. Tali infrastrutture devono essere installate negli spazi a parcheggio, coperto o scoperto, siano essi pertinenziali o no. Qualora siano presenti più aree a parcheggio afferenti la stessa unità immobiliare, la presente prescrizione si applica a tutte le aree aventi una superficie maggiore o uguale di 500 mq. Dette disposizioni non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche e negli ambiti urbani storici di cui all'art.36.

Osservazione n.3

Riferimenti:

Interventi ammessi nelle aree parzialmente edificate soggette a strumentazione attuativa

Articolo modificato:

Art. 47bis – Aree edificate in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)

Sunto:

In sede di adozione della presente variante, al fine di adeguare il RUE all'art. 8 della L.R. 15/2013, veniva modificato l'art. 48 per eliminare la possibilità di eseguire degli ampliamenti sugli edifici esistenti, localizzati all'interno di ambiti ARS e/o APR (rif. Argomento n.5 della Relazione illustrativa).

Durante il periodo di deposito, ci si è resi conto che la possibilità di ampliamento ante variante è contenuta anche nell'art. 47bis del RUE. Pertanto è opportuno eliminarla anche da tale articolo.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo modificato.

Art. 47bis
Aree edificate
in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)
e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- nelle aree residue da ambiti ARS: sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU. E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo

			<p>abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.</p> <p>Gli interventi di ampliamento che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.</p> <p>- nelle aree residue da ambiti APR:</p> <p>sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi produttivi o terziari, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC). L'ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi produttivi e terziari, nella misura massima del 20% della SU con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.</p>
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

Osservazione n.4

Riferimenti:

Altezza massima ammessa in caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione

Articoli modificati:

Art. 47bis – Aree edificate in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR);

Sunto:

Nel territorio rurale, laddove sono ammessi interventi che modificano la configurazione planivolumetrica degli edificio, ovvero demolizione e contestuale nuova costruzione oppure ristrutturazione edilizia, viene definita una altezza massima pari a 9,50 mt. La stessa cosa non c'è negli ambiti soggetti a edificazione, ARS e APR, mentre si ritiene opportuno introdurla essendo ammessi sugli edifici esistenti i medesimi tipi di intervento.

Contestualmente, tuttavia, si vuole anche introdurre delle deroghe alla suddetta altezza massima in quanto è un fatto oggettivo che l'adeguamento a normative di settore, come ad esempio quelle sul risparmio energetico o sulla sismica, possa, in alcuni casi, comportare spessori di muri o solai maggiori di quelli standard con ripercussioni sull'altezza complessiva dell'edificio che potrebbero rendere inapplicabile la realizzazione di tali adeguamenti, in quanto porterebbero l'edificio al superamento della ltezza massima consentita. Pertanto si ritiene di poter introdurre una dicitura che permetta il superamento dei limiti di altezza unicamente nel caso in cui si dimostri che questo avvenga solo per l'adeguamento e/o il rispetto a normative di settore.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo modificato, nel quale sono riportate anche le modifiche proposte con l'Osservazione n.3.

Art. 47bis Aree edificate

**in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)
e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)**

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- nelle aree residue da ambiti ARS: sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di

			<p>due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.</p> <p>E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.</p> <p>Gli interventi di ampliamento che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.</p> <p>- nelle aree residue da ambiti APR:</p> <p>sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi produttivi o terziari, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC). L'ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi produttivi e terziari, nella misura massima del 20% della SU con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.</p>
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedono una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica:</p> <p>H max = 9,50 m</p> <p>Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore</p>
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

Osservazione n.5

Riferimenti:

Altezza massima ammessa in caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione in ambiti consolidati

Articoli modificati:

Art. 37 – AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato

Art. 38 – AC_1, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato;

Art. 40 – AC_3, Aree di trasformazione per usi residenziali;

Art. 41 – AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato;

Art. 42 – AP_1, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato;

Art. 43 – AP_2, Aree con destinazione terziaria, direzionale commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato;

Art. 45 – AP_4, Aree di trasformazione per usi produttivi

Art. 28 – Ristrutturazione edilizia (RED)

Sunto:

Sulla base delle considerazioni fatte nell'osservazione precedente, si è ritenuto opportuno estendere il concetto della deroga in caso di adeguanti a normative di settore anche per gli ambiti consolidati. Ne consegue, inoltre, la necessità di integrare l'articolo relativo alla "ristrutturazione edilizia" per farvi rientrare i suddetti interventi in quanto, altrimenti, potrebbero essere considerati come ampliamento e, quindi, non essere ammessi.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli modificati.

Art. 37 Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC. ----- E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse. Nelle aree AC_0, interessate da fabbricati soggetti a tutela dal PSC, le autorimesse non potranno essere fisicamente accostate agli edifici esistenti tutelati. Le autorimesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di inserimento nell'area di pertinenza che dimostri la non compromissione degli eventuali giardini di impianto storico. ----- Condizioni particolari ----- Per l'edificio catastalmente al Fg. 81, mappale 48 del Comune di

			<p>San Giovanni in Persiceto, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq di SU, per l'ampliamento dell'attività ristorativa/ricreativa esistente, da realizzare con materiali leggeri che consentano di distinguerlo dal fabbricato originario.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 30 mappale 23 nel Comune di Sant'Agata Bolognese è ammessa una SU aggiuntiva pari a 400 mq, rispetto alla SU degli edifici esistenti, da utilizzarsi esclusivamente per l'uso U.20 "Attrezzature di interesse comune", funzionale alla realizzazione di carri allegorici.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	<p>Esistente</p> <p>Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	<p>- esistente;</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o ≥ 5 m</p>
D2	Distanze da confini urbanistici	=	<p>- esistente;</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = esistente o ≥ 5 m</p>
D3	Distanze tra edifici	=	<p>- esistente;</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m</p>

Art. 38

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da</p>

		<p>attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova, corrispondente all'area B1.7 del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una capacità edificatoria pari a 440 mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, su cui insiste un fabbricato identificato con il simbolo di asterisco di colore viola, in località Padulle, corrispondente all'area "B1.11" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG al fine di risolvere criticità pregresse, è ammessa una SU pari a 1.900 mq alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- realizzazione e cessione gratuita al Comune di 400 mq di parcheggio pubblico, aggiuntivo rispetto allo standard previsto dal presente RUE,- realizzazione e cessione gratuita al Comune di una SU pari a mq. 81,30 (che si configura in due unità immobiliari di circa 43 mq e 38,30 mq, con una dotazione di Sa per cantine di circa 6-7 mq cadauna e di due posti auto). <p>-----</p> <p>Per l'area catastalmente identificata al Fg. 57, mappale 170, nel territorio del Comune di Sala Bolognese, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 105 del 16/09/10, successivamente modificata con delibera di Giunta Comunale n.123 del 19/11/10 e sottoscritto in data 9/12/2010 è ammesso un ampliamento della SU pari a 160 mq, da sviluppare in ampliamento dell'edificio esistente o nuova costruzione, nel rispetto degli altri obblighi contenuti nell'accordo.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova nel Comune di Sala Bolognese, corrispondente all'area B1.13 del previgente PRG e catastalmente identificata al Fg. 55, mappale 289, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una SU pari a 279,25 mq + SA. E' posta a carico del soggetto attuatore la realizzazione e successiva cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 605,50 mq da realizzarsi sulla stessa area, così come individuato nelle tavole del previgente PRG.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 215 mq di SU, è condizionata alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'adiacente lotto AC_0 della medesima proprietà.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto,</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 170 mq di SU, è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'area già classificata come viabilità posta fra la via Biancolina e il Collettore delle acque alte.</p> <p>-----</p> <p>Alle aree catastalmente identificate come di seguito indicato, nel Comune di San Giovanni, in Persiceto, con riferimento a previsioni del previgente PRG derivanti da accordi finalizzati alla cessione di aree per la realizzazione di opere o infrastrutture, è assegnata la seguente SU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 81, mappale 67 = 326 mq di SU - Fg. 81, mappale 101 = 443 mq di SU - Fg. 81, mappali 403-438 = 278 mq di SU - Fg. 81, mappale 838 = 129 mq di SU - Fg. 81, mappali 345-513 = 225 mq di SU - Fg. 81, mappale 103 = 428 mq di SU <p>-----</p> <p>Alle due aree appositamente perimetrate ed identificate con la sigla AC_1* del centro urbano di Calderara, oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 26.11.2008 "Individuazione dell'ambito <Area Paradisi> da assoggettare a Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 LR 19/98", è attribuito un indice fondiario UF = 0,6 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e contestuale nuova costruzione. L'attuazione, in relazioni a particolari esigenze di interesse pubblico, potrà avvenire anche per stralci funzionali.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1**, ubicata nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>SU max = 3.500 mq</p> <p>nel rispetto delle altre condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119/2010 del 21/09/2010 e sottoscritto in data 13/12/2010 Rep. n. 6491.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1 catastalmente identificata al Fg. 81, mappali 433, 434 e 435, ubicata nel territorio del Comune di Crevalcore, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>UF = 0,50 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e contestuale nuova costruzione, da attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato con il Comune di Crevalcore ed esclusivamente per la realizzazione di una struttura destinata all'uso U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, catastalmente identificata al Fg. 24 mappali 611 e 801 nel Comune di Sant'Agata Bolognese, in esecuzione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con delibera di CC n. 82 del 30/12/2008, è ammessa una capacità edificatoria di 700 mq di SU.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta

H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m. Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del Codice Civile.
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: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente

Art. 40

Aree di trasformazione per usi residenziali

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,15 mq/mq, incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_3*, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è condizionata alla realizzazione e cessione di una fascia boscata di protezione di profondità pari ad almeno 50 metri, fra la zona produttiva e la zona residenziale.</p> <p>-----</p> <p>All'area identificata con la sigla AC_3**, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è attribuita una capacità edificatoria pari a 2.000 mq di SU che potrà essere utilizzata solo</p>

			<p>mediante la stipula di una convenzione con il Comune con la quale prevedere il trasferimento di tale capacità edificatoria in altro ambito, tra quelli consentiti dalle presenti norme, e la contestuale demolizione del fabbricato esistente. La sua eventuale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di ambito.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3, catastalmente identificata al Fg. 94, mappali 5 e 480p, del Comune di Crevalcore è attribuita una capacità edificatoria pari a 2.500 mq.</p> <p>-----</p> <p>Per l'area AC_3 del Comune di Calderara, identificata nelle tavole del RUE con il simbolo di asterisco di colore verde, corrispondente all'area del "PRU Garibaldi 2" di cui alla Delib. C.C. n. 98 del 27/11/2002, per il quale in data 05/12/2002 è stato sottoscritto l'accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/200 tra il Comune di Calderara di Reno, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia Romagna, valgono le condizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dal PRU e dall'Accordo citato.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della superficie coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	30% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima	=	12,50 m Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore
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: $D4 \geq 5$ m o criterio dell'allineamento prevalente

Art. 41

Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi 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 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale. Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di

			specifiche normative di settore
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o ≥ 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = esistente o 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

Art. 42

Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'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 AP_1, in località Tavernelle, corrispondente all'area "D3 con asterisco" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è destinata all'ampliamento di un'azienda già insediata, con UF = 0,30 mq/mq. Tale ampliamento dovrà essere attuato mediante un PUA con relativa convenzione che stabilisca l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici realizzati. E' a carico del soggetto attuatore contribuire, mediante monetizzazione, al "Fondo di compensazione" istituito dai Comuni dell'Associazione Terre d'Acqua in attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, posta in località Osteria Nuova, compresa fra l'ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio del PSC, la ferrovia, la via Stelloni di Ponente e la via Labriola, in base a prescrizioni già definite dal previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, non è ammesso l'insediamento delle seguenti attività produttive:</p> <p>- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 334/99,</p>

		<p>relativo alle Industrie con pericolo di Incidente Rilevante,</p> <ul style="list-style-type: none">- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 59/2005 (IPCC) relativo alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento,- aziende classificabili come insalubri di prima classe,- aziende classificate come insalubri di seconda classe quali falegnamerie, fonderie di seconda fusione, tipografie,- attività di stoccaggio e trattamento cereali,- aziende il cui ciclo produttivo comporta emissioni in atmosfera di sostanze appartenenti alla tabella A1 e A2 del DM 12.07.1990,- aziende che esercitino attività di trattamento e stoccaggio rifiuti ivi compresi rifiuti speciali non pericolosi,- aziende il cui ciclo produttivo comporti emissioni odorigene ivi compreso il settore agroalimentari. <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 98, mappali 157, 371, 549 del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (D1quater), sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi: Usi ammessi: U.4, U.5.1a (solo se connesso agli usi U.15 e U.16, purché con SU inferiore al 50% della SU ammessa), U.5.1b, U.9, U.13b, U.14, U.15, U.16, U.18a, U.25, U.28, U.31, UF = 0,56 mq/mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 94, mappale 979p, nel territorio del Comune di Crevalcore, è ammesso un incremento della SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 800 mq, a condizione che l'intervento sia esteso all'intera area. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire l'impegno da parte della proprietà dell'azienda alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento fra la ciclabile di via De Chirico ed il ciglio nord di via Morandi, per una lunghezza di circa 90 metri.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 52, mappali 1p, 6p, 535, 625, 626, nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = 5.000 mq alle condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 21/09/2010. e sottoscritto in data 06/12/2010 Rep. n. 6490.</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 47, mappali 88p e 93p, in località Lippo in Comune di Calderara di Reno, potrà ospitare esclusivamente l'ampliamento dell'attività già esistente sull'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 47, mappale 92. L'ampliamento dovrà essere attuato mediante un Permesso di Costruire convenzionato, al fine di stabilire:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici di nuova realizzazione,- l'impegno alla realizzazione di idonee mitigazioni acustiche a protezione delle aree AC_0 confinanti. <p>La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>delle limitazioni e condizioni connesse alla tutela qualitativa delle acque sotterranee, con obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia camicia ed il divieto di realizzare depositi interrati di sostanze inquinanti.</p> <p>-----</p> <p>Gli interventi sull'area AP_1, catastalmente identificata al Fig. 35 mappali 235, 236, 237, 239 del Comune di Calderara di Reno, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, in base al quale potrà essere ammesso l'utilizzo dell'adiacente area catastalmente identificata al Fig. 35 mappale 234 e 238, a soli fini di deposito scoperto e ad esclusivo servizio dell'attività produttiva insediata nella stessa area AP_1. L'area catastalmente identificata al Fig. 35 mappale 234 e 238, utilizzabile per il deposito scoperto, non potrà essere edificata.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fig. 28, mappali 249, 327, 328 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è prevista la possibilità di delocalizzare il fabbricato abitativo legittimamente in essere (Fig. 28 mapp 249 sub 2), con un intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di SU, in altra posizione all'interno del medesimo lotto, contestualmente alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale in fregio alla via Modena.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi 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	=	<p>m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale.</p> <p>Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore</p>
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: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
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

Art. 43

Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)

[omissis]

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	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima</p>

			<p>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>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>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	50 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico attrezzato	=	15 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi 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	=	<p>m 20,00</p> <p>Sono fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale.</p> <p>Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore</p>
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

Art. 45

Aree di trasformazione per usi produttivi (AP_4)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_4 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,60 mq/mq</p> <p>incrementabile, tramite PUA, fino a 0,80 mq/mq, esclusivamente quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AP_4.</p> <p>-----</p> <p>Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Per l'area AP_4, in località Padulle, corrispondente all'area "D3.C" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, valgono le seguenti prescrizioni:</p>

			<p>- UF = 0,50 mq/mq, da applicare all'area a nord del proseguimento della via della Pace</p> <p>- l'area è assoggettata a PUA,</p> <p>- il progetto deve prevedere la realizzazione di una schermatura arboreo/arbustiva fra il nuovo insediamento e la corte agricola esistente, pari ad almeno 20 metri, con essenze scelte tra quelle previste nel Regolamento Comunale del Verde o in specifiche ordinanze comunali,</p> <p>- la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area AP.4 posta a sud del proseguimento della via della Pace, per un totale di 5.786 mq. Nell'ambito di tale area, al margine della strada, dovrà essere realizzato, a cura degli attuatori, un parcheggio pubblico per una superficie pari a 600 mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_4, catastalmente identificata al Fg. 28, mappale 174, del Comune di sant'Agata Bolognese, è ammessa una altezza massima di m 16.</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_4*, catastalmente identificata al Fg. 28, mappali 128, 129, 286, 287, 289, 626, 628, 633 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è destinata unicamente all'ampliamento della ditta Lamborghini. L'attuazione degli interventi, con riferimento ai parametri urbanistico-edilizi di cui al presente articolo, è soggetta a PUA. La presentazione del PUA è subordinata alla stipula di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 finalizzato a definire gli impegni a carico dei soggetti attuatori, sulla base degli esiti di uno studio, da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori preliminarmente alla stipula dell'accordo, che valuti le condizioni del traffico di attraversamento infrastrutturale dell'abitato di Sant'Agata, anche alla luce dell'incremento del carico di traffico determinato dall'ampliamento proposto e che definisca le azioni necessarie per la soluzione delle criticità rilevate. L'accordo dovrà definire le opere poste a carico degli attuatori rivolte alla soluzione dei problemi infrastrutturali evidenziati dallo studio di cui sopra, anche tramite la costituzione di un fondo all'uopo dedicato.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_4**, ubicata sulla via per Modena, nel Comune di San Giovanni in Persiceto, l'intervento è soggetto a PUA esteso all'intera area classificata dal RUE, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 50% della SU esistente nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente RUE.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi 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 12,00 derogabile per volumi tecnici Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore
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: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

Art. 28
Ristrutturazione edilizia (RED)
Come modificato in sede di adozione

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera f).
2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:
 - a) in caso di demolizione del fabbricato esistente, il nuovo fabbricato dovrà essere costruito o sul sedime esistente o nelle strette pertinenze di quello originario. Si potrà prevedere una ubicazione diversa da quella originariamente occupata quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale;
 - b) in caso di intervento in ambito storico (AS) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - c) per ogni intervento di ristrutturazione edilizia ricadente in una delle seguenti aree:
 - zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
 - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
 - aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);
 - è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere;
 - d) nelle aree perimetrate dal PSC come:
 - aree ad alta probabilità di inondazione;
 - aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
 - aree potenzialmente inondabiliè vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;
 - e) nelle aree perimetrate dal PSC come:
 - zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
 - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.
3. **Si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore**

Osservazione n.6

Riferimenti:

Destinazione urbanistica di un'area limitrofa al comparto C2.1 – Accatà.

Tavola modificata:

Tavola Te

Sunto:

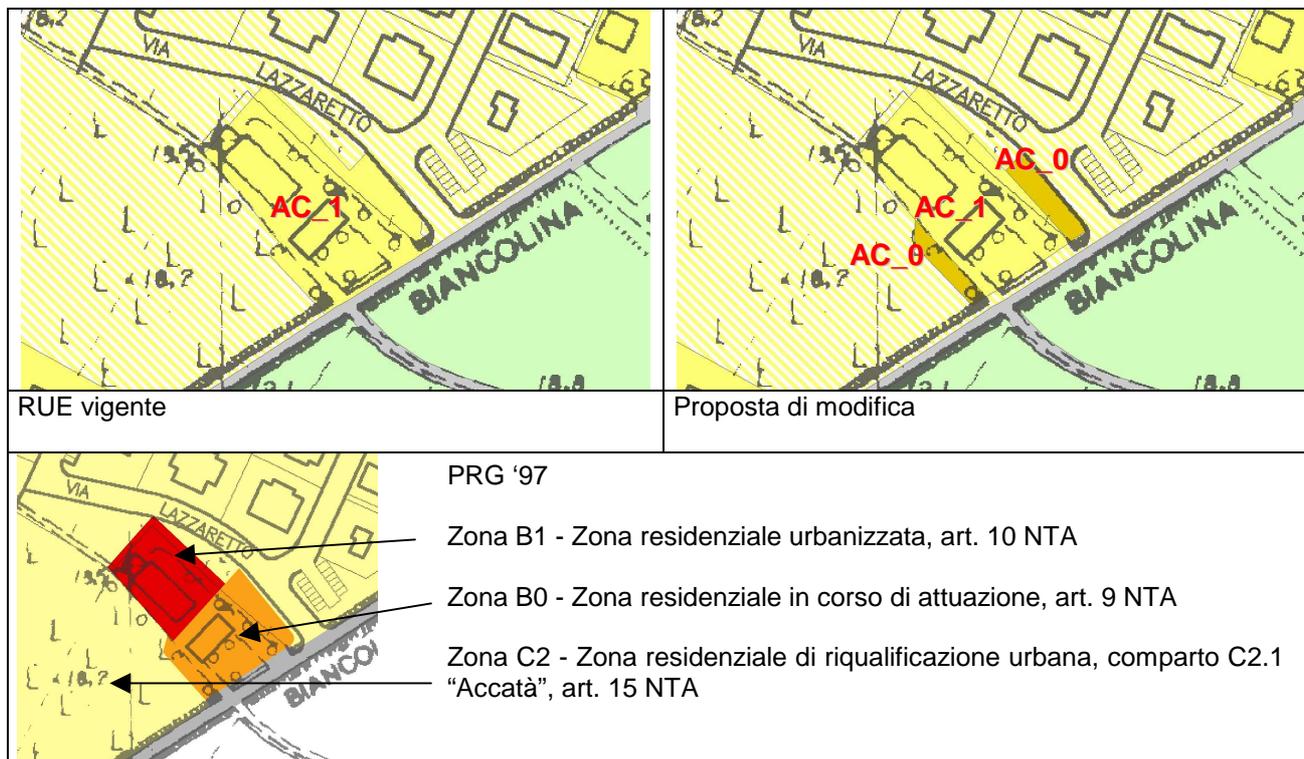
A seguito della presentazione di un Permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato sito in via Biancolina 14/a è emerso che una porzione del lotto dove è previsto l'intervento è priva di edificabilità. Infatti, tale porzione è stata oggetto di permuta tra la proprietà e la ditta che ha attuato il comparto C2.1 – Accatà, in cambio di porzioni di terreno antistanti via Biancolina e sulle quali è stata realizzata una pista ciclabile.

Tale permuta, conservata agli atti presso il Servizio Urbanistica, riguardava precisamente le aree catastalmente identificate ai mappali 507 e 479-480 che dovevano essere cedute ai soggetti privati in cambio dell'area catastalmente identificata ai mappali 534-535, destinata a diventare una pista ciclabile.

Nel RUE vigente e, pertanto, anche nella variante adottata, si era persa traccia della inedificabilità delle aree oggetto di permuta; questa, invece, era presente nel PRG in quanto tutto il lotto, comprese le aree acquisite con la permuta, era classificato come "B0 – Zona residenziale in corso di attuazione" con una edificabilità assegnata e la parte destinata a pista ciclabile era destinata a strada.

Si propone, quindi, di riportare nel RUE la situazione aggiornata, modificando il lotto "AC_1" e classificarlo, per la parte priva di edificabilità, come "AC_0 – Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato" e, per la parte dove è stata realizzata la pista ciclabile, come "AC_2: Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione", ovvero come comparto C2.1 – Accatà.

Si riporta di seguito uno stralcio del RUE vigente, della proposta di modifica e del PRG '97.



Osservazione n.7

Riferimenti:

Disciplina delle Aree AP_5.

Articolo modificato:

Art. 46 – Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP_5)

Sunto:

Da un attento confronto tra disciplina del RUE e quella del PSC sulle aree a disciplina speciale presenti nel territorio rurale, ovvero le “AG/R – attrezzature private di interesse generale in territorio rurale”, le “AP_5 – aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti” e le “ADS – ambiti rurali a disciplina speciale”, è emerso che soltanto le aree “AP_5” nel PSC vengono ricomprese tra gli ambiti cosiddetti “consolidati” (rif. art. 31 delle NTA del PSC).

Questa situazione può portare a delle difficoltà di interpretazione della norma in quanto può capitare, in caso di interventi in aree “AP_5”, di incontrare delle difficoltà interpretative nell'applicazione o meno della disciplina del territorio rurale (ad esempio per le tipologie edilizie) che è comunque cartografato all'interno di queste aree.

Si ritiene, a tal proposito, che l'intenzione originale fosse quella di considerare tutte le suddette aree comunque parte del territorio rurale, seppure costituendo casi particolari e quindi necessitando di una disciplina specifica. Non a caso, infatti, queste aree vengono rappresentate graficamente con delle retinature o delle bordature che lasciano trasparire la grafia del tipo di territorio rurale sottostante, AVA, ARP o AVN o, in più casi, anche due tipologie. Si riportano di seguito due esempi.



Dalle considerazioni sopra fatte, è emersa l'opportunità di specificare per le aree “AP_5” che la disciplina del territorio rurale nel quale le stesse si collocano e che è possibile rilevare dagli elaborati grafici, deve essere comunque tenuta in considerazione e deve essere letta in coordinamento con la disciplina specifica dell'area in oggetto.

Si propone, pertanto, di integrare il paragrafo delle “modalità di attuazione” delle aree “AP_5” con la seguente integrazione.

Art. 46

Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP_5)

1. Definizione:

Sono aree che ospitano impianti esistenti per attività di rottamazione, di lavorazione inerti e simili. Il RUE individua le aree esistenti, identificandole, in base alle attività presenti e alle caratteristiche di intervento ammissibili, con le sigle alfabetiche richiamate nel seguito.

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AP_5, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti assoggettati alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di mitigazione o compensazione, con le limitazioni più restrittive eventualmente indicate al successivo comma 4. In relazione all'entità e alla complessità dell'intervento da attuare, il Comune può comunque richiedere che l'intervento sia attuato tramite PUA.

Le aree AP_5 sono da considerarsi parte del territorio rurale e, pertanto, per tutto quanto non indicato nella presente disciplina speciale (ad esempio, le tipologie edilizie di riferimento), bisogna fare riferimento alla normativa del territorio rurale, sia quella di carattere generale di cui all'art. 48, sia quella di carattere particolare riferita all'ambito (AVA, ARP o AVN). L'ambito o gli ambiti di riferimento si deducono dalle tavole del RUE.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere interventi di ammodernamento e sostituzione degli impianti e delle strutture esistenti, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, previa verifica di compatibilità urbanistica e ambientale da dimostrare mediante specifico Studio di Impatto Ambientale ai sensi della LR 9/1999 e s.m., che definisca usi e quantità massime ammissibili, oltre alle condizioni particolari derivanti da vincoli di PSC. Per gli ambiti così individuati saranno applicati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC.