



**COMUNE DI BOLOGNA**  
SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
(RUE)**

*Controdeduzioni  
alle osservazioni al Rue adottato  
n.492 schede*

***APRILE 2009***

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
TERRITORIO E URBANISTICA**  
Dott. Giacomo Capuzzimati

**SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Marcello Napoli

**ASSESSORE**  
Virginio Merola

**SINDACO**  
Sergio Gaetano Cofferati

## **MODALITA' DI RESTITUZIONE DEI LORO CONTENUTI E FORMULAZIONE DELLE RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

Le osservazioni pervenute (o trasmesse attraverso il servizio postale) entro il 26 marzo 2009 sono n. 492.

Le 492 schede riportano:

- registrazione al protocollo speciale delle singole osservazioni;
- sintetica anagrafica dell'osservante;
- sintesi del contenuto dell'osservazione;
- proposta di controdeduzione.

Nell'esame istruttorio, le osservazioni pervenute sono state raggruppate - ai fini della loro valutazione e della formulazione della proposta di controdeduzioni - in 16 gruppi, in relazione ai loro contenuti prevalenti - specifici o di carattere generale.

In particolare, i 16 raggruppamenti istruttori sono i seguenti:

1. Attrezzature
2. Dotazioni di parcheggio
3. Efficacia del Rue
4. Errori materiali classificazione edifici
5. Limite Sul 2300 mq
6. Mantenimento potenzialita' edificatoria
7. Modalita' intervento edifici di interesse
8. Modifica ambito
9. Multigruppo (unica osservazione che tratta diversi contenuti)
10. Parametri RUE
11. Repertorio delle opere
12. Richieste de/classificazione
13. Territorio rurale
14. Una tantum
15. Usi e interventi ammessi
16. Varie

Sintesi delle osservazioni pervenute per raggruppamento:

<b>GRUPPO</b>	<b>Protocollo Speciale</b>														<b>subtot</b>
Attrezzature	10	14	19	61	90	102	125	143	166	183	184	186	195	204	
	220	243	274	289	296	298	299	300	318	354	382	387	26		
Dotazioni di parcheggio	34	35	46	53	66	68	72	76	79	81	112	133	150	170	
	171	172	176	177	193	199	201	203	206	208	209	213	265	312	
	335	372	374	433	434	435	437	453	456	37					
Efficacia del Rue	86	273													2
Errori materiali classificazione edifici	9	74	100	430											4
Limite Sul 2300 mq	62	67	331	364	459										5
Mantenimento potenzialita' edificatoria	8	33	45	65	88	139	165	190	194	259	262	281	284	294	
	306	311	316	317	323	342	358	389	404	23					
Modalita' intervento edifici di interesse	6	24	29	51	75	109	127	142	223	232	293	295	327	339	
	424	425	432	465											18
Modifica ambito	48	58	78	130	146	188	212	256	261	305	307	308	326	383	
	390	400	401	405	407	409	410	411	412	415	416	420	423	428	
	431	438													30
Multigruppo	2	15	57	63	69	94	98	101	107	123	126	129	140	149	
	152	154	155	157	160	162	167	168	178	189	192	197	200	210	
	211	215	222	224	225	228	236	240	245	250	251	253	267	270	
	271	279	280	290	297	303	304	320	322	329	330	333	338	340	
	346	359	360	367	369	370	371	375	377	379	380	384	386	388	
	391	393	394	399	402	406	418	419	421	422	440	441	445	446	
	450	457	460	466	467	469	470	473	475	479	480	481	483	484	
	486	487	488	490	491	493									104
Parametri RUE	52	56	83	84	85	175	426	429							8
Repertorio delle opere	113	292	381												3
Richieste de/classificazione	3	5	12	16	17	30	32	60	64	77	87	89	91	92	
	93	96	103	104	105	111	118	119	120	121	122	128	132	135	
	136	137	138	141	148	153	164	179	180	181	182	185	196	205	
	207	214	216	217	226	229	233	241	242	244	249	255	258	266	
	268	269	275	276	278	291	301	302	319	325	334	336	343	345	
	351	352	376	392	408	414	436	439	442	443	448	452	454	455	
	461	463	471	472											88
Territorio rurale	22	49	50	59	99	106	108	115	117	124	173	174	234	282	
	285	344	348	350	357	362	366	395	397	398	447	464	476	485	
	489														29
Una tantum	4	7	28	31	43	71	82	254	260	309	332	337	341	347	
	451														15
Usi e interventi ammessi	1	11	13	18	20	21	23	25	26	27	36	37	38	41	
	42	44	47	54	70	73	80	110	114	116	131	134	144	145	
	147	151	156	158	159	163	191	202	218	230	231	235	237	238	
	239	246	247	248	252	257	263	264	277	286	287	288	313	314	
	315	324	349	355	356	363	365	368	373	378	385	396	403	413	
	417	427	462	468	474	478	492								77
Varie	39	40	55	95	97	161	169	187	198	219	221	227	272	283	
	310	321	353	361	444	449	458	477	482	23					
	<b>totale</b>														<b>492</b>

PROT. SPEC. n. 10

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 113 Corticella specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via del Sostegno 5

---

**Esibente** Ghero sas  
**Proprietà** Ghero sas

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservazione riguarda un lotto di proprietà già classificato P2 dal PRG '85, che con variante esecutiva dal 7.7.2008 (nuova cartografia CTC) è stato ricompreso in un'adiacente area classificata CH8. Il Rue individua il lotto in questione tra le dotazioni socio-sanitarie in un ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato. Si chiede:  
OSSERVAZIONE 1  
lo stralcio del lotto dalle dotazioni (art. 45);  
OSSERVAZIONE 2  
che venga ripristinato l'indice di utilizzazione fondiaria del lotto ineditato dal 1986;  
che venga riconosciuto l'errore grafico nella variante al PRG del 2008 per potere utilizzare la norma del POC art.9 e 10 del regime transitorio.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA con modifiche alla tavola delle attrezzature per errore materiale*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con correzione errore di rappresentazione grafica del PRG vigente.*

PROT. SPEC. n. 14

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via de' monari 3 - 3A - 3B

---

**Esibente** Anna Maria Borghi  
**Proprietà** Anna Maria Borghi GIAVE srl

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante segnala che l'edificio è adibito a negozio al piano terreno e ad attività recettiva per i restanti piani, almeno dal 1957; che a seguito di variante al PRG '85 il fabbricato è stato erroneamente accomunato al corpo di fabbrica confinante e contraddistinto dalla sigla GU - istruzione universitaria. Nel 2003 l'osservante ha richiesto la correzione dell'errore materiale e con PG 240809 del 9.10.07 ha proposto osservazione al Psc cui è stato controdedotto facendo rinvio al Rue.  
Rileva che negli elaborati del Rue è stata di nuovo impressa la destinazione d'uso a sede universitaria, alla quale non è mai stato destinato, e evidenzia che l'edificio è materialmente e funzionalmente distinto da quello limitrofo cui è stato erroneamente accomunato.  
Chiede di prevedere la disciplina degli usi conformi alla realtà.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica della tavola delle attrezzature*

PROT. SPEC. n. 19

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 30 Fossolo-Due Madonne-Via Arno (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via Giuseppe Dozza 10

---

**Esibente** Fondazione Duemila  
**Proprietà** Fondazione Duemila

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante e' una Associazione di partito che chiede che la propria sede venga inserita nella tavola delle attrezzature.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto non individuata come attrezzatura pubblica o di interesse pubblico nel PSC.*

PROT. SPEC. n. 61

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via della Torretta 23

---

**Esibente** Istituto Suore Clarisse del S.S.Sacramento  
**Proprietà** Istituto Suore Clarisse del S.S.Sacramento

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter ampliare l'area prevista per le attrezzature spazio per il culto per poter realizzare palestre, piscine e campi da gioco.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilita' di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE.*

*Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE.*

PROT. SPEC. n. 90

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 9 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Putti 17

---

**Esibente** Renzo Noventa  
**Proprietà** CED.IS srl

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede di togliere il giardino di proprietà dalla classificazione "parchi e giardini di interesse storico e documentale" in quanto realizzato nel 2007.  
Allega documentazione riportante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione del giardino e documentazione storico fotografica.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA CON MODIFICHE ALLE TAVOLE per errore materiale*



PROT. SPEC. n. 102

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** VIA ZOCCOLI

---

**Esibente** Pavirani srl

**Proprietà** Pavirani

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area sia esclusa dalle previsioni della tavola delle attrezzature e dotazioni territoriali, per continuare l'uso a parcheggio privato senza vincoli e previsioni espropriative.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto non sussistono previsioni espropriative*

PROT. SPEC. n. 125

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via casteldebole 31

---

**Esibente** ASP Poveri Vergognosi  
**Proprietà** Poveri Vergognosi

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede di variare la destinazione d'uso del plesso sito in via Casteldebole 31 "Galileo Galilei" da uso scolastico a struttura assistenziale di casa protetta/RSA ed annesso centro diurno per anziani.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

*in quanto la norma consente l'intervento proposto.*

PROT. SPEC. n. 143

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 5 Quartiere giardino - Murri (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** Via Orfeo 42

---

**Esibente** Associazione Amici della Fondazione educare con Santa Teresa Verzieri del Sacro Cuore  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'Associazione chiede che il RUE ponga un vincolo all'uso scolastico all'edificio per continuare l'uso in essere e ampliandolo con l'apertura di un nido. Allegano dati statistici.  
Fanno puntuali proposte di modifiche ad articoli del RUE (artt 28,29,32 )  
allegano lettere da parte del Quartiere Santo Stefano, Ufficio Scolastico provinciale, Settore Istruzione a supporto della richiesta.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*L'ambito favorisce il mantenimento o l'insediamento di attività scolastiche ma non può prevedere un vincolo a tempo indeterminato sulla destinazione d'uso esistente.*

PROT. SPEC. n. 166

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente TELECOM ITALIA spa  
Proprietà

---

Gruppo di risposta ATTREZZATURE

Riassunto

1. Chiede di escludere per gli impianti esistenti, quanto previsto dall'art 52 comma 2.1 c) riguardo la reale classificazione dei sottotetti abitabili, in quanto comporterebbe l'innalzamento delle antenne con impatti sul paesaggio.
2. Chiede che al punto impatto paesaggistico dell'art.52 venga inserito alla fine del periodo "ove tecnicamente possibile".
3. Chiede di aggiungere alla dicitura eliminazione dei pannelli radianti un "in caso di....."

---

**Controdeduzione**

**OSSERVAZIONE 1**

**NON ACCOLTA**

*In merito ai sottotetti esistenti, si specifica che la norma non si applicherà agli impianti esistenti salvo richiesta di riconfigurazione o di co-siting con conseguente nuova valutazione tecnica da parte degli enti preposti.*

*Si ricorda che di tale orientamento si è già fatta portavoce la Regione che, nella sua ultima delibera di Giunta n. 1138 del 21/7/2008, prevede chiaramente in funzione dell'esclusione della permanenza di persone, l'indicazione delle altezze degli edifici al colmo del tetto in un raggio di 200m. dall'impianto di telefonia o per l'emittenza Radio TV.*

**OSSERVAZIONE 2 E 3**

**PARZIALMENTE ACCOLTE con modifica del testo normativo**

*Si specifica che alcuni degli accorgimenti richiesti in funzione della minimizzazione dell'impatto, sono di tipo relativo e non assoluto.*

*Ciò nonostante l'osservazione è stata parzialmente accolta indicando in alcuni casi (riduzione del numero di pannelli, tilting e casi di co-siting) la necessità che il gestore – in caso di specifico procedimento autorizzativo – dichiari e motivi l'impossibilità ad applicare i criteri indicati*

*Non si accoglie la parte relativa all'eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati : l'eliminazione è non solo tecnicamente possibile bensì doverosa, a prescindere dal "marcato impatto paesaggistico" requisito soggettivo e di difficile applicazione.*

*Si conferma comunque che ciò debba aver luogo alla prima riconfigurazione, soggetta a titolo autorizzativo.*

PROT. SPEC. n. 183

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Vecchi Mons. Ernesto  
**Proprietà** Arcidiocesi di Bologna

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che l'espressione "spazi per il culto" dell'articolo 45 venga ricondotta al piu' ampio concetto di "attrezzature religiose" come definito dalla Delibera del Consiglio Regionale n.849 del 4/03/98. Chiede inoltre di aggiungere quanto gia' previsto dal previgente PRG, art 26 "fanno parte delle AR, pur non essendo individuate da apposite simbologie, anche le attrezzature scolastiche, educative, assistenziali, culturali, ricreative e sportive appartenenti ad Enti ecclesiastici.  
Chiede inoltre che anche l'articolo 27 sub punto (7) venga modificato in coerenza alla suddetta deliberazione.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede l'eliminazione dall'articolo 45 punto 2.4 della dicitura "(...) mantenendo l'uso /attività presente al momento dell'entrata in vigore del PSC" o in subordine l'integrazione del suddetto comma con "salvo che la proprietà non documenti, nel libero esercizio dell'attività economica e di impresa, l'impossibilità del mantenimento dell'uso/attività di interesse pubblico in atto, con conseguente necessità di disporre del bene per usi e attività diverse, consentite dagli strumenti urbanistici".

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*La definizione di spazi per il culto discende dall'articolo A24 della Legge Regionale 20/2000. Gli immobili individuati dal PSC con tale destinazione sono confermati dal RUE. Per quanto riguarda gli usi urbanistici, l'uso 7a all'interno del quale sono inclusi i servizi religiosi, comprende anche le scuole e i servizi socio-sanitari, comportando il fatto che non si ricada mai nell'intervento di cambio d'uso per il passaggio dall'uno all'altro.*

*Sulla base delle suddette considerazioni si ritiene che la normativa soddisfi le esigenze espresse.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO con migliore specificazione del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 184

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** S.Isaia 77

---

**Esibente** Porcarelli Gabriele

**Proprietà** Fondazione Ritiro S. Pellegrino

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area identificata come "scuola" nella tavola delle attrezzature venga identificata come "spazi per il culto". Si tratta infatti di attrezzatura religiosa ai sensi del previgente PRG e sono comprese in essa oltre alla scuola, convitto/studentato, sale per incontri, chiesa. Quindi molteplici usi ora inquadrabili come spazi per il culto.

---

***Controdeduzione***

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

*La normativa d'ambito e la qualificazione dell'immobile come attrezzatura in ragione dell'uso prevalente consente ampia possibilità di intervento per il rafforzamento delle funzioni svolte, senza impedire interventi sugli altri usi presenti definiti complementari.*

PROT. SPEC. n. 186

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** Piazza Porta Saragozza 5

---

**Esibente** Paolo Ricci

**Proprietà** Opera diocesana per la conservazione e preservazione della fede

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede che i due mappali in oggetto vengano inseriti nella tavola delle attrezzature. Descrivono le attività da anni svolte senza scopo di lucro. Devono realizzare interventi di miglioramento del rendimento energetico degli edifici, adeguamento igienico-funzionale, eventuale ampliamento di spogliatoi, servizi igienici e tribune anche per adeguamento a norme CONI. Chiedono pertanto che l'area in esame venga inserita nella tavola delle attrezzature individuata come attrezzatura religiosa o in subordine sportiva o per attività culturali.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilita' di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE.*

*Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE.*

*L'ambito favorisce comunque il mantenimento o l'insediamento di attività sportive ma non prevede l'ampliamento in quanto all'interno del nucleo di antica formazione.*

PROT. SPEC. n. 195

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via De' Pignattari, 1 F

---

**Esibente** Pisa Immobiliare Srl  
**Proprietà** Pisa Immobiliare srl

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'edificio oggetto dell'osservazione e' individuato dal Rue tra le "Attrezzature Sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile" e classificato di interesse documentale.  
Il Prg classificava l'edificio come P7 (Attività direzionali). Viene osservato che l'edificio e' di proprietà privata e utilizzato al piano terra per attività commerciali (ristorante). La individuazione quale attrezzatura prevede l'acquisizione coattiva dell'immobile.

L'osservante chiede che venga modificata la destinazione d'uso, correggendo un probabile errore grafico, verso usi residenziali, terziari e commerciali.

---

### ***Controdeduzione***

***ACCOLTA DI FATTO***

*non e' prevista alcuna acquisizione coattiva dell'immobile.*

*Sono consentiti gli usi diversi da attrezzature per i quali sono consentiti gli interventi edilizi ammessi nell'ambito.*



PROT. SPEC. n. 204

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Arienti 4

---

**Esibente** Franca Taruffi, Graziella Taruffi, Maddalena Taruffi  
**Proprietà** Franca Taruffi, Graziella Taruffi, Maddalena Taruffi

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante rileva che l'immobile e' un edificio da sempre adibito ad uso abitativo fatta eccezione per alcune attivita' terziarie al piano terra; che il Prg lo individua con la sigla GS - Istruzione superiore e scuole speciali - e che il Rue lo ha classificato come Attrezzature socio-sanitarie di proprieta' privata e uso pubblico, disciplinate dall'articolo 45.  
OSSERVAZIONE 1  
Chiede di eliminare la classificazione di Attrezzature e spazi collettivi sull'immobile e sulle attività residenziali insediate.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede inoltre che, analogamente agli edifici del centro storico, siano ammessi interventi di ristrutturazione e cambio d'uso senza obblighi di reperimento di dotazioni pertinenziali.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*In quanto per le attrezzature private sono ammessi gli interventi previsti nell'ambito.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 220

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Duccio Galimberti 1

---

**Esibente** Mauro Ceccoli  
**Proprietà** Virtus 1871 Spa

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede che il Rue operi una distinzione fra strutture pubbliche e di interesse pubblico e strutture private a uso privato (circoli sportivi privati).  
Chiede che venga poi operata una distinzione per l'applicazione delle prescrizioni relative alle dotazioni territoriali di cui agli artt. 30 e 114, fra circoli sportivi privati esistenti e consolidati sul territorio e circoli sportivi di nuova realizzazione.  
Si rileva che la struttura sportiva, già esistente e consolidata sul territorio, non aumenta la quota di iscritti avuti mediamente negli anni a decorrere dall'entrata in vigore del Prg '85 a oggi, e quindi non modifica il carico urbanistico.  
Per i circoli sportivi esistenti per cui si vogliono eseguire, con intervento edilizio diretto, opere che:  
- adeguino e modernizzino le strutture esistenti, prevedendo la possibilità di realizzare i servizi che si rendessero necessari a seguito di tale ammodernamento;  
- prevedano la copertura di strutture esistenti, modificandone eventualmente l'attuale posizione come da composizione architettonica di progetto;  
- realizzino le quote di parcheggi pertinenziali (PE) se non presenti nella situazione esistente;  
il Rue deve, così come da normativa previgente, recepire e assegnare all'attività una scheda specifica dove inserire l'indice di edificabilità così come previsto all'art. 21 del Prg '85 per la zona per impianti sportivi (VS), che stabilisce un  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ ; a questa si aggiunge la quota di  $S_a$  che il Rue prescrive e quantifica come riportato nell'art. 14.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente alla disciplina dell'articolo 45.*

PROT. SPEC. n. 243

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Rainaldi Francesco - Direttore Servizio Tecnico Ausl Bologna  
**Proprietà** Ospedale Maggiore/Ospedale Bellaria

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** Nell'osservazione viene fatto esplicito riferimento a:  
- Protocollo d'intesa fra Comune e Azienda USL O.d.G 186/2008  
- osservazione al Psc 24523/08 prot. Spec. 283 relativa all'ospedale Bellaria accolta favorevolmente nella quale si ribadisce la necessità di poter realizzare usi diversi dal sanitario

**OSSERVAZIONE 1**

L'osservante chiede di modificare l'art. 45 al punto 2.4 introducendo la possibilità di insediare altri usi tipo abitativo, ricettivo, terziario, commerciale al fine di non limitare la possibilità di alienazione e vendita degli immobili di proprietà per finanziare nuove opere, per non creare perdite di valore degli stessi ed al contempo di non limitare la versatilità di offerta del servizio pubblico sul territorio

**OSSERVAZIONE 2**

L'osservante invita a considerare la possibilità di insediare altri usi tipo abitativo, ricettivo, terziario, commerciale all'interno dei presidi ospedalieri del Maggiore e Bellaria (come previsto nell'osservazione al Psc sul Bellaria accolta)

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per quanto concerne la modifica normativa.*

*Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilita' di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE. Resta inteso che, in coerenza con il protocollo di intesa, a fronte della specifica programmazione attuativa di dismissioni e riutilizzo di contenitori attualmente costituenti attrezzature, si procedera' alle necessarie variazioni dello strumento urbanistico.*

*Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE.*

*Sono in ogni caso ammessi i servizi complementari a quello ospedaliero.*

PROT. SPEC. n. 274

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** via Zamboni 47, via D'Azeglio 52, via Triumvirato 36/3, via S.Savino 6, 8, via Fondazza 42, piazzetta

---

**Esibente**

mons. Ernesto Vecchi

**Proprietà**

Enti Ecclesiastici

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto**

L'osservante chiede di inserire negli Spazi per il culto le proprietà degli Enti Ecclesiastici segnalate; di aggiornare il sistema di ricerca degli estratti della cartografia del Rue; di modificare e integrare gli elaborati del Rue di qualsiasi natura inserendo una specifica scheda d'Ambito all'Art. 61 che indichi la possibilità fuori sagoma; di modificare la colorazione della simbologia che identifica gli spazi per il culto nella cartografia del Rue.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche alla tavola delle attrezzature.*

## PG. N. 70806 del 25/03/2009

PROT. SPEC. n. 289

**Quartiere** Savena

**Ambito**

**Indirizzo** VIA DELLA BATTAGLIA 9

---

**Esibente** Gieri Virginia - Presidente quartiere Savena

**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** chiede di classificare il centro Pertini come Impianto Sportivo Polivalente e di inserire l'impianto di pattinaggio di via Mazzoni come impianto sportivo

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 296

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Bonafede 20

---

**Esibente** Guido Bisato  
**Proprietà** Guido Bisato, Antonio Bisato, Michele Bisato

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** Chiede che la zona sia esclusa dalle dotazioni territoriali e servizi urbani art.45, e che nell'ambito in cui l'area è inserita venga assegnata congrua capacità edificatoria residenziale, rendendosi disponibili a concordare con l'amministrazione le modalità di sviluppo

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilita' di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE.*

*Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE.*

PROT. SPEC. n. 298

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Faustino Malaguti n° 10

---

**Esibente** Gardini Carlotta proprietaria pro quota  
**Proprietà** Gardini Carlotta e altri non specificati

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** - osservazione al PSC PG 24505/08 prot. Spec. 281  
L'osservazione deriva da un'errata indicazione presente nella tavola delle attrezzature e spazi collettivi. Infatti per il lotto, che è compreso nel territorio urbano strutturato, ambito storico - tessuto compatto, e non nell'ambito pianificato consolidato come indicato nell'osservazione, chiede che il RUE, nel disciplinare gli interventi edilizi, tenga conto di questa tipologia di aree, in cui è previsto un vincolo per l'istruzione universitaria, e per le quali, se non possono essere riconosciuti i diritti edificatori che hanno avuto aree contermini, "...possano rientrare nella logica compensativa/perequativa, e cioè nella logica a cui dichiaratamente si ispira il PSC ...".  
Risposta osservazione PSC  
Si propone di correggere l'errore nella tavola in questione che ha determinato l'osservazione in oggetto, non esiste infatti alcun vincolo del tipo indicato.

CHIEDE CHE VENGA RICONOSCIUTA, IN DEROGA, LA POSSIBILITA' DI INTERVENIRE CON INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE MEDIANTE IL RICONOSCIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI ANALOGHI A QUELLI GIA' RICONOSCIUTI NEI LOTTI CONTERMINI O IN ALTERNATIVA CHE VENGA RICONOSCIUTA LA POSSIBILITA' DI TRASFERIMENTO DI DETTI DIRITTI IN ALTRE PORZIONI DI TERRITORIO.

---

### **Controdeduzione**

#### **NON ACCOLTA**

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 299

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Tassinari Anna Maria comproprietaria e/o usufruttuaria  
**Proprietà** Tassinari Anna Maria leg. Rappr. Villa Torri Spa

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** Chiede che venga inserita all'interno delle Attrezzature - Ospedali di proprietà privata e uso pubblico - l'ospedale privato accreditato con il SSN denominato Villa Torri e l'adiacente Villa Carlotta.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA CON MODIFICA TAVOLA*

*in quanto individuata dal Quadro Conoscitivo del PSC - allegato C.*



PROT. SPEC. n. 300

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 67 Treves (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Don Luigi Sturzo 37

---

**Esibente** A.I.R.E. srl  
**Proprietà** A.I.R.E. srl

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** allegati non scansionati

Chiede che la zona sia esclusa dalle dotazioni territoriali e servizi urbani art.45, e che nell'ambito in cui l'area è inserita venga assegnata congrua capacità edificatoria residenziale, rendendosi disponibili a concordare con l'amministrazione le modalità di sviluppo

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine e quelle aree e' assegnata la possibilita' di ampliamento di cui all'articolo 45 del RUE.*

*Al di fuori della campitura delle attrezzature vale la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE.*

PROT. SPEC. n. 318

**Quartiere**

**Ambito** 102 Toscana Alta (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)

**Indirizzo** P.Villari, 13/3°

---

**Esibente**

**Proprietà** Rino Rubini e Piera Pasquali

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto**

Si evidenzia che nella "Previsione PRO collina Via Villari" (vedi allegato grafico A) che comunque corrisponde alla TA V. 64 di cui a detto Regolamento in cui il retino che delinea la destinazione "Spazi fruibili in territorio rurale: FO1e Camaldoli", insiste in parte sul terreno di pertinenza di cui sopra. Si evidenzia infatti che in detta tavola 64 non appaiono tracciati i confini relativi a dette proprietà pertinentziali.

Si allega inoltre (allegato B), il mappale che attesta la proprietà dei sottoscritti di detto terreno pertinentziale. Partita 34540 Foglio 268 princ. 125 sub c. 1702 e 92/b.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica cartografica*

PROT. SPEC. n. 354

Quartiere Borgo Panigale  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Fondazione Gesù Divino Operaio  
Proprietà Fondazione Gesù Divino Operaio

---

Gruppo di risposta ATTREZZATURE

**Riassunto** Osserva che l'art. 45, comma1, tra le aree pubbliche e di interesse pubblico indica "gli spazi per culto", cui corrisponde specifica individuazione cartografica, ma scompare la dicitura "attrezzature religiose". Anche nella identificazione degli usi (art. 27), i "servizi religiosi" sono distinti dai servizi scolastici, educativi, ricreativi, assistenziali e sportivi e si specifica che sono ricomprese le attività complementari, ma solo quelle "strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale..."

Osserva che in base a tale classificazione alcuni immobili e aree che il Prg 85 classificava come "Attrezzature religiose -AR" sono sottratte a tale classificazione, sottoposte alla disciplina delle altre attrezzature smembrando le precedenti zone AR.

L'osservante chiede:

- 1) che l'espressione "spazi per il culto" contenuta nell'art. 45 sia sostituita da "Attrezzature religiose (AR) come identificate nella delibera del Consiglio regionale 849/1998", con la precisazione già contenuta nell'art. 26 del Prg che se pur rappresentate con apposita simbologia anche le attrezzature scolastiche, educative, ricreative, assistenziali e sportive appartenenti a Enti ecclesiastici appartengono alle Attrezzature religiose;
- 2) che nell'art. 27, punto 7, la espressione "religiosi" venga sostituita con "religiosi, Attrezzature religiose (AR) come identificate nella delibera del Consiglio regionale 849/1998 e dal successivo art. 45"

Chiede comunque di meglio precisare le attrezzature e spazi collettivi di proprietà della Fondazione compresi nelle tav. 25 e 26.

Vedi allegato

---

### **Controdeduzione**

#### *OSSERVAZIONE 1 E 2*

#### *PARZIALMENTE ACCOLTA*

*La definizione di spazi per il culto discende dall'articolo A24 della Legge Regionale 20/2000. Gli immobili individuati dal PSC con tale destinazione sono confermati dal RUE. Per quanto riguarda gli usi urbanistici, l'uso 7a all'interno del quale sono inclusi i servizi religiosi, comprende anche le scuole e i servizi socio-sanitari, comportando il fatto che non si ricada mai nell'intervento di cambio d'uso per il passaggio dall'uno all'altro.*

*Sulla base delle suddette considerazioni si ritiene che la normativa soddisfi le esigenze espresse.*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA con modifiche cartografiche*

## PG. N. 71676 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 382

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Celestini n° 2

---

**Esibente** Mons. Nuvoli Gian Luigi  
**Proprietà** Arcidiocesi di Bologna

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** Chiede la modifica della perimetrazione della zona "spazi per il culto" per l'inserimento del cortile di proprietà dell'Arcidiocesi

---

### *Controdeduzione*

*NON ACCOLTA in quanto gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica.*

PROT. SPEC. n. 387

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via S. Stefano 49

---

**Esibente** Fondazione Elide Malavasi  
**Proprietà** Fondazione Elide Malavasi

---

**Gruppo di risposta** ATTREZZATURE

**Riassunto** L'osservante chiede che in sede di approvazione in via definitiva del Rue venga tolto il vincolo a "scuole" impresso all'edificio di via S. Stefano 49 ripristinandone la precedente previsione urbanistica che ne consentiva la destinazione a residenza ed uffici.

L'edificio è soggetto a vincolo storico-artistico in quanto ritenuto di interesse particolarmente importante ai sensi del Dlgs 490/1999 ed è altresì classificato dal Comune di interesse documentale.

Secondo la previsione del vigente Prg l'immobile predetto è ricompreso in zona RI che ne consente la destinazione a uffici e civili abitazioni.

Ritenendo il medesimo immobile non adeguato alle esigenze delle scuole attualmente presenti in quanto troppo piccolo, sprovvisto di laboratori e della palestra e soprattutto nelle condizioni di non poter rispondere alle norme sulla prevenzione incendi (si sottolinea al riguardo che non è possibile installare una scala di emergenza esterna e cioè, "la seconda via di fuga", stante i vincoli esistenti, ragione per cui l'edificio può considerarsi attualmente ad alto rischio incendio, la Fondazione è da tempo giunta nella determinazione di trasferire altrove la propria attività, mettendo sul mercato l'edificio di via S. Stefano onde acquisire la indispensabile disponibilità finanziaria.

A tal fine, sin dall'anno 2002 aveva sottoscritto con un soggetto privato un preliminare di vendita, poi ripetuto in forma autentica unitamente alle modifiche successivamente intervenute mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Claudio Viapiana in data 16/07/07 Rep. n. 28722.

In data 16/04/03 la locale Soprintendenza aveva autorizzato l'alienazione dell'immobile richiesta dalla Fondazione Malavasi (all. 4).

Nel contempo, avendo sottoscritto un contratto di locazione finanziaria con Sanpaolo Leasing Spa avente a oggetto un'area di mq 40.658 in via Villari, in zona collinare, destinata in gran parte dal vigente Prg a "Zona per l'istruzione superiore (CM)", la Fondazione Malavasi aveva richiesto al Comune di Bologna il rilascio del permesso di costruire per ivi edificare la nuova sede dell'Istituto "A. Manzoni".

A questo punto, attese le caratteristiche dell'area oggetto del nuovo intervento edilizio e allo scopo di preservarla dalla edificazione, l'Amministrazione comunale proponeva alla Fondazione Malavasi una diversa localizzazione dell'intervento medesimo, all'uopo dichiarando la sua disponibilità a cedere in via di permuta un'area di sua proprietà sita nel comparto Bertalia-Lazzaretto.

Si è quindi pervenuti nel settembre 2005 alla sottoscrizione di un accordo a sensi degli artt. 11 e 15 della L. 241/1990 e dell'art. 18 della Lr 20/2000 in base al quale:

- la Fondazione Malavasi si impegna a risolvere il contratto di locazione finanziaria, acquisendo dalla Sanpaolo Leasing e poscia cedendo in via di permuta al Comune il terreno di Via Villari;
- il Comune di Bologna a sua volta si impegna a cedere in via di permuta alla Fondazione Malavasi il terreno sito nel comparto Bertalia-Lazzaretto, previa adozione di apposita Variante al Prg con destinazione a "Zona per l'istruzione superiore CM";
- a entrambi i beni sopra descritti veniva attribuito il medesimo valore di € 4.565.429,67.

A questo punto per l'edificio di via S. Stefano n. 49 veniva altresì predisposto, dal precedente acquirente, un progetto edilizio avente a oggetto un intervento di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione da complesso scolastico a uffici ed abitazioni, progetto sul quale si è pronunciata favorevolmente la locale Soprintendenza (autorizzazione n. 19661 del 30/12/08).

Peraltro, in sede di Rue attualmente in corso di pubblicazione, la Fondazione ha avuto modo di rilevare come l'edificio di via S. Stefano 49 sia stato, per la prima volta, destinato a "scuole" e soggetto alla disciplina di cui all'art. 45 ("Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico").

La destinazione d'uso a "scuole" e il conseguente vincolo impresso all'immobile de quo non trova riscontro nella disciplina vigente in quanto non vi è la possibilità di realizzare gli interventi di tipo strutturale i quali soltanto sarebbero in grado di consentire una corretta usabilità dal punto di vista scolastico. In particolare si è già data dimostrazione di ciò con l'allegata relazione del 19-3-2009 a opera dell'arch. Vittuari in cui si rammenta l'impossibilità di realizzare una seconda via di fuga a causa dei vincoli statici e storico-artistici.

La stessa destinazione ad "uso scuole" risulta altresì in contrasto con le autorizzazioni della Soprintendenza, sia quella già citata, relativa all'alienazione dell'immobile in oggetto, sia quella autonomamente richiesta dalla Salco Srl e relativa all'intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione a uffici e abitazioni.

## ***Controdeduzione***

***ACCOLTA DI FATTO***

*E' consentito il cambio d'uso verso altri usi ammessi nell'ambito per le attrezzature private.*

PROT. SPEC. n. 34

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente GREEN CASE srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto L'osservante chiede di modificare l'articolo 30 del RUE eliminando la richiesta di dotazione minima di parcheggi in caso di interventi minori (cambio d'uso e frazionamento) su edifici adibiti ad uso residenziale.

---

*Controdeduzione*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 35

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Sarti Grazia  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto L'osservante chiede di modificare l'articolo 30 del RUE eliminando la richiesta di dotazione minima di parcheggi in caso di interventi minori (cambio d'uso e frazionamento) su edifici adibiti ad uso residenziale.

---

*Controdeduzione*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*



PROT. SPEC. n. 46

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** piazza Azzarita 4

---

**Esibente** ing. Gianluca Verzella  
**Proprietà** Giuseppe Calcinella

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede che a seguito di un cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione ad ufficio privato non sia dovuta la quota di parcheggio pertinenziale. Soprattutto per il centro storico.

---

*Controdeduzione*

ACCOLTA

## PG. N. 61854 del 14/03/2009

PROT. SPEC. n. 53

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Milazzo 22

---

**Esibente** Anna Nannini  
**Proprietà** Anna Nannini

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede la revisione dell'articolo 30 con eliminazione della richiesta di reperimento delle dotazioni PE per frazionamento

---

*Controdeduzione*

ACCOLTA

PROT. SPEC. n. 66

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via de' Toschi 4

---

**Esibente** Banca di Bologna  
**Proprietà** Banca di Bologna

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che la dotazione di parcheggi prevista dall'art. 30 in funzione dell'uso risulti necessaria non in tutte le ipotesi in cui, fermo restando l'uso preesistente, si proceda alla suddivisione dell'immobile originario con l'aumento delle u.i., ma solo nelle ipotesi in cui tale suddivisione determini un effettivo aumento del carico urbanistico.  
OSSERVAZIONE 2  
Che in tale ipotesi il Comune consideri gratuita tale tipologia di intervento ogni qualvolta non si verifichi un aumento del CU ovvero, in subordine, che proceda comunque ad identificare la superficie utile a cui applicare detto onere con quella relativa all'unità immobiliare minore e che pertanto l'art. 119 del RUE venga integrato e/o si interpreti in senso conforme alla delibera di Giunta Regionale n. 49 del 4 marzo 1989.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

## PG. N. 64655 del 18/03/2009

PROT. SPEC. n. 68

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Oberdan, 9

---

**Esibente** ImmobiliDue Srl  
**Proprietà** ImmobiliDue Srl

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede che venga modificato il Rue escludendo in generale in ambito storico il reperimento e/o la monetizzazione delle dotazioni di parcheggi PU e PE ed in particolare per quanto attiene a "Palazzo Tubertini" classificato come edificio di interesse storico architettonico.

---

### *Controdeduzione*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 72

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Pescherie Vecchie 1

---

**Esibente** CO.GE.FER. Spa  
**Proprietà** CO.GE.FER. Spa

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede deroga al Rue rispetto alla richiesta di dotazioni di cui all'articolo 30. Si intende creare museo dedicato a Guido Reni nel Palazzo dei Banchi, dove era collocato il suo studio. Occorre un cambio d'uso da 1a attuale a 6b. Le dotazioni dovute per il Rue sono di 1 posto auto per utente e quindi 34 posti auto, non possono essere reperiti in loco.  
Allega ampia documentazione storica e parere della Soprintendenza che auspica la creazione del Museo.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 76

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Malvasia 51

---

**Esibente** arch. Stefano Sabattini  
**Proprietà** dott Giuseppe Poletti

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede una modifica dell'articolo 30 per non dover fornire le dotazioni in caso di cambi d'uso verso attività simili o compatibili.  
Uso attuale 4g - autofficina per riparazione moto. In caso di cambio d'uso verso 4d o 4e sono richiesti 12 parcheggi ai sensi dell'articolo 30. E' possibile reperire solo 4 posti auto.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali PE*

PROT. SPEC. n. 79

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Cremona

---

**Esibente** Maurizio Leonelli  
**Proprietà** GI & GI srl

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di poter effettuare il cambio d'uso da artigianale - industriale a abitativo.  
Chiede quali siano gli interventi ammessi per tale ambito  
Chiede la possibilità' di traslare l'area di sedime e di realizzare Sa con piani interrati.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede la riduzione dotazione di parcheggio PE dovuta per cambio d'uso verso la residenza.  
Chiede di poter monetizzare sempre il PU - Articolo 117.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA PARZIALMENTE relativamente all'articolo 117.*

PROT. SPEC. n. 81

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Società Immobiliare Liana  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto L'osservante chiede di poter monetizzare la dotazione PE per il centro storico per l'uso ricettivo 5a.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo*



PROT. SPEC. n. 112

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Raffaele Pisano  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto                      L'osservante chiede di poter realizzare il frazionamento senza dover garantire le dotazioni PE.  
Si tratta di due appartamenti esistenti e funzionanti separatamente ma facenti parte della stessa u.i.  
Propone variazione articolo 30 con deroga laddove sia impossibile reperire PE in quanto non applicabile per piccoli interventi di frazionamento o cambio d'uso.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 133

**Quartiere**

**Ambito** 84 Pontelungo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via dle Faggiolo 42

---

**Esibente** Antonio Farnè  
**Proprietà** Antonio Farnè

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** chiede la modifica dell'articolo 30: ovvero per il cambio d'uso la richiesta di dotazione di standard a parcheggio sia limitata alla dotazione pubblica e quindi ammessa la monetizzazione.  
Salva la richiesta di completa dotazione per ristrutturazione globale e nuova costruzione.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 150

**Quartiere**

**Ambito** tre ambiti 124 72 80

**Indirizzo** Via P. Gobetti 52, Via A. Maserati 5, Via del Perugino 6

---

**Esibente** Chiara Campagnoli

**Proprietà** Società Edilverde e Beni Internazionali SPA

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede per gli ambiti di interesse degli edifici in oggetto di rendere meno gravoso l'intervento di frazionamento degli immobili riguardo la realizzazione di parcheggi PU e del pagamento degli oneri. Chiede di revocare la richiesta di realizzare i PE perché impossibili da reperire

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 170

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch Stefano Piazzi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto Chiede di porre l'asservimento dei parcheggi in un raggio di 500 metri per poter usufruire di parcheggi del Comune

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 171

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Via Rismondo 2

---

**Esibente** Fabio Mongardi  
**Proprietà** Fabio Mongardi

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Osserva che non e' possibile procedere ad un intervento di frazionamento in quanto non è possibile reperire la disponibilità di parcheggi pertinenziali per ogni unità abitativa di progetto.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 172

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Rismondo 2

---

**Esibente** Farina Rocco Cristian  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede di modificare la norma dell'art. 30 in quanto non riesce a trovare la disponibilità di realizzare parcheggi pertinenziali per ogni unità abitativa di progetto per un intervento di frazionamento.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 176

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch Roberto Rizzo - arch Rita Vannini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto Chiede di poter rendere monetizzabili i parcheggi pertinenziali nel tessuto urbano consolidato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA PARZIALMENTE con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 177

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente           ing. Massimo Talloni  
Proprietà

---

Gruppo di risposta   DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto            Chiede di togliere l'obbligo di dotazioni di parcheggi pertinenziali in caso di aumento del carico urbanistico o di aumento di unità immobiliari per la città storica, in riferimento agli Art. 59 e Art. 60

---

*Controdeduzione*

*ACCOLTA PARZIALMENTE*



PROT. SPEC. n. 193

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Boldrini 5

---

**Esibente** Graziano Sanna; Elena Lolli tecnico  
**Proprietà** Graziano Sanna

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Si osserva che il RUE non ammette deroghe per edifici di interesse documentale in ambito storico rispetto al reperimento dei parcheggi pertinenziali PE, vanificando la possibilità di effettuare degli interventi edilizi di ristrutturazione e cambio d'uso.  
Chiede:1) che per il centro storico siano ammessi interventi di ristrutturazione con cambio d'uso monetizzando anche le dotazioni pertinenziali PE, qualora si dimostri la impossibilità alla loro realizzazione; 2) in subordine, che per il centro storico sia modificato il parametro di calcolo dei PE, limitandolo ad un parcheggio per alloggio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche del testo normativo.*

PROT. SPEC. n. 199

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Mazzanti Claudia  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto

DOTAZIONI DI PE NEL CD

In primo luogo si osserva come la nuova normativa faccia rievadere sul singolo cittadino la necessita di risolvere il grave problema della carenza di posti auto che dovrebbe essere risolta in modo capillare e strutturato.

La difficolta posta ad effettuare cambi d'uso e frazionamenti in singole unita immobiliari inserite in centro storico prima periferia avrà, a nostro parere, utilita socia le pressoché nulla in quanto il reperimento dei singoli di posti auto, oltre ad essere praticamente impossibile, potrebbe avere un impatto addirittura negativo.

Come già detto tale reperimento si tradurrà nella quasi totalità dei casi nella impossibilità ad effettuare gli interventi edilizi .

Si precisa inoltre che negli ultimi anni la possibilità di intervenire modificando gli usi è stata una notevole fonte di investimenti volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, specialmente nel centro storico che rischia, con questi ulteriori impedimenti, di aggravare lo stato di abbandono

E' altresì assurdo che in un periodo di crisi generalizzato, si voglia rendere sempre più difficile ed onerosa economicamente la vita dei cittadini che posseggono un immobile e che si troveranno a non poter realizzare nessuna modifica, neppure un piccolo intervento.

CHIEDE L'ELIMINAZIONE DEL PE PER L'INTERVENTO SULL'ESISTENTE O COMUNQUE IL RIPRISTINO DEL BONUS DI 250 MQ.COMPRESO NEL VIGENTE RE.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 201

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Mantovani Michele

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto

DOTAZIONI DI PE NEL CD

In primo luogo si osserva come la nuova normativa faccia rievadere sui singolo cittadino la necessita di risolvere il grave problema della carenza di posti auto che dovrebbe essere risolta in modo capillare e strutturato.

La difficolta posta ad effettuare cambi d'uso e frazionamenti in singole unita immobiliari inserite in centro storico prima periferia avrà, a nostro parere, utilita socia le pressoché nulla in quanto il reperimento dei singoli di posti auto, oltre ad essere praticamente impossibile, potrebbe avere un impatto addirittura negativo.

Come già detto tale reperimento si tradurrà nella quasi totalità dei casi nella impossibilità ad effettuare gli interventi edilizi .

Si precisa inoltre che negli ultimi anni la possibilità di intervenire modificando gli usi e stata una notevole fonte di investimenti volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, specialmente nel centro storico che rischia, con questi ulteriori impedimenti, di aggravare lo stato di abbandono

E' altresì assurdo che in un periodo di crisi generalizzato, si voglia rendere sempre più difficile ed onerosa economicamente la vita dei cittadini che posseggono un immobile e che si troveranno a non poter realizzare nessuna modifica, neppure un piccolo intervento.

CHIEDE L'ELIMINAZIONE DEL PE PER L'INTERVENTO SULL'ESISTENTE O COMUNQUE IL RIPRISTINO DEL BONUS DI 250 MQ.COMPRESO NEL VIGENTE RE.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 203

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Angeloni Carla  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto

DOTAZIONI DI PE NEL CD

In primo luogo si osserva come la nuova normativa faccia rievadere sui singolo cittadino la necessita di risolvere il grave problema della carenza di posti auto che dovrebbe essere risolta in modo capillare e strutturato.

La difficolta posta ad effettuare cambi d'uso e frazionamenti in singole unita immobiliari inserite in centro storico prima periferia avrà, a nostro parere, utilita socia le pressoché nulla in quanto il reperimento dei singoli di posti auto, oltre ad essere praticamente impossibile, potrebbe avere un impatto addirittura negativo.

Come già detto tale reperimento si tradurrà nella quasi totalità dei casi nella impossibilità ad effettuare gli interventi edilizi .

Si precisa inoltre che negli ultimi anni la possibilità di intervenire modificando gli usi e stata una notevole fonte di investimenti volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, specialmente nel centro storico che rischia, con questi ulteriori impedimenti, di aggravare lo stato di abbandono

E' altresì assurdo che in un periodo di crisi generalizzato, si voglia rendere sempre più difficile ed onerosa economicamente la vita dei cittadini che posseggono un immobile e che si troveranno a non poter realizzare nessuna modifica, neppure un piccolo intervento.

CHIEDE L'ELIMINAZIONE DEL PE PER L'INTERVENTO SULL'ESISTENTE O COMUNQUE IL RIPRISTINO DEL BONUS DI 250 MQ.COMPRESO NEL VIGENTE RE.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 206

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Albergati n° 7

---

**Esibente** Faccani Marina  
**Proprietà** Faccani Marina Proprietaria e comproprietaria

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** chiede:  
1. La modifica dell'articolo 30 prevedendo l'obbligo del PE soltanto per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale  
2. La modifica dell'articolo 117 esplicitando chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 208

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Orlandoni Marco  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto

DOTAZIONI DI PE NEL CD

In primo luogo si osserva come la nuova normativa faccia rievadere sui singolo cittadino la necessita di risolvere il grave problema della carenza di posti auto che dovrebbe essere risolta in modo capillare e strutturato.

La difficolta posta ad effettuare cambi d'uso e frazionamenti in singole unita immobiliari inserite in centro storico prima periferia avrà, a nostro parere, utilita socia le pressoché nulla in quanto il reperimento dei singoli di posti auto, oltre ad essere praticamente impossibile, potrebbe avere un impatto addirittura negativo.

Come già detto tale reperimento si tradurra nella quasi totalita dei casi nella impossibilita ad effettuare gli interventi edilizi .

Si precisa inoltre che negli ultimi anni la possibilita di intervenire modificando gli usi e stata una notevole fonte di investimenti volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, specialmente nel centro storico che rischia, con questi ulteriori impedimenti, di aggravare lo stato di abbandono

E' altresì assurdo che in un periodo di crisi generalizzato, si voglia rendere sempre piu' difficile ed onerosa economicamente la vita dei cittadini che posseggono un immobile e che si troveranno a non poter realizzare nessuna modifica, neppure un piccolo intervento.

CHIEDE L'ELIMINAZIONE DEL PE PER L'INTERVENTO SULL'ESISTENTE O COMUNQUE IL RIPRISTINO DEL BONUS DI 250 MQ.COMPRESO NEL VIGENTE RE.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 209

Quartiere Santo Stefano

Ambito

Indirizzo MALVOLTA 2/3

---

Esibente Ferrandino Raffaele

Proprietà FERRANDINO RAFFAELE

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto DOTAZIONI DI PE NEL CD

In primo luogo si osserva come la nuova normativa faccia rievadere sui singolo cittadino la necessita di risolvere il grave problema della carenza di posti auto che dovrebbe essere risolta in modo capillare e strutturato.

La difficolta posta ad effettuare cambi d'uso e frazionamenti in singole unita immobiliari inserite in centro storico prima periferia avrà, a nostro parere, utilita socia le pressoché nulla in quanto il reperimento dei singoli di posti auto, oltre ad essere praticamente impossibile, potrebbe avere un impatto addirittura negativo.

Come già detto tale reperimento si tradurrà nella quasi totalità dei casi nella impossibilità ad effettuare gli interventi edilizi .

Si precisa inoltre che negli ultimi anni la possibilità di intervenire modificando gli usi e stata una notevole fonte di investimenti volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, specialmente nel centro storico che rischia, con questi ulteriori impedimenti, di aggravare lo stato di abbandono

E' altresì assurdo che in un periodo di crisi generalizzato, si voglia rendere sempre più difficile ed onerosa economicamente la vita dei cittadini che posseggono un immobile e che si troveranno a non poter realizzare nessuna modifica, neppure un piccolo intervento.

CHIEDE L'ELIMINAZIONE DEL PE PER L'INTERVENTO SULL'ESISTENTE O COMUNQUE IL RIPRISTINO DEL BONUS DI 250 MQ.COMPRESO NEL VIGENTE RE.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 213

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** San felice 6

---

**Esibente** Sergio Carpatti per UNIFIDI E. ROMAGNA S.COOP.R.L.  
**Proprietà** UNIFIDI E. ROMAGNA S.COOP.R.L.

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante ha in programma di trasferire l'attività in locali diversi; l'investimento richiede la collocazione sul mercato dei locali originati dall'accorpamento di due unità immobiliari, anche separatamente. L'obbligo di reperire PE in loco di cui all'art. 30 pregiudica tale possibilità.

Chiede:

che i PE possano essere reperiti anche in "altra area prossima anche non contigua"

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*



PROT. SPEC. n. 265

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via IV novembre 7

---

**Esibente** Roberta Favari  
**Proprietà** Roberta Favari

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede:  
- la soppressione dell'art. 30 nella parte relativa all'obbligo di reperimento di PE in caso di interventi che comportano aumento del numero di unità immobiliari;  
- in subordine, la sua modifica con introduzione di facoltà di monetizzazione dei PE

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 312

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Open Project Srl

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto**

L'art. 30, definendo le dotazioni di parcheggi correlate agli usi, di fatto rende difficilmente attuabili interventi di cambio di destinazione d'uso e frazionamenti all'interno del territorio strutturato, in modo specifico nella città storica. Riuscire a garantire, infatti, le dotazioni minime di PE previste all'interno di ambiti strutturati, e in complessi edilizi di interesse storico, documentale o comunque privi della superficie necessaria a garantire i requisiti attesi, di fatto impedisce interventi volti al cambio di destinazione d'uso o al frazionamento. Risultano, pertanto, fortemente ostacolate operazioni di riqualificazione edilizia e urbana volte, anche, al contenimento del consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti. L'art. 30, definendo che le dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici (PE) devono essere garantite nell'unità edilizia, nel lotto di intervento o in altra area immediatamente prossima, di fatto impedisce gli interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Si richiede, pertanto, di riconsiderare le definizioni e l'entità delle dotazioni minime di PE consentendone, eventualmente, la conversione in onere monetario, come già permesso per i PU, almeno per i casi in cui tale possibilità non precluda la realizzazione dell'intervento.

---

**Controdeduzione**

ACCOLTA

PROT. SPEC. n. 335

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                   ing. Lorenzo Bonavita  
Proprietà

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto**

L'osservante chiede che il vigente Regolamento Edilizio non richieda la realizzazione di standards P3 negli interventi di frazionamento individuato come opera RE3 di adeguamento igienico-funzionale. Il Rue adottato, inserisce tali interventi all'interno del repertorio delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 26 comma 4 del Rue in oggetto e prevede la realizzazione degli standards di parcheggio di pertinenza nella misura del 50% della Su e comunque non meno di un posto auto per unità immobiliare.

La norma rende pertanto inattuabili una buona parte degli interventi edilizi volti al recupero dell'esistente favorendo il trasferimento del fabbisogno di residenza in ulteriore cubatura di nuova costruzione, in contrasto con le linee di principio della pianificazione urbanistica volta al recupero del patrimonio immobiliare già in essere.

Si ritiene che la norma penalizzi in modo particolare il piccolo proprietario o acquirente che attua piccoli interventi su di un'unità immobiliare facente parte di un edificio esistente per il quale sarebbe difficoltoso reperire un posto auto esclusivo in considerazione del fatto che sul nostro territorio urbano, sovente, il lotto coincide con l'area di sedime del fabbricato.

In conclusione si ritiene che, se da parte dell'Amministrazione comunale vi è il timore di un ulteriore incremento delle unità immobiliari a fini puramente speculativi si riterrebbe più opportuno definire soglie dimensionali minime al di sotto delle quali non sia possibile effettuare interventi di frazionamento sul patrimonio edilizio esistente.

---

**Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

## PG. N. 71624 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 372

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** UGO LENZI 2

---

**Esibente** Piazza Domenico  
**Proprietà** PIAZZA DOMENICO

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** CHIEDE DI MODIFICARE LA NORMA CHE RICHIEDE LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER IL CAMBIO D'USO VERSO LA RESIDENZA

---

*Controdeduzione*

ACCOLTA

PROT. SPEC. n. 374

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Barberia n° 17

---

**Esibente** Nadalini Marilena  
**Proprietà** Nadalini Marilena

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede la possibilità di monetizzare le dotazioni PE per cambio d'uso

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 433

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Arch. Gianfranco Masi  
Proprietà

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'articolo 30 - Interventi diretti - prevede che per i "...cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste (così come definite nel presente articolo), in relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra quelli da intendersi come parte del sistema di infrastrutture al generale servizio dell'insediamento (parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU) e quelli di tipo pertinenziale, d'uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilizi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono (parcheggi al servizio degli edifici - PE)." Circa l'obbligo del reperimento nel caso di "un aumento delle dotazioni", la disciplina in questione non differenzia tra le dotazioni di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU e i parcheggi al servizio degli edifici - PE, come invece previsto nel vigente RE all'articolo 63 laddove "deve essere garantito per intero solo in relazione allo standard carente."  
In considerazione delle situazioni consolidate nel territorio strutturato, si chiede di modificare la disciplina in oggetto essendo rilevante a tal fine esclusivamente la carenza delle dotazioni, cioè dei soli parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 434

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Arch. Gianfranco Masi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto Si rende necessario nei tipi di intervento di cui all'art. 26 comma 4 di realizzare superficie interrata da destinare parcheggi pertinenziali anche fuori l'area di sedime (L.122/89). Suggestisce come modificare l'articolo facendo riferimento alla legge Tognoli

---

*Controdeduzione*

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 435

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Arch. Gianfranco Masi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede che venga definito in maniera corretta il concetto di carico urbanistico che deve essere legato come riportato dalla sentenza della cassazione al numero di abitanti insediati sul territorio a seconda dell'uso che si va ad insediare ed anche al tipo di intervento edilizio che si va ad eseguire e non in funzione di una di quelle dotazioni (PU) da garantire che ne sono diretta conseguenza

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA e' stato definito il carico urbanistico ai sensi della LR 31/02*



PROT. SPEC. n. 437

**Quartiere**

**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)

**Indirizzo** Col di Lana 4

---

**Esibente** Marco Nerieri

**Proprietà** Marco Nerieri

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** Chiede di assicurare per i diversi ambiti del territorio comunale i fabbisogni minimi di attrezzature e spazi pubblici, in particolare la realizzazione del Parco Prati di Caprara.  
Rileva che non vengono richieste le dotazioni previste ai sensi della LR 20/00 per un cambio d'uso verso il residenziale (30 mq per abitante)

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO le dotazioni previste dalla LR 20/2000 sono state verificate in fase di approvazione del PSC e relativa Valsat.*

PROT. SPEC. n. 453

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Degan Moreno Arch.  
Proprietà

---

Gruppo di risposta DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

Riassunto L'osservante chiede di poter monetizzare i parcheggi pertinenziali in quanto l'immobile e' posto in centro storico. Inoltre la superficie richiesta e' troppo elevata.

---

*Controdeduzione*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

## PG. N. 72153 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 456

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Augusto Righi

---

**Esibente** Degan Moreno tecnico incaricato  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** DOTAZIONI DI PARCHEGGIO

**Riassunto** L'osservante chiede che sia prevista la possibilità di monetizzare i parcheggi pertinenziali.

---

### *Controdeduzione*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 86

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Guido Rossa Casalecchio

---

**Esibente** Fincar spa  
**Proprietà** Fincar spa

---

**Gruppo di risposta** EFFICACIA DEL RUE

**Riassunto** L'osservante chiede di estendere le norme di esclusione dell'efficacia del RUE anche agli interventi edilizi per cui sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo prima dell'adozione, i cui procedimenti non siano conclusi al momento dell'approvazione.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA in considerazione dei tempi ristretti del procedimento di approvazione del RUE e in relazione ai termini normati per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire.*

PROT. SPEC. n. 273

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Studio Tecnico B&B Associati  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** EFFICACIA DEL RUE

**Riassunto** Chiede che sia specificatamente indicato che la disciplina di salvaguardia non si applica agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o DIA in data antecedente a quella di adozione del RUE ed il cui procedimento non sia stato concluso anche successivamente alla data di entrata in vigore del RUE.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA in considerazione dei tempi ristretti del procedimento di approvazione del RUE e in relazione ai termini normati per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire.*

PROT. SPEC. n. 9

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via s. isaia 25

---

**Esibente** ing Federico Lucchi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** ERRORI MATERIALI CLASSIFICAZIONI EDIFICI

**Riassunto** L'osservante segnala che nella cartografia del Rue non risulta presente un piccolo fabbricato già esistente prima del 1939 posto in confine con il carcere minorile.  
Chiede la correzione dell'errore grafico.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale nelle tavole*

PROT. SPEC. n. 74

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffusa)  
**Indirizzo** via Bentini 12

---

**Esibente** Gianni Bassani  
**Proprietà** Gianni Bassani

---

**Gruppo di risposta** ERRORI MATERIALI CLASSIFICAZIONI EDIFICI

**Riassunto** osservazione 1  
L'osservante rileva che il PRG riportava una campitura V1 verde pubblico per il verde privato della proprietà (dal 49 proprietà di Bassani)  
Nella tavola del RuE la campitura "parcheggio in superficie" invade l'area di proprietà.  
Osservazione 2  
L'osservante segnala che un piccolo fabbricato di 14 mq esistente dal 69 non è presente in cartografia allegata documentazione.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errori materiali alla Tavola delle attrezzature e alla CTC carta tecnica comunale*

PROT. SPEC. n. 100

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Livraghi 4/D-E

---

**Esibente** Marcella Borghi Cavazza - Natalia andina - Morena Ricci  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** ERRORI MATERIALI CLASSIFICAZIONI EDIFICI

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare la tavola RUE in relazione ad una porzione di edificio esistente al 49 ed a oggi.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*



PROT. SPEC. n. 430

**Quartiere**

**Ambito** 189 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)

**Indirizzo** Scandellara 42

---

**Esibente** Alessandro Cane' Tecnico

**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** ERRORI MATERIALI CLASSIFICAZIONI EDIFICI

**Riassunto** L'osservante afferma che con il RUE si e' confermata una classificazione errata del PRG 85. L'edificio non era esistente al 49 in quanto demolito dai bombardamenti. L'edificio (poi condonato) e' stato costruito nel dopoguerra sul sedime del fabbricato colonico precedentemente distrutto.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 62

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** Castel Bolognese 1

---

**Esibente** Padusa spa  
**Proprietà** PADUSA spa

---

**Gruppo di risposta** LIMITE SUL 2300

**Riassunto** L'osservante chiede di togliere il limite di 2300 mq Sul per l'inserimento in POC.  
Chiede inoltre l'inserimento dell'uso abitativo tra quelli ammessi nell'articolo 62, in alternativa di cambiare ambito da articolo 62 a 61.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'ambito e l'aumento della soglia di 2300 di su in quanto contrasta con gli obiettivi fissati dal PSC. Parimenti l'inserimento di usi residenziali non e' ammesso per l'ambito e l'insediamento di un nuovo uso commerciale 4a e' disciplinato dagli strumenti di programmazione a livello provinciale POIC.*

## PG. N. 64651 del 18/03/2009

PROT. SPEC. n. 67

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 81 Via Mengoli-Murri (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Mazzini, 174

---

**Esibente** Immobiliare Fossolo - Mazzini Srl  
**Proprietà** Immobiliare Fossolo - Mazzini Srl

---

**Gruppo di risposta** LIMITE SUL 2300

**Riassunto** L'osservante chiede che venga modificato il limite di mq 2.300 di Sul per un intervento diretto innalzandolo a 4.000 - 5.000 mq in quanto non incidente sia in termini urbanistici nella pianificazione generale che di impatto sulla zona visto il cambio d'uso da produttivo a residenziale.  
Che la Sul venga considerata al netto delle murature perimetrali ed il volume al netto di dette murature e a intradosso delle coperture.  
Osserva che interventi di questo tipo non siano di grande impatto urbanistico e quindi da non assoggettare a procedure concorsuali di inserimento nel Poc con iter urbanistici complessi e sperequativi nei confronti di grandi insediamenti industriali dismessi (ex Sasib, ex Officine Casaralta ecc.), ove per anticipare i tempi sono stati sottoscritti accordi specifici

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con le prescrizioni del PSC.*

PROT. SPEC. n. 331

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffu  
**Indirizzo** Via Bentini 111

---

**Esibente** Anna Maria Bernardoni  
**Proprietà** CISA srl

---

**Gruppo di risposta** LIMITE SUL 2300

**Riassunto** Chiede di modificare la norma prevedendo la possibilità di realizzare una superficie di Sul di mq 2300 anche se il volume dell'edificio esistente comporterebbe una superficie di Sul inferiore ai 2300  
Sono disponibili alla cessione e sistemazione del tratto di area posta ad est del complesso al fine della realizzazione del parco lungo Navile

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA.*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

PROT. SPEC. n. 364

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Bertocchi 67 e 67/2

---

**Esibente** Paolucci Vittorio incaricato dalla proprietà  
**Proprietà** Borghi Walter leg. Rapp. Società Giawa Srl

---

**Gruppo di risposta** LIMITE SUL 2300

**Riassunto** chiede che nell'articolato venga specificato che in sede di Rue vengono disciplinati unicamente gli interventi diretti e che gli interventi con Sul superiore a 2300 mq. Sono realizzabili con inserimento in Poc

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO in relazione all'articolato di cui all'articolo 3 del RUE*

## PG. N. 72161 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 459

Quartiere San Vitale

Ambito

Indirizzo PERUGINO 6

---

Esibente Borghi Stefano

Proprietà BORGHI STEFANO

---

Gruppo di risposta LIMITE SUL 2300

**Riassunto** 1 - Venga inserita nell' art. 61 una norma che consenta di realizzare tutti gli interventi all'interno del territorio consolidato secondo la disciplina del RUE, tramite intervento diretto o tramite PUA, in funzione della soglia dimensionale .  
2- E che tale soglia dimensionale venga innalzata per consentire una piu' efficace e completa riqualificazione del tessuto consolidato.

---

### *Controdeduzione*

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 8

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 3 Quartiere giardino Est (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Savioli 38

---

**Esibente** Andrea Aufiero  
**Proprietà** Andrea Aufiero

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservazione si riferisce a un fabbricato posto all'interno di un lotto parzialmente edificato, per il quale il Prg '85 consentiva un'edificazione residua, a saturazione dell'indice; la costruzione risale agli anni '30 ed e' stata ampliata nel 1955.  
Il Rue classifica parte del fabbricato (impianto anni '30) come di interesse storico documentale e l'ulteriore porzione realizzata a partire dal 1955 nell'Ambito storico "Quartieri giardino" (art. 59), che non prevede possibilita' di ampliamento.  
L'osservante chiede la modifica dell'art. 59 affinche' sulla porzione di immobile non classificato di interesse storico documentale siano consentiti ampliamenti nella misura prevista dal Prg.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 33

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Dosso Dossi

---

**Esibente** Claudio Bonora  
**Proprietà** EDILBO Sas di Bonora Claudio & C.

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede di poter utilizzare la capacita' edificatoria residua risultante dal Prg '85.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*



PROT. SPEC. n. 45

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 120 Bolognina Est (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via di Saliceto 51/8

---

**Esibente** ing. Gianluca Verzella  
**Proprietà** Sabrina Ragolini

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede che l'immobile e il lotto, già oggetto di proposta di Pru non approvato, essendo ricompreso nel nuovo sistema di pianificazione della Bolognina, possa essere inserito nel nuovo Poc con una possibilità edificatoria riferita a quella precedente non sfruttata e non al volume esistente, fermo restando il limite di 2.500 mq di Sul.  
Viene preso a riferimento quanto previsto dall'intervento di riqualificazione dell'area ex Sasib, che si trova nel lotto di fronte pertanto si chiede per quale motivo ci debba essere discriminazione nella scelta degli interventi.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto non pertinente al RUE*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

PROT. SPEC. n. 65

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via Manara 6

---

**Esibente** PUBLIVIDEO 2000 srl  
**Proprietà** PUBLIVIDEO 2000 srl

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede un mantenimento delle potenzialita' edificatorie previste dal PRG 85. Essendo in ambito produttivo un ampliamento non arrecherebbe danni all'assetto urbano. Gli immobili sono sede di studi televisivi.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per quanto attiene la richiesta di mantenimento di capacita' edificatoria.*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*E' previsto l'incremento una tantum di cui all'articolo 56, 32 e la possibilita' di utilizzare tutto il volume esistente anche mediante eventuali trapianature.*

PROT. SPEC. n. 88

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 133 Caab (Ambito in trasformazione specializzato)  
**Indirizzo** Via del Commercio Associato, 30

---

**Esibente** Maurizio Galeotti per Centro Servizi Confesercenti  
**Proprietà** CE.S.CONF.SOC.COOP.ARL

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede che venga riconosciuta una potenzialita' edificatoria di ulteriori 800 mq rispetto ai 1.210 mq esistenti a uso direzionale necessari per il consolidamento dell'attivita'.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA la disciplina del RUE adottato art.73 per questi ambiti e' necessariamente conforme alle previsioni del PSC  
Per gli ambiti in trasformazione il PSC conferma le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi previgenti fissando il carico insediativo massimo ammesso sulla base della previsione degli stessi.*

PROT. SPEC. n. 139

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 100 Murri Alta (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Marchetti 25, 27

---

**Esibente** Alessandro Nannetti  
**Proprietà** Alessandro Nannetti

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede di addivenire a un accordo ai sensi dell'art. 18 della Lr 20/2000 quale indennizzo di vincoli espropriativi posti con il Prg '85 - sentenza Tar 249/2001.  
A seguito della sentenza di cui sopra i richiedenti hanno raggiunto un accordo con l'Amministrazione comunale con approvazione di variante che garantiva loro una Su di 230 mq in luogo dell'indennizzo. Tale accordo non e' stato perfezionato e pertanto ne chiedono ora il perfezionamento.  
Chiedono la modifica dell'art. 61 per tenere conto di casi analoghi.  
Disponibilita' ad ulteriori accordi per cessioni di aree a finalita' pubblica.

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*Al caso in questione si applica l'art. 39 del DPR 327/2001.*

PROT. SPEC. n. 165

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 85 Birra (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Gherardi Daniele, Gherardi Roberto, Gherardi Giancarlo  
**Proprietà** Gherardi Daniele, Gherardi Roberto, Gherardi Giancarlo

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Gli osservanti chiedono che ai lotti liberi di proprietà venga assegnata potenzialità edificatoria in quanto lotti liberi al 18/07/86 (art. 10 POC).  
Il piccolo edificio risultante dal catasto nel mappale 34 non è di fatto esistente.  
In data 12/12/08 i proprietari hanno sottoscritto una proposta di compravendita per un valore complessivo di 500.000 euro, restando anche una caparra confirmatoria di 10.000 euro. Si sentono pertanto danneggiati economicamente dal RUE che all'art. 61 non ammette la nuova costruzione.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*in ragione dell'articolo 7 del RUE adottato - norme transitorie - i lotti liberi sono normati dall'articolo 10 del POC adottato.*

PROT. SPEC. n. 190

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 109 Centro Borgo - Ducati (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via M. E. Lepido 180/2

---

**Esibente** Anna Rosa Tugnoli  
**Proprietà** Anna Rosa Tugnoli

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che venga conservata la potenzialita' edificatoria del Prg '85 che identificava l'area come R1 con capacita' edificatoria di 852 mq. La proprieta' ha acquistato il lotto confidando su questa capacita', ora l'uso residenziale e' escluso nell'Ambito, pertanto si ritiene danneggiata economicamente. Chiede il ripristino della situazione attribuendo un indice di 0.50 mq/mq.  
OSSERVAZIONE 2  
L'edificio esistente e' inoltre classificato come documentale del moderno. L'osservante chiede che venga tolta tale classificazione in quanto l'edificio non possiede caratteristiche di testimonianza del paesaggio urbano e rurale.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1  
NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA in quanto edificio esistente al 1940 e pertanto viene classificato nella categoria di interesse documentale, ovverosia esistente al 1949.*

PROT. SPEC. n. 194

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via del Giorgione 17, 19, 21, 23

---

**Esibente** Gianfranco Bizzarri  
**Proprietà** Gianfranco Bizzarri

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Durante i lavori di pulizia e di scavo sull'area, prevista per il recupero dei fabbricati ex rurali suddetti nel perimetro dell'edificio ex stalla-fienile si rinvenivano i resti di un edificio più ampio di quello esistente, andato parzialmente distrutto durante la guerra e quindi successivamente ricostruito solo in parte; che a seguito di questi ritrovamenti veniva depositata una richiesta di variante al Prg in data 16/10/2001 (P.G.no169751/01), al fine di considerare la preesistenza nelle corrette dimensioni dell'impianto originario del fabbricato stalla-fienile; S. che in data 06/02/02 si otteneva il riconoscimento di tale preesistenza da parte del Comune con quindi la possibilità di effettuarne la ricostruzione. che, a causa delle esigenze di cantiere e finanziarie, legate al recupero degli edifici all'epoca in corso di realizzazione, si è proceduto all'esecuzione del progetto, così come approvato con C.E. (P.G.180930/00), e quindi di una parte dell'impianto originario del fabbricato stalla fienile. 3. che l'area di sedime del fabbricato originario stalla-fienile era di 309,00 mq su due piani, mentre l'edificio effettivamente recuperato è di superficie complessiva di 160,08 mq (vedi osservazione al PRG allegata), da cui ne consegue che la superficie ancora da sfruttare è di mq 457,92 (=mq309,00x2-mq 160,08); venga considerata la possibilità di usufruire della edificabilità riconosciuta dalla variante di PRG del 06/02/02 senza alcun incremento di superficie utile nel rispetto dell'attuale criterio previsto dalla norma in zona R6 (di non incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria esistente), trasferendovi pertanto tale capacità edificatoria residua sulla base della normativa del RUE

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 259

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via dell'Industria 36

---

**Esibente** Gaspare Inglese  
**Proprietà** AUDI ZENTRUM BOLOGNA

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede:  
- che sia consentita l'attuazione del programma di sviluppo dell'attività già insediata, modificando l'art. 68, in modo da consentire anche ad attività di concessionaria auto con annessi officina, magazzino e uffici, la nuova costruzione con ampliamento extra sagoma;  
- che sia concessa una potenzialità edificatoria pari a 0,40 mq/mq di sf (12.000 di Su compreso l'esistente) in considerazione del fatto che la destinazione precedente P8 prevedeva un indice di 0,15 rispetto allo 0,50 che caratterizza tutto l'insediamento delle Roveri e tenuto conto delle caratteristiche d'ingombro delle auto e mezzi commerciali).

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*Sono previsti ampliamenti a tantum del volume esistente di cui al singolo ambito.*



PROT. SPEC. n. 262

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via E. Mattei 84

---

**Esibente** Massimo Foresti  
**Proprietà** Francesco Lamacchia

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Si propone la creazione di specifica Scheda d'Ambito per consentire all'Azienda "Il Monte" sul lotto identificato di realizzare un laboratorio produttivo per attività di trasformazione alimentare (molitura e imbottigliamento di olio di oliva di produzione bolognese) per una Su pari a non piu' di 120 mq (0,13).

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica e' demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*Sono previsti ampliamenti una tantum del volume esistente di cui al singolo ambito.*

PROT. SPEC. n. 281

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 3 Quartiere giardino Est (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Mazzini 102

---

**Esibente** Roberto Mazzetti  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede di poter realizzare un complesso edilizio da destinare anche a locazione permanente per il personale ospedaliero e/o camere per l'accoglienza dei parenti di degenti o in alternativa la realizzazione di complesso a carattere ricettivo da destinare all'accoglienza e da convenzionare con il S. Orsola.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 284

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** Via Pollastri 10

---

**Esibente** Romano Bianchi  
**Proprietà** Romano Bianchi

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede di mantenere la possibilità edificatoria già pagata al momento dell'acquisto della proprietà a fronte di necessità di futuri ampliamenti dell'attività impedita dal limite del 15% del volume lordo

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*Sono previsti ampliamenti a tantum del volume esistente di cui al singolo ambito.*

PROT. SPEC. n. 294

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 118 Pontelungo produttivo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** Via Caduti di Amola 6

---

**Esibente** Filippo Sacco Laura Mazzoni Graziano Serra  
**Proprietà** Filippo Sacco Laura Mazzoni Graziano Serra

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Chiede che sull'area si possa realizzare un parcheggio multipiano fuoriterza con servizi e attività connesse utilizzando per la volumetria il 15% di volume lordo esistente di attività limitrofe

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 306

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Boiardo

---

**Esibente** geom. Stefano Sghinolfi  
**Proprietà** Fabio Sgarzi, Stefano Ghelfi

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede che venga riconosciuta la destinazione R7 conseguente l'accordo preliminare di riconoscimento di tale destinazione a fronte di cessione di aree per realizzazione pista ciclabile e rotatoria via Boiardo (2004).

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto il Comune di Bologna ha assolto all'obbligo assunto con l'approvazione della variante al PRG in esecuzione dell'accordo ex art. 18 LR 20/00. A seguito di tale variante e' stato rilasciato titolo edilizio per nuova costruzione (Uf = Ufe) e' l'intervento e' stato realizzato, conseguendo lo scopo dell'accordo. Non risulta ancora ceduta la porzione di area di proprieta' degli osservanti a favore del Comune di Bologna.*

PROT. SPEC. n. 311

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 108 Zanardi specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** Via Zanardi 28 - 30

---

**Esibente** Poste Italiane S.p.A.  
**Proprietà** Poste Italiane S.p.A.

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Chiede sia prevista per i nuovi strumenti urbanistici RUE e POC una normativa specifica che non penalizzi ripristinando le potenzialità edificatorie previste dal PRG e che l'area venga inserita tra quelle di "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" previste dall'art. 45  
Quantifica la minore potenzialità edificatoria in mq 15.000 di Su.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 316

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Giuseppe Lobalsamo  
**Proprietà** Unipol assicurazione

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Chiede se e' possibile intervenire con intervento diretto su aree non edificate applicando la norma del PRG previgente.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 317

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 32 Pilastro (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via del Pilastro 52

---

**Esibente** Ing. Giuseppe Lobalsamo  
**Proprietà** Unipol Assicurazioni Spa

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** La scheda P7.3\* delle Nta del PRG 1985 - Lotto per ampliamento sede della Universo Assicurazioni Spa, quartiere Pilastro - prevedeva per il lotto in esame l'utilizzazione di una superficie utile di mq 3.000. La proprietà avendo già reperito gli standard nell'Ambito di riqualificazione e avendo già corrisposto parte degli oneri in numerario di U1, U2 e contributo sul C.C. non ha dato seguito al rilascio del permesso di costruire del 14/06/2006 con Pg 135154/06.  
L'osservante chiede che per il lotto, che soddisfa i requisiti specificati dall'art.10 comma 1 del POC, ma che fa parte di un Ambito consolidato pianificato misto, sia possibile intervenire con interventi di nuova costruzione ai fini di realizzare la capacità edificatoria prevista dalla scheda P7.3\* delle Nta del Prg '85 o, quantomeno, di convenire con l'Amministrazione un indice edificatorio confacente all'ambito di appartenenza.

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*Per quanto concerne il richiamo ai requisiti di cui al comma 1 art. 10 del POC l'osservazione non è pertinente al RUE.  
Rettificata la tavola delle attrezzature d'ufficio per errore materiale.*



PROT. SPEC. n. 323

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffusa)  
**Indirizzo** Via Cristoforo Colombo 111

---

**Esibente** Geom. Bottazzi Jessica  
**Proprietà** Derna Galli

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Chiede che venga data alle unità immobiliari che non hanno usufruito in pieno delle prescrizioni del PRG vigente la possibilità di poter realizzare ampliamenti costruzioni, tettoie, ecc. integrandosi con tutti gli altri fabbricati della zona. Chiede di ultimare l'ampliamento generale

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 342

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 11 Bolognina storica 1 (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Via Carracci 57

---

**Esibente** Giampaolo Michelini  
**Proprietà** Edilizia Porta Maggiore s.r.l.

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** Osserva che nell'ambito non sono previste norme per interventi di nuova costruzione su lotti liberi e quindi sembrerebbe non consentita la capacità edificatoria preesistente. In considerazione che l'art. 10 del POC prevede espressamente per il lotti privi di edificazione già esistenti come da certificazione catastale al 18.8.1986 (come quello in oggetto) la possibilità di realizzare la potenzialità edificatoria previdente chiede che anche il lotto in questione sia prevista e conservata la capacità edificatoria del lotto

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 358

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Benedetto Marcello

---

**Esibente** Renato Ferrari  
**Proprietà** Renato Ferrari

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** L'osservante chiede che, non essendo presenti volumi sui mappali di proprietà, venga riconosciuta una potenzialità edificatoria al fine di assicurare un equo trattamento rispetto alla disciplina che ha interessato gli Ambiti limitrofi.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 389

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via di Corticella n° 186

---

**Esibente** Fava Paolo tecnico incaricato  
**Proprietà** Guermandi Srl

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** chiede di mantenere il diritto ad edificare dato dall'utilizzo parziale della capacità edificatorio del lotto, capacità non usata nel 1980 (PUT 6294/v/1980) e non sfruttata nel 2000 per la presenza di linee elettriche ad alta tensione (132 Kw). L'interramento della linea elettrica, che dovrebbe avvenire nell'arco dell'anno in corso, permetterebbe l'utilizzo della capacità residua.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica e' demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*Sono previsti ampliamenti una tantum del volume esistente di cui al singolo ambito.*

PROT. SPEC. n. 404

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via del Porto n° 26

---

**Esibente** Mons. Brandani Pier Paolo presidente Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Bologna  
**Proprietà** Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Bologna

---

**Gruppo di risposta** MANTENIMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA

**Riassunto** chiede il rispetto dell'accordo di programma PG 102488 del 25.07.1997 con il quale, a seguito di cessione di area da destinare a verde pubblico, veniva data la possibilità, con apposita scheda di modifica del PRG (R1\*), di realizzare una autorimessa "ad un piano interrato. La superficie fuori terra potrà essere utilizzata come parcheggio a cielo libero".

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 6

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

F.lli Lirangi Srl

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede la revisione del punto 1.5 art. 57, Requisito S1 (ripristinare solamente aperture pre-esistenti attualmente tamponate), in quanto si ritiene che le limitazioni poste per quanto riguarda il "riordino delle facciate" risultino invalidanti nei casi in cui si tratti di edifici con aperture incongrue con la partitura originaria delle facciate e che ne deturpino la lettura originaria.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA CON MODIFICA NORMATIVA*

*in riferimento ai criteri e alle modalita' per pervenire alla individuazione di elementi da conservare si rinvia al nuovo testo normativo*

PROT. SPEC. n. 24

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch Andrea Trebbi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

Riassunto L'osservante chiede che possano essere effettuati interventi di modifica di forature su facciate secondarie di edifici di interesse documentale.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

PROT. SPEC. n. 29

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Olmetola 9

---

**Esibente** ing. arch. Natale Mezzetti  
**Proprietà** Natale Mezzetti

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter intervenire con demolizione e ricostruzione di un edificio classificato come documentale. Dell'edificio sono presenti muri perimetrali. Allega documentazione fotografica.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*



PROT. SPEC. n. 51

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via della Cavriola 6

---

**Esibente** Raffaele Simonelli  
**Proprietà** Raffaele Simonelli

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante rileva un contrasto tra i requisiti richiesti per edifici documentali (D1, D2 D3) e l'art. 33 che parla di approccio prestazionale. A suo parere si entra troppo nel merito delle soluzioni progettuali. Chiede che venga modificata la disciplina dell'art. 57 rispetto al divieto di modificare le aperture, dando la possibilità di aprirne di nuove con opportuna analisi del progettista. Rileva che se per gli edifici documentali non è ammessa la nuova costruzione, non è neppure ammessa la creazione di Sa interrata (nel repertorio delle opere scavi e reinterri sono infatti nuova costruzione). C'è un contrasto rispetto alla creazione di piscine che si configura come manutenzione straordinaria. Chiede pertanto che l'intervento di scavo e reinterro venga assimilato alla manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA  
CON MODIFICA AL TESTO CONTRODEDOTTO*

PROT. SPEC. n. 75

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** arch. Stefano Sabattini  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante rileva diverse contraddizioni nella formulazione dell'art. 57.  
Chiede che sugli immobili documentali di non particolare pregio possano essere modificate le bucatore per rispetto dei parametri di illuminazione.  
Allega relazione in merito alle strutture portanti degli edifici esistenti al '49 descrivendo le difficoltà di intervento.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

PROT. SPEC. n. 109

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                    ing. Giuseppina Congedo  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

Riassunto                L'osservante rileva che l'edilizia dell'immediato dopoguerra spesso non ha caratteristiche di valore da tutelare e pertanto chiede di restringere i criteri di selezione degli edifici di interesse documentale del moderno individuando solo quelli che rappresentano opere ragguardevoli di architettura moderna.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 127

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Andrea Trebbi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

Riassunto L'osservante chiede di modificare l'art. 57, Requisito S.1, punto1.5, concedendo la possibilita' di ampliare/ridurre  
bucature.  
Chiede inoltre che su tali interventi venga interpellata la Cqap.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 142

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                    geom. Paolo Casagrande  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

Riassunto                L'osservante chiede di prevedere interventi superiori alla ristrutturazione edilizia per gli immobili di interesse documentale.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

PROT. SPEC. n. 223

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Gianfranco Masi  
Proprietà

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede di inserire anche per gli edifici d'interesse documentale la specifica come riportata al comma 3 dell' art. 94 delle Norme di Principio del precedente Regolamento: "Per motivi strettamente statici e di sicurezza dell'operare e' possibile la demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile. La richiesta di demolizione sara' valutata dalla Cqap che potra' prescrivere eventuali e speciali cautele o modalita' esecutive e/o l'impiego degli stessi materiali preesistenti".

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo.*

PROT. SPEC. n. 232

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 108 Zanardi specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via Zanardi 30

---

**Esibente** Poste Italiane  
**Proprietà** Poste italiane

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede che sia consentita la demolizione e ricostruzione di edificio di interesse documentale per problemi statici.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo.*

PROT. SPEC. n. 293

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** arch. Cristina Tartari  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede che siano apportate modifiche ai criteri per la mappatura degli edifici di carattere documentale del moderno nonche' alla disciplina degli interventi.  
Propone una nuova versione dell'art. 57.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*  
*con modifiche al testo normativo*



PROT. SPEC. n. 295

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 81 Via Mengoli-Murri (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Vizzani 21

---

**Esibente** Flavio Tamburiello  
**Proprietà** Flavio Tamburiello

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga prevista la possibilità di demolizione e fedele costruzione per adeguare gli edifici documentali alle nuove normative sia sismica sia di risparmio energetico.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

PROT. SPEC. n. 327

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffusa)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** geom. Franco Lanzarini  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante ritiene non consona l'attribuzione di area soggetta a soli interventi di restauro quella identificata nell'Ambito 76 in particolare la zona denominata Villaggio ex ferrovieri o Villaggio rurale di via Colombo.  
OSSERVAZIONE 2  
Si rileva inoltre l'incongruenza tra la continuità nel POC con il precedente Prg, che mantiene quindi la possibilità di ampliamento degli edifici inseriti nella zona, e gli interventi rientranti in quelli ammessi in edifici soggetti a restauro.

---

### **Controdeduzione**

#### *OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente alla identificazione di edifici di interesse documentale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 339

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via L. Busi 8

---

**Esibente** Donatella Doveri  
**Proprietà** Palumbo Rosa

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede la modifica della norma d'Ambito per poter realizzare un ascensore per portatori di handicap con spostamento del vano scala e apertura in facciata di due finestre.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalita' di cui all'articolo 57 del Rue controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 424

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 169 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Due Portoni

---

**Esibente** Tugnoli Alberto Amm. Soc. S. Vincenzo  
**Proprietà** Soc. S. Vincenzo via Amendola n° 9

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto**

OSSERVA

1. che detto fabbricato viene rappresentato nelle tavole del RUE in modo errato, con forma e dimensioni non corrispondenti alla realtà. Infatti seppure collabente ed in parte crollato, mantiene la leggibilità dell'impianto originario. (Vedi allegati).

2. l'art. 70 definisce l'ambito 169 come "parti del Territorio rurale nelle quali l'attività agricola è presente". Il nostro fabbricato ed i due edifici vicini di altra proprietà, in origine parte integrante della corte colonica del Podere San Vincenzo, hanno perso ogni valenza funzionale agricola, essendo cessata ogni attività agricola da circa 50 anni ed i fabbricati hanno assunto connotazione urbana.

Nelle carte della "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del RUE, essi vengono classificati come "edifici di interesse documentale".

3. Il citato art. 70 del RUE stabilisce che sugli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro e rimanda all'art. 25 comma 2 nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 (art. 57) del RUE. L'art. 25 prevede il restauro con ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate e conservazione e ripristino dell'impianto originario. Ed indica che le opere ammesse sugli edifici di interesse documentale sono normate dall'art. 57 Parte 2. Tale articolo 57 Parte 2, in contrasto con quanto affermato precedentemente, specifica che la tecnica del restauro va applicata solo alle parti che rivestano interesse documentale, individuate dal progettista sulla base di "opportune verifiche", mentre per il resto gli interventi ammessi sono anche di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

CHIEDE

1. che il fabbricato venga rappresentato nelle tavole del RUE in modo corretto, con forma e dimensioni

corrispondenti all'originaria area di sedime tuttora ben definita.

2. Gli edifici e la corte hanno perso negli anni le loro valenze agricole e documentali. Si richiede pertanto che il fabbricato di nostra proprietà non venga classificato tra gli "edifici di interesse documentale".

3. In subordine si chiede che venga fatta chiarezza riguardo alle modalità di intervento previste per gli edifici di interesse documentale con particolare riferimento a:

3.a. demolizione e ricostruzione sulla base di precisa documentazione preesistente di edifici collabenti ed in parte crollati;

3.b. possibilità di creazione di interrati al di sotto delle aree di sedime degli edifici per autorimesse e cantine - depositi, per mantenere inalterati gli spazi aperti di pertinenza

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1

ACCOLTA per errore materiale

OSSERVAZIONE 2 E 3

PARZIALMENTE ACCOLTA Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.

La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.

Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.

PROT. SPEC. n. 425

**Quartiere**

**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)

**Indirizzo** via Irnerio 53

---

**Esibente** Mons. Ernesto Vecchi

**Proprietà** Fondazione Cardinale Giacomo Lercaro

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio venga stralciato da quelli identificati come documentali del moderno o in alternativa ammessa nella definizione di ristrutturazione edilizia anche la sopraelevazione. Intendono realizzare nuovi alloggi a servizio delle fasce piu' deboli. L'edificio e' a destinazione sociosanitaria. Dichiara la disponibilita' ad una collaborazione per progetti e iniziative con finalita' di rilevante interesse per la comunita' locale., cessione di aree per servizi.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per quanto riguarda l'identificazione di edificio di interesse documentale del moderno*

*NON ACCOLTA per la modifica al repertorio delle opere in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambito storico del PSC.*

*Trattandosi di attrezzatura è possibile regolamentare eventuali interventi attraverso lo strumento del POC*

PROT. SPEC. n. 432

**Quartiere**

**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)

**Indirizzo** Santa Margherita 7

---

**Esibente** Cotti Aldo, Cotti Eros

**Proprietà** Cotti Aldo, Cotti Eros

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** Gli osservanti, proprietari di un immobile ad uso commerciale, classificato come documentale, al fine di svolgere la propria attivita' e realizzare autorimesse ad uso privato chiedono di poter intervenire al riordino delle aperture del fabbricato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 465

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 81 Via Mengoli-Murri (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via A. Albertazzi 29

---

**Esibente** Maria Bernardoni  
**Proprietà** Immobiliare Elisa Srl

---

**Gruppo di risposta** MODALITA' INTERVENTO EDIFICI INTERESSE

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'art. 57 nel seguente modo: " .. sugli edifici di interesse documenta/e si opera con le modalita progettuali e le tecniche operative del restauro (art. 25, comma 2), nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento. Sulle coperture, sono altresì ammessi gli interventi di modifica della forma e consistenza dei materiali se non originarie, la correzione di eventuali soluzioni geometriche noncoerenti con l'aspetto architettonico dell'edificio e le modifiche finalizzate al miglioramento dei requisiti prestazionali e di abitabilità dei sottotetti, anche tramite la realizzazione di interventi di adeguamento struttura/e, come l'inserimento di cordoli perimetrali per un'altezza massima di 40 cm".

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con i criteri di intervento sugli edifici di valore*

PROT. SPEC. n. 48

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 113 Corticella specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via della Casa Buia 3

---

**Esibente** Gisella Manuzzi  
**Proprietà** Mandrioli Srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di poter cambiare la destinazione del fabbricato, ora a uso produttivo, in uso residenziale con modifica dell'Ambito in quanto si trova inserito in un contesto ormai residenziale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*



PROT. SPEC. n. 58

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 60 Corticella - Dozza (Ambito in via di consolidamento misto)  
**Indirizzo** via A. da Formigine 15, 17, 23, 25, 27, 35, 47, 49, 51

---

**Esibente** geom. M. Cristina Ciabatti  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede a scadenza del piano R5.4d di fare riferimento per la disciplina di intervento agli artt. 61 e 62 anziche' agli artt. 63 e 64.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per quanto riguarda la richiesta di modifica della disciplina d'ambito in quanto l'intervento attuativo, recentemente realizzato, ha disegno unitario e pertanto non sarebbe pertinente applicare la disciplina degli ambiti di qualificazione diffusa.  
ACCOLTA DI FATTO per gli interventi ammessi nell'ambito disciplinato dall'articolo 63.*

PROT. SPEC. n. 78

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 102 Toscana Alta (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via P. Villari 15

---

**Esibente** Valerio Sacchetti  
**Proprietà** Valerio Sacchetti

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che due aree di sua proprietà (site in Ambito di rilievo paesaggistico) vengano cambiate d'Ambito in quanto pertinenti alla abitazione sita in Ambito consolidato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica alla tavola per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 130

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 157 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Cavaioni

---

**Esibente** Ines Neri  
**Proprietà** Ines Neri

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che le sue proprietà site nell' Ambito 157 Collina in destra Reno (art.69) vengano ricomprese nell'ambito 177 (art.70), perché ammesso l'intervento di nuova costruzione di fabbricati di servizio alla attività agricola.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per quanto riguarda la modifica dell'ambito, in quanto non pertinente al RUE ma di competenza del PSC che ha individuato l'ambito in relazione alla continuità' dell'ambito di valore naturale ambientale.*

PROT. SPEC. n. 146

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 184 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Pavese

---

**Esibente** Verdeparco Spa  
**Proprietà** Verdeparco Spa

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante riassume la storia del lotto in oggetto per il quale era stato richiesto un inserimento in Pru odg 136 (proprietà dell'epoca Marvitt).  
La proposta era stata rigettata perché l'area in parte era "area ad alta probabilità di esondazione". Nelle more della richiesta all'autorità di bacino di stralcio di detto vincolo è stata collocata una sottostazione elettrica con accordo con l'Amministrazione.  
Nel 2005 l'autorità di bacino ha accolto lo stralcio dal vincolo per errore materiale. Alla successiva richiesta di variante al Prg '85 l'Amministrazione comunale ha risposto che ne avrebbe preso visione con i nuovi strumenti. Delineano le seguenti vocazioni dell'area: parte adiacente alla strada come parcheggio (già utilizzato abusivamente dai cittadini), parte a quota più bassa da anettere alla adiacente scuola.  
Chiede una modifica all'art. 70 del RUE dando un indice edificatorio ad aree limitrofe ad attrezzature che può poi atterrare su altre aree secondo la perequazione.

---

### ***Controdeduzione***

*ACCOLTA di fatto con ridefinizione del perimetro dell'ambito per l'area in oggetto in relazione ai contenuti dell'osservazione e alle risultanze derivate dalla modifica al Piano di Bacino in accoglimento alle precedenti osservazioni presentate dagli istanti.*

PROT. SPEC. n. 188

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 169 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Due Portoni - via Sant'Agnesa e ferrovia BO-VR

---

**Esibente** Alfredo Tugnoli, Andrea Tugnoli  
**Proprietà** Alfredo Tugnoli, Andrea Tugnoli

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Gli osservanti chiedono di modificare l'Ambito di appartenenza dell'area in oggetto. Si tratta di un Ambito intercluso tra gli ambiti 123, 104, 132. La situazione di isolamento dell'Ambito si evince dalla scheda di Situazione Bargellino.  
Hanno già presentato analogo osservazione al Psc, Pg 24194/08 che allegano. Segnalano che l'osservazione non trovo' classificazione nei diversi gruppi. Non e' stato preso in considerazione che la proprietà si e' resa disponibile a progetti di valorizzazione ambientale.  
Chiedono la revisione della norma reattiva all'Ambito Due Portoni con revisione della superficie sottoposta a vincoli. Allegano analisi di siti simili che sono stati inseriti invece in Ambiti di trasformazione (123 e 132).  
Non rilevano la connotazione di miglioramento della qualità urbana per l'ambito in oggetto.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto non pertinente al RUE, si confermano i contenuti della controdeduzione all'osservazione PG 24194/08 al PSC.*

PROT. SPEC. n. 212

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via Papini 10, 12, 14

---

**Esibente** Federico Bragaglia  
**Proprietà** Stop 90 Srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area venga inserita in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto; in subordine, che non venga escluso l'uso abitativo di tipo urbano e per quell'uso siano consentiti interventi di nuova costruzione a parità di volume esistente.

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC. Non è accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

PROT. SPEC. n. 256

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 165 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Battaglia - Via Orsoni

---

**Esibente** Adriana Benni  
**Proprietà** Adriana Benni

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Osserva che il terreno di proprietà individuato nella tav. 55 (Materiali urbani) come Ambito naturale e ambientale n. 165 si insinua come area verde tra due aree storicamente costruite, classificate a ovest (Battaglia) come Ambito storico e a est (Battaglia) come Ambito consolidato di qualificazione diffusa. L'area non ha più le caratteristiche del territorio rurale (art. 69) né quelle delle aree Ronzano e Villa Ghigi. Segnala che parte della proprietà espropriata per verde pubblico attrezzato ed inserita ora tra gli ambiti consolidati, prevedendosi la costruzione di un edificio scolastico.  
L'osservante chiede che la porzione dell'area a est di Via Battaglia, compresa tra i civici 2, 4, 6 e l'area destinata alla costruzione dell'edificio scolastico sia classificata come Ambito consolidato di qualificazione diffusa, impegnandosi a un accordo per lo sviluppo e la manutenzione degli altri terreni di proprietà (Podere Ravone).

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 261

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 47 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** via Ferrarese 126/4

---

**Esibente** Aldo Cervetti  
**Proprietà** Aldo Cervetti

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area di proprietà venga classificata come Verde urbano (art. 40) o Ambito consolidato di qualificazione diffusa (art. 62), in quanto l'art. 66 non consente la realizzazione di chioschi (33 mq).

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*



PROT. SPEC. n. 305

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 175 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Zanardi 327

---

**Esibente** Giovanni Vannacci  
**Proprietà** Giovanni Vannacci

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'area oggetto di osservazione è di circa 6 ettari attualmente utilizzata a vivaio per piante; l'osservante ha in animo di trasferire la propria attività in altro Comune.  
Chiede che l'area, ben servita da infrastrutture, sia individuata almeno in parte a uso residenziale o industriale commerciale e la parte restante possa essere destinata al potenziamento del parco limitrofo con accordo perequativo.

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 307

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Persicetana

---

**Esibente** Immobiliare Nord Est Srl  
**Proprietà** Azienda Agricola Due Giardini Srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di aggiornare l'Ambito di attribuzione e comunque consentire in quell'Ambito l'insediamento di fabbricati di interesse per la città che non consentirebbero l'espansione dell'attuale polo artigianale del Bargellino con i seguenti vantaggi:

1. la creazione di un nucleo verde attrezzato che si impegna a cedere al Comune per almeno 1/3 dell'area pari a 150.000 mq;
2. la creazione di un insediamento artigianale con indice adeguato su 450.000 mq dell'area;
3. consentire che una parte della superficie utile venga destinata su indicazione del Comune e a un prezzo convenzionato ad accogliere attività già insediate nel dirimpettaio e saturo insediamento del Bargellino o collocate attualmente in quartiere Borgo Panigale.

Chiede inoltre che nei fabbricati rurali esistenti sia consentita una trasformazione con usi sia residenziali che direzionali o artigianali e commercio togliendo il vincolo di preclusione di 10 anni per la costruzione di nuovi manufatti funzionali per le aree agricole circostanti.

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

*Per quanto attiene le trasformazioni sull'edificio esistente si rinvia al nuovo testo normativo del RUE.*

PROT. SPEC. n. 308

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 118 Pontelungo produttivo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via De Sanctis 1

---

**Esibente** Roberto Vivarelli  
**Proprietà** Vivarelli Roberto

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di modificare l'Ambito in Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiedi di eliminare nell'art. 62 il limite di 2.300 mq di Sul per l'inserimento in Poc.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di prevedere l'uso abitativo (1a) e l'uso commerciale per grandi strutture (4a).

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con la disposizione normativa contenuta nel PSC e non modificabile con il RUE.*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

PROT. SPEC. n. 326

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Tassoni

---

**Esibente** Arch. Patrizia Bettini  
**Proprietà** Carla Ropa, Marco Ropa

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Chiede un aumento della capacità edificatoria all'interno delle corti agricole preesistenti in zona. Per la realizzazione di un insediamento residenziale all'interno del comparto agricolo sostenibile dal punto di vista energetico attraverso l'intervento di un consorzio di proprietari, in cambio prevedono di realizzare la sistemazione a verde e mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria che lambisce la zona sud sistemandola ad arboreto e o bosco didattico e resa accessibile al pubblico, garantendone la manutenzione ordinaria straordinaria e la sicurezza.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

PROT. SPEC. n. 383

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** Via F.lli Pinardi 16

---

**Esibente** Fiorenzuolo Luigi  
**Proprietà** Fiorenzuolo Luigi

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Chiede che venga modificato l'art. 62 introducendo la possibilità di realizzare nuova costruzione anche per gli usi esclusi, in quanto è palese l'errore commesso in fase di identificazione degli ambiti che ha inserito via Pinardi, costituita da edificazioni a carattere residenziale, in diffusi specializzati dove non è possibile la nuova costruzione residenziale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non è accoglibile la richiesta di nuova costruzione per usi esclusi negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti*

## PG. N. 71722 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 390

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 184 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** ViaVillari

---

**Esibente** Mauro Morelli  
**Proprietà** Fondazione Elide Malavasi

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Chiede venga inserita nuovamente la possibilità di realizzare l'edificio scolastico Alessandro Manzoni come da ex PRG "zona per istruzione superiore CM (zona omogenea F) con tutte le specifiche allora concesse. Presente Osservazione al PSC PG 26359 del 31/01/2008 p.s. 364

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Si confermano i contenuti della controdeduzione alla osservazione al PSC PG 26359 del 31/01/2008 p.s. 364.*

*Conformemente agli strumenti sovraordinati e nel rispetto del PSC il RUE non ammette nuove costruzioni se non finalizzate alla conduzione del fondo agricolo.*

PROT. SPEC. n. 400

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** Via Galeazza 71

---

**Esibente** Ropa Alfonso  
**Proprietà** Immobiliare Meloncello di Alfonso Ropa & C. sas

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto**

1. Chiede la possibilità di nuova costruzione con incremento di volume e di SU esistenti in misura del 30% per usi di tipo (3b) attività di piccole dimensioni (4c) commercio in medio-piccole strutture, (4d) commercio in strutture di vicinato e (5) servizi ricettivi e ristorativi,
2. Chiede di prevedere la possibilità di nuova costruzione nella misura di mq 3000 per la realizzazione di fabbricati leggeri con funzione di autorimessa, per gli usi 4g garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto

---

### ***Controdeduzione***

**NON ACCOLTA**

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti infrastrutturali.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 401

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 98 Via Scandellara-Via Guelfa (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Massarenti 468

---

**Esibente** Alfonso Ropa  
**Proprietà** Immobiliare Meloncello di Ropa Alfonso & C. Sas

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede la modifica all'art. 61 in modo da prevedere nuova edificazione entro i 2.300 mq di Sul per la costruzione di fabbricati per gli usi 4d commercio in strutture di vicinato 5 servizi ricettivi e ristorativi e artigianati di servizio all'auto con relativo interrato con destinazione 4 garage e autorimesse private a pagamento e interventi di sistemazione per piazze e spazi pedonali di uso pubblico.  
Area Sf = 9.930 mq

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito.*



PROT. SPEC. n. 405

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Cristina Amore  
**Proprietà** Alfredo Tugnoli, Andrea Tugnoli, Angelo Tugnoli, Anna Rosa Tugnoli, Simonetta Tugnoli

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di poter realizzare un insediamento polifunzionale terziario ricettivo alberghiero commerciale e in parte residenziale prevedendo destinazioni che consentano un armonico completamento del quadrante sud-est del quartiere Borgo Panigale per la riqualificazione urbana dell'area.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 407

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 159 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via di Casaglia 83

---

**Esibente** Cristina Amore  
**Proprietà** Luisa Mezzetti

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di creare un ambito misto con funzioni compatibili alla funzione specializzata costituita dal parco integrata da una equilibrata compresenza di residenza e attività commerciali di media piccola entità compatibili con la funzione specializzata e in sintonia con l'ambito misto.  
Chiede il ripristino della capacità edificatoria preesistente.  
Disponibile a cedere area di circa 24 ha per la realizzazione del parco collinare di unione tra il Parco Cavaioni e il Parco fluviale del Reno, se consentito un intervento residenziale.  
Quindi utilizzazione della capacità edificatoria presente in luogo con cambio d'uso a Residenziale.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 409

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 174 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Cristoforo Colombo

---

**Esibente** Cristina Amore  
**Proprietà** William Furini, Lidia Guizzardi

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'ambito in Ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio, rendendosi disponibili a valutare con l'Amministrazione il coinvolgimento nella realizzazione di interventi in concreta attuazione dei principi del Rue in particolare al verde urbano di residenza convenzionata in un contesto in cui la perequazione urbana possa trovare concreta realizzazione Sf=13.593 mq.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 410

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** viale Alcide De Gasperi

---

**Esibente** Cristina Amore  
**Proprietà** Vienna Stefani, Giampiero Tabellini, Rino Tabellini, Alberto Tabellini, Elsa Tabellini

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di poter realizzare un insediamento polifunzionale terziario ricettivo alberghiero commerciale e in parte residenziale prevedendo destinazioni che consentano un armonico completamento del quadrante sud-est del quartiere Borgo Panigale per la riqualificazione urbana dell'area. Rendendosi disponibili a valutare con l'Amministrazione il coinvolgimento nella realizzazione di interventi in concreta attuazione dei principi del RUE in particolare al verde urbano di residenza convenzionata in un contesto in cui la perequazione urbana possa trovare concreta realizzazione.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 411

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** via dell'Ospedaletto

---

**Esibente** Cristina Amore  
**Proprietà** Dolores Lazzari, Giuliana Artioli, Marco Artioli

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede di cambiare l'area in un Ambito da riqualificare con adeguato indice edificatorio. Si rende disponibile a valutare con l'Amministrazione il coinvolgimento nella realizzazione degli interventi in concreta attuazione dei principi del Rue in particolare per il verde urbano.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti infrastrutturali.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, in particolare esclude l'uso abitativo in relazione agli obiettivi propri dell'ambito.*

PROT. SPEC. n. 412

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** via Giuseppe Antonio Landi 24

---

**Esibente** Sergio Marchi, Tina Grandi  
**Proprietà** Sergio Marchi, Tina Grandi

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante per conservare la capacita' edificatoria del lotto (R7), considerando tale facolta' un diritto acquisito del Prg '85, al fine di dare continuita' e concludere l'iter intrapreso, chiede di modificare la norma relativa all'Ambito contemplando l'insediamento dell'uso abitativo di tipo urbano o di ottenere deroga da tale norma.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti infrastrutturali.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, in particolare esclude l'uso abitativo in relazione agli obiettivi propri dell'ambito.*

PROT. SPEC. n. 415

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 151 Quarto Superiore (Ambito per i nuovi insediamenti specializzato)  
**Indirizzo** Via Quarto di Sopra 1

---

**Esibente** Arch. Alessandro Fiandri  
**Proprietà** EMILGAS srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Chiede l'estensione sino alla nuova costruzione degli interventi ammessi nell'ambito 151 anche all'attività esistente dell'EMILGAS srl, come previsto pre quelle a sud di via delle Viti, per ampliamenti extra sagoma in ragione del 15% del volume lordo esistente,  
In subordine per il riuso delle volumetrie e/o superfici legittime esistenti in diversa forma o sedime nell'ambito dell'area di proprietà

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*La proposta è in contrasto con la previsione di PSC di assoggettare l'ambito a inserimento in POC per gli interventi di nuova costruzione.*

PROT. SPEC. n. 416

**Quartiere**

**Ambito** 175 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)

**Indirizzo** Cristoforo Colombo 38

---

**Esibente** Alessandra Zibordi

**Proprietà** Ecofelsinea srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante rileva che l'area di proprietà era classificata P8 dal PRG 85 scheda P8.1, ritiene pertanto che vi sia un errore grafico nell'averla inserita nell'ambito in oggetto. L'area nasce da una variante al PRG nel 2003. L'uso esistente è "Impianto per il recupero di rifiuti derivanti dalle attività di demolizioni, costruzioni e scavo" ed è assimilabile al tipo 2c, ovvero non escluso dall'ambito. Si chiede di inserire tale area nell'Ambito consolidato pianificato specializzato art 64,

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO in quanto l'area di cui alla scheda P8.1 è stata inserita nel POC adottato il 2/2/2009 (articolo 11) per l'attuazione delle previsioni inattuate del PRG previgente*



PROT. SPEC. n. 420

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 115 Dozza specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via Ferrarese 219/6

---

**Esibente** Arch. Alessandra Zibordi  
**Proprietà** MECCANICA SARTI srl

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** 1. Chiede di prevedere il reinserimento della possibilità di completamento delle edificabilità residue al fine di non creare situazione di disparità in aree analoghe caratteristiche urbanistiche  
2. È necessario prevedere inoltre diversi e superiori limiti di Sul esistente per poter usufruire dell'incremento del 15% , sempre per evitare disparità di trattamento fra aree analoghe sia intermini urbanistici che di specifica localizzazione escludendo quindi ogni possibile ampliamento anche se motivato da esigenze aziendali o di adeguamento alle normativi vigenti

---

### ***Controdeduzione***

#### ***1. NON ACCOLTA***

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

*2. Accolta con modifica del testo in merito all'applicazione dell'una tantum oltre 2300 di Sul*

## PG. N. 71978 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 423

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 169 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Due Portoni

---

**Esibente** Tugnoli Alberto  
**Proprietà** Comproprietà e Tugnoli Alberto

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** Chiede la modifica delle norme relative all'ambito con la rimozione dei vincoli attualmente previsti.  
Richiama le precedenti osservazioni al PSC PG 24195 del 30/01/2008 e PG 26029 del 31/01/2008

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto non pertinente al RUE, si confermano i contenuti della controdeduzione all'osservazione PG 26029/08 al PSC.*

PROT. SPEC. n. 428

**Quartiere**

**Ambito** 179 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)

**Indirizzo** Enrico Mattei 120

---

**Esibente** Gilberto Gualandi

**Proprietà** Fondazione Gualandi a favore dei sordi

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area in oggetto venga interamente compresa nell'ambito per i nuovi insediamenti misti n. 147 adiacente all'ambito in cui si trova parte della proprietà' (agricolo di rilievo paesaggistico). Vorrebbero realizzare nuove strutture sportive a servizio della città' in particolare per giovani con problemi uditivi. La Fondazione da la disponibilità' di convenzionare con il Comune la gestione delle nuove attrezzature sportive.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE con il RUE*

PROT. SPEC. n. 431

**Quartiere**

**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** Del Tuscolano 17

---

**Esibente** Toschi Anna Paola tecnico

**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che l'ambito in oggetto venga inserito nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto. L'osservante chiede che l'area in oggetto venga inserita nell'Ambito consolidato misto, motivando che la zona in esame e' sempre stata di convivenza di commercio, industria e residenza. Sono presenti infatti anche piccoli edifici unifamiliari ed e' da poco stato costruito un edificio pluripiano residenziale. Si chiede l'accorpamento di tutto l'ambito 114 nel consolidato misto.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 438

**Quartiere**

**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** campagnoli 11

---

**Esibente** Marco Busatta tecnico

**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MODIFICA AMBITO

**Riassunto** L'osservante chiede che l'area in oggetto venga inserita nell'Ambito consolidato misto, motivando che la zona in esame e' sempre stata di convivenza di commercio, industria e residenza. Sono presenti infatti anche piccoli edifici unifamiliari ed e' da poco stato costruito un edificio pluripiano residenziale. Si chiede l'accorpamento di tutto l'ambito 114 nel consolidato misto.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti gia' stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 2

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 117 Via Michelino specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via michelino 115

---

**Esibente** Reglass spa  
**Proprietà** Reglass spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede il mantenimento dell'attuale potenzialità edificatoria (sia in termini di superficie che di volume), data dalla Su esistente + potenzialità residua + una tantum su Su esistente, a fronte della norma dell'art. 62 che consente interventi di nuova costruzione solo in sostituzione di interi edifici esistenti, a parità di volume con Sul non superiore a 2300 mq, e ampliamenti extra sagoma contenuti entro il 15% del volume lordo esistente.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 15

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                   ing Mauro Negrini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto**                   OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che all'articolo 21, in relazione alla definizione di sagoma planivolumetrica di cui all'art. 16, venga specificato che sono esclusi dal calcolo della distanza gli oggetti inferiori a cm. 150, aggiungendo l'espressione "superiori a cm. 150" dopo la parola "oggetto" del secondo capoverso.

                                  OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che venga eliminato il divieto relativo all'installazione di pensiline posto dall'articolo 54 punto 2.4 scheda lu1 o in subordine demandarlo alla CQAP (con richiamo all'art. 20 dove la pensilina è indicata "a protezione di persone e cose").

                                  OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede che venga definito agli articoli 114, 20 e 97 cosa si intende per "carico urbanistico", specificando se vi sia differenza tra dotazioni (art. 97) e dotazioni territoriali (art. 20).

                                  OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede che vengano consentite negli ambiti storici (art. 59) variazioni di sagoma per gli edifici non classificati demandando il parere alla CQAP, per potere riabilitare pre-esistenze edilizie assolutamente prive di caratterizzazione architettonica né significati di contestualizzazione.

                                  OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede che per gli edifici storico documentali (art. 57) siano consentite nuove aperture e/o modifiche demandando la valutazione alla CQAP; e che pertanto sia demandato alla CQAP un'eventuale conferma dell'effettiva opportunità del vincolo, a seguito di appropriata indagine storico/artistica.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1  
ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 2  
ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 3  
ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 4  
PARZIALMENTE ACCOLTA con esclusione dell'ambito storico di antica formazione  
OSSERVAZIONE 5  
PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 57

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Calamosco 11, 13

---

**Esibente** Cappelletti Maria Chiara, Chiesa Carlo  
**Proprietà** Cappelletti Maria Chiara - Chiesa Carlo

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante rileva che la ristrutturazione edilizia come declinata nell'articolo 57 e' in contrasto con la normativa sovraordinata che assimila la demolizione con fedele ricostruzione alla ristrutturazione e chiede pertanto di eliminare la frase sul divieto di demolizione.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante rileva che e' presente un contrasto normativo tra l'articolo 69 per il territorio rurale (75 Su e 30 Sa) e il requisito D2 punto 1.3 (art. 57) che limita a non piu' del 50% della Sul per realizzazione monocalci. Chiede inoltre di eliminare l'obbligatorietà di Su e Sa minime nel rurale.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede la declassazione di edifici classificati dal previgente Prg come 2a, ora documentali, per stato attuale di degrado.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante rileva che nell'articolo 70 non e' esaustiva la norma relativa agli edifici esistenti non vincolati (ambito agricolo rilievo paesaggistico): non si capisce se tra gli usi ammessi c'e' la residenza.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA per quanto attiene gli edifici di interesse documentale*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA DI FATTO l'uso residenziale non e' escluso pertanto e' ammesso*



PROT. SPEC. n. 63

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 77 Caserme Rosse (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via dell'Arcoveggio 49/2

---

**Esibente** Virtus Spa  
**Proprietà** Virtus Spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'isservante chiede:  
OSSERVAZIONE 1  
- che sia dovuto il reperimento delle dotazioni per i soli interventi di nuova costruzione escludendo la necessita' di reperire dotazioni per l'esistente.  
OSSERVAZIONE 2  
- che la soglia per l'inserimento dell'intervento in POC venga portata a 2.500 di Su netta  
OSSERVAZIONE 3  
- modifica alla convenzione ora in essere.  
Intende realizzare l'intervento nella adiacente area comunale, ora verde.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto la richiesta di effettuare un intervento di 2500 mq di superficie utile e' in contrasto con le previsioni del PSC*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON PERTINENTE*

PROT. SPEC. n. 69

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Legacoop, Confcooperative, AGCI  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di utilizzare colori nettamente diversi negli allegati cartografici del Rue per evitare errori nella consultazione e di riportare sulle singole tavole data ed elenco degli aggiornamenti subiti. (Art. 2 punto 3)

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di inserire un riferimento alla normativa transitoria e di concertare tale normativa in un tavolo tecnico con le Associazioni Imprenditoriali; di inserire un termine temporale entro il quale sia possibile presentare istanza di titolo abilitativo per tutti quei casi nei quali la disciplina del Rue risulta penalizzante rispetto a quella del precedente Prg. (Art. 2 punto 4)

OSSERVAZIONE 3

L'osservante dichiara di non capire la necessita' di definire oltre alla superficie permeabile anche quella semipermeabile e in merito a quest'ultima chiede di ridurre la terra necessaria sui manufatti interrati da 1,5 m a 0,60 m. (Art. 12)

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede che nel calcolo della Sul siano conteggiati i soli muri interni ed esterni che delimitano le superfici utili (Su) e accessorie (Sa) e di chiarire il seguente periodo: " ..delle superfici dei singoli piani fuori terra impegnate da muri interni e perimetrali esterni".

Fa notare inoltre che nella controdeduzione al Psc il Comune ha accolto la proposta tecnica di definizione della superficie concordata in sede di tavolo tecnico di confronto Amministrazione - Associazioni Imprenditoriali. (Art. 13)

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di adottare per la superficie dei sottotetti la norma dei Rue dei Comuni della Valle dell'Idice secondo cui: "I vani sottotetto (o soffitte): a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano altezza utile media uguale o superiore a 2,40 m, con minimo assoluto di 1,80; b) sono considerati spazi di servizio della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano altezza utile media inferiore a 2,40 m, con minimo assoluto di 1,80; c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a piu' U.I. Le parti fruibili dei sottotetti costituiscono pertanto Su nel caso a), costituiscono Sa nei casi b) e c). (Art. 14 punto 1)

OSSERVAZIONE 6

L'osservante chiede di chiarire se la superficie dei collegamenti verticali e orizzontali sia da considerarsi a tutti i piani e non per la sola proiezione al piano terra come nel Re attuale o esclusa. (art. 14 punto 2)

OSSERVAZIONE 7

L'osservante dichiara che contrariamente a quanto accolto in sede di controdeduzioni al Psc (prot. spec. 372) sono considerati Sa: i balconi oltre la profondità di 1,5 m, i porticati e le gallerie non gravati da servitu di uso pubblico e chiede di chiarire il riferimento alle norme "(norme UNI e s.m.)" (Art. 14 punto 4)

OSSERVAZIONE 8

L'osservante chiede di specificare che per la realizzazione di Su interrata non esiste limitazione quantitativa, se non quella della superficie permeabile. (Art. 14 punto 5)

OSSERVAZIONE 9

L'osservante chiede di chiarire la definizione di sagoma planivolumetrica e per evitare interpretazioni soggettive di modificarla nel seguente modo: "Per sagoma planivolumetrica (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida di inviluppo descritta dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno dell'edificio (fronti e coperture) con il piano o i piani di campagna, al lordo delle logge, dei volumi aggettanti, dei bow-window, dei porticati, dei terrazzi in falda e dei volumi tecnici, al netto dei balconi, degli sporti di gronda o copertura aggettanti per non più di metri 1,50, delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle scale aperte di accesso al primo piano fuori terra." (Art. 16)

OSSERVAZIONE 10

L'osservante chiede di modificare la definizione altezza utile virtuale nel seguente modo: "L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore e' inclinato con pendenza costante, e' data dalla media delle altezze nette, escludendo pero' le parti dello spazio aventi altezza inferiore a 1,80 m; quando l'intradosso superiore e' inclinato con pendenze non costanti o curvo e' data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le porzioni di vano aventi altezza inferiore a 1,80 m. (Art. 18 punto 1)

#### OSSERVAZIONE 11

L'osservante chiede di escludere nella misurazione delle distanze gli elementi in oggetto inferiori a 1,5 metri, altrimenti anche lo sporto di gronda puo' essere considerato elemento in oggetto e come tale considerato nel calcolo delle distanze. (Art. 21 punto 1)

#### OSSERVAZIONE 12

L'osservante chiede di chiarire in quanto la norma del punto 4 sembra in contraddizione con i commi che la precedono e con quanto scritto nell'art 21. (Art. 22 punto 4)

#### OSSERVAZIONE 13

L'osservante chiede di inserire tra le deroghe il seguente punto : "e) Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti artt. 22 e 23 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse." (Art. 24)

#### OSSERVAZIONE 14

L'osservante chiede di chiarire come viene approvata, se e' approvata, la valutazione d'ammissibilita' nel caso dell'intervento edilizio diretto e cosa succede nel caso di una Dia e cosa nel caso di un permesso di costruire. (Art. 29 punto 2)

#### OSSERVAZIONE 15

L'osservante chiede di fare attenzione a quanto previsto dalla norma perche' come conseguenza si avrebbe che negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa, sia misti che specializzati, per esempio, non sarebbe possibile trasformare in maniera legittima un'abitazione in studio professionale e viceversa, il che contribuirebbe non poco ad aumentare il divario tra quanto normato e le reali esigenze di chi vive e lavora nella città. (Art. 31)

#### OSSERVAZIONE 16

L'osservante dichiara che l'introduzione della soglia dimensionale di 2.300 mq di Sul che limita la possibilita' di attuazione diretta degli interventi e rimanda al POC i restanti risulta assai limitativa e finisce con il rallentare se non abolire i processi di riqualificazione del tessuto consolidato. L'osservante chiede di reintrodurre la possibilita' di modesti incrementi nel tessuto edilizio esistente, in particolare chiede siano consentiti "interventi di nuova costruzione per ampliamento extra sagoma per una volumetria pari al 15% del volume lordo esistente" (oppure che si proceda in maniera analoga a quanto si è fatto per gli ambiti di riqualificazione specializzati).

Chiede inoltre di chiarire come avviene l'attuazione di ambiti con soglia superiore a 2.300 mq e se si possono formalizzare le domande al Poc appena adottato o bisogna attendere l'adozione di un altro Poc o variante al Poc. (Art. 61)

#### OSSERVAZIONE 17

L'osservante dichiara che l'introduzione della soglia dimensionale di 2.300 mq di Sul che limita la possibilita' di attuazione diretta degli interventi e rimanda al Poc i restanti risulta assai limitativa e finisce con il rallentare se non abolire i processi di riqualificazione del tessuto consolidato. (Art. 62)

#### OSSERVAZIONE 18

L'osservante chiede di innalzare la soglia entro cui si puo' intervenire con permesso di costruire Dia a 4.000 mq di Sul e di consentire interventi di nuova costruzione per ampliamento extra sagoma per una volumetria pari al 15% del volume lordo esistente (oppure che si proceda in maniera analoga a quanto si e' fatto per gli ambiti di riqualificazione specializzati). (Art. 67)

#### OSSERVAZIONE 19

L'osservante chiede di specificare nel Rue cosa si intende per edilizia sociale di iniziativa privata ed edificabilita' premiale concordando la norma in un tavolo tecnico con le Associazioni Imprenditoriali. (Art. 90)

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda la Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni*

PROT. SPEC. n. 94

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente geom. Claudio Belletti  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto  
OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di poter ammettere demolizione e ricostruzione negli edifici di interesse documentale.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede l'applicazione dell'unatantum nelle singole U.I.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede per le parti aggettanti che non venga conteggiata la larghezza del balcone.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede l'eliminazione del termine "ove ammessa" nell'articolo 26 comma 4 lettera h8.  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede per le parti di edificio di non interesse anche la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione con sagoma diversa.  
OSSERVAZIONE 6  
L'osservante chiede che nel calcolo delle dotazioni dovute per cambio d'uso venga specificato che il riferimento per il calcolo è solo il PU.  
OSSERVAZIONE 7  
L'osservante chiede una deroga delle dotazioni dovute per ambiti consolidati sotto 250 mq.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA,*

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premiati) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA con modifiche normative*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA con modifiche normative*

*OSSERVAZIONE 5*

*ACCOLTA laddove ammesso dalla disciplina d'ambito*

*OSSERVAZIONE 6*

*ACCOLTA con modifiche normative del testo controdedotto*

*OSSERVAZIONE 7*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche normative dell'articolo 30 del RUE controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 98

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 84 Pontelungo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Emilia Ponente, 354, 356, 358

---

**Esibente** Maria Paola Stabilini  
**Proprietà** Maria Paola Stabilini

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede l'aggiornamento della cartografia considerando anche gli edifici identificati come sub 12 (difforme) e sub 13 14 15 non esistenti in Ctc.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede la possibilità di effettuare un ampliamento edificio documentale principale.  
OSSERVAZIONE 3  
Chiede l'ampliamento del sub 12 esercitando una tantum.  
OSSERVAZIONE 4  
Chiede in alternativa la declassificazione dell'edificio sub 12 per procedere all'incremento del volume 10 %.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA - con modifica cartografica*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico - culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA attenendosi ai criteri previsti dall'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 101

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** via D'Azeglio - Via Libia 67,69,71 - via Bigari,1

---

**Esibente**

Claudio Paltrinieri - Direttore Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di Bologna

**Proprietà**

Provincia di Bologna

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede per l'edificio 'Ex maternita' di modificare la tavola delle attrezzature con riduzione dell'area identificata come attrezzatura conformemente all'accordo.

OSSERVAZIONE 2

Chiede inoltre di togliere la classificazione di edifici di interesse documentale.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante in relazione all'ex deposito ATC chiede di togliere la classificazione di documentale di parte dell'edificio.

OSSERVAZIONE 4

L'osservante in relazione a edifici siti in via Bigari chiede di cambiare classificazione di attrezzatura verso direzionale pubblica.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA con modifiche alla tavola*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA in quanto facente parte di accordo già sottoscritto dal Comune di Bologna a seguito di necessarie analisi di carattere urbanistico.*

*OSSERVAZIONE 3 ex deposito ATC*

*ACCOLTA in quanto facente parte di accordo già sottoscritto dal Comune di Bologna a seguito di necessarie analisi di carattere urbanistico.*

*OSSERVAZIONE 4 via Bigari*

*NON ACCOLTA in quanto la tavola delle attrezzature definita dal PSC riporta le attrezzature esistenti, ciò non mette in discussione la realizzabilità dell'accordo sottoscritto.*

PROT. SPEC. n. 107

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Governare Bologna  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
Nel RUE non viene evidenziato un quadro normativo riferito agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle molteplici accezioni, che si chiede di incentivare e sostenere, anche attraverso operazioni appropriate e compatibili di riconversione/liberalizzazione degli usi ed incremento ragionato della consistenza originaria, come anche di riassetto delle unità funzionali (frazionamento delle unità immobiliari)  
Appare significativo definire nel RUE una casistica ampia dei possibili interventi di ristrutturazione - da quelli minuti fino alla ristrutturazione urbanistica - da realizzare forse anche attraverso strumentazione attuativa appropriata, nei diversi ambiti, definendo con il POC dove localizzare le possibilità' specifiche di intervento.  
OSSERVAZIONE 2  
Appare opportuno - nel silenzio del Psc - che vengano previsti - nel RUE o nel POC - percorsi amministrativi di carattere relativamente automatico, anche con la previsione di bandi pubblici a carattere ricorrente e di adeguata frequenza.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

*ACCOLTA DI FATTO in quanto l'impianto generale del RUE è caratterizzato da una connotazione prestazionale e dalla individuazione di obiettivi da raggiungere senza prestabilire e prefigurare la soluzione per l'ottenimento del risultato auspicato. Ciò comporta una maggiore flessibilità' dello strumento e una assunzione da parte dei proponenti di interpretare e tradurre gli obiettivi, da parte dell'Amministrazione d'altro canto la valutazione della soluzione proposta. Gli interventi ammissibili sull'esistente sono definiti e normati sia nelle parti generali sia nella specifica disciplina d'ambito.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

*Non pertinente al RUE.*

*Si rileva comunque che il "primo" POC adottato e in corso di approvazione costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n.47/78, cui fanno riferimento il PRG 85 e il RE vigenti: l'Amministrazione si è pertanto proposta, con l'adozione di detto primo POC, di definire alcune regole di transizione e di costruire una cornice per alcune operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedurali conclusi negli ultimi anni, quando il nuovo quadro pianificatorio era in corso di definizione, coerente con le nuove prospettive strategiche e strutturali. Il quadro normativo del primo POC prevede peraltro che nel corso della sua validità quinquennale si proceda sia a varianti specifiche allo stesso sia ad ulteriore POC, o variante generale, a seguito di procedure concorsuali per selezionare, in maniera concorrenziale, gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal Psc, previo aggiornamento della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni introdotte.*

PROT. SPEC. n. 123

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Ordine Agronomi e Forestali Prov.Bo - Collegio Geometri prov.Bo - Collegio Periti Industriali prov.Bo -  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di chiarire come comportarsi con le varianti su immobili classificati di interesse storico. (Art. 7 comma 1)

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di poter considerare le superfici destinate a parcheggio permeabili o semipermeabili in funzione della tipologia previsto all'art. 19 del Regolamento del verde soprattutto in considerazione della possibili di realizzazione dei parcheggi con la tecnica del "prato armato", (come per altro previsto dal Regolamento di verde). (Art. 12)

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede di stabilire una misura minima della parete sulla quale calcolare la Sul escludendo la porzione eccedente tale mimino realizzata solo ai fini del raggiungimento delle prestazioni energetiche. Stesso ragionamento anche per i nuovi edifici. Negli Ambiti si parla infatti di Sul di progetto. (Art.13)

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di specificare se gli spazi di collegamento verticale sono da conteggiare una sola volta per la loro proiezione su un piano o per tutti i piani e di eliminare nel comma 2, lettera C il termine "balconi coperti", in quanto esclusi dal computo di Su e Sa nel comma 4 lettera A. (Art.14 comma 2)

L'osservante chiede di eliminare "... e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare..."(Art.14 comma 3)

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di prevedere indicazioni in merito alle installazioni di elementi tecnologici quali pannelli solari o fotovoltaici o altri sistemi per il soddisfacimento delle normative in materia di risparmio energetico. (Art.16)

OSSERVAZIONE 6

L'osservante dichiara che il parametro del volume esistente inteso come cio' che legittimamente risulta dalle concessioni o documenti catastali non e' sempre facilmente reperibile. (Art.17 comma 2)

OSSERVAZIONE 7

L'osservante chiede di mantenere distaccati dagli articoli del Rue gli elementi di glossario in quanto sono da considerarsi come un elenco suscettibile di modifiche e integrazioni. (Art.20)

OSSERVAZIONE 8

L'osservante chiede di eliminare il secondo epriodo del comma 1 e di conseguenza chiede di modificare il comma 2 eliminado la dicitura "ovvero i relativi elementi in oggetto"; di richiamare il comma 4 art. 22, per i balconi, in merito alla distanza minima di 1.50 m dai confini di proprieta' dei relativi parapetti; di indicare al comma 2 "distanza tra edifici" e non "tra due edifici". ( Art.21)

OSSERVAZIONE 9

L'osservante chiede di moficare il comma 1 nel seguente modo: "Per interventi su edifici esistenti che non comportino aumento della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, anche se inferiori ai minimi." (Art. 23)

OSSERVAZIONE 10

L'osservante evidenzia che la definizione "ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali" non fa parte del repertorio delle opere del Rue e che l'intervento di ristrutturazione edilizia h1 – demolizione e ricostruzione totale dell'edificio all'interno della sagoma planivolumetrica, sembra ricalcare quello indicato dal Psc. Detto articolo, ora, prevederebbe il rispetto delle distanze di cui all'art. 21 da strade e ferrovie.

Riguardo alle deroghe si evidenzia che la deroga per la minor distanza dal limite stradale deve essere approvata con deliberazione del consiglio comunale (vedi art.95 del Rue). (Art.24)

OSSERVAZIONE 11

L'osservante chiede di introdurre le seguenti modifiche: "a2 - apertura e chiusura di porte, purché all'interno della medesima unità immobiliare che non coinvolgano elementi strutturali e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari"; "b1 - rifacimento parziale di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti)..."; "b2 - rifacimento parziale di intonaci e tinteggiature escluso edifici di interesse storico documentale"; "b3 - rifacimento e installazione di serramenti e infissi esterni (escluse le vetrine di negozi o di unità immobiliari a piano terreno)..."; "b9 - installazione di condizionatori a parete e appositi supporti escluso edifici di interesse storico e documentale"; "c8 - installazione in semplice appoggio al suolo di piccoli



prefabbricati in legno (non più di uno per unità immobiliare dotata di giardino privato)..."; "d9 - sottomurazioni e interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento" (occorre definire l'esigenza del "deposito strutturale"); "d11 – CD senza opere:(inserire tale opera in quanto non prevista)"; "f6 – realizzazione di impianti fognari non a rete (quali ad esempio piccoli impianti di depurazione domestica in area sprovvista di fognatura)";h2 - Chiarire cosa s'intende per "strutture portanti perimetrali verticali; h10 – si ritiene di inserire un'ulteriore intervento quale il CD con opere eccedenti la manutenzione straordinaria in quanto equiparato ad intervento di ristrutturazione edilizia nell'art. 31; occorre prevedere negli Ambiti l'ammissibilità degli interventi di nuova costruzione quando riferiti ad esempio alla realizzazione di ascensori e piattaforme elevatrici esterni che nelle procedure (vedi art. 93 comma h) sono assoggettati obbligatoriamente a Dia; i5 - costruzione di sporti, balconi e simili (chiarire se si intende qualunque tipo di oggetto). (Art. 26)

#### OSSERVAZIONE 12

L'osservante chiede di inserire nell'uso (1a) gli affitti camere e i bed and breakfast, in quanto attività svolte in abitazioni private; di comprendere nell'uso (2a) l'abitazione del custode/titolare negli edifici industriali e artigianali elencati in questa categoria, eventualmente introducendo un limite dimensionale di superficie; di chiarire come mai nella classificazione degli usi industriali e artigianali (2), non sono comprese le attività di smaltimento, trattamento, riciclaggio di rifiuti (privati e pubblici), né gli usi relativi ai servizi per le reti – acqua, gas, energia elettrica, energia termica; di far rientrare nell'uso (4d) le pizzerie da asporto, le gelaterie e le panetterie; di specificare in quale categoria (3b) o (7a) rientrano i presidi sanitari e i poliambulatori e, di conseguenza, di chiarire in quale categoria si trovano gli studi professionali medici. (Art. 27)

#### OSSERVAZIONE 13

L'osservante chiede all'Amministrazione di mettere a disposizione dei tecnici i dati in suo possesso su cui è possibile sostenere le verifiche.

Chiede di eliminare nel Rischio di incidente la dicitura "e non soggetta al rilascio del Certificato di prevenzione ..."

Precisa che la verifica di impatto dei Cambiamenti climatici risulta non pertinente.

Inoltre la verifica degli impatti, in relazione all'ammissibilità urbanistica degli usi, introduce per gli interventi diretti l'obbligatorietà della Valutazione preventiva, procedura che la legge regionale 31/2002 prevede facoltativa. (Art.29)

#### OSSERVAZIONE 14

L'osservante chiede di chiarire se le dotazioni, PU e PE, per i singoli usi e ai fini dell'aumento delle dotazioni territoriali, sono da considerare separatamente, ovvero se il PE sia da considerare unicamente in rapporto all'aumento delle dotazioni di PU.

L'osservante evidenzia che la difficoltà di reperimento dei parcheggi al servizio degli edifici limita in maniera rilevante il rinnovamento del patrimonio esistente nella volontà di adattarlo alle esigenze dei cittadini, tale da ipotizzare un "congelamento" dei cambi d'uso e dei frazionamenti delle unità immobiliari.

L'osservante chiede di prevedere per i parcheggi la dimensione di m 2,5 x 4,8 m e superficie convenzionale pari a mq. 25 x posto auto.

L'osservante inoltre suggerisce di reintrodurre come nel vigente Regolamento edilizio una deroga sull'applicazione della norma inserendo la soglia dimensionale, per il cambio d'uso, ove ammesso nell'ambito, pari a 250 mq di Su per unità immobiliare; di prevedere riguardo ai frazionamenti, al fine di non impedire molteplici interventi, la deroga alla reperibilità delle dotazioni per il Nucleo di antica formazione; di inserire per tutti gli altri Ambiti una soglia minima sotto la quale derogare integralmente la reperibilità delle dotazioni e per gli interventi di frazionamento, sopra la soglia stabilita, diminuire la percentuale di PE fino al 15%; altresì, per quanto riguarda il frazionamento residenziale, di limitare la creazione di massimo 1 monocale per intervento, fatto salvo i requisiti conservativi prescritti per gli edifici di interesse storico-architettonico e documentale, ed escludere le unità già interessate da un precedente accorpamento. (Art. 30)

#### OSSERVAZIONE 15

L'osservante evidenzia che il cambio d'uso con opere eccedenti la manutenzione straordinaria e' equiparato alla ristrutturazione, cosa che non risulta dalla Lr 31/2002 e ritiene eccessiva la norma secondo cui si prevede il cambio d'uso, anche all'interno di un uso principale, nel caso in cui comporti un aumento delle dotazioni minime richieste rispetto all'uso precedente.

L'osservante inoltre evidenzia un errore nel testo: comma 2 art. 27 anziché comma 3. (Art. 31)

#### OSSERVAZIONE 16

L'osservante sostiene che la procedura di sostenibilità (screening) non può essere riferita a un dimensionamento di parcheggio come quella individuata (troppo esiguo) in relazione al sistema urbano del territorio comunale. (Art.38 comma 1)

#### OSSERVAZIONE 17

L'osservante chiede di inserire un punto sulle linee-guida per la progettazione del verde pubblico (da definire da parte del settore lavori pubblici), ovvero fare riferimento allo specifico capitolo del Regolamento del verde; di aggiungere al punto 1.5 del requisito E3 "Nel caso di mitigazioni acustiche prediligere soluzioni che prevedano barriere di materiali inerti (legno, vetro o altri materiali) mitigate con soluzioni progettuali che sfruttino le potenzialità del verde"; di aggiungere al punto 1.8 del requisito E.4 "Collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti. (Art. 40)

#### OSSERVAZIONE 18

L'osservante chiede di fare una distinzione tra i giardini di interesse storico tutelati e vincolati L 1497 e Dlgs

42/2004, da quelli semplicemente di interesse documentale e conseguentemente di distinguere le diverse prestazioni in relazione al diverso livello di tutela operante; di sostituire al punto 1.1 del requisito F.2 "specie compatibile" con "specie vicariante" e di fare attenzione al fatto che i limiti della tutela in relazione alle dimensioni sono specificati nel Regolamento del verde; di inserire il comma seguente ne requisito F.2 : "Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico." (Art. 41)

#### OSSERVAZIONE 19

L'osservante sostiene che la progettazione unitaria così come prevista nel requisito G.2 è possibile, ma la cura e la manutenzione richiedono una gestione unitaria e disciplinata che spesso sono inconciliabili con gli obiettivi degli utilizzatori.

L'osservante chiede di aggiungere al punto 1.5 del requisito G.2 "Ai fini di ottenere risultati non negativi ed evitare spettacoli di disordine come dimostrano le esperienze attuali, si propone di utilizzare mediatori culturali e animatori che favoriscano le attività di socializzazione, facciano incontri tecnici, ecc"; di affidare la gestione a specifiche associazioni invece di quanto previsto al punto 1.7 del requisito G.2 in quanto gli istituti scolastici d'estate sono chiusi. ( Art. 42)

#### OSSERVAZIONE 20

L'osservante chiede di prevedere la possibilità di sottoscrivere accordi con gli agricoltori per la costituzione di una eventuale rete di percorsi fruibili al pubblico. (Art. 43 requisito H. 2)

#### OSSERVAZIONE 21

L'osservante chiede di modificare la norma al punto 2,4 del requisito lu 1 in quanto troppo restrittiva e di consentire l'installazione di sistemi schermanti come suggerito dalle disposizioni in materia di controllo dell'apporto energetico solare. (Art.54)

#### OSSERVAZIONE 22

L'osservante chiede di inserire nel requisito A2.1 una prestazione nuova che recita come segue: "Prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico." ; di riscrivere il comma 4.3 del requisito A5.1 in quanto non è chiaro cosa si intenda per tempo di ritorno. (Art. 55)

#### OSSERVAZIONE 23

L'osservante chiede di consentire la realizzazione di ampliamenti una tantum, mediante l'applicazione dei livelli prestazionali migliorativi, anche per interventi di ristrutturazione edilizia parziale; di modificare il punto 1.1 del requisito E5.2 come segue: "Garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, incendi, esplosioni."; di modificare in 1.000 mq di Su il limite di 1.000 mq di Sul come definito ai punti 1 e 2 del requisito E7.1; di correggere il refuso al punto 1.3 del requisito E7.1 scrivendo: "si veda requisito E7.3" invece di "si veda requisito E6.3"; di aggiungere alla fine del punto 1.4 del requisito E7.1 la frase "nei casi in cui sia energeticamente conveniente"; di riferirsi nel punto 1.1 del requisito E7.2 ai requisiti cogenti contenuti nella delibera 156/08 e di rimandare pertanto la verifica alle schede tecniche di dettaglio; di eliminare al punto 1.2 del requisito E7.4 la frase "per gli usi non abitativi"; di aggiungere alla fine dello stesso punto la frase: "Si suggerisce l'utilizzo di contatori divisionali per misurare il consumo di energia elettrica destinata alla climatizzazione."; di eliminare al punto 1.1 del requisito E8.3 la presenza del terminale per l'erogazione di gas in quanto non indispensabile e sostituibile con apparecchiature elettriche. (Art. 56)

#### OSSERVAZIONE 24

L'osservante evidenzia che la disciplina del comma 3 che prescrive interventi di manutenzione a carattere unitario può non risultare efficace ai fini amministrative e può risultare di difficile gestione da parte del tecnico nel coordinamento dell'intervento in quanto può interessare più proprietari.

Inoltre l'osservante chiede di applicare il punto 1.5 dei requisiti S.2 e D.2 unicamente a interventi di ristrutturazione globale dell'edificio. (Art. 57)

#### OSSERVAZIONE 25

L'osservante chiede negli Ambiti di cui agli artt. 59, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70 di inserire la possibilità di realizzare gli interventi di nuova costruzione (dai punti i3 alla i9 dell'art. 26, comma 5).

#### OSSERVAZIONE 26

L'osservante chiede di inserire nell'elenco del comma 4 il mutamento di destinazione d'uso senza opere; di fare attenzione al fatto che la definizione al comma 8 dove dice "devono preferibilmente" non è prescrittiva; di considerare che i dehor non sono direttamente materia di pianificazione urbanistica (comma 9); di prevedere un rimando all'art. 32 per la tutela delle attività commerciali e artigianali diffuse; di verificare la necessità di prevedere nei Nuclei di antica formazione la verifica dell'impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani. (Art.59)

#### OSSERVAZIONE 27

L'osservante chiede di prevedere quali strumenti e quali elaborati devono essere prodotti e i soggetti preposti alla redazione per le numerose verifiche previste; di prevedere, in relazione ai nuovi edifici strumentali all'attività agricola, il riferimento anche alla superficie aziendale ampliata dopo l'entrata in vigore del Psc, ovviamente computando le eventuali superfici edificate esistenti, stralciate dal terreno; di aumentare le superfici massime di nuova edificazione in relazione all'introduzione dei seguenti impegni e requisiti: imposizione di maggiori vincoli d'uso, impegno alla conduzione agricola per periodi minimi superiori a 10 anni, eliminazione delle eventuali superfetazioni e di elementi incongrui con negativo impatto paesaggistico, realizzazione di opere di rinaturalizzazione e/o di valenza paesaggistica (siepi, filari, boschetti, eccetera) su almeno il 2% della superficie aziendale. (Artt. 69, 70)

#### OSSERVAZIONE 28

L'osservante chiede di non escludere l'uso 3b; di poter ammettere anche gli usi (5b) e (6) in quanto se la valorizzazione del territorio rurale periurbano è orientata verso attività di mantenimento degli aspetti ambientali e fruizione della popolazione per attività diportistiche occorre poter fornire anche strutture non impattanti, anzi valorizzare quelle esistenti come previsto dalla Lr 6/1995; di eliminare dall'uso (8) l'impatto sull'impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche in quanto la produzione agricola di Bologna non presenta una propria tipicità e i provvedimenti della Ce hanno portato a un incremento degli elementi naturali quali siepi, boschi, ecc; di chiarire se la realizzazione di nuove strade o la modifica rilevante di quelle esistenti deve essere preceduta dalla verifica dell'impatto sul paesaggio, flora e fauna; di chiarire se tra gli impianti di distribuzione e adduzione per l'approvvigionamento idrico è ammessa la realizzazione di pozzi; di prevedere l'obbligatorietà di interrimento di quelle elettriche, previa analisi della stabilità dei terreni interessati dal loro tracciato, di escludere gli edifici d'interesse storico – architettonico e d'interesse documentale assoggettati a specifica disciplina di intervento dalle limitazioni poste nel comma 4; di declinare diversamente il limite minimo dimensionale relativo alla realizzazione di abitazioni riferendolo al numero dei vani abitabili dell'unità immobiliare; di indicare al comma 5 nel caso di richieste di nuovi manufatti agricoli dopo i 10 anni che è necessario indicare se lo strumento per la verifica delle esigenze agricole è sempre il Psa come previsto dalla Lr 20/2001; di prevedere un tavolo con il Demanio per gli interventi nella zona Sic-Zps del fiume Reno e di considerare la difficoltà di incrementare i laghetti collinari in quanto interventi costosi e di difficile realizzazione per i caratteri morfologici del nostro appennino. (Art.69)

#### OSSERVAZIONE 29

L'osservante chiede di fare attenzione al fatto che l'esclusione della possibilità di realizzare nuovi edifici a uso abitativo contrasta con le previsioni normative del Psc (art. 30 comma 3); di prevedere la realizzazione di "edifici, quali piscine, campi da bocce e simili" connesse ad attività agrituristiche purché mitigate con altrettante opere a carattere paesaggistico e ambientale; di non vietare gli ampliamenti di reti tecnologiche come quelle elettriche e metano; di utilizzare il Psa previsto dalla Lr 20/2001 come strumento di valutazione delle necessità dell'azienda agricola; di permettere la manutenzione straordinaria; di utilizzare al posto della superficie minima aziendale, al comma 6, i parametri tecnico-economici basati su elementi oggettivi (vd Piano di sviluppo aziendale); di escludere la realizzazione di serre fisse anche in collina perché di particolare impatto paesaggistico; di aumentare le superfici massime realizzabili per nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli; di ridurre la superficie per serre fisse; di non riferire la superficie relativa a edifici o locali destinati alla conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali unicamente all'autoconsumo; di non considerare i requisiti di competitività previsti dal Piano regionale di sviluppo rurale in quanto aleatori e difficilmente applicabili; di aumentare la superficie ammessa per costruzioni adibite a ricovero macchine ed attrezzi; risolvere il problema dell'incoerenza tra le diverse limitazioni poste alle attività delle aziende agricole dal RUE e quanto invece previsto dalla Lr 20/2000. (Art.70)

#### OSSERVAZIONE 30

L'osservante chiede di non impegnare il Consiglio comunale per applicare la deroga ai requisiti di distanza in merito all'allineamento stradale. (Art. 95)

#### OSSERVAZIONE 31

L'osservante chiede di inserire tra le opere non soggette a titolo abilitativo le trasformazioni relative agli insediamenti degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al Dlgs 387/2003. (Art. 96)

#### OSSERVAZIONE 32

L'osservante chiede di chiarire le modalità di applicazione della prescrizione delle opere abusive, auspicando l'estensione del suo utilizzo non solo con il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità ma anche mediante la presentazione della scheda tecnica dell'unità immobiliare; di verificare se per quanto riguarda la sanatoria di interventi che abbiano comportato l'aumento di U.I., sia necessario il reperimento dei parcheggi pertinenziali. (Art. 99)

#### OSSERVAZIONE 33

L'osservante chiede di aggiungere al comma 3 "qualora non sia inviata telematicamente". (Art. 108)

#### OSSERVAZIONE 34

L'osservante chiede di rendere esplicito il tema, il carattere e la modalità contributiva. (Art. 114)

#### OSSERVAZIONE 35

L'osservante chiede di mantenere distinte le proprietà private da quelle pubbliche, eliminando la proprietà privata d'uso pubblico al fine di evitare un aggravio economico sul privato circa gli oneri manutentivi, ma ancor peggio una responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo di terzi. (Art. 118 comma 1)

---

## **Controdeduzione**

*ACCOLTA si veda relazione sulle modifiche apportate in sede di controdeduzione del RUE.*

PROT. SPEC. n. 126

**Quartiere**

**Ambito** 71 Navile (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via della Beverara 19

---

**Esibente** CRIF spa  
**Proprietà** CRIF spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
Chiede di poter ampliare realizzando un ulteriore solaio all'interno del volume esistente senza modifica di sagoma.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede di inserire due emendamenti all'articolo 61  
- possibilita' di attuare con intervento edilizio diretto entro sagoma anche superando la soglia.  
- attuare con intervento diretto demolizione con ricostruzione con riduzione di volume e cambio d'uso da produttivo a direzionale di un edificio che ha Sul inferiore alla soglia ma volume potenzialmente soprasoglia.  
OSSERVAZIONE 3  
Chiede di non applicare la verifica di ammissibilita' nel caso di interventi quando ci sono gia' insediati usi soggetti a verifica.  
OSSERVAZIONE 4  
Che venga prevista la possibilita' di incremento una tantum del 15% di Su extrasagoma per attivita' di tipo 3, gia' consentita per l'articolo 62.  
OSSERVAZIONE 5  
Chiede che venga precisato nell'articolo 114 per ogni uso le quantita' di dotazioni territoriali necessarie.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA limitatamente agli interventi inferiori alla ristrutturazione*

*OSSERVAZIONE 4*

*PARZIALMENTE ACCOLTA in relazione all'unatantum disciplinata dall'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 5*

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 129

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Marco Buriani  
**Proprietà** ANCE BOLOGNA**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto****1. PREMIALITÀ DEL RUE**

Il testo del RUE adottato appare completo, in linea con le indicazioni del PSC, ma delega eccessivamente al POC, strumento che appare flessibile sul piano gestionale ma troppo debole sul piano giuridico/amministrativo, i contenuti dei parametri della trasformazione urbanistica ed edilizia.

Tali parametri debbono, a nostro avviso, essere in via generale contenuti nel PSC o nel RUE ed essere resi operativi dal POC o in caso contrario un annullamento in sede giurisdizionale del POC paralizzerebbe tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

In particolare, riteniamo opportuno inserire nel RUE previsioni che facilitino la formazione del POC e che affrontino in modo operativo, rispetto al PSC, l'impostazione della premialità prevista esplicitamente dal PSC.

L'edificabilità premiale è comunque determinata dalla somma delle quote derivanti da:

- Trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'amministrazione intende acquisire (aree di decollo)
- Realizzazione di interventi di edilizia sociale
- Incentivazione della qualità energetica/ambientale, architettonica, urbanistica.

**2. AMBITI CONSOLIDATI E DA RIQUALIFICARE**

Si ribadisce la necessità che il RUE ed il POC contengano una previsione che consenta all'Amministrazione ed agli operatori, negli ambiti consolidati, di intervenire attraverso interventi edilizi diretti che possano realizzarsi al di fuori del POC quanto meno entro una Sul inferiore a 5000 mq (non 2300 mq, come previsto dal PSC approvato) fatto salvo il rispetto dei limiti sulla dotazione di verde permeabile e sulle distanze. Tale previsione dovrà quindi essere riconsiderata in sede di variante al PSC.

In via transitoria, riteniamo opportuno che negli ambiti consolidati (artt. 61 e 62) il RUE introduca la possibilità, per gli interventi di nuova costruzione di sostituzione di edifici esistenti e ricompresi tra i 2.300 e i 5.000 mq di Sul, di inserimento nel POC in via esclusiva prioritaria e non concorsuale

Inoltre, al fine di evitare "paralisi e ritardi realizzativi" negli interventi, riteniamo necessario che il RUE preveda una periodicità quanto meno annuale nella formazione/aggiornamento del/dei POC.

Al fine di non ostacolare piccole e vitali trasformazioni per la città consolidata, riteniamo opportuno venga introdotta una deroga alla realizzazione di parcheggi di tipo pertinenziale (PE), negli interventi diretti di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, limitata agli interventi di frazionamento ed ai cambi d'uso (con o senza opere), che comportino un aumento del numero di unità immobiliari ed un conseguente aumento delle dotazioni richieste, prevedendo che:

- per l'uso residenziale sia fissata una soglia di esclusione pari a 10 unità immobiliari, risultanti dal frazionamento e/o cambio d'uso;

- per tutti gli altri usi sia fissata una soglia di esclusione pari a 5 unità immobiliari, risultanti dal frazionamento e/o cambio d'uso.

Riteniamo indispensabile specificare nell' art. 56 del RUE che la quota derivante dall'una tantum viene considerata al di fuori dal limite dei 2.300 mq di SUL, perciò riferito esclusivamente allo stato di fatto.

Nella città consolidata occorre prevedere per i lotti non ancora edificati, qualora presentino un interesse pubblico prevalente e l'Amministrazione esprima la volontà di acquisirli al patrimonio comunale, e' ammessa la nuova costruzione con un indice UF pari a 0.27 - 0.40 mq modulabile in ragione della densità dell'ambito.

Nella città consolidata deve essere prevista la possibilità di procedere alla demolizione di edifici esistenti con la realizzazione di volumi pari a tre volte quelli demoliti da realizzare in ambiti di trasformazione urbanistica.

Negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati, qualora caratterizzati da situazioni/contesti che a seguito di successive trasformazioni hanno assunto caratteristiche proprie e/o contestuali marcatamente residenziali siano ammessi gli usi abitativi di tipo urbano.

**3. RAPPORTO OTTIMALE SA E SU NEI DIVERSI AMBITI**

si propone che negli ambiti sottoposti a POC il limite di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra possa eccedere il 50% della SU di progetto, arrivando fino al 70%, in relazione allo stato di fatto ed di diritto di ciascun ambito. Tale flessibilità dovrà essere delegata quindi alle scelte effettuate dal POC.

Al fine di incentivare la qualificazione energetico-ambientale degli edifici si ritiene essenziale la possibilità di escludere dal calcolo sia della SA che della SU spazi tecnici, extracorsa e locali macchina degli ascensori, centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione, ecc.

**4. ULTERIORI OSSERVAZIONI**

Migliorare le campiture dei materiali urbani e degli ambiti nelle cartografie per una ottimale leggibilità.

Appare opportuno inserire nel glossario la definizione di parcheggio presente nel RE vigente.  
Appare eccessivo il dimensionamento delle aree di parcheggio a 30 mq, si propone di portarlo a 25 mq.  
Per non ostacolare le trasformazioni nella città consolidata si chiede sia introdotta una deroga alla realizzazione di parcheggi di tipo pertinenziale PE per gli interventi di frazionamento ed ai cambi d'uso che comportino un aumento delle u.i. fissando una soglia di esclusione pari a 10 u.i.  
Per quanto riguarda l'articolo 26 si ritiene opportuno innalzare il valore dell'altezza degli spazi tecnici a 2.40 m per consentire l'inserimento dei nuovi impianti tecnologici (caldaie verticali).  
In riferimento all'articolo 29, apprezzandone l'impostazione, viene richiesto di chiarire i tempi, le modalità, le responsabilità in carico al promotore dell'intervento ed all'amministrazione comunale.  
Si propone di introdurre la valutazione di ammissibilità preventiva.

#### 5. NORME IN MATERIA ACUSTICA

Relativamente al requisito "protezione dell'inquinamento acustico" si propone una formulazione che consenta di prendere in esame l'effetto schermatura assicurato dalla collocazione di barriere adeguate qualora non sia possibile utilizzare volumetrie adeguate per destinazione d'uso.

Per quanto riguarda gli edifici di interesse storico-architettonico e di interesse documentale gli elaborati grafici mostrano un eccessivo aumento degli edifici classificati non rapportato al valore intrinseco dell'edificio.

Si ritiene indispensabile la definizione di un set di parametri e indicatori di carattere urbanistico architettonico che identifichino chiaramente il carattere di "interesse documentale".

#### 6. REQUISITI E RISPETTIVI LIVELLI PRESTAZIONALI

Si ritiene che i requisiti previsti dagli articoli 55 e 56 siano eccessivamente ambiziosi poco gestibili insieme. In generale i requisiti che nel Regolamento tipo della Regione sono volontari, nel RUE sono obbligatori ai fini del conseguimento del titolo abilitativo, ed estesi alla scala insediativa "aggregazione di edifici".

Si propone che almeno una parte di tali possibilità di intervento possono essere volontariamente introdotte ed economicamente bilanciate dall'indice premiale; non debbono perciò essere considerate cogenti.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione sulle modifiche apportate in sede di controdeduzione del RUE.*

PROT. SPEC. n. 140

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Carlo De Angelis  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante propone alcuni emendamenti al testo del Rue al fine di meglio specificare la tutela di elementi storici e architettonici:

- art. 58 comma 2, riga 4 chiede di aggiungere la parola "conserve" dopo la parola loggiati (elementi per la conservazione del ghiaccio nei giardini storici);
- art. 59 comma 7 propone la riscrittura del punto sub c): "devono utilizzare materiali lapidei per la pavimentazione di tipo, taglio e dimensioni adatti alle caratteristiche delle strade. Le pavimentazioni in acciottolato devono essere realizzate con ciottoli a testa piatta (capitozzati). Devono essere eliminati i manti bituminosi estesi all'intera sezione stradale. Non devono essere realizzati ex novo marciapiedi sopraelevati nelle vie storiche.";
- art. 59 comma 7 chiede l'inserimento del punto d): "Negli ambiti storici l'accesso e il percorrimto dei mezzi pubblici di trasporto devono tenere conto delle caratteristiche delle strade e delle pavimentazioni evitando che il peso e le dimensioni dei veicoli possano essere causa di danneggiamento e trasmissione di pericolose vibrazioni alle costruzioni e che si producano inquinamenti acustici eccessivi.";
- art. 59 comma 7 chiede l'inserimento del punto e): "Devono essere evitate nelle strade storiche le installazioni di dissuasori (colonnelle metalliche o altro ) in serie lungo i percorrimti pedonali".

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA in merito all'inserimento delle "conserve".  
Le indicazioni progettuali condivisibili prospettate sono di carattere progettuale di dettaglio e pertanto verranno valutate in sede di redazione delle Guide progettuali di cui all'articolo 2 comma 3 del RUE.*

PROT. SPEC. n. 149

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 121 Cirenaica (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** Via Scandellara 1

---

**Esibente** Paola Golfieri  
**Proprietà** Arc Immobiliare Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di declassificare l'immobile.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede nell'Ambito di esame di permettere interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con il recupero di superfici/volumi esistenti.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di aumentare il limite di 2.300 mq di Sul.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede di mantenere i diritti edificatori legittimati e di poter mantenere, sia negli interventi di demolizione con ricostruzione che nelle ricostruzioni edilizie con cambio d'uso, la Sul e/o i volumi esistenti (Sul di progetto = Sul esistente) e/o (Volume di progetto = Volume esistente)

---

### **Controdeduzione**

**OSSERVAZIONE 1**

**NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

**OSSERVAZIONE 2**

**ACCOLTA DI FATTO**

**OSSERVAZIONE 3**

**ACCOLTA**

**OSSERVAZIONE 4**

**NON ACCOLTA**

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*



PROT. SPEC. n. 152

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Ascom - Confcommercio  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MULTIGRUPPO

**Riassunto**                      OSSERVAZIONE 1  
L'osservante rileva che appare incoerente la miscela di attivita' di commercio e attivita' di artigianato alimentare che hanno problematiche e impatti diversi. Chiede di creare usi specifici per l'artigianato di servizio e l'artigianato alimentare, prevedendo per quest'ultimo procedure diverse riferite all'impatto nel contesto urbano (gelateria diversa da kebab o pizzeria d'asporto). Potrebbero essere usati progetti di valorizzazione per determinare gli usi possibili insediabili nelle aree da riqualificare. (Art. 27)

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante rileva che i negozi alimentari e pubblici esercizi sono sempre sottoposti a verifica dell'ammissibilita'. Chiede parametri chiari e misurabili. Chiede di chiarire chi dovra' valutare le condizioni e con quale strumento procedurale. Osserva la necessita' di semplificare eliminando indicatori poco significativi per le attivita' economiche di prossimita'. Devono essere definiti parametri tecnici e linee guida in modo da agevolare le attivita' di progettazione. (Art. 29)

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante rileva che la richiesta di dotazioni e' troppo onerosa per il cambio d'uso, cio' penalizzera' il recupero di unita' immobiliari verso usi ove vengono richieste forti dotazioni PE (abitazioni, attivita' commerciali e direzionali). Chiede di non richiedere le dotazioni PE in alcuni casi che non prevedono aumento di superfici, ma mantenere solo il PU monetizzabile. (Art. 30)

OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede in merito ai progetti di valorizzazione di richiamare nel Rue i criteri di applicazione e gli elementi normativi che ne caratterizzeranno l'applicazione e le modalita' per la creazione di nuovi progetti.

OSSERVAZIONE 5  
L'osservante rileva che: nel Rue non e' presente lo strumento dell'Iniziativa di riqualificazione commerciale, tale scelta impedisce il recupero di contenitori dismessi; non e' condivisibile la scelta di liberalizzare l'insediamento anche in centro storico di medio piccole strutture commerciali, e' certamente piu' idonea la metodologia di insediamento attraverso Pvc; un eventuale volume di nuove disponibilita' per strutture medio grandi sarebbe in controtendenza con il mercato gia' saturo, si afferma invece l'esigenza di un servizio commerciale di prossimita'; stralciare dal Rue i due riferimenti ai dehor (art 59 comma 8, comma 9) per riportare il tutto in un regolamento univoco che normi in modo coordinato l'intera materia, regolamento da condividere con le associazioni di categoria; dall'analisi delle schede di dettaglio non appaiono elementi semplificativi circa i criteri per l'ammissibilita' per gli usi; inserire nel corpo del Rue anche i criteri di studio e aggiornamento che ne dovrebbero caratterizzare nel tempo l'aderenza all'evoluzione tecnologica e sociale, precisando i principi per garantire la partecipazione delle organizzazione di categoria e della cittadinanza.

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al testo del RUE controdetotto*

PROT. SPEC. n. 154

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Luigi Celso per FEDERALBERGHI  
Proprietà

---

Gruppo di risposta      MULTIGRUPPO

**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede che possano essere monetizzate le dotazioni PE dove impossibili da realizzare, una maggiore flessibilita' nel reperimento di aree a tale scopo anche non in lotti di proprieta' o limitrofi e, per gli usi 1a e 1b, che siano limitate a un posto auto per u.i. Chiede, inoltre, di chiarire che per un cambio d'uso le dotazioni da fornire siano quelle aggiuntive indipendentemente da quelle esistenti.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede una forte riduzione delle dotazioni territoriali per interventi diretti rispetto a quanto richiesto per gli usi ricettivi ovvero 60 mq/100 mq di Su.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede di ampliare le possibilita' di monetizzare con valutazioni caso per caso.

OSSERVAZIONE 4

L'osservante richiede di reintrodurre l'una tantum per il ricettivo fuori centro storico del 40% se non utilizzata in precedenza.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante rileva la difficolta' di fare osservazioni in assenza di schede di dettaglio.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto prevista dalla legislazione regionale in materia*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA per gli interventi edilizi diretti*

*OSSERVAZIONE 4*

*PARZIALMENTE ACCOLTA in relazione alle possibilita' di incremento una tantum di cui agli articoli 32 e 56*

*OSSERVAZIONE 5*

*Le schede di dettaglio hanno natura regolamentare e pertanto vengono approvate dal Consiglio Comunale nelle modalita' previste per i regolamenti comunali.*

PROT. SPEC. n. 155

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente APPC - FIMAA - ALAC (Sedi di Bologna - Gruppo Ascom)  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante dichiara che impedire la nuova costruzione in alcuni Ambiti di fatto blocca interventi anche minimi quali balconi oltre 1,50 m e ascensori.

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante evidenzia che il Rue e' stato adottato senza schede tecniche di dettaglio.

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante dichiara che non è chiaro come computare l'eccedenza oltre 1,5 m dei balconim e cosa si intenda per balconi coperti.  
Chiede che questi non rientrino nel computo della Sa e di esplicitare meglio come calcolare la Sa per gli spazi di distribuzione verticale.

OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede di escludere dalle distanze elementi in oggetto inferiori a 1,5 m.

OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede di considerare interventi interni di apertura e chiusura porte di nuovo come manutenzione straordinaria, di ammettere in tutti gli ambiti la nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 6  
L'osservante chiede di inserire negli usi 1a e 1b i bed & breakfast e gli affittacamere e negli usi artigianali e industriali di inserire l'abitazione del custode.

OSSERVAZIONE 7  
L'osservante chiede di semplificare fortemente l'art. 29 prevedendo solo verifiche oggettive e verificabili.

OSSERVAZIONE 8  
L'osservante chiede di introdurre una soglia dimensionale sotto la quale non richiedere PE (250 mq) con comunque facolta' di monetizzare.

OSSERVAZIONE 9  
L'osservante chiede di togliere il cambio d'uso all'interno degli usi principali.

OSSERVAZIONE 10  
L'osservante chiede di limitare la condizione di intervenire unitariamente sulle facciate ai soli interventi di manutenzione straordinaria per consentire comunque i piccoli interventi.

OSSERVAZIONE 11  
L'osservante chiede di normare piu' chiaramente per ogni Ambito le tre categorie: usi ammessi, ammessi con verifica, esclusi.  
Date le dimensioni degli Ambiti si chiede di ammettere anche per usi esclusi la ristrutturazione edilizia senza aumento di Su.

OSSERVAZIONE 12  
L'osservante afferma che non è chiaro perché vengano mantenuti i diritti edificatori dei lotti liberi inseriti nel Poc e non anche quelli degli altri lotti non liberi ma contenuti all'interno degli stessi Ambiti.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al testo del RUE controdetotto*

PROT. SPEC. n. 157

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via G. Brini 37, 37/4, 39, 39/2, 39/3

---

**Esibente** geom. Ubaldo Gargiulo  
**Proprietà** Raal Immobiliare Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1

L'osservante, non essendo esplicitati nel Rue gli indici di utilizzazione ne' il rapporto massimo di copertura del lotto da assumere come parametro e standard per gli interventi sia sull'esistente che sulla nuova costruzione, chiede di confermare gli standard urbanistici presenti nelle Nta del Prg vigente nell'Ambito.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di aumentare l'unatantum al 20% di Su e al 15% del volume lordo, propone quindi il recupero integrale dell'art. 60 dalle Nta.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede di abolire che al patrimonio edilizio presente all'interno degli Ambiti infrastrutturali non è consentito aumento di volume o Su fino all'approvazione del POC.

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede che negli Ambiti infrastrutturali gli interventi su aree non edificate e/o di pertinenza dei lotti interessati siano dedicate ad attività complementari alle lavorazioni industriali e non che debbano contribuire al completamento e rafforzamento del sistema ecologico ambientale secondo gli indirizzi del Psc.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC con gli ambiti infrastrutturali*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON PERTINENTE in quanto di competenza del PSC*

PROT. SPEC. n. 160

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Orfeo, 42

---

**Esibente** Istituto delle Figlie del Sacro cuore di Gesu'  
**Proprietà** Istituto delle Figlie del Sacro cuore di Gesu'

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede:  
OSSERVAZIONE 1  
- che si proceda all'eliminazione dell'inciso contenuto al punto 2.4 dell'art.45 del Rue così che per le aree in oggetto valgano le norme generali sugli usi e sui mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 27 del Rue;  
OSSERVAZIONE 2  
- in via subordinata, mantenendo l'uso attività presente al momento dell'entrata in vigore del Psc, fatto salvo che la proprietà dimostri l'impossibilità del mantenimento dell'uso/attività di interesse pubblico in atto con conseguente necessità di disporre del bene per usi e attività diverse;  
OSSERVAZIONE 3  
- venga stralciato il vincolo di edificio di interesse documentale.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1 E 2*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 162

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Pietro Gamberini 1

---

**Esibente** Gualtiero Veronesi  
**Proprietà** F.Ili Veronesi Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante rinnova la volontà di riqualificare l'immobile già espressa con osservazione al Psc PG 19736/08 (prot.spec.187). Chiede che siano lasciati margini operativi per realizzare una conversione da destinazione produttiva a residenziale.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede inoltre di poter monetizzare il PE quando è impossibile il reperimento, prevedere deroghe o maggiore flessibilità per la loro localizzazione.  
Rileva che sono eccessive le dotazioni di PE= 50% di Su.  
OSSERVAZIONE 3  
Occorre che sia univoca l'interpretazione che le dotazioni da fornire sono quelle aggiuntive.  
OSSERVAZIONE 4  
Relativamente agli articoli 56 e 57 rileva come sia difficile fare osservazioni in assenza delle Schede tecniche di dettaglio.  
OSSERVAZIONE 5  
Per quanto riguarda l'articolo 67 negli interventi di nuova costruzione per sostituzione integrale dell'edificio esistente si chiede che venga esplicitato che il volume di progetto è uguale all'esistente e che si possono realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 10% del volume totale preesistente.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON PERTINENTE in quanto le Schede tecniche di dettaglio ai sensi dell'articolo 2 del RUE ne costituiscono complementi regolamentari e sono quindi approvati dal Consiglio Comunale nelle forme previsti per i regolamenti.*

*OSSERVAZIONE 5*

*ACCOLTA DI FATTO con modifica al testo del RUE controdedotto*

PROT. SPEC. n. 167

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Marco Ferrari  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante esprime in generale che vi sono indicazioni interpretabili ed espresse in forma discorsiva che lascia adito a diverse letture.

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante evidenzia che nell'articolo 14 non viene specificata l'altezza minima della Sa e non viene specificata la Sa interrata massima realizzabile.

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante afferma che: non è chiara la definizione di tettoia: la definizione all'articolo 20 e' incongrua con quella dell'art. 54 nel Requisito sicurezza, fruizione e attraversamento spazio pubblico - punto 1.5 e con il Requisito mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale di cui al punto 1.4.

OSSERVAZIONE 4  
L'osservante evidenzia che nel repertorio delle opere viene classificato solo lo scavo fino a 0,50 cm come manutenzione ordinaria, mentre non si dice nulla degli scavi a maggiore profondità'.

OSSERVAZIONE 5  
L'osservante afferma che: il reperimento delle dotazioni PE è fortemente limitativo per le trasformazioni; sono poco chiare le modalita' di calcolo che hanno portato alle varie percentuali di parcheggio dovute per i vari usi. Non e' inoltre chiaro come si deve calcolare il posto auto.

OSSERVAZIONE 6  
L'osservante chiede che rispetto all'articolo 54, Requisito decoro del paesaggio urbano, punto 2.4 sia specificato che il divieto di installazione di pensiline vale per facciate prospicienti lo spazio pubblico.

OSSERVAZIONE 7  
L'osservante chiede che rispetto all'articolo 54, Requisito mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale, punto 1.3 sia specificato che il divieto di installazione di pensiline vale per facciate prospicienti lo spazio pubblico.

OSSERVAZIONE 8  
L'osservante afferma che e' estremamente limitativo non poter realizzare abbaini o asole nel coperto

OSSERVAZIONE 9  
L'osservante afferma che rispetto all'articolo 57 Requisito mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale, punto 1.3 è limitativo il divieto di non modificare le facciate.

OSSERVAZIONE 10  
L'osservante rispetto all'articolo 26 rileva che e' poco chiara la differenza di calcolo per il soddisfacimento del requisito dell'illuminazione naturale nell'esistente per l'uso abitativo e per gli altri usi.

---

### ***Controdedizione***

OSSERVAZIONE 1  
*PARZIALMENTE ACCOLTA con razionalizzazione della struttura del Glossario*

OSSERVAZIONE 2  
*ACCOLTA CON MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO*

OSSERVAZIONE 3  
*ACCOLTA CON MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO*

OSSERVAZIONE 4  
*ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 5  
*PARZIALMENTE ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 6  
*PARZIALMENTE ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 7  
*PARZIALMENTE ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 8  
*PARZIALMENTE ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 9

ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 10  
NON PERTINENTE in quanto errato l'articolo citato



PROT. SPEC. n. 168

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Ordine dei Geologi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MULTIGRUPPO

**Riassunto**                      L'Ordine dei Geologi osserva che:

- mancano indicazioni in merito agli interventi in aree urbane contaminate che comportano eventuale bonifica del sito;
- carenza di prescrizioni per contrastare la subsidenza;
- non viene menzionata la necessita' di fornire un modello geologico per valutare la stratigrafia del sottosuolo per stabilita' delle costruzioni o valutare la permeabilita';
- sono accennate prescrizioni idrogeologiche generiche, non viene dato seguito agli studi di Geologia Urbana avviati agli inizi degli anni 90;
- difficolta' di lettura della cartografia di piano, tavola colori molto simili e graduati, legenda articolata e complessa;
- art. 12 ambiguita' nella definizione di superficie permeabile e impermeabile;
- art. 87 nei documenti richiesti per il Pua manca la relazione geologica ;
- art. 110 normativa antisismica: sono superati i riferimenti normativi dal piu' recente Dm 14/01/08 e dalla Lr 19 30/10/08.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al testo del RUE controdetto*

PROT. SPEC. n. 178

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Berretta Rossa 61/6

---

**Esibente** Massimo Aiardo  
**Proprietà** Massimo Aiardo

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante intende effettuare un cambio d'uso da produttivo (carrozzeria) a residenziale. Deve effettuare un restyling del primo livello dell'edificio.  
L'osservante chiede di modificare l'art. 20 del Rue laddove descrive i piani degli edifici. Rileva che la definizione del piano fuori terra e' variata rispetto al Regolamento Edilizio ed ora considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello scannafosso o corsello di larghezza superiore a metri 5 (nel RE era di metri 3).  
Non e' pertanto possibile attuare l'intervento in quanto non ci sono le necessarie distanze dal confine per recuperare il piano terra degli edifici, mentre il RE era in linea con le distanze minime da codice civile.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di poter monetizzare le dotazioni di PE dovute. Segnala che con il cambio d'uso verso il residenziale si alleggerisce il fabbisogno di parcheggi che ora sono occupati dalla clientela.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA per mantenere un livello qualitativo adeguato dell'edificio*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 189

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Massarenti 198, 200

---

**Esibente** Paola Ramponi  
**Proprietà** Paola Ramponi

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante evidenzia che lo stato delle costruzioni esistenti e' gravemente degradato, trattandosi di una costruzione del 1912 classificata dal Prg 2b e di una costruzione del 1935 al confine con la linea ferroviaria non classificata dal Prg e che le costruzioni esistenti occupano il 25% della superficie fondiaria, mentre una grande superficie pari al 50% era adibita in origine a orto.  
Chiede quindi:  
- la declassificazione degli edifici considerati documentali, in particolare quello del 1935 in aderenza al confine con la ferrovia;  
- in subordine, che venga rivista la modalita' di intervento ammessa con la possibilita' di utilizzo dell'indice di edificabilita' pari al 50% della Sf; che venga mantenuta la classificazione del fabbricato ad eccezione della palese superfetazione che verra' demolita.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunita' operativa (e' stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilita' di errore) ed e' improntata da criterio di equita' nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilita' di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

##### **NON ACCOLTA**

*Il RUE e' lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non puo' prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che e' prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilita' degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 192

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 165 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via del Genio, via di Gaibola

---

**Esibente** geom. Alessandro Terio  
**Proprietà** Immobiliare Begatto Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante evidenzia che la mappatura degli edifici storici e documentali non può essere demandata alla sola preesistenza delle strutture perimetrali (art. 26 punto h9), bensì si deve tenere conto della loro relazione con il contesto storico.  
E' proprietario di un terreno in cui insisteva un preesistente immobile del quale era stato richiesto ripristino tipologico (Pg 251410/2004) e classificazione 2a, che non ha avuto corso in ragione della adozione di variante all'articolo 72 del Prg. Esistono tracce storiche dell'edificio a livello del suolo e documentazione storica.  
L'osservante chiede quindi:  
OSSERVAZIONE 1  
- la modifica all'articolo 26 punto h9 del Rue con lo stralcio integrale del limite del 50% dell'esistenza delle murature perimetrali;  
OSSERVAZIONE 2  
- in subordine, la modifica dell'articolo 57 con la previsione di un procedimento edilizio che preveda la possibilità di integrare la mappatura degli edifici storici anche preesistenti di interesse documentale.

---

### ***Controdeduzione***

**OSSERVAZIONE 1**  
**NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

**OSSERVAZIONE 2**

**NON ACCOLTA** in quanto in contrasto con le definizioni del RUE che disciplina la modalità di intervento sugli edifici esistenti.

PROT. SPEC. n. 197

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 116 Manifattura ATC (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via Ferrarese, 122

---

**Esibente** arch. Elena Lolli  
**Proprietà** Enrica Giuseppina Schiavi

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** Rilevato il carattere di prevalente insediamento a residenza e di attività commerciali e uffici di completamento che nel tempo ha strutturato il nucleo delle costruzioni del tessuto urbano dell'intorno, l'osservante chiede che:  
OSSERVAZIONE 1  
l'immobile sia perimetrato anziché nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misti;  
OSSERVAZIONE 2  
venga comunque attribuita all'insediamento e quindi all'immobile la disciplina prevista per il tessuto compreso nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misti ovvero che sia resa possibile la ristrutturazione e il cambio d'uso.

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Non è accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale o commerciale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

PROT. SPEC. n. 200

**Quartiere**

**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)

**Indirizzo** via Farini, 3

---

**Esibente** Paolo Emilio Cavazza

**Proprietà** ISAR Spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

L'osservante chiede:

OSSERVAZIONE 1

- di modificare l'art. 30 dando l'obbligo del PE soltanto nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni globali;

OSSERVAZIONE 2

- di modificare l'art. 117 scrivendo chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali;

OSSERVAZIONE 3

- di modificare art. 57 D.1.1.5 consentendo l'apertura di nuove finestre in facciata previa presentazione di analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia del restauro e con parere della Commissione per la Qualità Architettónica ed il Paesaggio;

OSSERVAZIONE 4

- di modificare art. 57 D.1.1.7 consentendo la proposta di soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e con parere della Commissione per la Qualità Architettónica e del Paesaggio.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 210

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via S. Stefano 14, 16, 18, Strada Maggiore 19, 21 e via Gerusalemme 7 a-b

---

**Esibente** Cavazza Isolani Francesco proprietario  
**Proprietà** Cavazza Isolani Francesco e altri

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** chiede:  
1. La modifica dell'articolo 30 prevedendo l'obbligo del PE soltanto per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale  
2. La modifica dell'articolo 117 esplicitando chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali  
3. La modifica della scheda S.3.1.4 dell'articolo 57 per la realizzazione di autorimesse interrato previa analisi storica e parere CQAP  
4. La modifica della scheda S.1.1.3 dell'articolo 57 per la realizzazione di abbaini e asole in falda previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP  
5. La modifica della scheda S.1.1.5 dell'articolo 57 per l'apertura di nuove finestre in facciata previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP  
6. La modifica della scheda S.1.1.7 dell'articolo 57 per soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e con parere CQAP

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE SU ARTICOLO 57*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 211

**Quartiere**

**Ambito** 136 Ex Officine comunali del Gas (Ambito in trasformazione specializzato)  
**Indirizzo** via Berti Pichat 2/4

---

**Esibente** Maurizio Chiarini  
**Proprietà** HERA Spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante richiede il recepimento integrale dell'Accordo di Programma con Delibera n.146 del 21/07/08. Viene evidenziata la presenza negli elaborati del Rue di alcuni errori grafici e di contenuto per quanto riguarda l'area oggetto dell'osservazione:

- e' segnato, con segno grafico rosa rigettato, un perimetro dell'area non corretto. Come si evince dalla planimetria dello stato di fatto (nella tavola 10, Accordo di Programma, allegata all'osservazione), parte integrante del Piano approvato, il nuovo comparto non comprende l'area della Ferrovia e parte del Ponte della Mascarella. Fa parte invece del comparto una zona cospicua di viale Berti Pichat, in concomitanza dell'intersezione con via Ranzani, nonche' tutta via Ranzani compresa l'area su cui e stata prevista una rotonda (l'osservazione è corredata da una proposta di correzione della perimetrazione);
- e' individuata, con retino verde rigato, un "area verde" (art. 40 Rue), proveniente da un piano particolareggiato precedente (R 5.1 e tavola 12 dell'Accordo di Programma, allegate all'osservazione) mentre la relativa superficie e stata inclusa nelle aree a destinazione "verde pubblico" V1 nell' Accordo di Programma 2008;
- la scheda di riferimento 136 del Psc approvato riporta come dati di progetto:
  - Sede Hera 12.200 mq Su
  - Area R 3.53\* 21.600 mq Su
  - Usi pubblici 2.000 mq Su

I dati dell'Accordo di Programma riportano per l'area Hera una superficie complessiva di 11.600 mq per attivita' direzionali a cui si aggiungono 777 mq per attrezzature tecnologiche (cogeneratore, cosi' come indicato nel Permesso di Costruire rilasciato con Pg 45384 del 03.03.2004) per un totale di 12.377 mq di Su (e non 12.200 mq);

- nella tavola 41 del Rue, sono segnati con colore rosso/viola alcuni edifici come appartenenti alla categoria di "interesse documentale" (art. 57 Rue) in contrasto con le previsioni e le analisi dell'Accordo di Programma 2008.

---

**Controdeduzione**

*ACCOLTA DI FATTO in relazione alla perimetrazione delle attrezzature e per gli interventi su edifici di interesse documentale in quanto in presenza di accordo di programma già sottoscritto avente valore di Piano Particolareggiato e ai sensi dell'articolo 7 comma 4 del RUE.*

*Per quanto attiene alla scheda delle superfici fa fede il Piano Particolareggiato approvato.*



PROT. SPEC. n. 215

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via De Pisis 16

---

**Esibente** Reno Motor Company Srl  
**Proprietà** Reno Motor Company Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di specificare all'articolo 26 che la realizzazione di insegne a totem venga ricompresa nelle opere di manutenzione ordinaria o al massimo straordinaria, assimilandole dunque alla edificazione di muretti per recinzioni o manufatti tecnologici al servizio dell'attività, anche se le loro dimensioni interne le rendono inutilizzabili a qualsiasi altro fine.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che per le insegne a totem realizzate all'interno delle aree di pertinenza delle attività (e quindi non a fregio dello spazio pubblico) non si applichino le norme previste all'articolo 54 del RUE in quanto non rientranti nella definizione di cui al comma 1.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede negli ambiti da riqualificare (art. 67), le realizzazioni delle insegne non siano considerate nuova costruzione, bensì manutenzione ordinaria o straordinaria (v. osservazione 1).

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1, 2, 3*

*NON PERTINENTE*

*Le insegne sono regolamentate da specifico regolamento comunale - Regolamento per le insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.*

PROT. SPEC. n. 222

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 42 Stadio comunale (Ambito pianificato consolidato specializzato)  
**Indirizzo** via della Certosa 12 a, b, c, d

---

**Esibente** arch. Gianfranco Masi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di modificare l'Ambito da consolidato pianificato specializzato a consolidato di qualificazione diffusa.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede la classificazione per gli edifici indicati di interesse storico documentale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per quanto riguarda la modifica dell'ambito, in quanto non pertinente al RUE ma di competenza del PSC che ha individuato l'ambito in relazione alla continuita' con le attrezzature cimiteriali limitrofe.*

*ACCOLTA per quanto riguarda la classificazione di edificio documentale per errore materiale.*

PROT. SPEC. n. 224

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Guido Nigrisoli  
Proprietà Ospedali Privati Riuniti S.p.a.

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto Chiede  
1. che venga modificato l'art. 45 affinché il cambio d'uso con o senza opere e' attuabile solo se previsto nella scheda d'Ambito in cui l'attività e' inserita e nel rispetto delle prescrizioni previste.  
2. (dotazione di parcheggi definita dall'art 30 del presente Regolamento); per gli interventi previsti al comma 3 (ristrutturazione edilizia, ampliamento e interventi di nuova costruzione) e al comma 3\_1 (cambio d'uso con o senza opere), e' consentito realizzare, fuori dall'area di sedime dell'edificio, superficie interrata, pertinenziale alle singole unita immobiliari con destinazione ad autorimessa, nel rispetto e ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n122 (Legge Tognoli)".

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO in quanto possibile per legge sovraordinata*

PROT. SPEC. n. 225

**Quartiere**

**Ambito** 9 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Castiglione, 115

---

**Esibente** Claudio Zappi  
**Proprietà** Ospedali privati riuniti Spa Villa Regina

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante propone la modifica di alcuni articoli come di seguito riportati:  
Art. 45. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico  
3. Interventi. Al fine di consentire l'adeguamento degli spazi al mutamento della domanda e dell'offerta di servizi, realizzandone quindi in maniera aggiornata l'interesse pubblico, sono possibili, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione per superfici inferiori a 2.300 mq, documentandone l'esigenza sulla base dell'interesse pubblico richiamato e nel rispetto delle prestazioni richieste. Le nuove costruzioni di dimensioni uguali o superiori alla dimensione indicata devono essere programmate nel POC.  
3.1. Il cambio d'uso con o senza opere è attuabile solo se previsto nella scheda d'Ambito in cui l'attività è inserita e nel rispetto delle prescrizioni previste.  
3.2. Nel rispetto di cui al comma 2.2 del presente articolo (dotazione di parcheggi definita dall'art. 30 del presente Regolamento); per gli interventi previsti al comma 3 (ristrutturazione edilizia, ampliamento e interventi di nuova costruzione) e al comma 3.1 (cambio d'uso con o senza opere), è consentito realizzare, fuori dall'area di sedime dell'edificio, superficie interrata, pertinenziale alle singole unità immobiliari con destinazione ad autorimessa, nel rispetto ed ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n.122 (Legge Tognoli)  
  
Art 26 Repertorio delle opere  
4. Opere di Ristrutturazione Edilizia  
Si riconducono ad intervento di ristrutturazione edilizia le seguenti opere, volte a trasformare gli edifici e ad ottenere organismi edilizi in parte o in tutto diversi dai precedenti, purché all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime:  
...omissis...  
h5 - aumento delle superfici accessorie entro sagoma e sedime  
h5.1 - è consentito realizzare superficie interrata da destinare a pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari (con destinazione ad autorimesse chiuse o aperte) per ottemperare alle dotazioni di parcheggi pertinenziali richiesti dall'art.30 del presente regolamento ed ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli)

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA, intervento possibile in quanto già previsto dalla legge vigente.*

**PROT. SPEC. n.** 228

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** piazza Re Enzo 1

---

**Esibente** Emmegi Cinema Srl  
**Proprietà** Emmegi Cinema Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante e' proprietaria del Cinema Arcobaleno, per il quale e' stata presentata richiesta di cambio di destinazione d'uso a esercizio commerciale non alimentare (250 mq sv) con PG 69187/2008. Segnala l'impossibilità a mantenere l'uso di sala cinematografica nei locali interrati, in relazione alle norme igienico-sanitarie. Chiede che venga consentito il cambio d'uso, in quanto non applicabile la norma di tutela.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA DI FATTO*

*La richiesta non e' coerente con gli obiettivi della disciplina del RUE articolo 32 che pur permette il parziale cambio d'uso.*

## PG. N. 70399 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 236

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 8 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Cino da Pistoia 6

---

**Esibente** ing. Giovanni Righi  
**Proprietà** Bianca Rimini, Alessandro Sgarzi

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante dichiara che per la realizzazione di nuova costruzione di autorimessa privata interrata con PG. 57457/2008 e' stato ottenuto parere favorevole della Cqap secondo la normativa del Prg '85 e del vigente Regolamento edilizio.  
OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di differenziare nell'art. 26 la nuova costruzione fuoriterra e la nuova costruzione interrata.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede l'art. 57, che sia prevista sia per la disciplina d'Ambito dell'art. 59, sia per la disciplina dell'art. 57, la possibilità di realizzare autorimesse interrate a uso privato nei limiti dei vincoli di tutela del paesaggio.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 240

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 175 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Zanardi 451/10

---

**Esibente** Matteo Finelli  
**Proprietà** Matteo Finelli

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che si integri e modifichi l'articolo 26, comma 4, del Rue nei seguenti termini: "Si riconducono ad intervento di ristrutturazione edilizia le seguenti opere, volte a trasformare gli edifici e a ottenere organismi edilizi in parte o in tutto diversi dai precedenti, purché, salvo che si tratti di edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 e il 12 ottobre 1955, all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime".  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede che si integri e modifichi l'articolo 17, comma 2, del Rue nei seguenti termini: "Gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942) e il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo Prg comunale) in assenza o in difformità della licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento edilizio in vigore all'epoca, la consistenza planivolumetrica dei quali sia documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori, sono da considerarsi legittimi".  
OSSERVAZIONE 3  
Chiede infine che venga consentita la realizzazione di una abitazione rurale sul lotto a servizio e controllo del fondo con struttura ricettiva di bed & breakfast, recuperando il rudere esistente anche se originariamente non ad uso abitativo.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONI 1 E 2*

*NON ACCOLTE in quanto in contrasto con la definizione di edificio esistente presente nel RUE.*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA DI FATTO per edifici esistenti.*

PROT. SPEC. n. 245

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà Emanuela Bartolucci, Marco Bartolucci, Salvatore Maletta, Albertina Ugolini

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto  
OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede l'eliminazione del punto 1.1 del requisito Ir1 dell'art. 54 relativo all'arretramento delle siepi dalla strada per una distanza pari all'altezza della stessa in quanto verrebbe a formarsi di fatto un "esproprio" di suolo privato senza alcuna indennità e si creerebbe una fascia di terreno non mantenuta.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede inoltre l'eliminazione del punto 1.3 dell'art. 54 relativo al divieto di porre pensiline sulle facciate degli edifici che al contrario hanno funzione di protezione dalle radiazioni solari, dagli agenti atmosferici e di protezione delle facciate.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di prevedere la possibilità, nell'art. 70, di aumento della superficie utile fino a un massimo di 75 mq per gli edifici singoli e isolati che non raggiungono tale dimensione in modo da garantire la permanenza dei nuclei familiari esistenti.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede di modificare il comma 6 lettera a) dell'art. 70 togliendo l'obbligo che la superficie aziendale minima sia completamente collocata all'interno del territorio comunale introducendo una percentuale di maggioranza a esempio il 60%.

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche normative in rispetto di quanto prevede il Codice della strada.*

OSSERVAZIONE 2

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

OSSERVAZIONE 3

*ACCOLTA DI FATTO*

OSSERVAZIONE 4

*NON ACCOLTA dal momento che alle superfici sono assegnati indici edificatori propri che non possono che rapportarsi al territorio appartenente al Comune di Bologna.*



PROT. SPEC. n. 250

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via Larga, 33

---

**Esibente** Giovanni Agostini (leg. rappresentante)  
**Proprietà** Soc. A.B.C. Immobiliare Spa - via S.Stefano, 30

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede:  
1-E' opportuno che la norma del RUE che, utilizzando la definizione degli usi, preclude o consente l'insediamento di grandi strutture commerciali sia soppressa perché illegittima per difetto di presupposto normativo.  
E' ugualmente opportuno che la norma sulla localizzazione delle grandi strutture commerciali sia riservata:  
a) ad un intervento del PSC;  
b) successivamente all'entrata in vigore del POIC che detta i relativi principi.  
2- Rileva che il Rue non e' competente in materia di disciplina degli usi, in quanto demandato alla competenza regionale.

---

### ***Controdeduzione***

*ACCOLTA in quanto l'insediamento di grandi strutture commerciali è demandata alla disciplina sovraordinata POIC, mentre è demandato al POC, integrato da specifico strumento di settore in tema di commercio.*

*Come specificato dalla normativa di settore e dal PTCP, l'obiettivo specifico del POIC è quello di stabilire l'eventuale ulteriore programmazione dell'incremento massimo della superficie di vendita delle grandi strutture a cui attenersi in sede di rilascio delle autorizzazioni.*

*Tale incremento, che ai sensi della delibera del Consiglio regionale n.1410 del 29/02/2000 ha una valenza massima quinquennale, sarà stabilito in forma di dimensionamento massimo di superficie di vendita, distintamente per il settore merceologico dei prodotti alimentari e non alimentari, per tutto il territorio provinciale.*

*Il POIC prevede che le grandi strutture di vendita siano soggette ad accordo territoriale (art. 15 LR 20/00) e a PUA e le medie di interesse sovracomunale a PUA con preventivo parere dei Comune confinanti. La programmazione comunale delle medie strutture di rilevanza comunale è oggetto di specifico strumento di settore che va a fare parte del POC.*

PROT. SPEC. n. 251

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via Mattei, 128

---

**Esibente** Agostini Giovanni (leg. Rappr.)  
**Proprietà** Soc. Dream Island Srl - via S.Stefano, 30

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** si osserva:  
E' opportuno che la norma del RUE che, utilizzando la definizione degli usi, preclude o consente l'insediamento di grandi strutture commerciali sia soppressa perché illegittima per difetto di presupposto normativo.  
E' ugualmente opportuno che la norma sulla localizzazione delle grandi strutture commerciali sia riservata: a) ad un intervento del PSC; b) successivamente all'entrata in vigore del POIC che detta i relativi principi.

---

### **Controdeduzione**

*ACCOLTA in quanto l'insediamento di grandi strutture commerciali è demandata alla disciplina sovraordinata POIC, mentre è demandato al POC, integrato da specifico strumento di settore in tema di commercio.*

*Come specificato dalla normativa di settore e dal PTCP, l'obiettivo specifico del POIC è quello di stabilire l'eventuale ulteriore programmazione dell'incremento massimo della superficie di vendita delle grandi strutture a cui attenersi in sede di rilascio delle autorizzazioni.*

*Tale incremento, che ai sensi della delibera del Consiglio regionale n.1410 del 29/02/2000 ha una valenza massima quinquennale, sarà stabilito in forma di dimensionamento massimo di superficie di vendita, distintamente per il settore merceologico dei prodotti alimentari e non alimentari, per tutto il territorio provinciale.*

*Il POIC prevede che le grandi strutture di vendita siano soggette ad accordo territoriale (art. 15 LR 20/00) e a PUA e le medie di interesse sovracomunale a PUA con preventivo parere dei Comune confinanti. La programmazione comunale delle medie strutture di rilevanza comunale è oggetto di specifico strumento di settore che va a fare parte del POC.*

*ACCOLTA in quanto l'insediamento di grandi strutture commerciali è demandata alla disciplina sovraordinata POIC, mentre è demandato al POC, integrato da specifico strumento di settore in tema di commercio.*

PROT. SPEC. n. 253

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Pontevecchio 10

---

**Esibente** Antonio Perrina, Giovanna Urzi  
**Proprietà** Antonio Perrina, Giovanna Urzi

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede l'eliminazione dell'interesse documentale in quanto l'immobile e' stato oggetto di ampliamento e di rimaneggiamenti nel corso degli anni. L'osservazione si puo' estendere anche ad altri immobili della zona: pertanto si rende indispensabile una revisione della classificazione al fine di non sottoporre a pesanti vincoli di inalterabilita' molti fabbricati o interi quartieri.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede il mantenimento, come da Prg vigente, dell'incremento una tantum per singole unita' immobiliari.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premiati) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 267

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 9 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Tommasini 5

---

**Esibente** Armando Paolo Colavito  
**Proprietà** Armando Paolo Colavito

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di eliminare la classificazione di interesse documentale presente sull'edificio e di prevedere il mantenimento dell'incremento una tantum.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di prevedere una percentuale di dotazioni inferiori a quanto contenuto nell'articolo 30 e monetizzabile per consentire interventi di aumento delle unità immobiliari.

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1  
NON ACCOLTA

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda l'ampliamento una tantum non accolta in quanto in contrasto con la disciplina di tutela e salvaguardia dell'ambito storico.*

OSSERVAZIONE 2  
PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto attiene il reperimento dei parcheggi pertinenziali PE.

PROT. SPEC. n. 270

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Melozzo da Forli, via Segantini, via Speranza

**Esibente** Isabella Seragnoli  
**Proprietà** GD Spa

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede in forza dell'accordo art. 18 sottoscritto con l'Amministrazione comunale per la riqualificazione delle strutture scolastiche nella zona Santa Viola:  
A - Area e fabbricati ex Enel: 1) aggiornamento della cartografia relativamente agli immobili ex Enel già demoliti ed erroneamente classificati come edifici di interesse documentale; 2) che la porzione di area classificata come attrezzature e spazi collettivi - scuole che ricomprende anche una porzione che in base all'accordo ha assunto nel Prg destinazione produttiva P1 mantenga tale classificazione, in quanto il nido è un nido aziendale, uso accessorio all'attività principale;  
B - Area attuali scuole Drusiani (permuta con il Comune): 1) che - poiché l'accordo prevede la demolizione dell'edificio scolastico e la destinazione a P7 dell'area - venga aggiornata la cartografia che attualmente classifica come attrezzature e spazi collettivi - scuole; 2) eliminazione della classificazione dell'edificio scolastico, prefabbricato in c.a., oggetto esplicito di obbligo di demolizione, come edificio di interesse documentale del moderno;  
C - Area via Melozzo da Forli-Segantini (permuta con il Comune): 1) correzione errore cartografico della perimetrazione delle "attrezzature e spazi collettivi - scuole" : il lato nord-ovest deve coincidere con il limite esterno del lotto (foglio 147 mappale 1505); 2) eliminazione della retinatura "scuola" sulla cabina enel foglio 147 mappale 625; 3) rettifica della retinatura "scuola" intorno alla palazzina da destinarsi a uffici (foglio 147 mappali 626 1506), in quanto l'accordo ne prevede la destinazione a P7;  
D - Fabbricati interni alla GD: Gli immobili posti all'interno dell'area GD sono stati classificati di interesse documentale. Se ne chiede la declassificazione.

### **Controdeduzione**

*Con deliberazione consiliare OdG n. 111 del 6 giugno 2005, furono approvate le linee di indirizzo "per il miglioramento della qualità dell'offerta di strutture scolastiche nel quartiere Reno" e per il riconoscimento delle esigenze di potenziamento produttivo e di attività complementari e di servizio alla attività produttiva della G.D. S.p.A. L'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, sottoscritto il 29 giugno 2005, prevede la rilocalizzazione della scuola elementare (scuola primaria) Drusiani (di proprietà comunale), con la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in Via Melozzo da Forli, in area ambientalmente più idonea e meglio collocata rispetto al bacino di utenza, già di proprietà della GD. L'accordo richiamato prevede di realizzare nell'attuale area scolastica delle Drusiani, che ha acquisito la destinazione urbanistica a "zona per attività direzionali P7", oltre ad usi propri della funzione terziaria direzionale e commerciale, anche una quota di usi residenziali appartenenti alla funzione abitativa, nonché il trasferimento di potenzialità edificatoria proveniente dall'area di via Melozzo da Forli nella "zona industriale-artigianale di completamento - P1" di via Battindarno, per 1.800 mq circa, oggetto di specifica variante al PRG 85 relativa all'area e fabbricati ex ENEL di via Speranza adiacenti all'insediamento produttivo attuale, di proprietà G.D; cambio della destinazione urbanistica della palazzina di via Segantini di proprietà G.D; Scuole Drusiani, attualmente di proprietà Comune di Bologna ed oggetto di permuta a favore di G.D.; area e fabbricati di via Melozzo Da Forli - Segantini, attualmente di proprietà G.D ed oggetto di permuta a favore del Comune di Bologna. Una prima fase di interventi, attualmente in corso di realizzazione, è stata oggetto di variante specifica: modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà G.D "ex ENEL", di via Speranza, al fine di consentire a G.D spa il primo intervento, la cui priorità è condivisa, di realizzazione del nido aperto all'azienda e al territorio.*

OSSERVAZIONE A1

ACCOLTA

OSSERVAZIONE A2

ACCOLTA

OSSERVAZIONE B1

ACCOLTA

OSSERVAZIONE B2

ACCOLTA

OSSERVAZIONE C1

ACCOLTA

OSSERVAZIONE C2

ACCOLTA

OSSERVAZIONE C3

ACCOLTA

*OSSERVAZIONE D  
PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 271

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 30 Fossolo-Due Madonne-Via Arno (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via Due madonne 8

---

**Esibente** Giovanni Loro  
**Proprietà** Loro Giovanni Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio classificato in parte di interesse documentale in quanto oggetto di parziale demolizione nel 1977 per allargamento via Due Madonne e successivi interventi.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede l'introduzione all'articolo 63 di un paragrafo ad hoc per i lotti con pregressa destinazione pubblica non rinnovata; pertanto chiede che sia previsto un indice aggiuntivo in considerazione del fatto che l'area era classificata AS e tale destinazione non ha consentito alla proprietà adeguamenti nel tempo.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede che venga consentita ristrutturazione fuori sagoma.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

*NON ACCOLTA Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

#### **OSSERVAZIONE 3**

*NON ACCOLTA in quanto si configura come intervento di nuova costruzione non ammesso dalla disciplina d'ambito.*

PROT. SPEC. n. 279

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 156 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via del Rosario 3/3

---

**Esibente** Cristian Cristofaro  
**Proprietà** Immobiliare Costruzioni Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede:  
OSSERVAZIONE 1  
- di introdurre la possibilità di demolizione di edifici di interesse documentale per motivi statici e di sicurezza di cantiere, facendo notare che il vincolo del mantenimento del 50% delle strutture verticali risulta estremamente gravoso;  
OSSERVAZIONE 2  
- di rendere possibile lo spostamento in altra zona del lotto di uno degli immobili esistenti troppo vicino al fabbricato principale per poter garantire idonea accessibilità';  
OSSERVAZIONE 3  
- di declassare un edificio di interesse documentale di indubbia epoca moderna.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Qualora lo studio preliminare di progetto, mediante un'analisi storico morfologica sull'edificio, renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico – culturale o testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli ordinariamente consentiti per gli edifici dell'Ambito all'interno del quale l'edificio ricade.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

*NON ACCOLTA in quanto non ammesso l'intervento dalla disciplina d'ambito in coerenza con gli obiettivi del PSC*

#### **OSSERVAZIONE 3**

##### **NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*



PROT. SPEC. n. 280

Quartiere

Ambito

Indirizzo

---

**Esibente** Girotti presidente di CNA Bologna, Muratori presidente Confartigianato Imprese  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

1. Chiede di ridurre la classificazione degli usi individuando categorie omogenee in relazione alle tipologie edilizie e non collegabili alle sole attività economiche
2. Rivedere le regole per l'ammissibilità degli usi e di limitarne l'applicazione ai soli interventi soggetti a POC o in subordine ai soli casi di nuova costruzione o ristrutturazione globale dei fabbricati
3. Prevedere per tutti gli ambiti con particolare riferimento al Art. 61, 62, 64, 70, la possibilità che negli edifici in cui sono presenti usi esclusi siano consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
4. Artigiancar raccordare il Rue con il Poc e dare accoglimento alla richiesta delle imprese che operano nel centro ovvero di assegnare all'area Artigiancar l'indic  $U_f=0,30$  mq/mq

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda la Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni*

PROT. SPEC. n. 290

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 86 Via Marzabotto (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Baracca 2, 4, via Marzabotto 2, via Saffi

---

**Esibente** Cristina Tartari  
**Proprietà** Milano Intermedia srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante rileva che i riferimenti alla letteratura di settore che hanno portato all'apposizione del vincolo non consentono di valutare quali siano gli elementi di valore e d'interesse documentale del moderno; che l'assetto originario del lotto prevedeva una conformazione differente dall'attuale e pertanto chiede l'eliminazione della classificazione di interesse documentale. Allega documentazione varia a dimostrazione della carenza di interesse.  
L'osservante chiede anche la possibilità di demolizione e sostituzione (intervento di nuova costruzione) degli edifici esistenti per perseguire gli obiettivi di qualificazione diffusa del tessuto.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***ACCOLTA DI FATTO***

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 297

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 121 Cirenaica (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Sante Vincenzi

---

**Esibente** Arcidiocesi di Bologna, Collegio Missionario Studentato per le missioni dei sacerdoti del Sacro cuore  
**Proprietà** Arcidiocesi di Bologna, Collegio Missionario Studentato per le missioni dei sacerdoti del Sacro cuore

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di inserire all'articolo 115 l'indicazione "soggetto a PUA".  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede all'articolo 86 comma c) l'inserimento di una eccezione in relazione all'accordo 205326/07 stipulato ai sensi dell'articolo 18.  
OSSERVAZIONE 3  
Richiesta riferita al POC - scheda Villaggio del Fanciullo.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con la struttura normativa della parte IV del RUE.*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON PERTINENTE in quanto relativa al POC.*

PROT. SPEC. n. 303

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Agucchi 84/14

---

**Esibente** dott.ssa Maria Rizzato  
**Proprietà** CIVA Impianti Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede di poter frazionare l'immobile a uso prevalente artigianale per realizzare residenze, con recupero del sottotetto, potendo sfruttare l'incremento del 15% previsto per il produttivo.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO in relazione all'articolo 56 del RUE controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 304

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** Quirino di Marzio n° 38

---

**Esibente** Riusi Giuseppe  
**Proprietà** Riusi Giuseppe via Quirino di Marzio n° 38- Bologna

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** chiede  
1. Il declassamento dell'edificio  
2. di mantenere, come da PRG vigente, dell'incremento una tantum per singole unità immobiliari

---

### ***Controdeduzione***

#### ***OSSERVAZIONE 1***

##### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

#### ***OSSERVAZIONE 2***

##### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premiati) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 320

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 121 Cirenaica (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** Via Libia 59

---

**Esibente** Padre Giacomo Stefano Andrea Cesano  
**Proprietà** Collegio Missionario Studentato per le Missioni dei Sacerdoti del Sacro Cuore di Gesù

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** Chiede:

1. venga chiarito che il limite di 2300 mq di Sul prevista è relativa a nuova superficie che viene aggiunta a quella esistente
2. venga definito se questa potenzialità è riferita al lotto, all'insieme di lotti della stessa proprietà o all'intero ambito in cui sono inserite le attrezzature di interesse pubblico
3. Che venga integrato l'art. 57 per definire secondo criteri trasparenti e non discrezionali la categoria tipologica degli immobili storico architettonico-
4. Che venga chiarito che nel caso di interesse pubblico i contenuti di cui all'art 45 comma 3 superano i contenuti delle Norme d'ambito (art. 67 comma 4)
5. Che l'immobile sia declassificato da storico architettonico.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*La potenzialità è relativa all'attrezzatura come individuata dalla tavola del RUE*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON PERTINENTE in quanto i criteri per l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico sono stabiliti dal PSC*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON PERTINENTE in quanto gli edifici di carattere storico - architettonico sono individuati dal PSC*

PROT. SPEC. n. 322

Quartiere Reno  
Ambito 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
Indirizzo Via Bertocchi 1

---

Esibente Maria Vaccaro  
Proprietà Due Lune s.r.l.

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto Chiede:

1. Integrare e modificare l'art 57 comma 2 per definire secondo criteri trasparenti e non discrezionali la categoria tipologica degli immobili di interesse documentale
2. Che sia chiarito cosa si intende per tutela e la promozione della valorizzazione di attività commerciali all'art 32, e se questo consente la deroga a quanto contenuto nelle norme d'ambito relative al limite sugli edifici documentali o sulle dotazioni territoriali.
3. Di non dovere reperire ulteriori oneri indicati all'art. 114 per la valorizzazione delle attività commerciali.
4. che l'edificio sia declassificato
5. Che venga consentito il recupero dei volumi esistenti sul lotto ampliandoli del 10% previa demolizione degli stessi ai fini dell'ampliamento dell'attività di ristorazione per la riorganizzazione dell'intera proprietà

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 2

*La norma di cui all'articolo 32 prevede esplicitamente una tutela degli usi indicati al primo comma nelle modalità ivi indicate.*

OSSERVAZIONE 3

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE 4

NON ACCOLTA

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

OSSERVAZIONE 5

ACCOLTA nelle modalità previste dall'articolo 56 del RUE controdedotto.

## PG. N. 71426 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 329

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Gianluca Cristoni CONFAGRICOLTURA BOLOGNA  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** Apprezzamento per edificazione di nuove costruzioni necessarie alla conduzione di fondi agricoli in articolo 70. Dobbiamo però osservare che tale possibilità non vengono espressamente previste invece dall'art. 69 "Ambiti di valore naturale e ambientale" .  
Si richiede pertanto di estendere all'art. 69 quanto previsto dall'art.70 al fine di consentire anche alle aziende ricadenti in detti ambiti di potere sviluppare la propria attività.  
In ogni caso le aziende beneficiarie di ogni intervento dovrebbero, come già previsto nel RUE , essere "in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano Regionale di Sviluppo Rurale" al fine di fugare ogni dubbio sulla validità imprenditoriale dei soggetti agricoli.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda la Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni*



PROT. SPEC. n. 330

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 7 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Panzacchi 11, via L. degli Andalo' 5/2

---

**Esibente** Vittorio Casali  
**Proprietà** Vittorio Casali

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di modificare l'art. 30 dando l'obbligo del PE soltanto nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni globali.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di modificare l'art. 117 scrivendo chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali.  
OSSERVAZIONI 3 e 4  
L'osservante chiede di modificare art. 57 D.1.1.5 consentendo l'apertura di nuove finestre in facciata previa presentazione di analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia del restauro e con parere della Commissione per la Qualità' Architettonica e il Paesaggio; di modificare art. 57 D.1.1.7 consentendo la proposta di soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e con parere della Commissione per la Qualità' Architettonica e il Paesaggio;

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*ACCOLTE*

*OSSERVAZIONI 3 e 4*

*PARZIALMENTE ACCOLTE con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 333

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente            Soc. GALLOTTI spa  
Proprietà           Soc. GALLOTTI spa

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto**           Osservazione 1  
l'art. 55 del RUE -Rumore requisito A3.1 dovrebbe essere modificato prevedendo: "per gli usi sensibili (abitazioni comprese) il ricorso alle barriere ai fini del raggiungimento dei requisiti acustici prescritti andrà limitato ai soli casi in cui non siano possibili altre soluzioni progettuali".  
Osservazione 2  
In riferimento all'art. 89 Oggetto: Perequazione urbanistica: criteri e metodi l'introduzione della sub-articolazione delle classi dei suoli prevista dall'art. 89 del RUE appare in contrasto il principio di perequazione in assenza di una preventiva classificazione dei suoli il Bando di formazione del P.O.C. costituirà atto vincolato senza che risulti ammessa osservazione allo strumento stesso.  
Osservazione 3  
In riferimento all'art. 90 Edificabilità complessiva del Comparto  
OSSERVA CHE  
• l'art. 90 del RUE potrebbe essere modificato: "i diritti edificatori derivanti dagli indici perequativi comprendono le superfici edificate che non siano destinate a demolizione o a datazione territoriale se inferiori agli indici attribuiti dalla classificazione del territorio secondo quanto previsto dall'art. 33 de P.S.c., qualora le Superfici esistenti risultino superiori quantità di SUE eccedenti quelle ammesse dagli indici previsti dall'art. 39 del PSC saranno da considerarsi aggiuntive".

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in ottemperanza alla direttiva art. 13.5.7 del PTCP*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo e precisazione del metodo per la selezione delle proposte concorsuali*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con il sistema di perequazione del PSC (articolo 39 del quadro normativo)*

PROT. SPEC. n. 338

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Casteldebole 8

---

**Esibente** Soc. GALLOTTI spa  
**Proprietà** Soc. GALLOTTI spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1

- la classificazione di area di interesse pubblico è incongrua in quanto l'area è infatti di proprietà privata ed è in conduzione ad una società privata che persegue i propri scopi aziendali : la tavola "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" al foglio 45 del RUE dovrà pertanto recepire le opportune modifiche che escludano tale ambito dal perimetro delle zone per attrezzature e spazi collettivi.

Osservazione 2

- appare quantomeno contraddittoria l'ammissibilità di ampliamenti in precisi ambiti escludendone altri come nel caso in esame degli Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico;
  - appare peraltro incongruo anche una disparità nell'ammissibilità di ampliamento che in alcune situazioni risulta pari al 10% e in altre al 15% del volume esistente;
  - appare anche incongruo quanto indicato all'art 56 - comma 4 - dove si definiscono ammissibili interventi di sola sostituzione di edifici esistenti purché la SUL non superi i 2.300 mq senza distinzione fra sup. esistenti e/o di nuova costruzione conseguenti all'eventuale ampliamento del volume esistente mentre risulterebbe corretto ammettere interventi di demolizione e ricostruzione indipendentemente dalla superficie limitando solamente gli ampliamenti alla misura dei 2.300 mq si SUL;
  - appare ammissibile l'incremento del 20% della superficie utile esistente in relazione al PRG previgente.
- 

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto le attrezzature sono state individuate dal PSC sulla base delle aree oggi utilizzate per tale fine.*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto contrasta con i criteri generali assegnati ad ogni ambito dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 340

**Quartiere**

**Ambito** 11 Bolognina storica 1 (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** De Carracci 13

---

**Esibente** Luigi Marchesini  
**Proprietà** Società Gallotti spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

1. L'osservante rileva che l'edificio ha subito diversi rimaneggiamenti e danni da parte del cantiere AV, se ne chiede lo stralcio dalla classifica come documentale.
2. Appare incongrua la norma rispetto alle possibilità di incremento nel V esistente, in alcuni casi pari al 10% in altri al 15%.
3. Non è chiaro se gli aumenti previsti nell'articolo 56 sono ammessi anche nell'ambito storico a tessuto compatto.
4. Chiedono di applicare la soglia di 2300 di Sul calcolandola solo sugli ampliamenti.
5. Osserva che le modalità di intervento sugli edifici normati all'art 57 risultano incongrue e non rendono possibile l'adeguamento degli edifici a nuove norme (sismica, consumi energetici, ecc.).

---

**Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*OSSERVAZIONE 2-3-4*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per la tutela dell'ambito storico.*

*OSSERVAZIONE 5*

*PARZIALMENTE ACCOLTA CON MODIFICA DEL TESTO CONTRODEDOTTO.*

PROT. SPEC. n. 346

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 87 Bovi Campeggi (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Zanardi n° 29

---

**Esibente** Pirazzini Luca leg. Rapp. Soc. REGOLA srl  
**Proprietà** Società Regola Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** chiede:  
1. Di modificare le limitazioni previste dall'articolo 32 e ammettere tra gli usi non esclusi quelli di tipo terziario 3b,  
2. In subordine prevedere la possibilità di modificare l'uso commerciale quando i locali siano inutilizzati da due anni,  
3. Di rivedere l'articolo 30 in merito alle dotazioni prevedendo la monetizzazione anche dei parcheggi privati,  
4. Di prevedere nei casi di cambio d'uso per i quali è dovuto il reperimento delle dotazioni la verifica solo sulla differenza e non sullo standard intero.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela delle attività commerciali e artigianali*

*OSSERVAZIONE 3 E 4*

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 359

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 3 Quartiere giardino Est (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** Piazza di Porta Maggiore 6

---

**Esibente** Sebastiano Sarti - tecnico  
**Proprietà** Carla Forlani, Vanna Forlani

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
Gli osservanti chiedono la modifica di classificazione del fabbricato. Si tratta di benzinaio con pensilina.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiedono inoltre di modificare la norma relativa agli ambiti storici e consolidati riferita a fabbricati speciali, devono essere ammessi interventi che eccedano la sagoma preesistente. Gli interventi di ristrutturazione di edifici speciali non possono permettere il recupero compatibile visto che hanno connotati tipologici e morfologici espressamente specializzati per la funzione cui assolvevano.  
Sono disponibili a concordare un intervento di riqualificazione che a fronte della realizzazione di PU e PE garantisca un riutilizzo compatibile della volumetria lorda esistente, opportunamente incentivata.  
Allegano documentazione fotografica,

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA per errore materiale*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela dell'ambito storico del PSC*

PROT. SPEC. n. 360

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Lazzera Srl

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli ambiti del territorio agricolo la possibilita' per edifici non classificati, non collegati all'attivita' agricola e previo parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parita' di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

Propone di variare l'art. 26 apportando le seguenti integrazioni: "i10 - demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parita' di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio."

Propone di variare l'art. 69 apportando le seguenti integrazioni al comma 5 secondo capoverso: "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attivita' agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici e' inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di estendere gli ampliamenti una tantum previsti al comma 3 dell'art. 56 dal 10% al 20%.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani di ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le scale esterne - coperte e non - comunque comprese);..."; comma 2 lettera b) eliminare; comma 3, terzo capoverso: "Nelle unita' edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria (Sa) e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani siano posti in piani interrato o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unita' immobiliare di cui sono pertinenza."; comma 4 aggiungere lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impanti idraulici, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extracorsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche e tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici"; comma 5 "La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non puo' eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di inserire agli artt. 84 e 90 che la proprieta' avra' diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di modificare come segue l'art. 71 comma 2: "Fino all'approvazione del Poc e'escluso l'insediamento dei seguenti usi..."

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la*

*parte Terza del RUE stesso.*



PROT. SPEC. n. 367

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Immobiliare Futa srl  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 369

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** ing. Alberto Mazzini  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 370

**Quartiere  
Ambito  
Indirizzo****Esibente  
Proprietà** La Fontanina Srl**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 371

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** CEM Spa  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere."

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*



PROT. SPEC. n. 375

**Quartiere  
Ambito  
Indirizzo****Esibente  
Proprietà** Villa del Cedro srl**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 377

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Este Real Estate Srl  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente AMH Srl Alberto Mezzini Holding Srl  
Proprietà

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 380

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Uni Wind Sa  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*



PROT. SPEC. n. 384

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente arch. Daniela Vivarelli - geom. Mauro Simeoli  
Proprietà

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto  
OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede la possibilità di intervenire con demolizione e fedele ricostruzione per gli edifici di interesse storico architettonico o almeno su quelli di interesse documentale.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede la revisione dei criteri utilizzati per la classificazione degli edifici di interesse storico architettonico e d'interesse documentale, nonché l'eliminazione di tale classificazione su edifici fin'ora mai stati classificati.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede il ripristino della possibilità di incremento una tantum come nella normativa vigente.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede il mantenimento dell'attuale definizione di Sa nell'abitativo per i vani interrati; specifiche su come considerare le superfici di porticati privati a uso pubblico e balconi; specifiche su come deve essere computata la superficie dei collegamenti verticali.  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede una rivalutazione delle dotazioni in modo proporzionale alle tipologie d'intervento e agli usi, non peggiorativo rispetto alla normativa vigente.

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

*PARZIALMENTE ACCOLTA* relativamente agli edifici di interesse documentale nelle modalità indicate nell'articolo 57 del RUE controdedotto.

#### **OSSERVAZIONE 2**

*NON ACCOLTA*

*l'individuazione degli edifici storico-architettonici sono di pertinenza del PSC, per quanto attiene gli edifici di interesse documentale, la scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

#### **OSSERVAZIONE 3**

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

#### **OSSERVAZIONE 4**

*PARZIALMENTE ACCOLTA* con modifiche dell'articolato del RUE

#### **OSSERVAZIONE 5**

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 386

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente p.e. Massimo Coppola  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1  
L'osservante rileva all'art. 1 l'assenza di guide progettuali.

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante afferma che all'art. 13 non e' chiaro qual e' il limite massimo dei maggiori spessori delle murature che sono escluse dal computo della Sul.

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede che le cantine siano considerate Sa, anche quelle collegate alla u.i.

OSSERVAZIONE 4  
L'osservante afferma che secondo l'art. 17 il volume esistente si puo' calcolare anche sul catastino di primo impianto, in tal caso pero' non si capisce come si quantifica il volume relativo alla zona del coperto o del sottotetto.

OSSERVAZIONE 5  
L'osservante dichiara che non ha senso considerare manutenzione ordinaria la realizzazione di pareti attrezzate per altezze fino a metri 2, cosi' come previsto all'art. 26 comma 1 lettera a3. Pertanto chiede di descrivere meglio tale tipo di intervento.

OSSERVAZIONE 6  
L'osservante chiede se all'art. 26 comma 1 lettera b3 e' previsto anche il cambio di materiale

OSSERVAZIONE 7  
L'osservante chiede di esplicitare all'art. 26 comma 1 lettera b7 come ci si deve comportare in zona di tutela paesistica o di vincolo storico

OSSERVAZIONE 8  
L'osservante afferma che la lavorazione prevista all'art.26 comma 1 lettera b12 viene eseguita su strutture portanti in laterocemento e legno implicando a tali strutture sollecitazioni rilevanti in caso di caduta dell'operatore.

OSSERVAZIONE 9  
L'osservante dichiara che all'art. 26 comma 2 lettera d5 non e' chiara l'espressione "del loro sviluppo". Non si capisce se lineare o superficiale.

OSSERVAZIONE 10  
L'osservante sostiene che lo standard PE richiesto all'art. 30 per gli usi 1a e 1b e' troppo alto.

OSSERVAZIONE 11  
L'osservante chiede di inserire all'art. 40 il decoro di tutte le rotonde cittadine che devono diventare verde attrezzato decorativo.

OSSERVAZIONE 12  
L'osservante evidenzia che lo spostamento di contatori all'esterno, come previsto dall'art. 50 comma 3, implica conseguenze economiche impattanti.

OSSERVAZIONE 13  
L'osservante chiede di eliminare il punto 2.4 del Requisito lu1 decoro del paesaggio urbano. La pensilina non e' sinonimo di degrado della facciata, si rende spesso necessaria a protezione degli agenti atmosferici.

OSSERVAZIONE 14  
L'osservante chiede che il requisito A 4.1 controllo dell'apporto energetico solare dell'art. 55 sia venga evidenziato in ogni passaggio costruttivo, chiedendo una classificazione minima di classe B.

OSSERVAZIONE 15  
Al punto 1.2 del Requisito A 4.1 controllo dell'apporto energetico solare dell'art. 55 l'osservante chiede che le soluzioni indicate non siano alternative ma che sia prevista la realizzazione dell'insieme delle stesse.

OSSERVAZIONE 16  
L'osservante chiede di aggiungere al punto 1.3 del Requisito E 4.3 smaltimento degli aeroformi dell'art. 56 "che sfociano attraverso canne di esalazione sul coperto o a parete".

OSSERVAZIONE 17  
L'osservante chiede che all'art. 56 Requisiti E 7.2 E7.3 - le soluzioni indicate non siano alternative ma che sia prevista la realizzazione dell'insieme delle stesse.

OSSERVAZIONE 18  
L'osservante chiede di inserire un requisito in merito al controllo e la gestione degli impianti di riscaldamento dei

grossi edifici, soprattutto per quelli adibiti ad uso pubblico.

OSSERVAZIONE 19

L'osservante chiede di prevedere all'art. 56 Requisito E9.1 in tutti gli interventi, compresa la manutenzione ordinaria, la sostituzione delle rubinetterie con quelle temporizzate, e di prevedere l'obbligo per le nuove costruzioni di uso pubblico.

OSSERVAZIONE 20

L'osservante chiede di aggiungere all'art. 57- rispetto al divieto di demolizione "salvo i casi di comprovata collabenza strutturale e i casi in cui la ristrutturazione senza demolizione comporterebbe una realizzazione esteticamente non consona".

OSSERVAZIONE 21

L'osservante chiede di prevedere prevedere l'attorney solo in rame all'art. 57 Requisito S1 punto 1.4.

OSSERVAZIONE 22

L'osservante chiede di modificare il punto 1.6 del Requisito S1 dell'art. 57 con "non ispessire le murature sul lato esterno".

OSSERVAZIONE 23

L'osservante chiede di mantenere all'art. 57 Requisito D1 punto 1.3 la larghezza degli abbaini... e quella dei lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria per coperture in legno.

OSSERVAZIONE 24

L'osservante chiede di inserire la lettura architettonica con parere della CQAP al punto 1.5 del Requisito D1 dell'art. 57 al posto del divieto di modifica delle bucatore.

OSSERVAZIONE 25

L'osservante chiede di chiarire come ci si deve comportare in caso di problemi di staticità per quanto riguarda la demolizione delle parti incongrue come previsto all'art. 59 comma 4 lettera a.

OSSERVAZIONE 26

L'osservante chiede di inserire all'art. 61 comma 5 per tutti gli Ambiti come intervenire su edifici con usi esclusi.

OSSERVAZIONE 27

L'osservante chiede di ricontemplare l'intervento di NC o ampliamento prevedendolo in tutti gli Ambiti con esclusione di alcune zone sotto tutela specifica.

OSSERVAZIONE 28

L'osservante chiede di prevedere all'art. 69 comma 5 interventi, esclusa la NC, che possano far ricondurre gli edifici ad usi ammissibili.

OSSERVAZIONE 29

L'osservante chiede di prevedere all'art. 70 interventi, esclusa la NC, che possano far ricondurre gli edifici ad usi ammissibili.

OSSERVAZIONE 30

L'osservante dichiara che l'art. 114 non e' di immediata lettura.

OSSERVAZIONE 31

L'osservante chiede di inserire all'art. 123 comma 1 tra gli interventi quanto disciplinato dall'art. 9 della L 10/1977 lettere d), e), f), g).

OSSERVAZIONE 32

L'osservante evidenzia che all'art. 123 comma 3 non e' specificato quale e' la percentuale di riduzione per l'esecuzione di opere bioclimatiche ecologiche o realizzate con tecnologie alternative.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione sulle modifiche apportate in sede di controdeduzione del RUE.*

PROT. SPEC. n. 388

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede che le tonalità cromatiche sia delle tavole del Rue che delle rappresentazioni sul sito siano maggiormente differenziate fra loro, per garantire una corretta leggibilità. (Art. 2 comma 3 - leggibilità degli strati cartografici)

OSSERVAZIONE 2

L'osservante sostiene che il corretto funzionamento e accesso al Sit per la consultazione della cartografia sono condizione essenziale all'approvazione del Rue. Il RUE deve definire le procedure di gestione e approvazione degli aggiornamenti/modifiche degli strati cartografici con il mantenimento della serie storica. (Art. 2 comma 3 - aggiornamento degli strati cartografici)

OSSERVAZIONE 3

L'osservante evidenzia che a oggi non è stato reso pubblico nessuno degli strumenti elencati al comma 4, e quindi il Rue non è leggibile nella sua composizione finale e interezza. (Art. 2 comma 4 - elaborati costitutivi e contenuti)

OSSERVAZIONE 4

L'osservante sostiene che poiché non sono stati resi disponibili e analizzati i Regolamenti di Settore, non risulta possibile esprimere un parere complessivo e articolato sugli stessi strumenti e sull'interazione di tali strumenti su Rue, Psc, Poc. (Art. 6 - rapporto con gli strumenti di settore)

OSSERVAZIONE 5

L'osservante sostiene che l'abitudine a utilizzare termini più comuni all'interno di definizioni fondamentali all'intervento edilizio ne vanifica l'intento. (Art. 8 - definizioni e glossario)

OSSERVAZIONE 6

L'osservante chiede di specificare i criteri di misurazione della superficie fondiaria. La definizione è scritta contraria a quella della superficie territoriale. Ambedue le definizioni sono ridondanti. Chiede di eliminare dalla superficie fondiaria la dicitura "al netto delle superfici delle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle aree per attrezzature e spazi collettivi". (Art. 10 - Superficie fondiaria)

OSSERVAZIONE 7

L'osservante chiede di specificare che "gli ingombri volumetrici derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle murature perimetrali e delle coperture ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici" siano esclusi dal conteggio della superficie coperta. Sarebbe auspicabile una dimensione di riferimento per ogni elemento architettonico. (Art. 11 - Superficie coperta)

OSSERVAZIONE 8

L'osservante chiede: di correlare le definizioni al Regolamento del verde; di includere nella semipermeabile le superfici ad alto livello di drenaggio (vedi bozza Regolamento del verde); di eliminare la specifica relativa ai parcheggi in quanto ritenuta restrittiva e ingiustificata e che contrasti con il prestazionale del Rue. (Art. 12 - Superficie permeabile e semipermeabile)

OSSERVAZIONE 9

L'osservante chiede: di definire il valore massimo dello spessore delle murature che contribuisce alla Sul in riferimento alla partizione architettonica, spessore oltre il quale la Sul non viene calcolata; di specificare se tale criterio è sugli interventi di progetto o è anche sugli edifici esistenti che già rispondono a requisiti prestazionali. (Art. 13 - Superficie utile lorda)

OSSERVAZIONE 10

L'osservante chiede: di definire un'altezza minima oltre la quale la Sa viene calcolata; di computare sempre come Sa le cantine poste al piano seminterrato o interrato; di fare attenzione al fatto che negli usi diversi dall'abitativo la limitazione del punto 2 non è presente creando disparità di trattamento; di specificare se vanno conteggiati come Sa i corselli delle autorimesse se coperte; di specificare se per le scale, gli ascensori, i montacarichi deve essere computata la superficie in proiezione a un piano, e quale piano; di fare attenzione al fatto che considerare le scale scoperte, le coperture di vani tecnologici poste sul coperto, e i posti auto coperti come Sa risulta una limitazione alle barriere architettoniche, alle norme di sicurezza e alla salvaguardia dell'ambiente; di fare attenzione al fatto che il limite di Sa realizzabile potrebbe generare nei condomini contenziosi per quanto già realizzato e quanto da realizzare; di definire se i vani non accessibili (es. intercapedini, cavedi, vuoti tecnici) devono essere computati; di inserire un riferimento al calcolo della Sa negli

edifici monofunzionali. (Art. 14 - specifiche sulla Sa)

#### OSSERVAZIONE 11

L'osservante chiede: di il valore massimo dello spessore delle murature che contribuisce alla sagoma in riferimento alla partizione architettonica, spessore oltre il quale la sagoma non viene calcolata; di specificare se tale criterio è sugli interventi di colibentazione da eseguirsi o è anche riferito agli edifici esistenti che già rispondono a requisiti prestazionali (già esistente il cappotto); di uniformare la definizione di sagoma nei diversi articoli.

(Art. 16 - sagoma planivolumetrica)

#### OSSERVAZIONE 12

L'osservante chiede di individuare nel Rue una procedura per cui l'Amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, fornisce un documento ufficiale che attesti tutti i titoli abilitativi legittimi riferiti all'unità immobiliare o al fabbricato, su cui effettuare le verifiche di conformità. (Art. 17 - legittimità del volume esistente)

#### OSSERVAZIONE 13

L'osservante chiede di modificare l'ultimo capoverso dell'art.18 comma 1 nel seguente modo "Per i vani aventi pavimento e/o soffitti o con altezza o andamento variabile, o lo sviluppo irregolare si dice altezza utile virtuale il rapporto (Vu/Su) tra il volume utile dello spazio considerato e la relativa superficie utile. (Art. 18 comma 1 - altezza dei vani e degli edifici)

#### OSSERVAZIONE 14

L'osservante chiede: di indicare in modo esplicito nella definizione di edificio esistente la data di entrata in vigore del Psc; di meglio definire nella definizione di scavi e rinterrati i lavori di modesta entità, a es. richiamando l'art.26 comma 1 punto c10); di inserire le definizioni di extra sagoma, una tantum, strutture complesse, gronda, linea di gronda e sporto di gronda, pergolato e gazebo; di specificare la differenza tra terrazza, balcone e lastrico solare; di specificare se una tettoia addossata all'edificio costituisce un portico, anche se usata per deposito, ricovero, stoccaggio e se uno spazio coperto almeno su due lati posto su una terrazza o lastrico sia portico o tettoia; di specificare se in riferimento ai piani dell'edificio è necessario fare la media delle "altezze" singolarmente calcolate sui singoli fronti o la somma di tutte le superfici rispetto la linea di terra diviso il perimetro complessivo; di definire e differenziare la quota terra e la linea di terra visto che tali termini sono utilizzati in riferimento agli scannafossi e corselli; di escludere tale riferimento nel caso di scannafossi; di riscrivere la norma in riferimento al piano seminterrato sostituendo "seminterrato" con "parzialmente interrato". (Art. 20 - elementi di glossario)

#### OSSERVAZIONE 15

L'osservante richiede l'uniformità della definizione di tettoia nelle varie parti del RUE ( a es. art. 20, art.54 lu1.5, lr1 comma 1.4). (Art. 20 - glossario: definizione di tettoia)

#### OSSERVAZIONE 16

L'osservante chiede di calcolare la distanza utilizzando come unico riferimento la sagoma planivolumetrica come definita all'art.16; di fare attenzione all'uso e al significato preciso di "ovvero". (Art. 21 - Calcolo delle distanze)

#### OSSERVAZIONE 17

L'osservante chiede di specificare che "Per interventi su edifici esistenti con variazione in diminuzione della sagoma planivolumetrica che comportino o non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, sono ammesse le distanze preesistenti"; di reintrodurre un riferimento, nella definizione altezza dei fronti dell'edificio (art.18 comma 2), per le sopraelevazioni. (Art. 22 - distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica)

#### OSSERVAZIONE 18

L'osservante chiede di esplicitare la deroga di cui al punto 1d, sia in termini di modalità di richiesta/ottenimento che in riferimento a quali deroghe è possibile chiedere e ottenere. (Art. 24 distanze minime tra edifici)

#### OSSERVAZIONE 19

L'osservante chiede di reintrodurre nelle sue diverse accezioni, secondo le norme sovraordinate, l'intervento di "restauro". Evidenza che non vi è traccia dei regolamenti settoriali citati ai commi 7 e 8. (Art. 25 - disciplina degli interventi di trasformazione dello spazio aperto ed edificato)

#### OSSERVAZIONE 20

L'osservante chiede che l'intervento di trasformazione "scavi e rinterrati" abbia un'unica definizione in un unico articolo. (Art. 26 - repertorio delle opere e raccordi con Lr 23/2004 e Lr 31/2002)

#### OSSERVAZIONE 21

L'osservante chiede di: trattare e definire il cambio d'uso con o senza opere nel repertorio delle opere e non in un articolo autonomo; di specificare il valore dello spessore realizzabile con pannelli isolanti punto b1; di rivedere il punto e2 in quanto in contraddizione con il punto precedente; di prevedere per lo spessore realizzabile con isolamenti termici valori tali da consentire la realizzazione di edifici passivi (Classe A più', A, B); di eliminare il comma relativo agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. (Art. 26 - repertorio delle opere: manutenzione straordinaria)

#### OSSERVAZIONE 22

L'osservante chiede di introdurre un uso specifico per "attività per servizi" che preveda attività non insediata in strutture complesse con superficie non superiore a 300 mq o, in alternativa di eliminare la dicitura "con Su fino a 300 mq dall'uso 3b; di inserire il termine "strutture complesse" nel glossario. (Art. 27 - insediamento degli usi 3a e3b)

#### OSSERVAZIONE 23

L'osservante chiede di esplicitare che per interventi entro i limiti la valutazione di compatibilità è riferita al momento dell'analisi; di rivedere le condizioni di ammissibilità in funzione di valutazioni più specifiche. (Art. 29 - condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti)

#### OSSERVAZIONE 24

L'osservante chiede: di non legare ogni trasformazione alla dotazione di parcheggi privati in quanto penalizzante in particolare nell'Ambito storico; di estendere il concetto di prossimità del parcheggio come quelli individuati all'Art. 95 comma 3; di riorganizzare, sintetizzare e strutturare l'articolo del RUE in relazione e regolamentazioni di PE e PU; di chiarire se il cambio d'uso ammette sempre la monetizzazione dei due parametri o solo quella del PU; di monetizzare tutte le dotazioni, inclusi i PE, di tutti gli interventi sull'esistente in Ambito storico e negli Ambiti consolidati, eventualmente con soglia massima e inoltre in tutti gli interventi su immobili di interesse storico-architettonico. (Artt. 30-31-114-117 dotazioni di parcheggi correlate agli usi)

#### OSSERVAZIONE 25

L'osservante evidenzia che l'introduzione all'interno dell'art. 31 del comma della Lr 31/2002 art. 26 comma 6, potrebbe facilitare la regolarizzazione o la crescita di situazioni promiscue case/studio, laboratorio/vendita e similari assai frequenti negli Ambiti storici o di completamento della prima fascia. Chiede l'accorpamento all'articolo del repertorio delle opere. (Art. 31 Cambio d'uso)

#### OSSERVAZIONE 26

L'osservante chiede di cambiare la definizione da "Materiali urbani" a "Elementi del sistema urbano". (Art. 33 comma 1 - materiali urbani e titoli normativi)

#### OSSERVAZIONE 27

L'osservante precisa che una norma prestazionale che esprime un valore o un indicazione di valore non può esprimere un requisito in forma discorsiva. In merito al regime dell'autocertificazione rilasciata ai sensi dell'art. 481 c.p. l'osservante chiede un chiarimento giuridico delle prestazioni espresse in forma discorsiva. (Art. 33 comma 2 - norme prestazionali)

#### OSSERVAZIONE 28

L'osservante chiede: di eliminare "una adeguata serie di elaborati" e una "circostanziata relazione" per la vaghezza del riferimento normativo implicito in tale richiesta e di prevedere la produzione di elaborati illustrativi di tutti i requisiti o prestazioni cui assolvere; di inserire una norma procedurale relativa alle prescrizioni "descorsive"; di formalizzare la procedura mediante titolo abilitativo formalmente rilasciato dall'Amministrazione; di definire il limite temporale delle autocertificazioni in considerazione di quando accade dopo la fine lavori. (Art. 34 comma 1 applicazione della disciplina prestazionale: adempimenti)

#### OSSERVAZIONE 29

L'osservante chiede di inserire la dicitura "in piu' o in meno" dopo "livelli di prestazioni diversi" al fine di eliminare qualsiasi ambiguità. (Art. 34 comma 3 applicazione della disciplina prestazionale: difformità)

#### OSSERVAZIONE 30

L'osservante chiede di sostituire la definizione "Materiali urbani" per rendere comprensibile. (Art. 35 comma 3 - generalità: struttura normativa)

#### OSSERVAZIONE 31

L'osservante chiede una revisione del testo. (Art. 36 comma 1- strade: definizioni)

#### OSSERVAZIONE 32

L'osservante chiede di separare nell'elenco le "Fermate dei mezzi pubblici" dagli "Spazi di sosta per auto". (Art. 36 comma 2 - strade: componenti)

#### OSSERVAZIONE 33

L'osservante chiede: di esplicitare nella definizione del requisito che esso si applica solo ad autostrade e tangenziali oppure di specificare tutti i tipi di strade a cui si applica; di inserire nelle prestazioni il seguente punto "1.8 Barriere antirumore: devono avere impatto visivo controllato, tramite rendering preventivi e non devono essere utilizzati colori che sbiadiscono nel tempo, quindi solo materiali naturali". (Art. 36 Req. A.1 - strade: requisito mitigazione dell'impatto ambientale)

#### OSSERVAZIONE 34

L'osservante chiede di eliminare il punto 1.3 poiché eccessivamente specifico e poco rilevante e il punto 1.4 poiché comprende l'inserimento di attività non prevedibili in un progetto edilizio. (Art. 37 Req. B.2 piste ciclabili: requisito inserimento nella rete rurale e comfort)

#### OSSERVAZIONE 35

L'osservante chiede di inserire nei requisiti C.1 e C.2 punto 1 anche la riqualificazione di parcheggi esistenti; di specificare nel requisito C.2 punto 1.5 se le aree permeabili devono essere quelle delle corsie o degli stalli per la raccolta degli oli; di chiarire nel requisito C.2 punto 1.6 gli aspetti tecnici o di eliminare il periodo ambiguo. (Art. 38 req C - aree per parcheggio - requisiti C.1 e C.2)

#### OSSERVAZIONE 36

L'osservante chiede di chiarire o eliminare il punto 1.8 del requisito D.2 1; di eliminare il punto 1.2 del requisito D.3. (Art. 39 Req. D - piazze e aree pedonalizzate: inserimento paesaggistico e molteplicità degli usi)

#### OSSERVAZIONE 37

L'osservante chiede: di eliminare l'elenco dei requisiti pagg. 96-97 dopo il punto 3; di mantenere lo stesso lessico delle norme sovraordinate a cui si rifaceva il precedente Regolamento edilizio ovvero di definire i requisiti ai sensi del comma 3 art. 33 della Lr 31/2002; di esplicitare il campo di applicazione, il livello minimo di prestazione e i metodi di verifica; di rivedere o requisiti di cui agli artt. 54-55 come requisiti di tipo volontario e incentivabili (ampliamento 10%); di eliminare dai requisiti dell'art. 57 la parte "prestazioni", in quanto

necessitano di riscrittura in modo da non contrastare con provvedimento sovraordinato, non riportare informazioni tipiche di linee guida o manuali d'uso e che meglio si adatterebbero al documento della grande Cqap punto C comma 2 Lr 31/2002. (Artt. 53-54-55-57 - requisiti tecnici)

#### OSSERVAZIONE 38

L'osservante chiede: di riscrivere l'articolo in modo chiaro e sintetico limitandosi alle descrizioni essenziali ed evitando le ridondanze; di mantenere un alto livello di comunicazione e comprensibilità dei testi e lo stesso lessico almeno delle norme sovraordinate ovvero della Lr 20/2000 e Lr 31/2002; di uniformare nei singoli requisiti la parte relativa a "prescrizioni" che alcune volte riporta in modo ripetitivo la descrizione dell'esigenza da soddisfare, già descritta nella parte in rosso, altre volte indica in modo descrittivo cosa si deve fare per soddisfare l'esigenza richiesta; di fare attenzione al fatto che i requisiti trattano molti aspetti già regolamentati da norme sovraordinate; di riproporre un elenco di requisiti tecnici e un lessico che abbiano una rintracciabilità rispetto a quanto disciplinato dalla Lr 31/2002 (vedere Del.di GR 268/00, Del.di GR 21/02 e Del.di A.L.n.156/08) a cui fa riferimento il Regolamento Urbanistico Edilizio precedente al RUE; di esplicitare il soggetto, ovvero a chi si indirizza l'azione nella parte in rosso; di aggiungere nel primo periodo di ogni requisito dopo "al fine di garantire" la parola "agli utenti"; di stralciare da ogni requisito la parte "prestazioni" e la parte "Norme di dettaglio"; di stralciare dalla scala edilizia il requisito E.1-"Inserimento dell'edificio nel contesto" in quanto risponde più che a una esigenza che deve soddisfare un edificio, a un'esigenza del processo di progettazione tipica e condivisibile negli interventi a scala insediativa e limitatamente a scala edilizia (il requisito è in parte ripetitivo del requisito A.1.1 "Integrazione del contesto" art.55 del RUE); di correlare lo stesso all'analisi del sito; di rivedere la sua presenza nell'apparato regolamentare in una logica riferita al processo di progettazione eventualmente allegando in questa sezione anche l'analisi del sito e il requisito E.11.1 "Manuale d'uso dell'organismo edilizio e dell'alloggio"; di rimandare i requisiti che richiamano norme di settore sovraordinate a queste ultime per quanto attiene la descrizione del livello di prestazione e i campi d'applicazione (In particolare per i seguenti requisiti: E.2.1, E.3.1, E.4.1, E.4.2, E.4.3, E.4.4, E.4.5, E.5.1, E.5.2, E.6.1, E.8.1; di citare solo l'esigenza (parte in rosso) e rimandare nelle future schede di dettaglio la descrizione del campo di applicazione, dei livelli di prestazione, delle verifiche in sede progettuale e a opere ultimate; di limitarsi a indicare "vedere la normativa vigente in materia" e i regolamenti locali, qualora esistenti, in particolare per i campi d'applicazione e i livelli di prestazione a meno che la normativa stessa rimandi a specifiche decisioni che deve prendere il Comune nel merito; di accorpate il requisito E.4.2 al requisito E.4.1. Si ricorda comunque al Comune che non è sempre l'utente che fa un intervento edilizio che si deve tenere a distanza, che esiste (anche se difficile) la possibilità di bonificare e ridurre le emissioni o chiedere/concordare lo spostamento delle sorgenti, nonché è in parte competenza del Comune stesso verificare e/o autorizzare in alcuni casi un corretto insediamento della sorgenti inquinanti nel territorio affinché gli interventi edilizi previsti e ammessi sul territorio dai piani trovino un raccordo con i previsti nuovi insediamenti di sorgenti inquinanti o con quelli esistenti. Per quanto riguarda i campi elettromagnetici a frequenza industriale, a cui si allude nel testo, si informa che gli stessi esistono anche con riferimento a specifici oggetti considerati

d'arredo (frigo, tv, baby fone, ecc.) per tale ragione non essendo possibile una verifica concreta (misurazione dei campi elettromagnetici in sede a lavori ultimati) che non sia influenzato da questo aspetto è consigliabile rendere facoltativo questa prestazione che deve essere promossa e incentivata affinché gli utenti acquisiscano sensibilità al problema. L'osservante inoltre chiede: di aggiungere per il requisito E.4.3 "le verifiche in sede progettuale e a lavori ultimati dovranno garantire risultati conformi alle migliori regole tecniche e che si considerano tali le norme tecniche predisposte dagli organismi deputati a livello nazionale o comunitario quali ad esempio l'UNI e il CIG"; di tenere come unico livello migliorativo per il requisito E.8.1 "l'assenza di barriere architettoniche" in quanto è impossibile imporre "l'assenza totale di barriere architettoniche ovvero l'accessibilità" in quanto la normativa nazionale, più realistica, implica misure alternative all'adeguamento dell'edificio proprio quando si riscontrano particolari problematiche; di citare per i seguenti requisiti E.4.6, E.4.7, E.4.8, E.4.9, E.4.10, E.7.3, E.7.4, E.8.2, E.8.3, E.8.4, E.9.1, E.10.1, E.10.2 solo l'esigenza (parte in rosso) e rimandare nelle future schede di dettaglio la descrizione del campo di applicazione, dei livelli di prestazione, delle verifiche in sede progettuale e a opere ultimate; di aggiungere nel requisito E.9.1, nella parte in rosso, alla frase "... limitano gli sprechi e consentano il riutilizzo ..." "eventualmente"; di eliminare nel requisito E.10.1 la parola "incentivare" nella parte in rosso e sostituirla con "organizzare"; di aggiungere sempre nel requisito E.10.1 "interni ed esterni" dopo la parola "spazi" alla fine della frase; di sostituire i requisiti E.7.1 - E.7.2 con un requisito da denominare ad esempio: "Prestazione energetica degli edifici" o "Risparmio energetico" che rimandi totalmente per quanto attiene esigenze, campi d'applicazione, livelli di prestazione totalmente alla Del.di A.L. n.156/08 che impone già livelli migliorativi rispetto ai minimi previsti dalla norma nazionale; di non considerare come verifica degli aspetti di prestazione energetica il riferimento alla classificazione in quanto questa fa riferimento ai soli parametri dell'EP e non comprende tutti gli ulteriori aspetti che in sede di intervento edilizio devono essere verificati per garantire la conformità alla norma; di chiarire vari aspetti previsti dalla norma regionale e che la stessa attribuisce ai Comuni in tema di autonomia delle scelte di pianificazione; di citare nel requisito E.11.1 solo l'esigenza (parte in rosso) rimandando nelle future schede di dettaglio la descrizione del campo di applicazione, dei livelli di prestazione, delle verifiche in sede progettuale e a opere ultimate. (Art. 56 - edifici)

#### OSSERVAZIONE 39

L'osservante evidenzia: che il RUE non consente in nessun caso l'applicazione dell'incremento una tantum in misura superiore al 10%; che non vengono specificate le modalità applicative dell'incremento sopracitato; che non esistono agevolazioni per il reperimento degli standard nei casi dell'ampliamento di cui sopra. (Art. 56

comma 3 ampliamenti del 10% con una tantum incentivante)

#### OSSERVAZIONE 40

L'osservante chiede: di essere chiari e sintetici nella descrizione ed evitare ripetizioni; mantenere lo stesso lessico delle norme sovraordinate ovvero della Lr 20/2000 e della Lr 31/2002; di uniformare nei singoli requisiti la parte relativa a "prescrizioni" che talvolta riporta la descrizione dell'esigenza da soddisfare e talvolta indica in modo descrittivo cosa si deve fare per soddisfare l'esigenza espressa; di specificare se la cartografia del Rue comprende gli immobili vincolati dal Dlgs 42/2004 o altrimenti di esplicitare che questi devono essere considerati comunque di interesse storico-architettonico anche in assenza di una specifica individuazione cartografica.

L'osservante sostiene che sia di difficile attuazione nel caso di proprietà multiple l'intervento di manutenzione unitario per gli edifici di interesse storico-architettonico. L'osservante chiede: di chiarire cosa si intende per "...opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi...", oppure di chiarire se e come le valutazioni dei professionisti saranno sottoposte

a "verifica" ; di eliminare alla fine del comma la frase "l'intervento di ristrutturazione edilizia esclude la completa demolizione dell'edificio" almeno per gli edifici di interesse storico documentale; di tener conto delle innumerevoli normative specifiche in merito alla conservazione delle componenti del paesaggio urbano e rurale uscite negli ultimi anni; di subordinare, in merito al requisito 5.1, punto 1.5, la fattibilità di tali interventi, eventualmente, al parere della Cqap o della Sbp; di verificare la praticabilità di quanto previsto al punto 1.6 del requisito 5.1 e di chiarire cosa si intende per "intonaci e tinteggiature originarie"; di verificare l'applicabilità di quanto prescritto al punto 1.7 del requisito 5.1; di specificare al punto 1.2 del requisito 5.2 cosa si intende per "...elementi architettonici e decorativi..", e di lasciare almeno la possibilità di valutarne la demolizione previo parere della Cqap; di verificare l'applicabilità di quanto prescritto al punto 1.5 del requisito 5.2 nel caso di frazionamento di una o più unità immobiliari; di chiarire e meglio individuare al punto 1.3 del requisito 5.3 gli spazi idonei all'installazione di ascensori e/o piattaforme; di chiarire al punto 1.4 del requisito 5.3 il concetto di "equilibrio ecologico"; di riferire la prescrizione del punto 1.6 del requisito 5.3 a una identificazione precisa e puntuale degli spazi aperti su quali è vietato intervenire; di precisare se le prescrizioni del requisito d.1 in merito agli interventi sugli edifici di interesse documentale sono riferite alla parte per la quale si procederà con la metodologia del restauro; di subordinare la fattibilità degli interventi previsti al punto 1.5 del requisito d.1, eventualmente, al parere della Cqap o della Sbp; di verificare l'applicabilità di quanto prescritto al punto 1.6 del requisito d.1 e di chiarire cosa si intende per "intonaci e tinteggiature originarie"; di valutare anche per il requisito d.2 le osservazioni formulate a proposito del requisito 5.2; di valutare anche per il requisito d.3 le osservazioni formulate a proposito del requisito 5.3; di stralciare in tutti i singoli requisiti la parte relativa a "prescrizioni" rimandando la definizione del campo di applicazione, della prestazione attesa e delle eventuali esplicitazioni di come si verificano le esigenze richieste contestualmente alla redazione delle schede tecniche di dettaglio; di verificare, in assenza dei precedenti contenuti e delle schede di dettaglio, la conformità del progetto e dell'opera realizzata ai requisiti tecnici del regolamento edilizio urbanistico previgente; di approvare le schede tecniche di dettaglio dei requisiti, almeno in prima battuta, con la medesima procedura del Rue in quanto sua parte integrante e non con procedura "semplificata o rapida". (Art. 57 - edifici di interesse storico-architettonico documentale)

#### OSSERVAZIONE 41

L'osservante chiede di determinare con precisione se la cartografia è da intendersi inclusiva anche degli immobili vincolati dal Dlgs 42/2004 o se eventuali edifici vincolati ai sensi del decreto ma non individuati dalla carta unica del Psc sono da considerare di nessun interesse storico. (Art. 57 comma 1 - definizioni e mappatura)

#### OSSERVAZIONE 42

L'osservante chiede: di chiarire cosa si intende per "... opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi..."; di specificare chi e sulla base di quali strumenti sottopone a verifica le valutazioni dei progettisti; di non scrivere un Manuale del restauro, ma uno strumento guida per progettisti e valutatori; di eliminare il limite sugli interventi di ristrutturazione ammettendo tutti gli interventi fino alla completa demolizione. (Art. 57 comma 3 - disciplina degli interventi)

#### OSSERVAZIONE 43

L'osservante chiede di semplificare la norma in modo che non contenga ripetizioni e riferimenti circolari; di esplicitare le indicazioni una sola volta, in modo esaustivo e completo, in riferimento a tutti gli Ambiti urbani e non; in alternativa, di scrivere la norma madre (ART.57 nel caso in specifico) in maniera indicativa e non tassativa, demandando ai successivi articoli la coerenza delle singole prescrizioni; di eliminare da tutti gli articoli il riferimento a "le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro" ove queste non si configurano in un quadro normativo certo ma in prescrizioni generiche e propedeutiche che non sussisterebbero in assenza del successivo art. 57; di limitare l'estensione degli interventi di manutenzione all'intera copertura o all'intero prospetto (fronti) solo a quegli interventi che possono oggettivamente e realmente alterare la conservazione e/o il mantenimento delle componenti di paesaggio urbano e rurale; di individuare un elenco definizione univoco e non prestazionale degli interventi di manutenzione che devono essere eventualmente estesi all'intera copertura o fronte che sia; di eliminare ogni riferimento alla manutenzione straordinaria, prediligendo la reintroduzione di un modello di comunicazione di opere di manutenzione ordinaria da presentare con congruo anticipo, esclusivamente riferito e necessario agli edifici d'interesse storico-architettonico e documentale, sottoscritto esclusivamente dal richiedente o da chi da esso espressamente incaricato. (Art. 57 comma 3, art. 26, art. 59, art.93 -disciplina degli interventi di manutenzione (ordinaria) su edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale)



#### OSSERVAZIONE 44

L'osservante chiede di evidenziare in maniera chiara gli incentivi che permettono il miglioramento delle prestazioni ecologiche, nuove dotazioni di parcheggio e nuovi spazi sociali. (Parte terza - premesse)

#### OSSERVAZIONE 45

L'osservante chiede di prevedere per le definizioni degli interventi edilizi un raccordo con il regime sanzionatorio della Lr 23/2004; di prevedere la nuova costruzione in tutti gli Ambiti almeno per i volumi definiti in modo da sanare le difformità esistenti; di prevedere gli interventi di nuova costruzione in tutti gli Ambiti almeno per i volumi tecnici, ascensori e ecc. (Titolo 1 - nuova costruzione e disciplina degli Ambiti)

#### OSSERVAZIONE 46

L'osservante chiede di uniformare la disciplina degli interventi e usi; di chiarire cosa si intende per "intervento unitario" sull'involucro degli edifici, vd norma UNI 8290-1 e 2. (Artt. 59, 60 - criteri di unitarietà)

#### OSSERVAZIONE 47

L'osservante chiede di trattare ed esaurire integralmente nei commi 2 e 3 gli usi esclusi e ammessi, magari incamerando le ulteriori restrizioni dei diversi elementi viabilistici, ora frammentati nei commi specifici; di evitare indicazioni indeterminate (es. comma 1 e comma 4 "riconoscibilità delle strutture insediative.....", anche art.70 c.4); di non creare sovrapposizioni tra Rue e altri strumenti (es. PUT c.9b, pag.165.). (Art. 59 - salvaguardia dei caratteri e dell'impianto della viabilità storica)

#### OSSERVAZIONE 48

Vedi osservazione precedente (Art. 59 comma 7 e art. 70 - salvaguardia dei caratteri e dell'impianto della viabilità storica)

#### OSSERVAZIONE 49

L'osservante chiede di prevedere per le norme che incidono in modo diretto sull'attività progettuale contenuti dai predicati chiari, distinti, completi univoci (es. differenze fra indicazione punto a9 e punto b9); di prevedere indicazioni sulla qualità dell'ambiente urbano che non si basino su aspetti di tipo visibilistico ed epidemico. (Art. 59 - schede d'Ambito del Nucleo di antica formazione e Quartieri giardino)

#### OSSERVAZIONE 50

L'osservante chiede di calibrare in modo progressivo il sistema di regolamento degli usi insediabili in modo da non generare contraddizioni interne ai suoi diversi livelli di disciplina, di salvaguardia e compatibilità; di eliminare queste incongruenze, rideterminando l'intera logica della norma, unificando l'intero meccanismo in logica prestazionale. (Art. 61 comma 2, art.63 comma 2 e art. 71 comma 2)

#### OSSERVAZIONE 51

L'osservante chiede di non limitare alla realizzazione del disegno unitario come da piano previgente in corso di realizzazione anche quelle porzioni di territorio che sono comprese all'interno degli Ambiti in via di realizzazione ma che non ricadono in pianio particolareggiati. (Art. 65 - Ambiti in via di consolidamento)

#### OSSERVAZIONE 52

L'osservante chiede che il Rue, per quanto riguarda gli Ambiti strutturati, sia esaustivo senza demandare al Potalune fattispecie di interventi e chiede di riportare in questo strumento indici quantitativi e interventi ammessi. (Artt. 60, 66, 67 - regolamentazione dell'attività sui lotti liberi)

#### OSSERVAZIONE 53

Vedi osservazione precedente (Art. 60 comma 4, art. 61 comma 1, art. 66 comma 4, art. 67 commi 1 e 4, art. 68 commi 1 e 4 - regolamentazione dell'attività sui lotti liberi)

#### OSSERVAZIONE 54

L'osservante chiede che le norme che incidono in modo diretto sulle modalità di svolgimento e sull'ammissibilità dei progetti con filosofia prestazionale contengano predicato chiari, distinti, completi ed univoci. (Art. 60 - regolamentazione dell'attività sui lotti liberi)

#### OSSERVAZIONE 55

L'osservante chiede di agire con cautela nel caso in cui l'obiettivo sia quello di realizzare opere e strutture che esulino dalle funzioni agricole, es. ricettive, servizi collettivi, magazzino, logistica, funzioni universitarie, e altre; Di fare una distinzione degli Ambiti agricoli reintroducendo gli Ambiti periurbani per insediare gli usi impattanti di cui sopra, pur consapevoli che questo dovrebbe portare a una modifica del Psc. (Artt. 69-70 - classificazione degli Ambiti agricoli)

#### OSSERVAZIONE 56

L'osservante chiede per gli edifici esistenti isolati residenziali monofamiliari, di limitate dimensioni, non derivanti da frazionamenti e per i quali non sia possibile un aumento di superficie interno sagoma, di consentire un aumento di superficie fuori sagoma di 75 mq. (Art. 70 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico: trasformazione sugli edifici esistenti)

#### OSSERVAZIONE 57

L'osservante chiede di limitare il contenuto delle disposizioni tecnico-organizzative alle disposizioni che assolvono a problematiche di carattere organizzativo, e di non fare riferimento o contenere provvedimenti di carattere normativo o paranormativo; di eliminare l'ultimo capoverso. (Art. 80 - disposizioni tecnico organizzative)

#### OSSERVAZIONE 58

L'osservante chiede che la norma recepisca quanto specificato al comma 3 art. 10 della Lr 31/2002 in merito alla comunicazione della data inizio lavori alla presentazione della Dia; che il Rue indichi le modalità di comunicazione della data di inizio lavori, e il termine massimo di inizio lavori. (Art 92 comma 3 - efficacia e decadenza della Dia)

#### OSSERVAZIONE 59

L'osservante dichiara che applicando i parametri del comma 3 non rimane superficie del lotto ne' da edificare ne' da trasformare, e ritiene le percentuali errate. Chiede di chiarire la percentuale/numero di alberi ad alto fusto per mq. (Art. 95 - parcheggi pertinenziali: criteri di valutazione, tutela della falda acquifera)

#### OSSERVAZIONE 60

L'osservante chiede di definire se vi e' la possibilita' di realizzare autorimesse pertinenziali sui confini del territorio comunale; di definire se la deroga puo' essere rilasciata anche in funzione di un asservimento extracomunale. (Art. 95 - parcheggi pertinenziali: criteri di valutazione, pertinenzialita')

#### OSSERVAZIONE 61

L'osservante chiede di eliminare ogni riferimento al permesso di costruire per gli interventi di trasformazione gia' eseguiti e riconducibili a variazioni minori in corso d'opera. (Art. 98 - titolo abilitativo per variazioni minori in corso d'opera)

#### OSSERVAZIONE 62

L'osservante chiede di eliminare tutti i contrasti normativi pena l'inapplicabilità dell'intero Rue; di poter richiedere liberamente la valutazione per tutti gli interventi onerosi, o che comportano cessioni di dotazioni o comunque interventi che presuppongono la rispondenza a prestazioni espresse in forma discorsiva; di reintrodurre il termine di rilascio in 45 giorni o il silenzio assenso; di individuare l'Amministrazione come unico referente per il procedimento; di stabilire nel Rue il contenuto della relazione allegata alla valutazione. (Art. 103 - valutazione preventiva)

#### OSSERVAZIONE 63

L'osservante chiede di considerare l'autorizzazione agli scarichi condizione preliminare ed essenziale all'inizio dei lavori; di non demandare il rilascio a Hera che e' un ente privato, ed e' il gestore della rete comunale; di far gestire allo sportello unico per l'edilizia il rilascio dell'autorizzazione nei casi previsti dalla legge. (Art.108 comma 1- autoprizzazione agli scarichi delle acque prima dell'inizio dei lavori)

#### OSSERVAZIONE 64

L'osservante chiede di precisare nei casi di progetto obbligatorio se i progetti degli impianti vanno presentati prima dell'inizio lavori edilizi, prima dell'inizio delle opere di installazione dell'impianto e nel caso di Dia, se vanno presentati contestualmente. (Art. 108 comma 3 - deposito progetto obbligatorio degli impianti)

#### OSSERVAZIONE 65

L'osservante chiede di rendere obbligatorio, anche per norma urbanistica per le Imprese, la consegna al DL dei certificati di omologazione dei materiali, certificati di conformità, certificati vari secondo una modulistica opportunamente predisposta che preveda o la sottoscrizione in solido con la DL, o la firma della sola impresa. (Art. 112 - scheda tecnico descrittiva: competenze del tecnico abilitato e dell'impresa)

#### OSSERVAZIONE 66

L'osservante chiede di risolvere il contrasto normativo tra leggi regionali e nazionali in vigore, in particolare tra gli artt. 30 e 114 che sono anche in contrasto tra di loro, vedi anche osservazioni precedenti. (Artt. 30, 114, 117, 119, 121 - calcolo oneri di urbanizzazione e dotazioni e standard per intervento di frazionamento di unita' immobiliare residenziale)

#### OSSERVAZIONE 67

L'osservante chiede di definire le modalità di calcolo e di specificato se gli oneri e le monetizzazioni devono essere calcolati sull'intero edificio oppure sull'unita' più piccola; di correggere il refuso nel richiamo all'art. 117 punto 2. ( Art. 117 - oneri)

#### OSSERVAZIONE 68

L'osservante chiede di correggere i riferimenti all'art. 77, in particolare art.119 c.3, c.5, art.117 c.2. (Art. 119 comma 3 e altri - restituzione contributo di costruzione)

#### OSSERVAZIONE 69

L'osservante chiede di abrogare il comma 7; di prevedere il rimborso d'ufficio previa trattenuta per spese di segreteria pari ai diritti di segreteria per una Dia non onerosa. (Art. 119 comma 3 - contributo di costruzione)

#### OSSERVAZIONE 70

L'osservante chiede di riformulare la definizione dell'unita' di superficie per rendere il significato più univoco, pena l'inapplicabilità della norma. (Art. 121 comma 1 - unita' di misura per determinazione oneri di urbanizzazione)

#### OSSERVAZIONE 71

L'osservante chiede di rendere la norma univoca, lineare e comprensibile e di unificare le percentuali. (Art. 122 - importo della fidejussione)

#### OSSERVAZIONE 72

L'osservante chiede di specificare la riduzione del contributo in relazione al raggiungimento di prestazioni migliorative di cui alla Parte 2 del Rue. (Art. 123 comma 3 - riduzione oneri per opere bioclimatiche)

---

## **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione allegata al RUE controdedotto*

PROT. SPEC. n. 391

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Francesco Stagni Presidente A.P.I.B.

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

1. Art. 26 Opera di manutenzione ordinaria riguardo apertura e chiusura porte all'interno della stesa u.i., prevedere (sismica) di dettagliare limiti dimensionali o normativi o oppure inserirli in manutenzione straordinaria
  2. Art. 29 Condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti, dettagliare gli organi competenti alla valutazione dell'iter e le modalità di precisazione e tempistiche di approvazione. Definire parametri tecnici e linee guida per agevolare le attività di progettazione e limitat discrezionalità da parte dell'amministrazione.
  3. Art. 30 dotazioni parcheggi correlate agli usi. Chiede per gli interventi edilizi diretti che non prevedono aumento di volumi e superfici di non richiedere la verifica dello standard riferito ai PE mantenendo solo i PU in quanto monetizzabili.
  4. Art. 31 Cambio d'uso osserva che il committente deve reperire gli standard PE all'interno del lotto di proprietà (quasi impossibile da reperire all'interno della città), monetizzare l'intera superficie dei PU oltre a provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Chiede di rivedere gli articoli in trattazione
  5. Ampliamenti una Tantum chiede di reintrodurre la possibilità.
- 

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al Rue controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 393

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 120 Bolognina Est (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Jacopo di Paolo 51

---

**Esibente** Valentino Montagnani  
**Proprietà** Marcos Bernabei

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di potere mantenere la capacita' edificatoria come da Prg per un lotto libero di sua proprieta'.  
OSSERVAZIONE 2  
Chiede inoltre di potere modificare l'uso del fabbricato adiacente verso funzioni residenziali tramite intervento diretto. In caso contrario, chiede di entrare nel Poc (attuale o prossimo) chiedendo di esplicitare l'indice di edificabilita' per l'area che gli compete.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica e' demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto e' ammesso l'uso residenziale nell'ambito in oggetto.*

PROT. SPEC. n. 394

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Ordine degli ingegneri  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MULTIGRUPPO

Riassunto                      Osservazione n.1 Generale  
Ridondanza della disciplina regolamentare del RUE rispetto alla legislazione vigente  
Si richiede di stralciare dal testo le previsioni non di competenza dello strumento regolamentare per snellire il documento e dare certezza alle applicazioni normative.

Osservazione n.2 art. 2

2.1 Si reputano la previsione di natura regolamentare assegnate alle Schede tecniche di dettaglio e la Disciplina di dettaglio di specifici regolamenti non in linea con le previsioni legislative in particolare art. 29 legge 20/2000. Si osserva che non pubblicate unitamente al RUE, le norme complementari e integrative si intenda attribuire efficacia non vincolane.

2.2 Conclusioni analoghe al punto precedente anche per Guide progettuali, e Manuale del Restauro

2.3 La inopportunità/illegalità delle previsioni delle Guide Progettuali e della loro disciplina a discapito delle competenze specifiche della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2.4 In relazione al punto 2.1 si rileva l'opportunità di stralciare la previsione del comma 6 art. 2 inserendo l'integrale disciplina degli edifici di interesse storico-architettonico a carattere cogente nelle norme del RUE.

Osservazione n.3 art.14

3.1 Si chiede di specificare che agli spazi di collegamento verticale sono da conteggiare una sola volta per la loro proiezione sul piano di accesso.

3.2 Si propone di eliminare la parte " le cantine si considerano superficie accessoria (Sa) e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani siano posti in piani completamente interrati e non siano direttamente accessibili dall'interno delle ui".

3.3 Si ritiene opportuno escludere dal compunto delle Sa e SU tutte le parti condominiali anche ubicate ai piani seminterrati e fuori terra eventualmente con il limite del comma 5 con riferimento alle Sa.

Osservazione n.4 art.16

4.1 La necessità di ricomprendere i vani tecnici tra gli elementi al netto dei quali deve essere misurata la sagoma planivolumetrica.

4.2 Sostituire la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e le scale aperte di accesso al primo piano fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte" modificando in analogia le definizioni dell'articolo 14 Su e Sa.

Osservazione n.5 art.18

5.1 La necessità di adottare un criterio univoco per la misurazione dell'"Altezza Utile del Vano" ad esempio parametrandola sempre a : altezza utile Vu/Su.

5.2 la necessità che al comma 2 vengano esclusi dal computo dell'altezza tutti i "vani tecnici"

Osservazione n.6 art.21

6.1 Chiarire se il secondo capoverso del primo comma si applichi sempre o oltre m 1,50 o in questo caso si applichi il primo comma.

Osservazione n.7 art.22

Opportunità di tornare alla previsione del vigente RE art.29 commi 3-4-5.

Osservazione n.8 art. 25

Si ritiene opportuno escludere dall'inquadramento in "interventi globali" anche gli interventi di manutenzione straordinaria.

Osservazione n.9 art.26

9.1 La necessità di confermare le previsioni dell'art.26 alla disciplina legislativa vigente.

9.2 La necessità di raccordare e chiarire la distinzione tra i casi di cui alle lettere a2) e d6).

9.3 Appare eccessivo inserire fra gli interventi di manutenzione straordinaria "l'installazione di soppalchi che non determinino aumento di Su (altezza libera sovrastante non superiore a 1,80 m); negli edifici industriali o di magazzino le strutture metalliche autoportanti, anche su più livelli, per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici"

Osservazione n.10 art.27

La necessità di introdurre all'art.27 una definizione distinta dei due usi Industriale e Artigianale eventualmente assoggettando in alcuni ambiti a verifica di ammissibilità gli artigianali anche se gli Industriali esclusi.

Osservazione n.11 art.28

11.1 La necessità di ricondurre le previsioni di impatti ad indicazioni certe e precise.

11.2 La necessità di semplificazione dei criteri di ammissibilità.

11.3 La necessità di introdurre una soglia dimensionale minima e di intervento entro i quali non sia richiesta la verifica di ammissibilità.

11.4 La necessità di escludere dai criteri condizioni che coinvolgano soggetti terzi, privato e altre amministrazioni pubbliche.

11.5 La necessità di eliminare criteri che facciano riferimento a normative vigenti e quindi cogenti.

Osservazione n.12 art.30

12.1 La necessità di escludere che le dotazioni vengono richieste negli interventi sull'esistente.

12.2 Si reputa opportuno l'equiparazione di un posto auto ottenuto mediante sistemi meccanizzati al posto auto equivalente. Altresì la possibilità di acquisire il posto auto nel quartiere o quartiere contiguo.

Osservazione n.13 Parte 2 Titolo 1 Spazio aperto, titolo 2 Attrezzature

La necessità di riduzione degli spazi di discrezionalità con la disciplina delle norme tecniche di dettaglio, che contengano criteri e parametri per il soddisfacimento del requisito.

Osservazione n.13 art.54 Interfacce edifici spazio pubblico

14.1 La necessità di eliminare tutte le prescrizioni di carattere progettuale che limitano la libertà espressiva del professionista e che non tengono conto dei contesti specifici in cui si opera: lu1: 1.2,1.3,1.6,1.7 lu2: 1.1,1.2,1.5 lr

Osservazione n.15 art.55

La necessità di eliminare le previsioni ad esempio A1.2: 1.1,1.2,1.3 A3.1: 1.3,1.4 A5.1: 2.1

Osservazione n.16 art.56

La necessità di modificare la previsione regolamentare di cui alla scheda tecnica E6.1.

Osservazione n.17 art. 57

17.1 Illegittimità di assoggettare ai medesimi vincoli edifici riconosciuti come "beni culturali" dalle norme nazionali ed edifici classificati come storici testimoniali dal Comune.

17.2 Necessità di ricondurre la classificazione di un edificio di interesse documentale, all'effettiva sussistenza di elementi di pregio del singolo edificio, con esclusione di classificazione automatica, in particolare riconducibili a semplici datazioni.

17.3 La necessità di eliminare la specifica "... forniti da tecnici abilitati", e all'ultimo capoverso del comma 1 sostituendola con "...dati forniti dagli interessati o comunque acquisiti".

17.4 La necessità di eliminare le prescrizioni puntuali sulle modalità d'intervento, quali, ad esempio D1: 1.3,1.4,1.5.

17.5 La necessità di integrare la previsione di cui al punto 1.6 della scheda S.3, con la specificazione "se la realizzazione di questi può compromettere elementi di pregio".

17.6 La necessità di sostituire, alla previsione D.2 punto 1.3 il riferimento alla "superficie utile lorda" con quello della "superficie utile".

Osservazione n.18 art. 59

18.1 La necessità di chiarezza nell'individuazione di modalità d'intervento sull'esistente, in particolare di individuazioni delle porzioni di edificio su cui intervenire con il metodo del restauro nel comma 4.

18.2 La necessità di eliminare il primo capoverso del comma 4 lettera a) potendosi in alternativa incentivi ad interventi unitari all'intero edificio, piuttosto che divieti limitanti.

18.3 La necessità di eliminare ogni previsione regolamentare del RUE che preveda limitazioni agli interventi su edifici non "classificati" es. comma 5 art. 59 comma 3 art.60.

18.4 La necessità di eliminare integralmente il secondo e terzo capoversi del comma 8, lettera b).

18.5 La necessità di eliminare il penultimo capoverso comma 9.

18.6 La necessità di eliminare l'ultimo capoverso comma 9.

18.7 La necessità di rettificare gli usi ammessi od esclusi :

- escludere il 2b)
- ammettere il 4c)

eliminare l'ultimo capoverso della pag.166 e i punti a),b)c) della pag.167.

All'ultimo capoverso occorre eliminare l'aggettivi "forte" prima di "interesse pubblico".

18.8 La necessità di eliminare la limitazione dei Servizi bancari a piano terra degli edifici dedicate al trasporto pubblico nella scheda del Nucleo di antica formazione.

18.9 La necessità di eliminare nella scheda d'ambito Tessuti compatti est.....il capoverso da "I mutamenti ...livello sovralocale 7b)", e all'ultimo capoverso l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

Osservazione n.19 art. 60

19.1 Vedi osservazione 18.3 con riguardo al comma 3

19.2 La necessità di stralciare dal comma 3 da Gli interventi sui singoli edifici...." a "...dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano".

19.3 La necessità di rivedere limitazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi, eliminando in particolare l'esclusione degli usi 3a) e 5a).

Osservazione n.20 art. 61

20.1 La necessità di sostituire le definizioni "sostituzione di edifici" con terminologie di cui alla normativa nazionale o al Repertorio delle opere.

20.2 Si rinvio alla osservazione 11.3.

Osservazione n.21 art. 63

La necessità di eliminare il divieto al primo capoverso del comma 5 della limitazione "senza aumento di superficie utile".

Osservazione n.22 art. 66

La necessità di eliminare la limitazione "a parità di volume e superficie utile esistente".

Osservazione n.23 art. 67

La necessità di sostituire le definizioni "sostituzione integrale degli edifici" con terminologie di cui alla normativa nazionale o al Repertorio delle opere.

Osservazione n.24 art. 69

La necessità di inserire fra gli usi soggetti a verifica di ammissibilità il 2a)limitatamente agli usi artigianali, 3b) limitatamente agli Ambiti di valore naturale e ambientale, e 5) in quanto coerenti con la rivitalizzazione delle aree di rilievo naturale e paesaggistico.

Osservazione n.25 art. 70

Si veda quanto osservato al 24

Osservazione n.26 art. Parte quarta

La necessità di stralciare tutte le previsioni non di competenza regolamentare o quantomeno stralciare le previsioni regolamentari in contrasto o difformi dalla legislazione es.

Partecipazione art. 75, formazione POC art.84,validità POC art.85, interventi soggetti a PUA art.86, determinazione dei titoli abilitativi art.92,93,94,96,97,98,100,101,102,109,110,124.

Osservazione n.27 art. 78

La necessità di prevedere che le procedure concorsuali siano regolamentate da specifico documento redatto assieme agli Ordini professionali.

Osservazione n.28 art. 79

28.1 La necessità di ricondurre i casi di partecipazione della CQAP al procedimento a quelli disciplinati ex lege.

28.2 La necessità di rettificare la previsione di parere nei termini seguenti "Ilparere obbligatorio della CQAP si esprime su ..... interventi di NC per opere di cui ai punti i1,i2,i3 del comma 5 art.26...."

Osservazione n.29 art. 80

Non è possibile esprimere parere sulle disposizioni tecnico-organizzative fino quanto non saranno rese note. Vedi osservazione 2.1.

Osservazione n.30 art. 92

La necessità che la previsione del presente articolo trovi perfetta corrispondenza alla previsione della LR 31/2002.

Osservazione n.31 art. 95

31.1 La necessità di modificare l'indicazione a "permesso di costruire" con quella di "titolo abilitativo".

31.2 La necessità di disciplinare il procedimento, prevedendo termini massimi per la conclusione dell'istruttoria, termini per la presentazione in CC, ed eventuali previsioni di interruzione del procedimento.

31.3 La necessità di eliminare il paragrafo Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità, in quanto di assoluta discrezionalità.

Osservazione n.32 art. 97

32.1 L'opportunità di stralciare l'intera previsione della lettera f) comma 1 paragrafo 2 la variante essenziale in riferimento agli edifici di interesse storico-architettonico.

32.2 Mantenere la nozione di variante essenziale di cui al punto 32.1 solo per gli edifici oggetto di vincolo di tutela statale.

Osservazione n.33 art. 99

33.1 La necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive in riferimento alle distanze superiori a quelle dettate dal codice civile.

33.2 La necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive in riferimento alle " misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio".

Osservazione n.34 art. 109

34.1 Che le modalità di deposito dell'inizio lavori dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.2 Che le modalità di deposito al termine dei lavori dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.3 Inopportunità della previsione in relazione alle sanzioni amministrative e penali, nella sua interezza.

34.4 Prevedere una disciplina per i lavori strutturali urgenti, con comunicazione di un tecnico attraverso relazione e obbligo di presentare entro 30 giorni il progetto senza sanzioni.

Osservazione n.35 art. 110

35.1 Che le modalità all'inizio lavori di deposito e/o autorizzazione di lavori strutturali dovranno attenersi alla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

35.2 Che le modalità al termine dei lavori di deposito e/o autorizzazione di lavori strutturali dovranno attenersi alla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

35.3 Inopportunità della previsione in relazione alle sanzioni amministrative e penali, nella sua interezza.

35.4 Necessità di ricollocare la norma di cui al comma 5 più congruamente, prevedendo che per abusi dopo il 23 ottobre 2005 venga richiesta una relazione strutturale che affermi la congruità dell'intervento relativamente alle normative antisismiche alla data dell'abuso.

Osservazione n.36 art. 111

Errata corrige: il periodo di cui al paragrafo 2, del comma 1 risulta incomprensibile e incompleto.

Osservazione n.37 art. 114

37.1 La necessità di modificare la disciplina dell'articolo con la previsione dello scomputo delle dotazioni dalle dotazioni già considerate assolute nella situazione precedente all'intervento (differenza).

37.2 La necessità di specificare, definendo con chiarezza quali sono le "dotazioni territoriali".

37.3 La necessità di specificare le casistiche per le quali si debba provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lettera c).

Osservazione n.38 art. 117

Errata corrige: al comma 2 cambiare art. 77 con art. 80.

Osservazione n.39 art. 119

39.1 Che le somme versate rif. comma 7, ma non dovute devono essere restituite per intero

39.2 Errata corrige: al comma 2 cambiare art. 77 con art. 80.

Osservazione n.40 art. 123

Errata corrige: al comma 2 i servizi ricettivi sono erroneamente indicati al n.6 mentre risultano inseriti al n.5.

---

## **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al testo del RUE controdetto*



PROT. SPEC. n. 399

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                    geom. Morris Marescalchi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MULTIGRUPPO

**Riassunto**                    OSSERVAZIONE 1  
E' opportuno che venga inserito nell'art.70 del Rue la possibilita' di potere traslare (per tutti i soggetti, indipendentemente dal possesso o meno dei requisiti di IAP o dalla funzionalità del fondo agricolo) la posizione e le superfici "legittime" o volumi "legittimi" dei fabbricati esistenti non classificati, prevedendo anche, per i piccoli fabbricatini, come baracche, autorimesse isolate, ripostigli ecc, la possibilita' di accorpamento in un unico manufatto piu' consono (sempre nel rispetto delle superfici o dei volumi globali esistenti); la riedificazione dovrebbe avvenire con il rispetto dei materiali da costruzione tipici, eventualmente impo-nendo la conservazione dell'uso precedentemente legittimato, e lo spostamento potrebbe avvenire all'interno delle corti stesse o comunque in posizione tale da rispettare e valorizzare l'edificato in genere (in particolare se presenti anche edifici di interesse storico-architettonico o edifici di interesse documentale). (Art. 70)

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che vengano inserite nell'art. 26 all'interno del punto 4, "ristrutturazione edilizia", le "ricostruzioni entro sagoma con traslazione dell'area di sedime", stralciandole dalla definizione di nuova costruzione di cui al punto 5 del medesimo articolo; inoltre si chiede di prevedere, nel rispetto delle superfici o dei volumi esistenti, la possibilita' per piccoli fabbricati "legittimati", come baracche, autorimesse isolate, ripostigli ecc., di poter realizzare un unico corpo.

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede che in relazione ai punti a) e b) e' necessario un chiarimento riguardante gli interventi di isolamento in copertura: sono interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione?; in relazione al punto c) fa presente che, in considerazione delle nuove normative sul risparmio energetico e gli spessori di isolamento previsti per soddisfare i relativi requisiti (si arriva tranquillamente ai 10-12 cm), sia non di rado difficoltoso non cambiare le posizioni delle gronde (quote ed andamenti); ritiene che la normativa su questi punti dovrebbe essere meno "rigida", per evitare situazioni oggettive di "difficile gestione".

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONI 1e 2*

*NON ACCOLTE in quanto in contrasto con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territrio rurale definiti dal PSC approvato*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 402

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo****Esibente** Unindustria Bologna  
**Proprietà****Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

L'osservante chiede che le superfici destinate a parcheggio possano essere considerate permeabili o semipermeabili (art.12) in funzione della tipologia e grado effettivo della permeabilità e che vi sia una riduzione dell'area permeabile richiesta.

Chiede di prevedere nell'art. 16 indicazioni in merito alle installazioni di elementi tecnologici quali pannelli solari o fotovoltaici o altri sistemi per il soddisfacimento delle normative e in materia di risparmio energetico. Chiede inoltre di prevedere opportuni incentivi mediante la possibilità di deroga alle distanze e ai volumi tecnici di pertinenza.

L'osservante fa notare che il parametro per calcolare il volume totale (art 17, comma 2) esistente e' difficilmente reperibile in quanto sulle planimetrie catastali e nelle vecchie licenze non sono riportate le altezze o sono indicate quelle di controsoffittatura che non corrispondono con la sagoma planivolumetrica reale dell'edificio. In particolare puo' risultare difficile desumere la volumetria della porzione fuoriterra dei locali seminterrati.

Chiede di eliminare il secondo periodo del comma 1 dell'art. 21.

In merito all'art. 27 l'osservante chiede di ricomprendere negli usi (1a) gli affittacamere e i bed&breakfast in quanto attività svolte in abitazioni private; propone di inserire negli usi (2) l'abitazione del custode/titolare negli edifici industriali e artigianali introducendo un limite dimensionale; propone di inserire nella classificazione degli usi (2) industriali e artigianali le attività di smaltimento, trattamento, riciclaggio di rifiuti; chiede di specificare in quale categoria sono classificati i presidi sanitari e i poliambulatori ed chiarire in quale categoria si trovano gli studi professionali medici (dubbi se (3b) o (7)).

In merito all'art. 28 l'osservante chiede di inserire una tabella che indichi la correlazione tra Usi e Impatti urbanistici e Verifiche di ammissibilità; propone di modificare il Rischio di incidente: "Esame dei caratteri specifici dell'attività e valutazione positiva dei fattori di contenimento dei rischi. Ottenimento del Certificato di prevenzione incendi ai sensi dell'elenco..."; evidenzia l'incongruità del valore di 2 mc per lo stoccaggio di rifiuti tossici e nocivi (termine obsoleto da sostituire con "rifiuti pericolosi") in quanto il Dlgs 152/1996 prevede un limite di 10 mc e l'inutilità della limitazione in quanto ciò comporterebbe solo un allontanamento dei rifiuti pericolosi con un ingiustificato aumento dei costi, senza peraltro portare benefici all'ambiente; chiede che possano insediarsi attività a ridotto inquinamento e con emissioni ordinarie purchè dotate di impianti di abbattimento; chiede di specificare all'interno di uso/movimentazione di sostanze pericolose maggiori specificazioni su categorie e limiti di soglia; ritiene inopportuno l'inserimento dell'impatto Regime orario delle attività; ritiene che la definizione dell'impatto Traffico pesante sia troppo vaga.

In merito all'art. 30 l'osservante chiede che siano monetizzabili i parcheggi a servizio degli edifici (PE) ove vi siano comprovate condizioni di impossibilità a reperirli nell'unità edilizia, nel lotto o intervento o comunque all'interno della stessa proprietà a cui fa capo l'intervento. Chiede inoltre di inserire la previsione che la localizzazione di tali parcheggi possa avvenire anche in aree non prossime a quelle dell'intervento purchè all'interno dello stesso quartiere e in merito agli standard di PE per gli usi (1) chiede di limitare la previsione a un posto auto per unità immobiliare.

L'osservante chiede di alzare la soglia dei 2.300 mq di Sul per gli interventi di ristrutturazione e cambio d'uso (art. 31) per gli edifici esistenti a 5.000 mq e di evitare ogni rimando al Poc.

In merito all'art. 38, comma 1 l'esibente osserva che la procedura di sostenibilità (screening) ha un riferimento dimensionale troppo ridotto.

Nell'art. 56 chiede di introdurre l'incremento della Su esistente a condizione che non fosse già stata utilizzata completamente precedentemente fino a un max del 40% e di consentire gli ampliamenti a tantum mediante l'applicazione di livelli di prestazione migliorativi anche per interventi di ristrutturazione parziale.

Nell'art.61 l'osservante chiede di ammettere gli usi (3) oltre a magazzini e autorimesse, di prevedere la monetizzazione del PE e di inserire nel caso di cambio d'uso il principio della differenza tra i parametri e non come quota da pagare interamente.

Negli art. 61 e 62 chiede inoltre di ampliare il limite dei 2.300 mq di Sul per interventi di nuova costruzione per sostituzione degli edifici esistenti sino a 5.000 mq e che venga prevista la possibilità di inserimento in Poc in via esclusiva prioritaria e non concorsuale. Per i casi eccedenti i 5.000 mq di Sul chiede che il Rue garantisca la completa realizzabilità del volume preesistente purchè vengano soddisfatte le dotazioni territoriali richieste e il loro inserimento in Poc.

Nell'art. 63 l'osservante chiede che venga previsto che negli edifici esistenti il cambio di destinazione d'uso verso usi non esclusi e non soggetti a verifiche di compatibilità sia sempre ammesso.

Nell'art. 67 chiede che la soglia dei 2.300 mq di Sul sia elevata a 5.000 mq.

In merito all'art. 68 e con riferimento alla zona Roveri l'esclusione dell'uso abitativo contrasta con alcuni R6 del precedente Prg, pertanto l'osservante chiede di inserire l'uso (1).

In merito all'art. 69 l'osservante chiede che vengano consentite Sa non solo se completamente interrate purchè restino entro sagoma e rispettino gli indici di permeabilità dell'area.

In merito all'art. 95 chiede che sia la Giunta competente in materia di deroghe delle distanze per l'allineamento stradale.

In merito all'art. 96 chiede di comprendere gli interventi relativi agli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili di cui al Dlgs 387/2003.

L'osservante chiede una riduzione della previsione di dotazione di 60 mq per l'uso 5a (art.114).

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al testo del RUE adottato.*

PROT. SPEC. n. 406

**Quartiere  
Ambito  
Indirizzo****Esibente  
Proprietà** Villa Revedin Srl**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli Ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime. (Art. 69)

L'osservante chiede di apportare all'art. 26 le seguenti modifiche: inserire il punto i10 "demolizione e ricostruzione di intero edificio, non classificato, a parità di volume e all'interno del medesimo lotto, anche fuori dalla originaria area di sedime e dalla preesistente sagoma planivolumetrica, previo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio."

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 69: aggiungere al comma 5, secondo capoverso "Sugli edifici non classificati di interesse storico architettonico o di interesse documentale e non collegati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione limitatamente alle opere del punto i10 dell'art. 26. Per detti edifici è inoltre possibile la realizzazione di una quota di nuova superficie accessoria interrata pari al 50% della Su di progetto."

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede di variare l'art. 56 prevedendo al comma 3 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum nella misura del 20% (al posto del 10% ora previsto) del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Su, o in alternativa chiede di considerare alcune superfici necessarie per una maggiore qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.

L'osservante chiede di apportare le seguenti modifiche all'art. 14: comma 2 lettera a) "... spazi di collegamento verticale calcolati una sola volta come proiezione sul piano terra (pianerottoli, vani ascensori e montacarichi, rampe, scale, con le esterne, coperte e non - comunque comprese)..."; comma 2 lettera b) da eliminare; comma 3 terzo capoverso "Nelle unità edilizie a uso prevalentemente abitativo, le cantine si considerano superficie accessoria Sa e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani sono posti in piani interrati o seminterrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; comma 4 lettera b) "i porticati o le gallerie con servitu' di uso pubblico e di uso comune; gli spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività comuni di carattere sociale, di servizio, per la pratica sportiva di vicinato"; comma 4 lettera e) "spazi tecnici, ossia vani contenenti impianti dell'edificio per i quali sia previsto l'accesso, anche solo occasionale, di persone (quali vani per impianti idraulico, meccanici, termici, di condizionamento in genere; extra-corsa e locali macchina degli ascensori; centrali termiche o tecnologiche; volumi per il contenimento di serbatoi idrici e vasi di espansione; vani al servizio di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; serre bioclimatiche; vani per il contenimento degli apparati funzionali alla telefonia mobile), e comunque compresi gli spazi dotati di copertura a protezione di impianti tecnologici privi chiusure perimetrali posti sulle coperture degli edifici."; comma 5 "Quantità massime di Sa. La Sa realizzata ai piani seminterrati e fuori terra non può eccedere il 70% della Su di progetto..."

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede di prevedere che proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere.

L'osservante chiede di inserire al comma 3 dell'art. 89 "Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, in caso di cessione bonaria da parte della proprietà, avranno diritti edificatori spettanti alla proprietà pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal Psc per quella specifica classe di area; inoltre nel caso che sull'area vi sia un edificio, pure soggetto a esproprio, la proprietà avrà diritto di realizzare, su altra area, oltre all'indice perequativo di cui sopra, volumi pari a tre volte quelli da cedere."

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede di specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a Poc sarà il Poc stesso a definire gli usi.

Pertanto l'osservante chiede di modificare nel modo seguente il comma 2 dell'art. 7: "Fino all'approvazione del

### ***Controdeduzione***

#### *OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

#### *OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

#### *OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

#### *OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 418

**Quartiere**

**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)

**Indirizzo** via Farini 14

---

**Esibente** Alessandra Zibordi tecnico

**Proprietà** Immobiliare Busseto srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

1. L'osservante chiede che venga rivisto l'articolo delle dotazioni di standard di parcheggio dovuti nel cambio d'uso e frazionamento prevedendo l'eliminazione dell'obbligo o la monetizzazione.
  2. Chiede inoltre di inserire nel calcolo il principio della differenza di parametri tra l'uso di partenza e quello d'arrivo e non come quota da pagare interamente.
  3. Chiede di rivedere l'articolo 57 con particolare riferimento alle parti vincolate dalla Soprintendenza (l'edificio e' in parte storico-architettonico), le modalita' operative previste vanno ad aggravare le possibilita' di intervento che sono gia' limitate dalle tutele della Soprintendenza, tali tutele dovrebbero essere considerate sufficienti a preservare gli edifici storico architettonici.
  4. Osserva una ulteriore limitazione nel precludere la possibilita' di realizzare parcheggi interrati.
- 

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in contrasto con la normativa sovraordinata*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 419

**Quartiere**

**Ambito** 15 Bolognina storica 2 (Ambito storico - tessuto compatto)

**Indirizzo** Piazza XX Settembre

---

**Esibente** Carpanelli Fabio, Verzella Gianluca tecnico

**Proprietà** Autostazione di Bologna spa

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante chiede di poter disporre della capacità edificatoria residua dell'area su cui sorge il fabbricato dell'Autostazione.  
Il fabbricato è stato classificato come di interesse documentale del moderno e pertanto sono esclusi gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dell'immobile. Risulta limitativo anche alla luce degli interessi pubblici che il fabbricato rappresenta. Si chiede di prendere in considerazione il necessario sviluppo di superfici e volumi.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela dell'ambito storico del PSC*

PROT. SPEC. n. 421

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

Cooperativa Sociale Società Dolce Società Cooperativa

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

La nostra proposta di modifica al RUE è quella di poter di aggiungere un eventuale ulteriore comma all'art. 27, aggiungendo una nuova sottocategoria di classificazione degli usi esclusivamente per le cooperative sociali, società non profit o ONLUS, che potrebbe essere:

"3c sedi di attività di ONLUS, Cooperative sociali e similari, con SU fino a 800 mq."

Chiediamo inoltre la eventuale modifica della dotazione degli standards descritti dall'art. 30 del R.U.E. portando, per le sedi ove si svolgano attività delle ONLUS e/o cooperative Sociali, i PE (parcheggi di pertinenza) al 30% della S.u. ed i PU al 40% della S.U.

La modifica richiesta non può prescindere da una ulteriore modifica al citato art. 63 del R.U.E. che dovrebbe prevedere altresì il cambio d'uso per le attività di ONLUS e/o Cooperative Sociali. 3c da noi proposte.

OSSERVAZIONE 2

Considerato che l'adozione del nuovo R.U.E. prevede che le funzioni costituenti l'uso direzionale siano suddivise in due sottocategorie così come descritto dall'art. 27 del R.U.E.:

3a attività direzionali di strutture complesse nella quale ricadrebbe la nostra possibile futura sede;

3b attività direzionali con SU massima per unità immobiliare fino a 300 mq;

la scrivente Cooperativa propone di modificare l'art. 27 citato estendendo la sottocategoria 3b alle attività direzionali con SU massima per unità immobiliare fino a 600 mq.

Inoltre si chiede di modificare la dotazione degli standards descritti dall'art. 30 del R.U.E. portando per le attività 3b i PE (parcheggi di pertinenza) al 30% della S.U. ed i PU al 40% della S.u.

In questo caso il citato art. 63 del R.U.E. permetterebbe già il cambio d'uso per le attività 3b come sopra modificate.

OSSERVAZIONE 3

Il Regolamento Edilizio vigente "Norme di Principio parte I" con riferimento alle attività direzionali prevede un'unica funzione d'uso U2 a differenza del RUE approvato che, come più volte richiamato, suddivide le attività direzionali in due sottocategorie 3a e 3b.

Il Regolamento Edilizio vigente testualmente recita che "L'uso U2 comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature, edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali."

Vengono in tal modo agevolate le attività citate, tra le quali i servizi sociali, alle quali non è imposto alcun vincolo in relazione alle dimensioni delle sedi, mentre ad oggi, con il RUE approvato, il limite, anche per chi come la scrivente Cooperativa offre servizi sociali, è piuttosto cogente.

Chiediamo pertanto di ripristinare le previsioni dell'art. 68 citato, in modo da superare la distinzione tra le due opzioni dell'art. 27 del RUE: 3a (uffici maggiori di 300 mq) e 3b (uffici minori di 300 mq).

Tale norma dovrebbe imporre i seguenti standards PE (parcheggi di pertinenza) 50% della S.u., PU 40% della S.U. Conseguentemente si chiede di modificare l'art. 63 del R.U.E. in modo da permettere il cambio d'uso per le attività direzionali da noi proposte.

Chiediamo infine, in caso di accoglimento delle osservazioni sopra esposte alternative tra loro, in fase di futuro cambio di destinazione d'uso, per ciò che concerne gli standards urbanistici di urbanizzazione da cedere al pubblico, di poter effettuare un conguaglio tra gli standards già prodotti tramite il lotto n. 4, di proprietà della scrivente Cooperativa, con la funzione attrezzature socio-sanitarie U5 all'interno del Comparto R5.6m1 via Filanda, via Lorenzetti, Proposta n. 94, e gli standards di urbanizzazione da cedere al pubblico derivanti da almeno una delle 3 proposte di destinazione d'uso di carattere direzionale descritte nella presente richiesta.

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTE in quanto non coerenti con l'impianto degli ambiti definiti dal PSC e con le previsioni dei piani urbanistici attuativi, compreso il PRU approvato ed attuato per il caso specifico.*



PROT. SPEC. n. 422

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Daniele Carella Gruppo Consiliare FI - PDL

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERV AZIONI  
TITOLO 1

P.2) Per preventiva informazione si riporta la dizione dell'ultimo comma." Gli obiettivi di disciplina urbanistico-edilizia del RUE sono perseguiti nel rispetto dei principi di semplificazione normativa ... , sussidiarietà, ... , facilitando l'attività degli attori coinvolti ". Come si vedrà in seguito tali principi non sono stati rispettati. Si fa notare che, per semplificare la normativa, si è prodotto un testo di 245 pagine.

P.4) Mancano le "schede tecniche di dettaglio" per gli interventi sugli edifici. Queste pertanto, non essendo inserite nel RUE, potranno essere approvate solo previa "Osservazioni".

TITOLO 2

CAPO 1

Non risultano definiti parametri come "Carico urbanistico" (carenza particolarmente grave) e gli Indici di Utilizzazione territoriale, fondiaria e di visuale libera.

Art. 14.2.) Nella Sa sono stati introdotti le rampe scale, i vani ascensori, i vani tecnici; si osserva che tali restrizioni implicano il peggioramento qualitativo dei progetti.

Le autorimesse sono considerate Su "quando costituiscono "componente essenziale" di un'attività economica. Si osserva che la dizione è incomprensibile e discrezionale.

Art.14.3) Le cantine e le autorimesse anche interrato sono Sa, ma non si comprende se siano o meno soggette al limite del 50% della Su. (vedi al p. 5).

Art.14.4) Non sono considerati Sa gli spazi al P.T. di edifici condominiali destinate "ad attività comune di carattere sociale". La dizione è generica e discrezionale.

Non sono presenti disposizioni sulla Sa interrata.

Art. 20) La maggior parte degli elementi di glossario sono inutili o risibili (Es: def. Di balcone, caposaldo, isolato, pergolato, portico, ecc.) e sembrano più dettati da nevrosi normativa che dalla necessità di dare norme chiare ed univoche.

CAPO 3

Art.25) L'assoggettamento di "scavi e reinterri" a permesso di costruire è in contrasto con il T.U. dell'edilizia 380/01 e s.m. e la L.R. 31/02 ove per tali interventi viene richiesta la sola DIA. La stessa osservazione vale per i "depositi di materiali a cielo aperto" .

Art. 26) Manca del tutto la disciplina di interventi, previsti dalla legislazione vigente nazionale e regionale, quali: Ristrutturazione urbanistica, Restauro scientifico, Recupero e risanamento di aree libere, Ampliamento.

P.1) Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono minuziosamente definite "per ammissione" e non riportate a titolo esemplificativo. Se ne deduce che i molti interventi non descritti appartengono ad altra categoria d'intervento, peraltro non definita.

Art.28) La classificazione degli "impatti urbanistici" per gli insediamenti degli usi non è una norma ma un "indirizzo" del tutto discrezionale, che troverà seri ostacoli di applicabilità nella disciplina delle norme d'ambito.

Si fa notare che, qualora si intendano dare valutazioni inerenti "l'impatto ambientale" devono essere contemplati anche gli "impatti" relativi alla sicurezza ed al degrado urbano.

Art.29) Le "Condizioni di ammissibilità degli usi in relazione agli impatti" sembrano rappresentare una versione romanzata ( e molto pasticciata) di una normativa tecnica. Le Stime e le relazioni richieste al professionista rappresentano un incredibile aggravio nelle procedure, in aperto contrasto con gli assunti del Titolo 1.2, e quasi sempre non appartengono alle competenze dei singoli professionisti ma del Comune che è tenuto comunque a fornire i dati di sua competenza circa gli impatti da considerarsi tramite il Piano pluriennale degli investimenti ove sono stabiliti gli interventi prioritario

Le Stime (flussi di traffico esistenti ed indotti, stima del fabbisogno idrico, della quantità dei reflui e della capacità di assorbimento delle reti esistenti - o addirittura di un loro adeguamento 1-, stima del fabbisogno energetico indotto, ecc.) non hanno scala d'intervento, quindi costituiscono pure astrazioni da "regno delle idee" platoniche e sono richiesti sia per interventi di manutenzione straordinaria sia per la realizzazione di interi quartieri.

Il reperimento dei dati da parte del professionista è molto spesso impossibile e i criteri di classificazione degli "impatti" non sono in alcun modo definiti; la valutazione degli impatti risulta pertanto del tutto discrezionale da parte della burocrazia comunale, se non del singolo burocrate. Inoltre la mancanza di norme certe comporta che i professionisti siano costretti a presentare progetti e relazioni d'impatto che saranno valutati

(discrezionalmente) "a posteriori", col rischio di lavorare inutilmente. Si osserva anche il grave rischio di incostituzionalità dell'articolo osservato, poiché, non essendo presenti norme certe ed univoche, pone i cittadini in condizioni di sudditanza dell'apparato burocratico e di non poter esercitare la professione nella certezza del diritto.

Si ritiene inoltre che tale disposto sia in contrasto con le tutele per l'esercizio della libera professione di competenza degli Ordini e Collegi professionali.

Art. 30) Si osserva che le dotazioni di PU e PE sono richiesti anche per interventi di incremento delle U.I. e nei cambi d'uso anche senza opere. Poiché le dotazioni dei PE non sono monetizzabili, gli interventi sull'esistente inerenti incrementi di U.I. e C.D. verso usi con dotazioni maggiori non saranno più possibili. Si osserva che tale disposizione non corrisponde alle reali esigenze della città e ne ostacola gravemente il rinnovamento senza peraltro produrre alcun vantaggio.

Si osserva inoltre che le dotazioni appaiono sovradimensionate anche per i nuovi interventi, e che non sono previste norme particolari o facilitazioni per gli interventi sull'esistente, ove le dotazioni non sono di norma reperibili.

Art. 32) Come risulta evidente da quanto sopradetto, il RUE, quando afferma di volere "la tutela e la valorizzazione delle attività commerciali e artigianali diffuse nel territorio urbano strutturato" si contraddice. L'applicazione delle norme precedenti ostacolano i cambi d'uso in modo pressoché totale, provocando l'abbandono delle attività dimesse (come già si sta verificando) senza possibilità di sostituzione, incrementando in tal modo il degrado e la dissoluzione della città, ed in particolare di quella storica.

Il divieto di cambio d'uso degli esercizi cinematografici dismessi ostacola irragionevolmente il rinnovamento sociale ed urbano della città senza portare, come indicato nel testo, alcuna "valorizzazione del territorio urbano strutturato". Il mercato e le sue esigenze sono totalmente ignorati, a vantaggio di "valorizzazioni" inesistenti e demiurgiche.

Art. 33-34) L'Impostazione autoritaria e demiurgica, associata ad una evidente incompetenza sui contenuti di un Regolamento che, si ripete, è una legge e non un romanzo, si mostra qui in modo, se possibile, più evidente. Il RUE ritiene di essere l'unico detentore delle regole della "buona pratica di progettazione", elargendo disposizioni "in forma discorsiva"(!) tramite la redazione di "Schede prestazionali" cui il progetto sta deve dimostrare di ottemperare "attraverso gli elaborati di progetto". Si osserva che le "norme discorsive" sono del tutto al di fuori dallo stato di diritto, e che al progetto sta viene fatto carico di ottemperare a "suggerimenti" e non a norme certe e uguali per tutti. Anche in questo caso si ritiene che la totale discrezionalità che la pubblica Amministrazione si arroga nel giudizio sia assolutamente inaccettabile e sia estranea alle comuni regole dello "Stato di diritto".

Art. 35- 36-37) Si ritiene che il disposto dei suddetti articoli sia pleonastico, mentre i requisiti "prestazionali", non consentendo interpretazioni univoche di norme certe, non si ritiene possano rientrare nell'articolato di una legge comunale. Si ribadisce inoltre la discrezionalità dell'apparato burocratico nell'ammissibilità o meno delle soluzioni proposte dai progettisti e la confusione di competenze tra pubblico e privato.

Art.39) L'elenco dei materiali che "normalmente" vengono utilizzati per "piazze e aree pedonalizzate" è evidentemente pleonastico.

Artt. 39-43) La parte riservata ai cosiddetti "requisiti" non è stata oggetto di Osservazioni in quanto, non essendo norme ma "suggerimenti", peraltro arbitrari e redatti in modo apparentemente dilettantesco, potrebbero rientrare in un "manuale del buon costruire" ma non possono in alcun modo rientrare in un dispositivo di legge, e devono pertanto essere abrogate o riscritte in conformità ai principi del diritto.

## TITOLO 2

Art. 45.3) L'obbligo di eseguire opere di adeguamento degli spazi dei servizi in misura "inferiore ai 2.300 mq" di Sul è immotivato e non si basa sulle richieste del mercato, che vengono limitate "a priori" e arbitrariamente.

## TITOLO 3

Art.53.3) All'ultimo comma si osserva che vengono richiamate, per gli interventi sugli edifici, "Schede tecniche di dettaglio, raccolte in apposito complemento regolamentare". Di tale regolamento, evidentemente di grande rilevanza, nel RUE non c'è traccia. Si osserva che, nel caso di assenza di una componente fondamentale di un regolamento edilizio, il regolamento stesso può essere approvato solamente per quanto nello stesso contenuto, con esclusione quindi delle schede tecniche di dettaglio. Ci si chiede tuttavia il motivo di questa assenza, poiché da informazioni ottenute dall'ufficio urbanistica del Comune, si prevede che dette schede vengano allegate al RUE approvato senza il passaggio preliminare delle pubbliche Osservazioni, quindi tramite un procedimento non consentito dalla L.R. 20/2000. Si chiede pertanto che il nuovo regolamento venga sottoposto previamente alle Osservazioni, come prescritto dalla legislazione vigente

Artt. 54-56) Si osserva in via preliminare che gli articoli suddetti contengono un mix inestricabile tra prescrizioni a carattere normativo e disposti discrezionali.

Pago 103.P. 2.4) Incomprensibile il divieto di poggiare pensiline sugli edifici esistenti.

Pago 109, P. 1.1) L'obbligo di "controllo dei picchi di temperature estivi (del verde) sfruttando la funzione connessa all'evapotraspirazione della vegetazione" pare una battuta di spirito, in quanto, con le tecniche attuali, non si comprende come possa essere attuato.

Pag.118. Edifici .p.3) Si osserva che i "livelli migliorativi" per l'esistente comportano l'ampliamento UNA-TANTUM del 10% del Volume esistente solo nel caso di interventi di ristrutturazione globale o di nuova costruzione per sostituzione di edifici esistenti. La possibilità prevista dal vigente R.E. di ampliamento Una tantum per tutte le U.I. non è pertanto più possibile. Si ritiene la nuova norma del RUE fortemente peggiorativa per la città, in quanto l'Una tantum è stata spesso utilizzata per ampliare edifici esistenti, ad esempio in caso di

incremento della composizione della famiglia.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al RUE controdedotto e modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 440

**Quartiere**

**Ambito** 74 Casteldebole produttivo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Caduti di Casteldebole 45-47

---

**Esibente** Marco Busatta tecnico  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** L'osservante rileva che l'edificio fa parte di un agglomerato di interesse storico architettonico. Il PSC prevede la tutela di tali agglomerati tra cui il mantenimento di usi non residenziali. Nell'edificio a piano terra e' posto un piccolo vano di 14 mq che ha destinazione catastale a negozio ma e' dismesso da diversi anni. Chiede di inserire un articolo che deroga la norma del PSC nel caso in cui una attivita' comm.le non e' piu' attiva dopo un certo numero di anni.  
Osserva inoltre che volendo attuare un intervento di accorpamento di u.i. con cambio d'uso da residenziale a 3b (studio professionale) il RUE non dovrebbe chiedere dotazioni in quanto si diminuisce il carico urbanistico, o in alternativa dare la possibilita' di monetizzare.  
Chiede che dall'edificio venga tolta la classificazione di carattere documentale. Contestualmente segnala che al civico 60 non e' individuato un fabbricato come documentale che prima era classificato 2b nel PRG.

---

**Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*NON PERTINENTE in quanto disciplina del PSC*

*PARZIALMENTE ACCOLTA PER GLI EDIFICI DOCUMENTALI*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 441

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente Uzzo Riccardo Direttore della Filiale Emilia e Romagna dell' Agenzia del Demanio  
Proprietà

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto**

1) Il RUE adottato identifica i manufatti di "interesse storico architettonico" e di "interesse documentale" presenti nel territorio comunale, individuandoli nella cartografia allegata al RUE "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" a cui compete una specifica disciplina di cui all'art. 57. Tale individuazione è soggetta a verifiche ed aggiornamenti, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati. Si osserva come non risultino esplicitate la possibilità e le procedure finalizzate alla revisione della classificazione dei fabbricati, contenuta nella cartografia del RUE.

Si richiede che sia esplicitata la possibilità di rivedere la classificazione ai sensi dell'art. 57 e di considerare la possibilità di rivedere le indicazioni di tutela, previa adeguata documentazione attestante la mancanza di valore storico documentale e di interesse storico-architettonico.

Si chiede, inoltre, che siano inseriti nel RUE i risultati del citato Studio di fattibilità che recepiscono gli esiti delle indagini storico-documentali ed assumono i contenuti dei pareri della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia.

Infatti, tali risultati attestano la mancanza di interesse documentale per alcuni fabbricati, mentre per altri immobili, già sottoposti a verifica di interesse ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04, convalidano la loro valenza storica ed architettonica, definendo puntualmente la compatibilità delle trasformazioni proposte dal citato Studio di fattibilità con le tutele differenziate.

2) Ai sensi degli artt. 59-60, negli ambiti Storici, è vietato effettuare interventi di "Nuova costruzione" come definiti nel punto i2 del comma 5 dell'art. 26, relativi alla demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo con riordino delle volumetrie e traslazione dell'area di sedime.

Al fine di consentire maggiore flessibilità degli interventi, si richiede che nel RUE siano previsti, per gli ambiti Storici, strumenti e modalità finalizzate a consentire tali tipologie d'intervento, nel rispetto dell'impianto urbanistico delle aree e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dei manufatti presenti, previa verifica da parte dell'Amministrazione e fatte salve le prescrizioni inerenti gli edifici oggetto di tutela ai sensi dell'art. 57.

Filiale: Piazza Malpighi n. II - 40123 Bologna - Tel. 051/6400311 - Fax. 051/6400305 Orario di apertura al Pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,30 e-mail: [Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it](mailto:Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it)  
Contact Center 800800023

3

AGENZIA

D E L

DEMANIO

Filiale Emilia Romagna Sede Bologna

3) Ai sensi dell' art. 71, negli ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico, è vietato effettuare interventi di "Nuova costruzione" come definiti nel punto i2 del comma 5 dell'art. 26, corrispondenti a interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo con riordino delle volumetrie e traslazione dell'area di sedime.

Al fine di consentire maggiore flessibilità degli interventi, si richiede che nel RUE siano previsti, per gli ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico, strumenti e modalità finalizzate a consentire tali tipologie d'intervento, nel rispetto dell'impianto urbanistico delle aree e delle caratteristiche architettoniche e tipo logiche dei manufatti presenti, previa verifica da parte dell'Amministrazione e fatte salve le prescrizioni inerenti gli edifici oggetto di tutela ai sensi dell'art. 57.

4) Il RUE adottato, nel caso di interventi di recupero a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, prescrive un limite dimensionale per le unità abitative pari a 75 mq minimi di Su e 30 mq minimi di Sa.

Si osserva che non risulta esplicitato l'ambito oggettivo di applicazione della norma. Infatti, nell'attuale scrittura del testo tale ambito è inteso in senso generale e onnicomprensivo, mentre, viceversa appare evidente che tali prescrizioni si debbano riferire a interventi di recupero a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente, mediante frazionamento di fabbricati esistenti.

Si ritiene, inoltre, eccessivamente vincolante l'obbligo di prevedere spazi accessori nella quantità minima di 30 mq, specie in considerazione della necessità di procedere a riqualificazione di manufatti esistenti con superfici, volumetrie, tipologie e caratteri distributivi già determinati.

Si richiede pertanto che sia esplicitato l'ambito oggettivo di applicazione, con particolare riguardo alle prescrizioni inerenti le superfici realizzabili, riguardanti il solo caso di frazionamento di edifici esistenti. Inoltre, si richiede che sia stralciato dalla norma il limite inerente la realizzazione di Sa, ovvero resa flessibile, in relazione alle caratteristiche tipologiche, qualitative e quantitative degli edifici oggetto di ristrutturazione.

5) Il RUE adottato definisce la Superficie Utile Lorda (Sul), come la "superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su), delle superfici accessorie (Sa) fuori terra, delle superfici dei singoli piani fuori terra impegnate da muri interni e perimetrali esterni" (art. 13). Esso, inoltre, definisce la Su e la Sa e non introduce alcuna prescrizione in merito ai rapporti minimi fra Sa e Su, che vincolino fra loro le due superfici.

Si osserva che nell'ambito dello Studio di fattibilità, la definizione delle superfici di riferimento (Su, Sa, Superficie vendibile e Superficie costruita) dello scenario urbanistico e della modellazione economico-finanziaria, è stata effettuata sulla base di coefficienti di conversione che mettono in relazione le singole superfici con la Sul e che sono stati ricavati in base alle definizioni dei RUE.

Si richiede pertanto che, allo scopo di confermare quanto condiviso nell'ambito dello Studio di fattibilità, in fase di approvazione del RUE non si proceda alla modifica della definizione di Sul, Sa e Su ed alla introduzione di prescrizioni specifiche in merito ai rapporti minimi fra Sa ed Su allo scopo di non modificare i coefficienti di conversione.

Filiale: Piazza Malpighi n. 11 - 40123 Bologna - Tel. 051/6400311 - Fax. 051/6400305 Orario di apertura al Pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,30 e-mail:

Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it

Contact Center 800800023

4

AGENZIA  
D E L  
DEMANIO

Filiale Emilia Romagna Sede Bologna

6) Ai sensi dell'art. 27 "Classificazione degli usi" non risulta esplicitata la classificazione delle attrezzature sanitarie private e che risulta pertanto necessario, al fine di consentire una precisa e univoca individuazione delle funzioni, integrare l'art. 27 inserendo tale categoria.

7) Ai sensi dell'art. 121, comma 2, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione dà diritto ad uno scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria (UI), che risulta pari alla quota afferente alle opere realizzate, computata sulla base delle tabelle parametriche del Comune.

Si richiede che nel RUE sia espressamente indicato che la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione dia diritto al completo scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria (UI).

8) Ai sensi dell'art. 114, nel caso di interventi diretti, è fatto obbligo di realizzare e cedere Dotazioni territoriali secondo le relative quantità prescritte.

Si rileva che le superfici da realizzare e da cedere quali Dotazioni territoriali presentano valori variabili con valori massimi estremamente elevati, che possono raggiungere i 160 mq/100 mq di Su. Si richiede pertanto che si provveda a diminuire le quote per il calcolo delle superfici per dotazioni territoriali da realizzare e da cedere.

9) Nel RUE adottato non risulta esplicitata la possibilità di derogare dalla realizzazione di parcheggi di pertinenza (P3) qualora non vi sia la disponibilità di spazi adeguati nell'area di intervento o nell'immediato intorno.

Si richiede pertanto che sia esplicitata nel RUE le eventuali possibilità di derogare dalle quantità dei P3 prescritte all'art. 30, nel caso di interventi che interessino aree ove sia impossibile reperire idonei spazi per la loro realizzazione.

IO) Nella cartografia allegata al RUE "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", l'intero complesso della caserma S. Mamolo e della chiesa della Santissima Annunziata risultano identificate quali "Attrezzature e spazi collettivi: Spazi per il culto", di cui all'art. 45.

Si rileva che tale individuazione estesa all'intero complesso della caserma S. Mamolo e della Chiesa della Santissima Annunziata, risulta non corrispondere alla reale situazione dell'immobile ed r alle funzioni ivi ospitate, costituendo tra l'altro elemento ostativo agli interventi di valorizzazione dell'immobile stesso.

Si richiede pertanto che l'individuazione delle "Attrezzature e spazi collettivi: Spazi per il culto", relativamente al complesso della caserma S. Mamolo e della chiesa della Santissima Annunziata, sia ridefinita in funzione delle reali funzioni insediate e comprenda pertanto il solo edificio di culto e la canonica.

Filiale: Piazza Malpighi n. 11 - 40123 Bologna - Tel. 051/6400311 - Fax. 051/6400305 Orario di apertura al Pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,30 e-mail:

Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it

Contact Center 800800023

5

11) Ai sensi dell'art. 60 gli interventi di trasformazione (compreso il cambio d'uso) all'interno dell'ambito Storico specializzato n° 21 "Complesso militare S. Annunziata-Staveco" risulterebbero disciplinati dal POC0

AGENZIA  
D E L

## DEMANIO

Filiale Emilia Romagna Sede Bologna

Si rileva che gli interventi di valorizzazione previsti nell'ambito dello Studio di Fattibilità, inerenti la Caserma S. Mamolo e la Chiesa della Santissima Annunziata, prevedono il cambio d'uso senza modifiche sostanziali dei manufatti edili esistenti, nonché la realizzazione di un parcheggio in parte interrato per i P3. Tali interventi si ritengono coerenti anche con una modalità d'attuazione mediante intervento diretto disciplinato dal RUE.

Si richiede pertanto che sia esplicitato nella scheda d'ambito del RUE inerente l'ambito storico specializzato n° 21 "Complesso militare S. Annunziata-Staveco" (art. 60), la possibilità di realizzare le trasformazioni previste dal citato Studio di fattibilità per il solo complesso della Caserma S. Mamolo e della Chiesa della Santissima Annunziata, mediante Intervento diretto, disciplinato dal RUE.

12) La cartografia "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", allegata al RUE adottato, in conformità con la cartografia del PSC approvato, classifica l'area della Ex-Birreria della Caserma Mameli nell'ambito storico specializzato n° 16.

Si rileva che nella cartografia del PSC presenta un errore materiale, non avendo recepito i contenuti della controdeduzione alle osservazioni presentate dall' Agenzia del Demanio in data 30/01/08, prot 25029 la quale, al fine di consentire interventi di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione, riclassificava l'area nel limitrofo Ambito storico dei tessuti compatti n° 14.

Si richiede pertanto che si rettifichi l'errore materiale inerente l'indicazione di classificazione d'ambito dell'area della Ex-Birreria della Caserma Mameli nell'ambito del RUE e della cartografia allegata.

13) La cartografia allegata al RUE "La città storica. Ambiti e materiali", che individua spazi aperti pubblici e privati, che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici, contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano degli Ambiti storici, individua l'area cortilizia della Caserma Masini quale "Corte, cortile, giardino e orti", con disciplina agli artt. 57 e 59.

Si osserva che tale classificazione non risulta corrispondere alla reale situazione dell' area, la quale non presenta caratteristiche tali da poterla considerare quale "Corte, cortile, giardino e orti". Tale classificazione, peraltro, risulta elemento ostativo alla realizzazione di parte degli interventi di valorizzazione, con particolare riferimento alla realizzazione di parcheggi interrati. Si richiede di stralciare la classificazione dell' area cortilizia della caserma Masini quale "Corte, cortile, giardino e orti".

14) Ai sensi dell'art. 57 è fatto divieto di insediare nell'ambito storico n° 1 "Nucleo di antica fondazione", usi di tipo (6a) "spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multi sala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali, gallerie; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, palestre, piscine) in grandi strutture o complessi oltre i 1.000 mq di Su o 2.000 mq di Sf (nel caso di presenza non significativa di parti edificate) e/o i 400 utenti contemporanei".

Filiale: Piazza Malpighi n. II - 40123 Bologna - Tel. 051/6400311 - Fax. 051/6400305 Orario di apertura al

Pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,30 e-mail:

Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it

Contact Center 800800023

6

## AGENZIA

D E L

DEMANIO

Filiale Emilia Romagna Sede Bologna

Si ritiene, tuttavia, che tale funzioni siano compatibile con l'ambito storico n° 1 "Nucleo di antica fondazione". Lo Studio di fattibilità ha peraltro previsto l'insediamento di tali funzioni, anche in riferimento al recupero di manufatti esistenti (ex teatro della caserma Minghetti), anche analizzandone la possibile sostenibilità. Si richiede pertanto che sia consentito l'insediamento nell'ambito storico n° 1 Nucleo di antica fondazione dell'uso anzidetto.

In considerazione dello sviluppo del Programma Unitario di Valorizzazione, nonché della prossima sottoscrizione di una Intesa Istituzionale tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Bologna, ci si riserva di effettuare ulteriori successive integrazioni o precisazioni, anche al fine di rendere coerenti i vari documenti istituzionali riguardanti le previsioni relative agli immobili di proprietà dello Stato, inseriti nel PUV Bologna .

•

Filiale: Piazza Malpighi n. II - 40123 Bologna - Tel. 051/6400311 - Fax. 051/6400305 Orario di apertura al

Pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,30 e-mail:

Filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it

Contact Center 800800023

7

AGENZIA

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda la Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni*



PROT. SPEC. n. 445

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente OneSolar  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di prevedere la possibilita' nell'Ambito di valore naturale e ambientale di interventi di nuova costruzione a parita' di volume esistente senza l'obbligo del rispetto della sagoma e dell'area di sedime. (Artt. 69 e 26)  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale dal 10 al 20 per interventi volti al miglioramento dei livelli prestazionali. (Art 56)  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'art. 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ....) e di considerarla tra le superfici escluse; di considerare una sola volta al pianoterra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.  
OSSERVAZIONE 4  
chiede di modificare l'articolo 89  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede che nell'art. 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per le trasformazione delle aree che saranno soggette a Poc sara' lo stesso a definire gli usi.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***OSSERVAZIONE 1***

***NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.***

#### ***OSSERVAZIONE 2***

***ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto***

#### ***OSSERVAZIONE 3***

***PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE***

#### ***OSSERVAZIONE 4***

***NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.***

#### ***OSSERVAZIONE 5***

***NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.***

PROT. SPEC. n. 446

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo**

S. Margherita, 19 - Belle Arti 56 - Barbiano: San Vittore 42, S. Mamolo 2

**Esibente**

Riccardo Uzzo, Direttore della Filiale E.R. dell'Agenzia del Demanio

**Proprietà**

Agenzia del Demanio

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

Ossevizazione generale: chiede di integrare all'articolo 45 la tipologia di attrezzature collettive ammissibile, già coesistendo in alcuni beni demaniali usi e funzioni diverse: a) "Ex Convento Canonici Lateranensi di S.Salvatore Caserma S.Salvatore" - via S.Margherita 19 - la proprietà demaniale coincide per parte dei piani dell'edificio con l'attrezzatura "Spazi per il culto di interesse pubblico" che perimetra la Chiesa; b) "Pinacoteca e Accademia delle Belle Arti" - lo strato cartografico attribuisce all'immobile l'attrezzatura "Spazi per attività culturali sociali ecc." pur essendo insediate oltre alla Pinacoteca Nazionale anche l'Accademia di Belle Arti e la Sovrintendenza archeologica;c) "Chiesa e Chiostrò di San Vittore" via S. Vittore, 42 - lo strato cartografico attribuisce all'immobile l'attrezzatura "Spazi per il culto di interesse pubblico", attività svolta solo nella Chiesa mentre la restante è utilizzata come attività culturali; d) "Chiesa e Convento SS. Annunziata e Caserma S.Mamolo" via S. Mamolo, 2 - lo strato cartografico attribuisce all'immobile l'attrezzatura "Spazi per il culto di interesse pubblico" mentre la gran parte dell'immobile è già utilizzata a caserma e sarà destinata a sedi per amministrazioni e comunque bene inserito in PUV.

Osservazione generale: art. 57 co. 3, si chiede sia ammessa la demolizione di edifici d'interesse documentale nel caso che attraverso analisi storico morfologica si verifichi la non sussistenza della riconoscibilità.

Osservazione generale: si chiede di variare la definizione dell'attrezzatura per "Sedi universitarie di proprietà privata ad uso pubblico" in "Sedi universitarie" in quanto numerosi degli immobili dedicati sono di proprietà statale concessi in uso governativo e perpetuo all'Università.

Osservazione specifica: l'"Ex convento PP Missionari Spirito Santo", via Testoni, 2-4 è identificato come attrezzatura per "Sedi universitarie di proprietà privata e uso pubblico", non destinata a scuola ma a sede amministrativa nella quale si svolge l'attività di formazione del personale della pubblica amministrazione.

Osservazione specifica: l'"Ex Convento dei Celestini", P.zza dei Celestini 4 è identificato dallo strato cartografico come "Spazi per il culto di interesse pubblico" che si chiede di stralciare in quanto non è di pertinenza della contigua chiesa ma è destinato a sede dell'Archivio di Stato.

Osservazione specifica: chiede che per l'immobile "Terreno ex podere baraccato con fabbricato adibito a capannone e alloggio" via della Beverarara 216 la disciplina dell'articolo 61 del relativo "Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 70 Beverara" consenta di mantenere l'attuale utilizzazione artigianale- carpenterie metalliche-

Osservazione specifica: chiede per il "Terreno ex podere baraccato" n.35 Centro servizi imposte - via Marco Polo lo stralcio dall'Ambito pianificato consolidato specializzato e una nuova perimetrazione che consenta l'utilizzazione del bene per "sedi amministrative" e/o per la collocazione di strutture del Corpo militare della Croce Rossa attualmente in un'area del Ministero della Difesa - Prati di Caprara ovest - inserita in PUV.

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo controdedotto in relazione alla prevalenza della attrezzatura insediata.*

*Conseguentemente per ragioni di rappresentazione la cartografia visualizza tale scelta.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*ACCOLTA relativamente alla dizione contenuta nelle mappe interattive*

*OSSERVAZIONE 4*

*ACCOLTA con modifica cartografica*

*OSSERVAZIONE 5*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo controdedotto in relazione alla prevalenza della attrezzatura insediata.*

*OSSERVAZIONE 6*

*ACCOLTA di fatto in quanto l'uso legittimo anche se escluso può permanere.*

*OSSERVAZIONE 7*

*NON PERTINENTE*

PROT. SPEC. n. 450

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di prevedere la possibilita' nell'Ambito di valore naturale e ambientale di interventi di nuova costruzione a parita' di volume esistente senza l'obbligo del rispetto della sagoma e dell'area di sedime (Artt. 69, 26)

OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale dal 10 al 20 per interventi volti al miglioramento dei livelli prestazionali. (Art. 56)

OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'articolo 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ....) e di considerarla tra le superfici escluse; di considerare una sola volta al pianoterra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.

OSSERVAZIONE 4  
L'osservante propone di modificare l'art. 89.

OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede che all'art. 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per le trasformazione delle aree che saranno soggette a Poc sara' lo stesso a definire gli usi.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***OSSERVAZIONE 1***

***NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.***

#### ***OSSERVAZIONE 2***

***ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto***

#### ***OSSERVAZIONE 3***

***PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE***

#### ***OSSERVAZIONE 4***

***NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.***

#### ***OSSERVAZIONE 5***

***NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.***

PROT. SPEC. n. 457

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                    Leblond Spa  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    MULTIGRUPPO

**Riassunto**                    OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di prevedere la possibilita' nell'Ambito di valore naturale e ambientale di interventi di nuova costruzione a parita' di volume esistente senza l'obbligo del rispetto della sagoma e dell'area di sedime (Artt. 69, 26)  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale dal 10 al 20 per interventi volti al miglioramento dei livelli prestazionali. (Art. 56)  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'articolo 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ....) e di considerarla tra le superfici escluse; di considerare una sola volta al pianoterra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante propone di modificare l'art. 89.  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede che all'art. 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a POC sara' lo stesso a definire gli usi.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacita' edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacita' fissate dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto gia' normato all'articolo 4 del RUE, dove e' esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 460

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** D'Azeglio 31-33, Marsala 38, Largo Respighi 4-6

---

**Esibente** Ippolito Bevilacqua Ariosti

**Proprietà** Ippolito Bevilacqua Ariosti

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto**

L'osservante chiede

1. La modifica dell'articolo 30 prevedendo l'obbligo del PE soltanto per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale
  2. La modifica dell'articolo 117 esplicitando chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali
  3. La modifica della scheda D.1.1.5 dell'articolo 57 consentendo l'apertura di nuove finestre in facciata previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP
  4. La modifica della scheda D.1.1.7 dell'articolo 57 consentendo la proposta di soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e parere CQAP
  5. La modifica della scheda S.3.1.4 dell'articolo 57 per la realizzazione di autorimesse interratoe previa analisi storica e parere CQAP
  5. La modifica della scheda S.1.1.3 dell'articolo 57 per la realizzazione di abbaini e asole in falda previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP
  6. La modifica della scheda S.1.1.5 dell'articolo 57 per l'apertura di nuove finestre in facciata previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP
  7. La modifica della scheda S.1.1.7 dell'articolo 57 per soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e con parere CQAP
- 

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE SU ARTICOLO 57*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 466

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** viale Berti Pichat 12

---

**Esibente** Annamaria Bernardoni  
**Proprietà** Diana Srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante fa notare che la classificazione degli immobili in oggetto come edifici di interesse documentale appare frutto di un automatismo cronologico e non di una valutazione oggettiva delle caratteristiche dei fabbricati e, almeno per una parte, risulta riferita ad un edificio costruito a partire dal 1950.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante rileva che anche la porzione già esistente nel 1937 e' stata significativamente modificata, in particolare con gli interventi eseguiti nel 1971 sulla copertura.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante fa notare che la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia come intesa nella scheda d'Ambito relativa ai Tessuti Compatti dell'articolo 59 del Rue e' inattuabile a fronte della classificazione degli edifici di viale Berti Pichat tra quelli di interesse documentale, impedendo ogni possibile intervento che possa privilegiare la preminenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorare le condizioni di abitabilità e la riconoscibilità delle strutture insediative storiche, che sono obiettivi prioritari del Rue.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 467

**Quartiere**

**Ambito** 47 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)

**Indirizzo** Corticella 163

---

**Esibente** Calvo Durante Margherita

**Proprietà** Verderiva srl

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede la rimozione della classificazione di uno degli edifici che e' identificato come di interesse documentale.

OSSERVAZIONE 2

Chiede inoltre di concedere la possibilita' di riqualificare il lotto con recupero di volumetrie utili dalla demolizione dei fabbricati esistenti, realizzando anche Sa interrata in quantita' illimitata.

---

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti infrastrutturali.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 469

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Oberdan, 21- via Marsala, 25 - P.zza San Martino, 4-

---

**Esibente** Giovanni Facchinetti Pulazzini  
**Proprietà** Giovanni Facchinetti Pulazzini

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** In relazione alla possibilità di consentire opere su gli edifici d'interesse storico architettonico dell'ambito cioè di trasformazioni riconducibili all'aumento del numero delle unità immobiliari e di mutamento di destinazione d'uso e quindi d'interventi di riqualificazione utili anche al fine di mantenere l'insediamento di residenti nel nucleo di antica formazione, si chiede di modificare:

- l'articolo 30, prescrivendo l'obbligo di reperimento dei parcheggi al servizio degli edifici - PE, solo per le opere di nuova edificazione e ristrutturazione globale;
- l'articolo 117, consentendo per l'edilizia esistente la monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- l'articolo 57 S.3.1.4, consentendo la realizzazione di autorimesse interrato previo analisi storico architettonica e del parere Cqap;
- l'articolo 57 S.1.1.3, consentendo la realizzazione di abbaini e asole in falda nel rispetto del restauro e del parere Cqap
- l'articolo 57 S.1.1.5, consentendo l'apertura di nuove finestre previo analisi storico architettonica e del parere Cqap;
- l'articolo 57 D.1.1.7, consentendo in merito alla partitura dei serramenti soluzioni architettoniche diverse nel rispetto del restauro e del parere Cqap

Chiede

- modifica articolo 30, chiedere dotazioni solo in caso di nuova costruzione e ristrutturazione
- la monetizzazione delle dotazioni di cui all'articolo 117
- la modifica dell'articolo 57 S.3.1.4, consentendo la realizzazione di autorimesse interrato previo analisi storico architettonica e del parere Cqap;
- la modifica dell'articolo 57 S.1.1.3, consentendo la realizzazione di abbaini e asole in falda nel rispetto del restauro e del parere Cqap
- la modifica dell'articolo 57 S.1.1.5, consentendo l'apertura di nuove finestre previo analisi storico architettonica e del parere Cqap;
- la modifica dell'articolo 57 D.1.1.7, consentendo in merito alla partitura dei serramenti soluzioni architettoniche diverse nel rispetto del restauro e del parere Cqap;

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE ARTICOLO 57*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*



**PROT. SPEC. n.** 470

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** de' Falegnami, 1

---

**Esibente** Giovanni Facchinetti Pulazzini  
**Proprietà** Giovanni Facchinetti Pulazzini - comproprietario -

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** In relazione alla possibilità di consentire opere su gli edifici d'interesse documentale dell'ambito cioè di trasformazioni riconducibili all'aumento del numero delle unità immobiliari e di mutamento di destinazione d'uso e quindi d'interventi di riqualificazione utili anche al fine di mantenere l'insediamento di residenti nel nucleo di antica formazione, si chiede di modificare:

- l'articolo 30, prescrivendo l'obbligo di reperimento dei parcheggi al servizio degli edifici - PE, solo per le opere di nuova edificazione e ristrutturazione globale;
- l'articolo 117, consentendo per l'edilizia esistente la monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- l'articolo 57 D.1.1.5, consentendo l'apertura di nuove finestre previo analisi storico architettonica;
- l'articolo 57 D.1.1.7, consentendo in merito alla partitura dei serramenti soluzioni architettoniche diverse nel rispetto del restauro e del parere Cqap

Chiede

- modifica articolo 30, chiedere dotazioni solo in caso di nuova costruzione e ristrutturazione
- la monetizzazione delle dotazioni di cui all'articolo 117

l'articolo 57 D.1.1.5, consentendo l'apertura di nuove finestre previo analisi storico architettonica;

- l'articolo 57 D.1.1.7, consentendo in merito alla partitura dei serramenti soluzioni architettoniche diverse nel rispetto del restauro e del parere Cqap

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE ARTICOLO 57*

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 473

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Pascale Guidotti Magnani Filippo comproprietario  
**Proprietà** Pascale Guidotti Magnani Filippo e altri

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** chiede:  
1. La modifica dell'articolo 30 prevedendo l'obbligo del PE soltanto per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale  
2. La modifica dell'articolo 117 esplicitando chiaramente che nell'edilizia esistente deve essere consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali  
3. La modifica della scheda S.3.1.4 dell'articolo 57 per la realizzazione di autorimesse interrato previa analisi storica e parere CQAP  
4. La modifica della scheda S.1.1.3 dell'articolo 57 per la realizzazione di abbaini e asole in falda previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP  
5. La modifica della scheda S.1.1.5 dell'articolo 57 per l'apertura di nuove finestre in facciata previa analisi storico-architettonica nel rispetto della metodologia e con parere CQAP  
6. La modifica della scheda S.1.1.7 dell'articolo 57 per soluzioni architettoniche diverse da quelle esistenti in merito alle partiture dei serramenti nel rispetto della metodologia del restauro e con parere CQAP

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE SU ARTICOLO 57*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 475

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 72 Arcoveggio-Bolognina Nord (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Cristoforo da Bologna n° 16

---

**Esibente** Salerno Anna, Taruffi Alessandro, Taruffi Vittorio, Taruffi Alessio  
**Proprietà** Salerno Anna, Taruffi Alessandro, Taruffi Vittorio, Taruffi Alessio

---

**Gruppo di risposta** MULTIGRUPPO

**Riassunto** chiedono:  
1. l'eliminazione dell'interesse documentale in quanto l'immobile è stato oggetto di intervento di sopraelevazione e ristrutturazione  
2. Chiede il mantenimento dell'incremento una tantum come previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

---

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

#### **OSSERVAZIONE 2**

##### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premiati) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 479

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Massimo Di Marco

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 2 comma 6, che la disciplina degli edifici di interesse storico-architettonico di carattere cogente sia contenuta compiutamente nelle norme del Rue (artt. 41, 57 e 58), mentre nei Complementi sia contenuto cio' che non ha carattere vincolante.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede che all'art. 14 comma3, venga specificata la modalita' di conteggio delle superfici di scale condominiali e pertinenziali; chiede l'eliminazione della previsione di Sa per la cantina solo se completamente interrata e non direttamente accessibile dalla unita' immobiliare; chiede di escludere dal computo delle superfici (sia Su sia Sa) delle parti condominiali eventualmente fissando una percentuale massima di esclusione.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede che all'art. 16, i vani tecnici siano ricompresi tra gli elementi al netto (e non al lordo) dei quali deve essere misurata la sagoma planivolumetrica; che venga sostituita la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle aperte di accesso al primo piani fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte " modificando di conseguenza l'art. 14 "Su e Sa".

OSSERVAZIONE 4

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 18, che venga dato un criterio univoco per la misurazione dell'"altezza utile del vano", a es. parametrandola sempre a: Altezza utile = Vu/Su; chiede che al comma 2 vengano esclusi dal computo delle altezze tutti i vani tecnici (nel glossario manca definizione di "vano tecnico" e "manufatto tecnologico").

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 21, di chiarire se qualora gli elementi aggettanti abbiano profondita' inferiore a 1,50 m, la distanza debba essere calcolata ai sensi del I o del II cpv el comma 1 dell'art. citato.

OSSERVAZIONE 6

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 22, comma 2, di riprendere la disciplina dell'art.29, commi 3, 4 e 5 del Regolamento edilizio;

OSSERVAZIONE 7

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 25, comma 3, di escludere gli interventi di manutenzione straordinaria dagli interventi inquadriati in "interventi globali".

OSSERVAZIONE 8

L'osservante ritiene , con riferimento all'art. 26 che la previsione dei commi 1 e 2 quando riguardano tipi di interventi che producono effetti sulla sicurezza statica e sismica delle strutture dell'edificio risulti incompatibile col loro inquadramento nella manutenzione ordinaria; chiede di chiarire la distinzione tra la casistica a2;d6; relativamente al punto d8, ritiene eccessiva la previsione concernente le strutture metalliche negli edifici industriali o di magazzino.

OSSERVAZIONE 9

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 27, di introdurre una definizione distinta per usi industriale e usi, eventualmente assoggettando in alcuni ambiti a verifica di assoggettabilita' gli artigianali anche se esclusi quelli industriali-artigianali.

OSSERVAZIONE 10

L'osservante chiede l'introduzione di una soglia dimensionale minima e una casistica in relazione alla valutazione di ammissibilita'; che venga previsto l'esclusione alla partecipazione al procedimento soggetti che possano risultare in conflitto di interessi; eliminare riferimenti alla legislazione vigente, che deve comunque essere applicata.

OSSERVAZIONE 11

L'osservante chiede, con riferimento all'art. 30, che dette dotazioni non vengano richieste per interventi sull'esistente; che venga equiparato il posto auto ottenuto con sistemi meccanizzati o in propriet /diritto di superficie nell'ambito del quartiere o in quartiere limitrofo.

OSSERVAZIONE 12

Con riferimento ai Titoli 1 e 2 della parte II, chiede vengano ridotti i margini di discrezionalit  con la disciplina di dettaglio che contenga criteri e parametri di misurazione del soddisfacimento del requisito;

OSS. 13

Con riferimento all'art. 54 chiede vengano eliminate tutte le prescrizioni di carattere progettuale che limitano la

libertà del professionista e non possono tenere conto dei contesti specifici;

OSS.14

Con riferimento all'art.55, chiede di eliminare le previsioni già normate dalla legislazione nazionale

OSS.15

Con riferimento all'art. 56 - scheda tecnica E6.1, chiede di modificare evitando la commistione tra requisiti acustici passivi e rumorosità ambientale;

OSS. 16

Con riferimento all'art. 57, ritiene non legittimo accomunare edifici riconosciuti "beni culturali" e edifici classificati dal Comune; chiede che l'interesse documentale non derivi dall'automatismo della datazione; chiede che i dati di aggiornamento possano essere forniti non solo da "tecnico abilitato";chiede di eliminare le specifiche modalità di intervento (D.1), derivando gli interventi dall'analisi storico-morfologica;chiede che nella scheda S3- 1.6 sia prevista la possibilità di realizzare autorimesse interrato se l'intervento non compromette elementi di pregio;di sostituire nel punto 1.3 della previsione D2 il riferimento alla sup. utile lorda con quello di superficie utile;

OSS.17

con riferimento all'art. 59, co.4, chiede di chiarire le modalità di intervento sull'esistente in particolare chiarendo le porzioni su cui intervenire col metodo del restauro; di eliminare il riferimento all'"intero edificio" ed eliminare per intero il II cpv del co. 4 lett. A); chiede di eliminare nel RUE qualunque limitazione agli interventi su edifici non classificati (es. co. 5 dell'art. 59 e schede d'ambito; art. 60, co.3);eliminare integralmente il II e III cpv del co. 8 lett. B) e il penultimo ed ultimo cpv del comma 9 dell'art. 59; chiede modifica alla scheda d'Ambito relativa al Nucleo di Antica Formazione: escludere uso 2b; ammettere tutto il 4c (alimentare e non); eliminare ultimo cpv pag. 166 e lett. a,b,c, di pag. 167; eliminare "forte" prima di interesse pubblico all'ultimo cpv.; rimuovere limitazione a servizi bancari nel Nucleo di antica formazione nel piano terra degli edifici solo sulle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico;eliminare nella scheda d'Ambito dei Quartieri giardino il primo capo, fino a 7b, e eliminare "forte" prima di interesse pubblico dall'ultimo cpv;nella scheda d'Ambito dei tessuti compatti prevedere la possibilità di insediamento di medio piccole strutture (4c) alimentari ed eliminare "forte" prima di interesse pubblico dall'ultimo cpv;

OSS.18

chiede di eliminare nell'art. 60, co. 3, qualunque limitazione agli interventi su edifici non classificati ed eliminare la previsione per gli interventi su singoli edifici nell'ambito storico specializzato stante le competenze della COAP;rivedere limitazioni poste nella scheda d'Ambito "Quartiere universitario", in particolare eliminando l'esclusione degli usi 3a e 5a;

OSS.19

Con riferimento all'art. 61, chiede di sostituire la definizione "sostituzione di edifici" con terminologie della legislazione nazionale e riprese dall'art. 26; Chiede l'introduzione di una soglia dimensionale minima e una casistica in relazione alla valutazione di ammissibilità;

OSS.20

Con riferimento all'art. 63, co.5, chiede di eliminare la limitazione "senza aumento di superficie utile" per gli interventi di ristrutturazione edilizia;

OSS. 21

Con riferimento all'art. 66, co. 4, chiede di eliminare per gli interventi sugli edifici esistenti prima di inserimento in POC la limitazione "a parità di volume e su esistenti";

OSS.22

Con riferimento all'art. 67chiede di sostituire la definizione "sostituzione integrale di edifici" con terminologie della legislazione nazionale e riprese dall'art. 26

OSS. 23

Con riferimento all'art. 69, chiede l'inserimento tra gli usi soggetti a verifica di ammissibilità l'uso 2a (relativamente a usi artigianali), 3b (limitatamente agli Ambiti di valore naturale e ambientale) e 5;

OSS.24

Con riferimento all'art. 70,chiede l'inserimento tra gli usi soggetti a verifica di ammissibilità l'uso 2a (relativamente a usi artigianali), 3b e 5;

OSS. 25

Con riferimento alla parte IV si chiede di stralciare le disposizioni che trovano fonte nella legislazione vigente;

OSS.26

con riferimento all'art. 78 chiede che le procedure concorsuali siano oggetto di specifico documento redatto assieme agli Ordini professionali;

OSS.27

Con riferimento all'art. 79, chiede che i casi di espressione del parere della COAP siano ricondotti a quelli ex lege; rettificare al II comma i riferimenti agli interventi di nuova costruzione (riferimento al co.5 dell'art. 26, punti i1,i2,i3.

OSS.28

Con riferimento all'art. 80, rileva che non sono conosciute le disposizioni tecnico organizzative

OSS.29

Con riferimento all'art. 92, chiede che ci sia aderenza alla LR 31/2002 (es. proroga DIA)

OSS. 30

Con riferimento all'art. 95, evidenzia la necessità di modificare l'indicazione a "permesso di costruire" con quella di "titolo abilitativo"; la necessità di disciplinare il procedimento, prevedendo termini massimi per la conclusione

dell'istruttoria, termini per la presentazione in CC, ed eventuali previsioni di interruzione del procedimento; la necessità di eliminare il paragrafo Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità, in quanto di assoluta discrezionalità.

OSS.31

Con riferimento all'art. 97, segnala l'opportunità di stralciare l'intera previsione della lettera f) comma 1 paragrafo 2 la variante essenziale in riferimento agli edifici di interesse storico-architettonico; Mantenere la nozione di variante essenziale di cui al punto 32.1 solo per gli edifici oggetto di vincolo di tutela statale;

OSS. 32

Con riferimento all' art. 99, chiede di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttiva in riferimento alle distanze superiori a quelle dettate dal codice civile; di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttiva in riferimento alle " misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio".

OSS. 33

Con riferimento all'art. 109, chiede che le modalità di deposito dell'inizio lavori dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale; che le modalità di deposito al termine dei lavori dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale; rileva la inopportunità della previsione in relazione alle sanzioni amministrative e penali, nella sua interezza; chiede di prevedere una disciplina per i lavori strutturali urgenti, con comunicazione di un tecnico attraverso relazione e obbligo di presentare entro 30 giorni il progetto senza sanzioni.

OSS.34

Con riferimento all'art. 110, chiede che le modalità all'inizio lavori di deposito e/o autorizzazione di lavori strutturali debbano attenersi alla Normativa vigente a livello nazionale e regionale; che le modalità al termine dei lavori di deposito e/o autorizzazione di lavori strutturali debbano attenersi alla Normativa vigente a livello nazionale e regionale; Inopportunità della previsione in relazione alle sanzioni amministrative e penali, nella sua interezza; Necessità di ricollocare la norma di cui al comma 5 più congruamente, prevedendo che per abusi dopo il 23 ottobre 2005 venga richiesta una relazione strutturale che affermi la congruità dell'intervento relativamente alle normative antisismiche alla data dell'abuso.

OSS. 35

Con riferimento all'art. 111, chiede Errata corrige: il periodo di cui al paragrafo 2, del comma 1 risulta incomprensibile e incompleto.

OSS.36

Con riferimento all' art. 114, chiede di modificare la disciplina dell'articolo con la previsione dello scomputo delle dotazioni dalle dotazioni già considerate assolute nella situazione precedente all'intervento (differenza); di specificare, definendo con chiarezza quali sono le "dotazioni territoriali"; di specificare le casistiche per le quali si debba provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lett.c)

OSS.37

Con riferimento all' art. 117, Errata corrige: al comma 2 cambiare art. 77 con art. 80.

OSS.38

Con riferimento all' art. 119, chiede che le somme versate rif. comma 7, ma non dovute devono essere restituite per intero; Errata corrige: al comma 2 cambiare art. 77 con art. 80.

OSS.39

Con riferimento all' art. 123, Errata corrige: al comma 2 i servizi ricettivi sono erroneamente indicati al n.6 mentre risultano inseriti al n.5. l'art. 95

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento al RUE controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 480

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Bartolini Alessio

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

1.1 - Alla luce delle disposizioni legislative in materia, i Complementi di cui al comma 4 dell' art.2, come ogni altra disposizione integrativa del RUE, se vincolante, deve essere contenuta nel RUE ed assoggettata al medesimo procedimento.

.pertanto che, non pubblicate unitamente al RUE, alle nonne complementari e/o integrative del RUE si intenda attribuire efficacia non vincolante.

1.2 -che conclusioni analoghe a quelle aile quali si perviene nella medesima Osservazione 1.1 debbono essere riferite anche aile previsioni di cui al comma 5 dell' art. 2, con riguardo alle Guide progettuali -che, peraltro, diversamente da quanto disciplinato al precedente comma 4 del medesimo art.2, sembrano non avere contenuto vincolante- nonche alle previsioni di cui al comma 6 dell' art. 2, C"on riguardo al c.d. Manuale del

1.3 -Relativamente alle Guide progettuali di cui al comma 5 dell' art. 2, si ri1eva poi che a seconda dei 10ro contenuti sussiste il rischio di facilitare un sistema basato su standard di progetto semplificativi e omologanti le indicazioni ivi contenute rischiano poi di interferire con le competenze e le funzioni della Commissione per la Qualita Architettonica ed il Paesaggio.

.pertanto la patente inopportuna (e fors'anche illegittimita) della previsione di tali Guide progettuali e della loro effettiva disciplina a discapito delle competenze specifiche della Commissione per la Qualita Architettonica ed il Paesaggio.

1.4 -L'opportunita di stralciare la previsione di cui aU'art.2, comma 6, inserendo l'integrale disciplina degli edifici di interesse storico-architettonico a carattere cogente nelle rispettive norme del RUE; inserendo invece -se del caso, e qualora cio non comporti contrasto con le competenze della Commissione per la Qualim Architettonica ed il Paesaggio conformemente alla Osservazione 1.3 che precede- gli orientamenti che non comportano effetti vincolant~ in eventuali elaborati complementari comunque privi di natura regolamentare vincolante.

2.1 -Al comma 3 dell' art. 14, non vengono specificate le modalit  di conteggio delle superfici di scale condominiali e pertinenziali.

. pertanto la necessita di precis are tali modalim di conteggio, risultando chiaro che per vano scala e ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso, cosi come gia previsto dal Regolamento Edilizio.

2.2 - Al comma 3 dell'art.14, viene introdotta una norma che, gia quando venne introdotta norma analoga nel Regolamento Edilizio, genero non poche contestazioni e ripetute censure: "Nelle unita edilizie a uso prevalentemente abitativo, le can tine si considerano supeficie accessoria (Sa) e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani siano posti in piani interrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unita immobiliare di cui sono Pertinenza".

Si rileva l' esigenza giuridica, prima ancora che per gli effetti che produce, di stralciare la sopra riportata previsione regolamentare.

2.3 -

Sembra sussistere contrasto tra quanto previsto al cqmma 4 (Superfici ese/use dal computo di Su e Sa) con quanto disposto al comma 2 (Superficie accessoria) dell'art.14, con riguardo agli spazi condominiali (in particolare alcuni di essi).

Si rileva l' opportunita di escludere dal computo delle superfici (sia Utili che Accessorie) tutte le patti condominiali anche qualora ubicate in piani seminterrati e fuori terra, eventualmente inserendo per le superfici non computate una percentuale massima di superfici esc1use dal computo al pari di quanto previsto al COLmna 5 del medesimo art. 14 con riguardo alle Superfici accessorie.

3.1 - Sagoma planivolumetrica

Si rileva la necessiffi di ricomprendere i vani tecnici tra gli elementi al netto (e non al lordo) dei quali deve essere misurata la sagoma planivolumetrica.

3.2 - Per logica e coerenza, e per uniformita di trattamento, al termine del primo capoverso risulta opportuno sostituire la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle scale aperte di accesso al primo

piano fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte" indipendentemente dal fatto che queste siano o meno scoperte, condo-miniali o meno, di accesso al primo piano od ai piani superiori,

. la necessità di sostituire la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle scale aperte di accesso al primo piano fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte", modificando altresì conforoni previsioni del RUE, ivi comprese quelle di cui all' art. 14 Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sa).

4.1 - che l' art. 18, al primo comma, introduce modalità di computo diverse per la misurazione dell' "Altezza Utile del Vano"

Si rileva la necessità di adottare un criterio univoco per la misurazione dell' "Altezza Utile del Vano", ad esempio parametrandola sempre a: Altezza Utile = Vu/Su.

4.2 Le finalità perseguite dalla norma, e ricordato quanto già osservato alla Osservazione 3.1, per maggior chiarezza ed uniformità di soluzioni, anche in ragione del fatto che non sembra essere definito nel RUE cosa debba intendersi per "manufatto tecnologico" e cosa lo distingua dal "vano tecnico" (nessuno dei due termini venendo infatti definito nel glossario di cui all' art.20), si reputa necessario che, al comma 2, tra le esclusioni dal computo delle altezze vengano esclusi tutti i "vani tecnici" e non solo "manufatti tecnologici" e "vani tecnici particolari", concetto quest' ultimo oltretutto vago e non definito .

Si rileva la necessità che, al comma 2, vengano esclusi dal computo delle altezze tutti i "vani tecnici".

5.1 - che l' art. 21, al primo comma, 10 paragrafo, prevede, tra i criteri di misurazione, che "La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minima congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio (come definita dall'art. 16) con tale riferimento."

. la necessità di chiarire se il secondo capoverso del primo comma dell' art. 21 si applichi qualora le profondità abbiano gli elementi aggettanti, oppure si applichi solo laddove questi abbiano rilevanza autonoma rispetto alla sagoma del fabbricato (ed abbiano quindi una profondità superiore a 1,50 m), dovendosi in caso contrario (laddove gli elementi aggettanti abbiano una profondità superiore a 1,50 m) applicare invece il primo paragrafo del primo comma dell'art.21.

6.1 -L'art.22, al comma 2, dispone, diversamente da quanto oggi previsto nel Regolamento Edilizio, che: "Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma planivolumetrica (in ampliamento o sopraelevazione) che comportino o non comportino pareti finestrate sullato prospettante il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5 m." Si rileva l'opportunità di tornare alla previsione del Regolamento Edilizio che, all'art.29 prevede:

. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sullato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell' altezza dell' edificio, con un minimo di ml 3,00;

. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell' altezza dell' edificio, con un minimo di ml 5,00;

. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, fenne restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all' interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa"

7.1 -Il comma 3 dell'art.25 definisce come interventi globali tutti quegli interventi che coinvolgono l'intero edificio ovvero interessano tutte le sue unità immobiliari costitutive.

. si ritiene opportuno escludere dall'inquadramento in "interventi globali" anche gli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS).

8.1 -La previsione regolamentare di cui all'art.26 non pare conforme alla disciplina legislativa vigente

. Si evidenzia la necessità di conformare le previsioni dell' art.26 alla disciplina legislativa vigente.

8.2 - La necessità di raccordare e chiarire meglio la distinzione tra i casi di cui alle lettere a) e d); e ciò anche in relazione a quanto sopra esposto.

8.3 - che al punto d) del comma 2 dell'art.26 viene previsto che rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria quelle relative alla "realizzazione di sopralci che non determinino aumento di Su (altezza libera sovrastante non superiore a 1,80 m); negli edifici industriali o di magazzino le strutture metalliche autoportanti, anche su più livelli, Per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

. appare eccessivo inserire fra gli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione negli edifici industriali o di magazzino di strutture metalliche per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m le strutture grigliate per l'appoggio di impianti tecnologici, risultando incongruo ed irragionevole prevedere la necessaria apertura di una pratica edilizia per la semplice redistribuzione interna delle dette scaffalature e strutture grigliate.

9.1 - All'art.27, al comma 2, vengono riuniti in una unica fattispecie d'uso gli "usi industriali e artigianali (2)".

. Si evidenzia la necessità di introdurre all'art.27 una definizione distinta dei due usi, valutando poi, nei diversi ambiti, in quali tra di essi possono ammettersi o ritenersi ammissibili, assoggettati a verifiche di ammissibilità,



usi artigianali, pur restando esclusi quelli industriali.

10.1 - I criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti non sono oggettivi bensì assai discrezionali.

. Si evidenzia la necessità di ricondurre le previsioni ad indicazioni certe e precise.

10.2 - I criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti risultano estremamente articolati e complessi con conseguenti possibili od anche probabili difficoltà applicative ai diversi casi concreti

. Si evidenzia la necessità della loro semplificazione.

10.3 - che, qui come in altre parti del RUE, i criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti risultano particolarmente gravosi nel caso di interventi minori

. Si evidenzia la necessità di introdurre - in questo articolo come in ogni altra previsione del RUE che prevede condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti - una soglia dimensionale minima e una casistica di tipologie di intervento entro le quali non sia comunque richiesta la verifica d'ammissibilità.

10.4 - Taluni dei criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti possono coinvolgere soggetti terzi, privati e non Amministrazioni Pubbliche

. Si evidenzia la necessità di escludere tali criteri o comunque espressamente escludere che al procedimento partecipino soggetti che possano risultare in conflitto di interessi nel perseguimento di interessi propri di natura commerciale e non pubblici.

10.5 - Taluni dei criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti sono riconducibili a legislazioni vigenti

. Si evidenzia quindi la necessità di eliminare tali previsioni, in assenza delle quali deve comunque applicarsi la legislazione vigente.

11.1 - L'articolo 30 relativamente all' esistente, le dotazioni debbono ritenersi già in atto

. Si rileva la necessità di escludere che dette dotazioni vengano richieste negli interventi sull' esistente.

11.2 - Considerate le finalità sostanziali perseguite dalla norma

. Si reputa opportuno equiparare il posto auto ottenuto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati ad un posto auto equivalente, ed altresì la possibilità di acquisizione all'interno del quartiere e dei quartieri contigui della disponibilità di un posto auto in proprietà od in diritto di superficie.

12.1 - Le previsioni introdotte dai Titoli 1 e 2 della Parte 2^ lasciano ampi margini di discrezionalità che possono essere fonte di palesi discriminazioni.

. Si rileva la necessità che nella normativa vengano ridotti gli ampi margini di discrezionalità con la disciplina di norme tecniche di dettaglio, che contengano criteri e parametri di misurazione del soddisfacimento del requisito. Laddove ciò non sia possibile, sarà cura del progettista motivare le scelte progettuali - limitando gli interventi dell' Amministrazione alla censura di dette scelte solo nel caso di patente inadeguatezza od erroneità della motivazione presentata dal professionista, ed alle veri fiche della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (si veda anche sopra l'Osservazione 1.3).

13.1 - L'art.54 introduce una serie di prescrizioni di carattere progettuale che oltre a limitare la libertà espressiva non possono tener conto dei contesti in cui si opera. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si vedano i punti:

Intertacche nel territorio urbano - [Lu 1]: 1.2; 1.3; 1.6; 1.7; - [Lu 2]: 1.1; 1.2; 1.5;

Intertacche nel territorio rurale - [Lr 1];

Richiamata anche l' Osservazione 1.3

. Si rileva la necessità di eliminare tutte le prescrizioni di carattere progettuale che limitano la libertà espressiva del professionista e che oltretutto non tengono conto e non possono tener conto dei contesti specifici in cui si opera.

14.1 - Le previsioni riportate all'art.55 si sovrappongono in parte alla normativa nazionale, la cui disciplina è già articolata e dettagliata.

Non si riscontra quindi la necessità di introdurre previsioni regolamentari che possono risultare svianti piuttosto che di ausilio ad una corretta progettazione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si vedano i punti:

Intertacche nel territorio urbano - [A1.2]: 1.1; 1.2; 1.3 - [A3.1]: 1.3; 1.4; - [A5.1]: 2.1

Richiamata quindi anche quanto già rilevato all' Osservazione 10.5

. Si rileva la necessità di eliminare tali previsioni (in assenza delle quali deve comunque applicarsi la legislazione vigente).

15.1 - L'art.56, alla scheda tecnica E6.1 che disciplina il "Controllo dell'inquinamento acustico", riporta sia elementi prestazionali relativi ai requisiti acustici passivi, sia elementi prestazionali relativi alla rumorosità ambientale del contesto in cui l'edificio o l'intervento si colloca.

.che detta commissione potrebbe provocare fraintendimenti tra gli operatori.

. Si rileva la necessità di modificare la previsione regolamentare in modo da evitare detta commissione.

16.1 -Al primo paragrafo del comma 1 dell'art.57, vengono riuniti nell'unica "classificazione" di "edifici d'interesse storico-architettonico" sia "gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale" sia "gli edifici d'interesse storico-architettonico del moderno"

. Si rileva la erroneità ed illegittimità di assoggettare ai medesimi vincoli sia "immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale" sia edifici "classificati" dal Comune ma non aventi rilevanza tale da essere assoggettati al vincolo del Ministero dei Beni e Attività Culturali, e soprattutto di accomunare entrambe le tipologie di edifici -di cui solo una è assoggettata al vincolo del Ministero dei Beni e Attività Culturali- all'interno dell'unica classificazione di "edifici d'interesse storico-architettonico".

16.2 -All'art.57, Colonna primo, paragrafo secondo, è previsto che "Sono d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1949 e tuttora riconoscibili."

. Si rileva la necessità di ricondurre la "classificazione" di un edificio di interesse documentale, all'effettiva sussistenza di elementi di pregio del singolo edificio, con esclusione di qualsivoglia criterio di "classificazione" automatica, in particolare quelli riconducibili a semplici datazioni, oltretutto sensibilmente recenti.

16.3 -L'art.57, all'ultimo paragrafo del primo Colonna prevede che "La mappatura degli edifici d'interesse documentale è passibile di periodiche verifiche e aggiornamenti, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati"

. la necessità di eliminare la specifica "... forniti da tecnici abilitati" in favore all'ultimo capoverso del comma 1, sostituendola con la diversa specifica "... dati forniti dagli interessati o comunque acquisiti".

16.4 -L'art.57 introduce una serie di prescrizioni di carattere puntuale sulle modalità di intervento.

che gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale devono essere effettuati a seguito di analisi storico-morfologica dell'edificio medesimo, che diventa strumento imprescindibile per ogni scelta di carattere progettuale, più propriamente riferita al singolo edificio

. La necessità di eliminare le prescrizioni di carattere puntuale sulle modalità di intervento, quali, a mero titolo di esempio: [D. 1]; 1.3; 1.4; 1.5.

16.5 -L'art.57, nei requisiti specificati alla scheda S.3 Conservazione dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni e delle relazioni tra edificio e spazio aperto), punto 1.6, prevede che:

"Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico [occorra]: Escludere la realizzazione di autorimesse interrato sotto a giardini, chioschi e corti. "

. La necessità di integrare la previsione di cui al punto 1.6 del requisito di cui alla scheda S.3, con la specificazione "se la realizzazione di queste può compromettere elementi di pregio".

16.6 – Considerata la ratio della previsione regolamentare art. 57

. Si rileva la necessità di sostituire, alla previsione [D.2] punto 1.3, il riferimento alla "superficie utile lorda" con quello alla "superficie utile".

17.1 - Il comma 4 dell'art.59 disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale.  
. Si rileva la necessità di chiarezza nell'individuazione delle modalità d'intervento sull'esistente.

17.2 - Il comma 4 dell'art.59 disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale. Considerato che, per quanto concerne gli edifici di interesse storico-architettonico, risulta particolarmente ed inutilmente penalizzante prevedere che gli interventi debbano necessariamente estendersi all'intero edificio, e ciò soprattutto nei frequenti casi in cui la proprietà non è unitaria, che tale previsione potrebbe addirittura produrre effetto contrario al suo obiettivo.

. Si evidenzia la necessità di eliminare dal primo capoverso del comma 4 lett.a) il riferimento all'"intero edificio", e di eliminare per intero il secondo capoverso del comma 4 lett.a), potendosi in alternativa introdurre incentivi ad interventi unitari generalizzati all'intero fabbricato, piuttosto che controproducenti divieti di interventi limitati a talune parti dell'edificio.

17.3 - La disciplina introdotta al comma 5 e nelle schede d'ambito dell'art.59, così come altre norme disseminate in varie parti del RUE (ad esempio all'art.60, comma 3), introduce limitazioni agli interventi su edifici non classificati né come d'interesse storico-architettonico né come documentale. Richiamo anche quanto già osservato all'Osservazione 1.3

. Rileva la necessità di eliminare ogni previsione regolamentare del RUE che preveda limitazioni agli interventi edilizi da realizzare su edifici non "classificati" né edifici di interesse storico-architettonico né edifici di interesse documentale.

17.4 - La disciplina introdotta al comma 8 dell'art.59, laddove disciplina gli usi degli edifici prospicienti strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico, risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante.

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il secondo ed il terzo capoversi del comma 8, lett. b).

17.5 - Parimenti la disciplina introdotta al comma 9 dell'art.59 risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante.

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il penultimo capoverso.

17.6 - La disciplina introdotta al comma 9 dell'art.59 risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante, ante anche, con riguardo alla disciplina fortemente restrittiva introdotta con riguardo ai c.d. de hors. . Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente l'ultimo capoverso.

17.7 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa al NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante sotto diversi profili

. Rileva la necessità quantomeno di rettificare gli usi annessi ed esclusi secondo le seguenti

...

precisazioni:

- tra gli usi esclusi occorre inserire il 2b (attualmente uso ammissibile);

- tra gli usi ammissibili occorre inserire tutto il 14c (alimentari e non)

nonché la necessità di eliminare integralmente l'ultimo capoverso della pag. 166 e i punti a), b), c) della pag.167.

All'ultimo capoverso occorre eliminare l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

17.8 - Non si comprende la ratio di prevedere nella scheda d'ambito relativa al NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE la collocabilità dei servizi bancari a piano terra degli edifici unicamente sulle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

. Si evidenzia la necessità di rimuovere tale limitazione

17.9 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa ai Quartieri giardino est, ovest, Murri, Collina e Bolognina Storica 1, risulta incongrua sotto diversi profili

. Si evidenzia la necessità di eliminare il capoverso da "1 mutamenti d'uso ... a ... live/lo sovralocale (7b)", nonché, all'ultimo capoverso, l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

17.10 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa ai Tessuti compatti est, ovest e Bolognina Storica 2, risulta incongrua altresì laddove esclude che possano essere insediate medio-piccole strutture di tipologia alimentare.

. Si evidenzia la necessità di eliminare il capoverso da "Fermo restando ... a ... tipologia alimentare", che esclude che possano essere insediate medio-piccole strutture di tipologia alimentare. All'ultimo capoverso occorre poi eliminare l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

18.1 - si veda Osservazione 17.3 con riguardo all'art.60, comma 3.

18.2 - Fermo restando quanto osservato all'Osservazione 18.1 che precede, in ogni caso, stante le competenze della COAP, si reputa incongrua la previsione di cui al comma 3 dell'art.60 laddove, relativamente agli "Interventi sugli altri edifici presenti negli Ambiti storici specializzati." dispone che "Gli interventi sui singoli edifici non devono contribuire al consolidamento di elementi estranei o non compatibili con i caratteri generali e le funzioni storicamente determinate dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano."

. La necessità di stralciare tale ultima previsione da "Gli interventi sui singoli edifici "...a " dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano."

18.3 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa al Quartiere universitario di Via Zamboni (Ambito n° 17), risulta incongrua sotto diversi profili di limitazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi

. Si evidenzia la necessità di rivedere limitazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi eliminando in particolare l'esclusione degli usi 3a e 5a.

19.1 - Si reputa impropria la terminologia utilizzata all'articolo 61, capace di ingenerare confusione in relazione alla legislazione vigente

. Si evidenzia la necessità di sostituire la definizione "sostituzione di edifici" con terminologie già previste dalla normativa nazionale e riprese all'art. 26 "Repertorio delle opere".

19.2 Si rinvia a quanto esposto all'Osservazione 10.3.

20.1 - L'art.63, al comma 5, esclude che gli interventi di ristrutturazione edilizia possano comportare aumenti di superficie utile, che tale previsione, così apoditticamente ed aprioristicamente imposta, comporta la limitazione anche di interventi in sagoma che potrebbero riqualificare l'esistente

. Si evidenzia la necessità di eliminare al primo capoverso del comma 5 la limitazione "senza aumento di superficie utile".

21.1 - L'art.66, al comma 4, limita gli interventi ammissibili prevedendo: "Fino all'approvazione del POC, sui patrimoni edilizi esistenti all'interno degli Ambiti infrastrutturali sono consentiti i seguenti tipi di

intervento:manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo. ristrutturazione edilizia. a parità di volume e Su esistenti." Considerato che l'inserimento in POC resta nella piena disponibilità del Comune e che l'effettiva approvazione di un POC dipende da molteplici fattori esogeni al singolo proprietario .Si evidenzia la necessità di eliminare la limitazione "a parità di volume e Su esistenti".

22.1 - Si reputa impropria la terminologia utilizzata, capace di generare confusione in relazione alla legislazione vigente

. Si ritiene necessario sostituire la definizione "sostituzione integrale di edifici" con terminologie giuridicamente previste dalla normativa nazionale e riprese all'art. 26 "Repertorio delle opere".

23.1 -Si reputano inadeguate le destinazioni d'uso previste all'articolo 69, che, ad esempio, pacifica l'incompatibilità degli usi industriali, non altrettanto si può dire con riguardo agli usi artigianali (si veda l'Osservazione 9.1)

. Si evidenzia la necessità di inserire fra gli usi soggetti a verifiche di ammissibilità gli usi 2a (per quanto attiene agli usi artigianali), 3b (limitatamente agli Ambiti di valore naturale e ambientale) e 5 in quanto in linea con le scelte strategiche di rivalizzazione delle aree di rilievo naturale e paesaggistico.

24.1 Si veda per l'articolo 70 quanto già osservato all'Osservazione 23.1.

25.1 - Molte delle previsioni del titolo I ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE, del Titolo II PIANO OPERATIVO COMUNALE E PIANI URBANISTICI ATTUALI e del Titolo III ATTIVITÀ EDILIZIA della Parte 4, contemplano una disciplina regolamentare che, conforme o meno alla disciplina legislativa relativa, per molti aspetti non è di competenza della disciplina regolamentare.

Considerato che gran parte di detta disciplina spetta dunque in via esclusiva alla legislazione vigente (e non alla disciplina regolamentare), come, a mero titolo di esempio, con riguardo alla partecipazione agli atti (art.75), formazione del POC (art.84), alla validità ed efficacia del POC (art.85), alla individuazione degli interventi soggetti a PDA (art.86), ai titoli abilitativi (art. 92), alla individuazione degli interventi soggetti a DIA (art. 93), alla determinazione degli interventi soggetti a Permesso di Costruire (art.94), all'individuazione degli interventi non soggetti a titolo abilitativo (art.96), alla determinazione delle Variazioni essenziali (art.97), alla determinazione delle Variazioni minori in corso d'opera (art.98), alla regolamentazione dei titoli edilizi in sanatoria (art.99), alle procedure di DIA (art. 100), alle procedure dei Pennessi di Costruire (art.101), alla autorizzazione paesaggistica (art. 102), alle opere in cemento armato (art.109), alla normativa antisismica (art.110), ai contributi relativi al permesso di costruire e DIA in sanatoria (124), etc.

. Individua la necessità di stralciare tutte quelle previsioni che non sono di competenza regolamentare, o comunque, quantomeno, la necessità di stralciare le previsioni regolamentari almeno per quanto in contrasto o comunque difformi dalla disciplina legislativa, alla quale le norme dovranno comunque fare riferimento, specificando che, anche in caso di modifiche di questa successive all'approvazione del RUE, la disciplina legislativa prevale in ogni caso su quella regolamentare.

26.1 - L'art.78 prevede diverse ipotesi di bandi di progettazione che la progettazione concerne precipuamente l'attività degli Ordini professionali dei tecnici

. Evidenza necessità di prevedere che le procedure concorsuali di cui all' art. 78 siano regolamentate da specifico documento redatto assieme agli Ordini Professionali.

27.1 -L'art.79 disciplina i casi nei quali è richiesto il parere della CQAP. Considerato che la normativa in materia aveva sostituito la Commissione Edilizia con la CQAP disciplinando casi molto più limitati nei quali era richiesto il parere della CQAP rispetto a quelli per i quali in precedenza era invece previsto il parere della Commissione Edilizia

. Evidenza a necessità di ricondurre i casi di partecipazione della CQAP al procedimento esclusivamente a quelli disciplinati ex lege.

27.2 - L'art.79 prevede al secondo comma che "il parere obbligatorio della Commissione si

esprime su: - interventi di nuova costruzione per opere di cui ai punti h1, h2, h3 del comma 4, art. 26 del presente Regolamento;" considerato che, poiché la norma si richiama agli interventi di "nuova costruzione", il riferimento deve essere rettificato con richiamo al comma 5, e riferimento agli interventi di cui ai punti i1, i2, i3.

. Evidenza la necessità di rettificare (errata corrige) la previsione nei termini seguenti: "Il parere obbligatorio della Commissione si esprime su: - interventi di nuova costruzione per opere di cui ai punti i1,i2, i3 del comma 5, art. 26 del presente Regolamento;"

28.1 - L'art.80 richiama, ad integrazione del contenuto del RUE, anche disposizioni tecnico organizzative ancora non note, considerato quanto già rilevato nella Osservazione 1.1

. Rileva che non è possibile esprimere un parere di merito sulle disposizioni tecnico-organizzative fino a quando non saranno rese note.

29.1 - che le previsioni di cui all'art.92 non trovano piena corrispondenza con le previsioni della L.R.n.3112002 rilevato a mero titolo di esempio, che la L.R.n.3112002 consente la proroga del termine di fine lavori anche nel

caso di D.I.A.

. Evidenza la necessità che tale disposizione trovi perfetta corrispondenza alle previsioni della L.R. n.3112002.

30.1 - L'art.95 pur richiamando in epigrafe quale rubrica dello stesso "Interventi e titoli abilitativi in deroga", nella disciplina fa esclusivo riferimento (in particolare al comma 1) al "permesso di costruire". Considerato che, pur apparentemente in contrasto con la natura dichiarativa della DIA, anche interventi assoggettati a DIA possono necessitare e formare oggetto di deroga,

. Si evidenzia la necessità di modificare l'indicazione a "permesso di costruire" con quella di "titolo abilitativo"

30.2 L'art.95 non indica tempistiche per lo svolgimento dell'attività istruttoria, e perché l'istanza, unitamente alla espletata attività istruttoria venga portata alla valutazione del Consiglio Comunale per la decisione definitiva

. Si evidenzia la necessità di disciplinare il procedimento, prevedendo termini massimi per la conclusione dell'istruttoria, termini massimi per la presentazione al Consiglio Comunale, con eventuali previsioni di eventuali interruzioni del procedimento medesimo sia in fase istruttoria che in fase deliberativa.

30.3 – Considerato che la previsione di cui al paragrafo relativo alla Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità, introduce un limite di inconsistente qualificazione tecnica e di assoluta discrezionalità

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il paragrafo.

31.1 - L'art.97, al comma 1, paragrafo 2, definisce quali interventi costituiscano, per il RUE, variante c.d. essenziale. Considerato che è la legislazione vigente a definire quali interventi costituiscano variante c.d. essenziale, rilevato che la previsione di cui alla lett.f) non risulta conforme alla disciplina legislativa vigente, in particolare laddove prevede che costituiscano variante essenziale anche tutti gli interventi posti in essere su "immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano a modalità d'intervento conservative (edifici di interesse storico-architettonico)."

Richiamato anche quanto già osservato all'Osservazione 16.1

. Evidenzia l'opportunità di stralciare l'intera previsione (spettando alla legge la definizione degli interventi che costituiscono variante c.d. essenziale), o comunque di escludere dalla previsione normativa ogni riferimento anche ad immobili "classificati", dal Comune, come edifici di interesse storico-architettonico

31.2 - L'art.97, al comma 1, paragrafo 2, definisce quali interventi costituiscano variante c.d. essenziale per il RUE. Considerato che, con riferimento alla previsione di cui alla lett.f), deve in ogni caso ritenersi essenziale solo l'intervento oggetto di variante che effettivamente incide sul bene giuridico tutelato

. Rileva l'opportunità in ogni caso di specificare che costituiscono variante essenziale unicamente quegli interventi che "effettivamente e direttamente incidono solo sulle porzioni di edificio oggetto di tutela di leggi nazionali, o che trovano in relazione diretta col bene tutelato.

32.1 - L'art.99 considera nell'ambito di tolleranza costruttiva e pertanto non costituente abuso edilizio le difformità che non superano il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, espressamente prevedendo tuttavia che "Questi criteri di tolleranza non sono applicabili alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa e all'allineamento dei fabbricati, né per le misure lineari minime".

Considerato altresì che le tolleranze costruttive sono previste proprio per salvaguardare la regolarità edilizia degli interventi pur in presenza di un marginale errore di realizzazione che può sempre capitare in cantiere per diverse ragioni.

E che, le "distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa e all'allineamento dei fabbricati" diverse e maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile sono previste dalla stessa disciplina regolamentare comunale

. Si evidenzia la necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive.

32.2 - L'art.99 considera nell'ambito di tolleranza costruttiva e pertanto non costituente abuso edilizio le difformità che non superano il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, espressamente prevedendo tuttavia che "Questi criteri di tolleranza non sono applicabili per le misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.". E che le tolleranze costruttive articolo 99, sono previste proprio per salvaguardare la regolarità edilizia degli interventi pur in presenza di un marginale errore di realizzazione che può sempre capitare in cantiere per diverse ragioni.

Si rileva quindi che non si vede alcuna ragione per la quale le tolleranze costruttive non possano essere considerate anche relativamente a "misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio"

. Si evidenzia la necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive.

33.1 - che prima dell'inizio dei lavori strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 1086/71, dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi

Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si chiede che le modalità di deposito dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello

nazionale e regionale.

33.2 - che al termine della realizzazione delle opere strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 1086/71, dal DPR 380/2001 e loro decreti attuativi, richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si chiede che le modalità di deposito dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

33.3 - che in caso di mancato adempimento degli obblighi di legge previsti dalla legislazione vigente, verranno applicate le sanzioni amministrative e penali da questa previste. Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza l' inopportunità della previsione nella sua interezza.

33.4 - che non si trova riscontro (tranne che all'art.96, comma 2, ma con esclusivo riguardo ai soli edifici tutelati), ad eventuali interventi strutturali urgenti ai fini della pubblica e privata incolumità sia su edifici tutelati (sotto qualsiasi tipo di vincolo) o meno.

Ritenuto opportuno prevedere una disciplina dell' emergenza applicabile a qualunque fattispecie.

.Evidenza che, con riguardo alla problematica specifica qui in esame, possa essere previsto che, all' atto della comunicazione, debba essere depositata una relazione, a firma di tecnico abilitato, sulle condizioni statiche del bene con l' obbligo, entro 30 giorni dalla comunicazione, di presentare progetto all'Ente od agli Enti competenti ai sensi della normativa vigente, senza incorrere in Sanzioni.

34.1 – Articolo 110 che prima dell'inizio dei lavori strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 64/74, dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi, richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si richiede che le modalità di deposito e/o autorizzazione dovranno attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.2 - Che al termine della realizzazione delle opere strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 64/74" dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi, richiamate l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza che le modalità di deposito e/o autorizzazione dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.3 - che in caso di mancato adempimento degli obblighi di legge previsti dalla legislazione vigente, verranno applicate le sanzioni amministrative e penali da questa previste

Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza l'inopportunità della previsione nella sua interezza, fatto salvo quanto specificato alla successiva Osservazione 34.4.

34.4 - L'art.110 al comma 5 così dispone: "5. Sanzioni pecuniarie. Le richieste di applicazione di sanzione pecuniaria di cui al titolo I della Lr 231/2004, per abusi commessi dopo il 23 ottobre 2005, che hanno modificato la risposta delle strutture all'azione sismica, dovranno necessariamente con tenere una certificazione collaudata, sottoscritta da tecnico abilitato, che l'opera realizzata in assenza di difformità, rispetta la normativa antisismica, o, in alternativa, appositamente dichiarazione che le opere non hanno modificato la risposta delle strutture all'azione sismica."

Considerato che detta disposizione, in parte rettificata anche per ragioni di inquadramento storico, troverebbe più congrua collocazione negli articoli afferenti alle opere in sanatoria, all'art.99 od all' art. 124 oppure nelle Disposizioni Tecnico Organizzative

. Evidenza la necessità di ricollocare la norma più congruamente, prevedendo che per abusi commessi dopo il 23 ottobre 2005, venga richiesta una relazione strutturale, a firma di tecnico abilitato, che affermi la congruità dell' intervento relativamente alle normative antisismiche in vigore all'epoca della data "presunta" dell'abuso (miglioramento, intervento locale o adeguamento).

34.5 Si veda quanto già osservato all'Osservazione 33.4.

35.1 - errata corrige: il periodo di cui al paragrafo 2, del comma I, dell' art. 111, risulta incomprendibile e comunque incompleto.

36.1 - L'art.114, al comma I, paragrafo 2, lett.a) prevede che "Ciascun intervento di nuova costruzione, compresi l'ampliamento e la sopraelevazione di un manufatto esistente, e il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico, comporta l'onere: a) di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità (esprese in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:- per tutti gli usi la dotazione di parcheggi PU stabilita dall'art.30 del RUE; - servizi economici e amministrativi (3): 60 mq;- servizi commerciali e l'artigianato di servizio (4): 60 mq per gli usi (4a) , (4b) e (4c) , 78 mq per gli usi (4d) , nessuna dotazione aggiuntiva per gli altri usi;- servizi ricettivi e ristorativi (5): 60 mq per

l'uso (5a) , 78 mq per l'uso (5c) , nessuna dotazione aggiuntiva per gli altri usi;- servizi ricreativi (6): 30% dell' a Sf interessata all'intervento;"

Considerato che la previsione è giustamente riferita al caso di aumento di carico urbanistico tra l'uso esistente e l'uso mutato, risulta conseguente che, in caso di intervento con aumento di carico urbanistico, le dotazioni territoriali richieste possono essere riferite unicamente al maggior carico urbanistico.

Conseguentemente dalle dotazioni previste per la situazione mutata dovranno essere sottratte le dotazioni imputate alla situazione preesistente, diversamente fondendosi col chiedere il conferimento di dotazioni già considerate assolute nella precedente situazione con conseguente duplicazione delle stesse. Il tutto in difformità alle previsioni di legge in materia di standard e dotazioni.

. Evidenza la necessità di modificare la disciplina dell'art.114, come ogni altra analoga disciplina del RUE, con la previsione dello scomputo dalle dotazioni richieste delle dotazioni già considerate assolute nella situazione precedente all'intervento.

36.2 - L'art.114 disciplina le "Dotazioni territoriali per interventi diretti".

Considerato che dette dotazioni territoriali non risultano compiutamente definite

. Si evidenzia la necessità di specificare, definendo con chiarezza quali siano le "dotazioni territoriali".

36.3 - L'art.114 disciplina le "Dotazioni territoriali per interventi diretti".

Considerato che non risulta chiaro quali siano le casistiche per le quali si debba provvedere alla 36.3

-realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lett.c) articolo 114

. Evidenza la necessità di specificare le casistiche per le quali si deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lett.c).

37.1 errata corrige: al comma 2, le disposizioni tecnico-organizzative sono indicate all'art.77, mentre il riferimento corretto sarebbe all' art. 80.

Si richiama in ogni caso anche quanto già osservato all 'Osservazione 28.1.

38.1 - Il comma 7 dell' art.119 così dispone: "7. Restituzione del contributo di costruzione. Qualora nella fase di verifica risulta accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di €.1.000,00 (e successivi aggiornamenti, come riportato nelle disposizioni tecnico-organizzative). "

Considerato che previsioni legislative impongono la restituzione integrale di somme versate e non dovute (anche per fatti sopravvenuti come la mancata realizzazione dell'intervento edilizio)

. Evidenza che le somme versate ma non dovute devono essere restituite per intero, con riconoscimento al ;massimo di un diritto di segreteria per l' espletamento della pratica di restituzione.

38.2 errata corrige: ai commi 3 e 5, le disposizioni tecnico-organizzative sono indicate all' art. 77, mentre il riferimento corretto sarebbe all' art. 80.

Si richiama in ogni caso anche quanto già osservato all'Osservazione 28.1.

39.1 errata corrige: articolo 23 ai commi 2, i servizi ricettivi e ristorativi sono erroneamente indicati al n.(6) mentre invece risultano inseriti al n.(5).

---

## **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione sulle modifiche apportate in sede di controdeduzione del RUE*

PROT. SPEC. n. 481

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Granella Maria Francesca

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

1.1 - Alla luce delle disposizioni legislative in materia, i Complementi di cui al comma 4 dell' art.2, come ogni altra disposizione integrativa del RUE, se vincolante, deve essere contenuta nel RUE ed assoggettata al medesimo procedimento.

.pertanto che, non pubblicate unitamente al RUE, alle nonne complementari e/o integrative del RUE si intenda attribuire efficacia non vincolante.

1.2 -che conclusioni analoghe a quelle aile quali si perviene nella medesima Osservazione 1.1 debbono essere riferite anche aile previsioni di cui al comma 5 dell' art. 2, con riguardo alle Guide progettuali -che, peraltro, diversamente da quanto disciplinato al precedente comma 4 del medesimo art.2, sembrano non avere contenuto vincolante- nonche alle previsioni di cui al comma 6 dell' art. 2, C"on riguardo al c.d. Manuale del

1.3 -Relativamente alle Guide progettuali di cui al comma 5 dell' art. 2, si ri1eva poi che a seconda dei 10ro contenuti sussiste il rischio di facilitare un sistema basato su standard di progetto semplificativi e omologanti le indicazioni ivi contenute rischiano poi di interferire con le competenze e le funzioni della Commissione per la Qualita Architettonica ed il Paesaggio.

.pertanto la patente inopportuna (e fors'anche illegittimita) della previsione di tali Guide progettuali e della loro effettiva disciplina a discapito delle competenze specifiche della Commissione per la Qualita Architettonica ed il Paesaggio.

1.4 -L'opportunita di stralciare la previsione di cui aU'art.2, comma 6, inserendo l'integrale disciplina degli edifici di interesse storico-architettonico a carattere cogente nelle rispettive norme del RUE; inserendo invece -se del caso, e qualora cio non comporti contrasto con le competenze della Commissione per la Qualim Architettonica ed il Paesaggio conformemente alla Osservazione 1.3 che precede- gli orientamenti che non comportano effetti vincolant~ in eventuali elaborati complementari comunque privi di natura regolamentare vincolante.

2.1 -Al comma 3 dell' art. 14, non vengono specificate le modalit  di conteggio delle superfici di scale condominiali e pertinenziali.

. pertanto la necessita di precis are tali modalim di conteggio, risultando chiaro che per vano scala e ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso, cosi come gia previsto dal Regolamento Edilizio.

2.2 - Al comma 3 dell'art.14, viene introdotta una norma che, gia quando venne introdotta norma analoga nel Regolamento Edilizio, genero non poche contestazioni e ripetute censure: "Nelle unita edilizie a uso prevalentemente abitativo, le can tine si considerano supeficie accessoria (Sa) e non costituiscono Su esclusivamente quando i relativi vani siano posti in piani interrati e non siano direttamente accessibili dall'interno dell'unita immobiliare di cui sono Pertinenza".

Si rileva l' esigenza giuridica, prima ancora che per gli effetti che produce, di stralciare la sopra riportata previsione regolamentare.

2.3 -

Sembra sussistere contrasto tra quanto previsto al cqmma 4 (Superfici ese/use dal computo di Su e Sa) con quanto disposto al comma 2 (Superficie accessoria) dell'art.14, con riguardo agli spazi condominiali (in particolare alcuni di essi).

Si rileva l' opportunita di escludere dal computo delle superfici (sia Utili che Accessorie) tutte le patti condominiali anche qualora ubicate in piani seminterrati e fuori terra, eventualmente inserendo per le superfici non computate una percentuale massima di superfici esc1use dal computo al pari di quanto previsto al COLmna 5 del medesimo art. 14 con riguardo alle Superfici accessorie.

3.1 - Sagoma planivolumetrica

Si rileva la necessiffi di ricomprendere i vani tecnici tra gli elementi al netto (e non al lordo) dei quali deve essere misurata la sagoma planivolumetrica.

3.2 - Per logica e coerenza, e per uniformita di trattamento, al termine del primo capoverso risulta opportuno sostituire la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle scale aperte di accesso al primo



piano fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte" indipendentemente dal fatto che queste siano o meno scoperte, condo-miniali o meno, di accesso al primo piano od ai piani superiori,

. la necessità di sostituire la precisazione "delle scale di sicurezza aperte e scoperte e delle scale aperte di accesso al primo piano fuori terra" con "scale esterne anche di sicurezza aperte", modificando altresì conforoni previsioni del RUE, ivi comprese quelle di cui all' art. 14 Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sa).

4.1 - che l' art. 18, al primo comma, introduce modalità di computo diverse per la misurazione dell' "Altezza Utile del Vano"

Si rileva la necessità di adottare un criterio univoco per la misurazione dell' "Altezza Utile del Vano", ad esempio parametrandola sempre a: Altezza Utile = Vu/Su.

4.2 Le finalità perseguite dalla norma, e ricordato quanto già osservato alla Osservazione 3.1, per maggior chiarezza ed uniformità di soluzioni, anche in ragione del fatto che non sembra essere definito nel RUE cosa debba intendersi per "manufatto tecnologico" e cosa lo distingua dal "vano tecnico" (nessuno dei due termini venendo infatti definito nel glossario di cui all' art.20), si reputa necessario che, al comma 2, tra le esclusioni dal computo delle altezze vengano esclusi tutti i "vani tecnici" e non solo "manufatti tecnologici" e "vani tecnici particolari", concetto quest' ultimo oltretutto vago e non definito .

Si rileva la necessità che, al comma 2, vengano esclusi dal computo delle altezze tutti i "vani tecnici".

5.1 - che l' art. 21, al primo comma, 10 paragrafo, prevede, tra i criteri di misurazione, che "La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minima congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio (come definita dall'art. 16) con tale riferimento."

. la necessità di chiarire se il secondo capoverso del primo comma dell' art. 21 si applichi qualora le profondità abbiano gli elementi aggettanti, oppure si applichi solo laddove questi abbiano rilevanza autonoma rispetto alla sagoma del fabbricato (ed abbiano quindi una profondità superiore a 1,50 m), dovendosi in caso contrario (laddove gli elementi aggettanti abbiano una profondità superiore a 1,50 m) applicare invece il primo paragrafo del primo comma dell'art.21.

6.1 -L'art.22, al comma 2, dispone, diversamente da quanto oggi previsto nel Regolamento Edilizio, che: "Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma planivolumetrica (in ampliamento o sopraelevazione) che comportino o non comportino pareti finestrate sullato prospettante il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5 m." Si rileva l'opportunità di tornare alla previsione del Regolamento Edilizio che, all'art.29 prevede:

. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sullato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell' altezza dell' edificio, con un minimo di ml 3,00;

. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell' altezza dell' edificio, con un minimo di ml5,00;

. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, fenne restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all' interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa"

7.1 -Il comma 3 dell'art.25 definisce come interventi globali tutti quegli interventi che coinvolgono l'intero edificio ovvero interessano tutte le sue unità immobiliari costitutive.

. si ritiene opportuno escludere dall'inquadramento in "interventi globali" anche gli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS).

8.1 -La previsione regolamentare di cui all'art.26 non pare conforme alla disciplina legislativa vigente

. Si evidenzia la necessità di conformare le previsioni dell' art.26 alla disciplina legislativa vigente.

8.2 - La necessità di raccordare e chiarire meglio la distinzione tra i casi di cui alle lettere a2) e d6); e ciò anche in relazione a quanto sopra esposto.

8.3 - che al punto d8) del comma 2 dell'art.26 viene previsto che rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria quelle relative alla "realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di Su (altezza libera sovrastante non superiore a 1,80 m); negli edifici industriali o di magazzino le strutture metalliche autoportanti, anche su più livelli, Per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

. appare eccessivo inserire fra gli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione negli edifici industriali o di magazzino di strutture metalliche per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m le strutture grigliate per l'appoggio di impianti tecnologici, risultando incongruo ed irragionevole prevedere la necessaria apertura di una pratica edilizia per la semplice redistribuzione interna delle dette scaffalature e strutture grigliate.

9.1 - All'art.27, al comma 2, vengono riuniti in una unica fattispecie d'uso gli "usi industriali e artigianali (2)".

. Si evidenzia la necessità di introdurre all'art.27 una definizione distinta dei due usi, valutando poi, nei diversi ambiti, in quali tra di essi possono ammettersi o ritenersi ammissibili, assoggettati a verifiche di ammissibilità,

usi artigianali, pur restando esclusi quelli industriali.

10.1 - I criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti non sono oggettivi bensì assai discrezionali.

. Si evidenzia la necessità di ricondurre le previsioni ad indicazioni certe e precise.

10.2 - I criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti risultano estremamente articolati e complessi con conseguenti possibili od anche probabili difficoltà applicative ai diversi casi concreti

. Si evidenzia la necessità della loro semplificazione.

10.3 - che, qui come in altre parti del RUE, i criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti risultano particolarmente gravosi nel caso di interventi minori

. Si evidenzia la necessità di introdurre - in questo articolo come in ogni altra previsione del RUE che prevede condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti - una soglia dimensionale minima e una casistica di tipologie di intervento entro le quali non sia comunque richiesta la verifica d'ammissibilità.

10.4 - Taluni dei criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti possono coinvolgere soggetti terzi, privati e non Amministrazioni Pubbliche

. Si evidenzia la necessità di escludere tali criteri o comunque espressamente escludere che al procedimento partecipino soggetti che possano risultare in conflitto di interessi nel perseguimento di interessi propri di natura commerciale e non pubblici.

10.5 - Taluni dei criteri adottati quali condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti sono riconducibili a legislazioni vigenti

. Si evidenzia quindi la necessità di eliminare tali previsioni, in assenza delle quali deve comunque applicarsi la legislazione vigente.

11.1 - L'articolo 30 relativamente all' esistente, le dotazioni debbono ritenersi già in atto

. Si rileva la necessità di escludere che dette dotazioni vengano richieste negli interventi sull' esistente.

11.2 - Considerate le finalità sostanziali perseguite dalla norma

. Si reputa opportuno equiparare il posto auto ottenuto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati ad un posto auto equivalente, ed altresì la possibilità di acquisizione all'interno del -quartiere e dei quartieri contigui della disponibilità di un posto auto in proprietà od in diritto di superficie.

12.1 - Le previsioni introdotte dai Titoli 1 e 2 della Parte 2\ lasciano ampi margini di discrezionalità che possono essere fonte di palesi discriminazioni.

. Si rileva la necessità che nella normativa vengano ridotti gli ampi margini di discrezionalità con la disciplina di norme tecniche di dettaglio, che contengano criteri e parametri di misurazione del soddisfacimento del requisito. Laddove ciò non sia possibile, sarà cura del progettista motivare le scelte progettuali - limitando gli interventi dell' Amministrazione alla censura di dette scelte solo nel caso di patente inadeguatezza od erroneità della motivazione presentata dal professionista, ed alle veri fiche della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (si veda anche sopra l'Osservazione 1.3).

13.1 - L'art.54 introduce una serie di prescrizioni di carattere progettuale che oltre a limitare la libertà espressiva non possono tener conto dei contesti in cui si opera. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si vedano i punti:

Intertacche nel territorio urbano - [Lu 1]: 1.2; 1.3; 1.6; 1.7; - [Lu 2]: 1.1; 1.2; 1.5;

Intertacche nel territorio rurale - [Lr 1]:

Richiamata anche l' Osservazione 1.3

. Si rileva la necessità di eliminare tutte le prescrizioni di carattere progettuale che limitano la libertà espressiva del professionista e che oltretutto non tengono conto e non possono tener conto dei contesti specifici in cui si opera.

14.1 - Le previsioni riportate all'art.55 si sovrappongono in parte alla normativa nazionale, la cui disciplina è già articolata e dettagliata.

Non si riscontra quindi la necessità di introdurre previsioni regolamentari che possono risultare svianti piuttosto che di ausilio ad una corretta progettazione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si vedano i punti:

Intertacche nel territorio urbano - [A1.2]: 1.1; 1.2; 1.3 - [A3.1]: 1.3; 1.4; - [A5.1]: 2.1

Richiamata quindi anche quanto già rilevato all' Osservazione 10.5

. Si rileva la necessità di eliminare tali previsioni (in assenza delle quali deve comunque applicarsi la legislazione vigente).

15.1 - L'art.56, alla scheda tecnica E6.1 che disciplina il "Controllo dell'inquinamento acustico", riporta sia elementi prestazionali relativi ai requisiti acustici passivi, sia elementi prestazionali relativi alla rumorosità ambientale del contesto in cui l'edificio o l'intervento si colloca.

.che detta commissione potrebbe provocare fraintendimenti tra gli operatori.

. Si rileva la necessità di modificare la previsione regolamentare in modo da evitare detta commissione.

16.1 -Al primo paragrafo del comma 1 dell'art.57, vengono riuniti nell'unica "classificazione" di "edifici d'interesse storico-architettonico" sia "gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale" sia "gli edifici d'interesse storico-architettonico del moderno"

. Si rileva la erroneità ed illegittimità di assoggettare ai medesimi vincoli sia "immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale" sia edifici "classificati" dal Comune ma non aventi rilevanza tale da essere assoggettati al vincolo del Ministero dei Beni e Attività Culturali, e soprattutto di accomunare entrambe le tipologie di edifici -di cui solo una è assoggettata al vincolo del Ministero dei Beni e Attività Culturali- all'interno dell'unica classificazione di "edifici d'interesse storico-architettonico".

16.2 -All'art.57, Colonna primo, paragrafo secondo, è previsto che "Sono d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1949 e tuttora riconoscibili."

. Si rileva la necessità di ricondurre la "classificazione" di un edificio di interesse documentale, all'effettiva sussistenza di elementi di pregio del singolo edificio, con esclusione di qualsivoglia criterio di "classificazione" automatica, in particolare quelli riconducibili a semplici datazioni, oltretutto sensibilmente recenti.

16.3 -L'art.57, all'ultimo paragrafo del primo Colonna prevede che "La mappatura degli edifici d'interesse documentale è passibile di periodiche verifiche e aggiornamenti, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati"

. la necessità di eliminare la specifica "... forniti da tecnici abilitati" in favore all'ultimo capoverso del comma 1, sostituendola con la diversa specifica "... dati forniti dagli interessati o comunque acquisiti".

16.4 -L'art.57 introduce una serie di prescrizioni di carattere puntuale sulle modalità di intervento.

che gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale devono essere effettuati a seguito di analisi storico-morfologica dell'edificio medesimo, che diventa strumento imprescindibile per ogni scelta di carattere progettuale, più propriamente riferita al singolo edificio

. La necessità di eliminare le prescrizioni di carattere puntuale sulle modalità di intervento, quali, a mero titolo di esempio: [D. 1]; 1.3; 1.4; 1.5.

16.5 -L'art.57, nei requisiti specificati alla scheda S.3 Conservazione dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni e delle relazioni tra edificio e spazio aperto), punto 1.6, prevede che:

"Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico [occorra]: Escludere la realizzazione di autorimesse interrato sotto a giardini, chioschi e corti. "

. La necessità di integrare la previsione di cui al punto 1.6 del requisito di cui alla scheda S.3, con la specificazione "se la realizzazione di queste può compromettere elementi di pregio".

16.6 – Considerata la ratio della previsione regolamentare art. 57

. Si rileva la necessità di sostituire, alla previsione [D.2] punto 1.3, il riferimento alla "superficie utile lorda" con quello alla "superficie utile".

17.1 - Il comma 4 dell'art.59 disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale.  
. Si rileva la necessità di chiarezza nell'individuazione delle modalità d'intervento sull'esistente.

17.2 - Il comma 4 dell'art.59 disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale. Considerato che, per quanto concerne gli edifici di interesse storico-architettonico, risulta particolarmente ed inutilmente penalizzante prevedere che gli interventi debbano necessariamente estendersi all'intero edificio, e ciò soprattutto nei frequenti casi in cui la proprietà non è unitaria, che tale previsione potrebbe addirittura produrre effetto contrario al suo obiettivo.

. Si evidenzia la necessità di eliminare dal primo capoverso del comma 4 lett.a) il riferimento all'"intero edificio", e di eliminare per intero il secondo capoverso del comma 4 lett.a), potendosi in alternativa introdurre incentivi ad interventi unitari generalizzati all'intero fabbricato, piuttosto che controproducenti divieti di interventi limitati a talune parti dell'edificio.

17.3 - La disciplina introdotta al comma 5 e nelle schede d'ambito dell'art.59, così come altre norme disseminate in varie parti del RUE (ad esempio all'art.60, comma 3), introduce limitazioni agli interventi su edifici non classificati né come d'interesse storico-architettonico né come documentale. Richiamo anche quanto già osservato all'Osservazione 1.3

. Rileva la necessità di eliminare ogni previsione regolamentare del RUE che preveda limitazioni agli interventi edilizi da realizzare su edifici non "classificati" né edifici di interesse storico-architettonico né edifici di interesse documentale.

17.4 - La disciplina introdotta al comma 8 dell'art.59, laddove disciplina gli usi degli edifici prospicienti strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico, risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante.

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il secondo ed il terzo capoversi del comma 8, lett. b).

17.5 - Parimenti la disciplina introdotta al comma 9 dell'art.59 risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante.

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il penultimo capoverso.

17.6 - La disciplina introdotta al comma 9 dell'art.59 risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante, ante anche, con riguardo alla disciplina fortemente restrittiva introdotta con riguardo ai c.d. de hors. . Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente l'ultimo capoverso.

17.7 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa al NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE risulta ingiustificatamente e comunque eccessivamente penalizzante sotto diversi profili

. Rileva la necessità quantomeno di rettificare gli usi annessi ed esclusi secondo le seguenti

...

precisazioni:

- tra gli usi esclusi occorre inserire il 2b (attualmente uso ammissibile);

- tra gli usi ammissibili occorre inserire tutto il 14c (alimentari e non)

nonché la necessità di eliminare integralmente l'ultimo capoverso della pag. 166 e i punti a), b), c) della pag.167.

All'ultimo capoverso occorre eliminare l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

17.8 - Non si comprende la ratio di prevedere nella scheda d'ambito relativa al NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE la collocabilità dei servizi bancari a piano terra degli edifici unicamente sulle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

. Si evidenzia la necessità di rimuovere tale limitazione

17.9 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa ai Quartieri giardino est, ovest, Murri, Collina e Bolognina Storica 1, risulta incongrua sotto diversi profili

. Si evidenzia la necessità di eliminare il capoverso da "1 mutamenti d'uso ... a ... live/lo sovralocale (7b)", nonché, all'ultimo capoverso, l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

17.10 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa ai Tessuti compatti est, ovest e Bolognina Storica 2, risulta incongrua altresì laddove esclude che possano essere insediate medio-piccole strutture di tipologia alimentare.

. Si evidenzia la necessità di eliminare il capoverso da "Fermo restando ... a ... tipologia alimentare", che esclude che possano essere insediate medio-piccole strutture di tipologia alimentare. All'ultimo capoverso occorre poi eliminare l'aggettivo "forte" prima di "interesse pubblico".

18.1 - si veda Osservazione 17.3 con riguardo all'art.60, comma 3.

18.2 - Fermo restando quanto osservato all'Osservazione 18.1 che precede, in ogni caso, stante le competenze della COAP, si reputa incongrua la previsione di cui al comma 3 dell'art.60 laddove, relativamente agli "Interventi sugli altri edifici presenti negli Ambiti storici specializzati." dispone che "Gli interventi sui singoli edifici non devono contribuire al consolidamento di elementi estranei o non compatibili con i caratteri generali e le funzioni storicamente determinate dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano."

. La necessità di stralciare tale ultima previsione da "Gli interventi sui singoli edifici "...a " dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano."

18.3 - La disciplina introdotta nella scheda d'ambito relativa al Quartiere universitario di Via Zamboni (Ambito n° 17), risulta incongrua sotto diversi profili di limitazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi

. Si evidenzia la necessità di rivedere limitazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi eliminando in particolare l'esclusione degli usi 3a e 5a.

19.1 - Si reputa impropria la terminologia utilizzata all'articolo 61, capace di ingenerare confusione in relazione alla legislazione vigente

. Si evidenzia la necessità di sostituire la definizione "sostituzione di edifici" con terminologie già previste dalla normativa nazionale e riprese all'art. 26 "Repertorio delle opere".

19.2 Si rinvia a quanto esposto all'Osservazione 10.3.

20.1 - L'art.63, al comma 5, esclude che gli interventi di ristrutturazione edilizia possano comportare aumenti di superficie utile, che tale previsione, così apoditticamente ed aprioristicamente imposta, comporta la limitazione anche di interventi in sagoma che potrebbero riqualificare l'esistente

. Si evidenzia la necessità di eliminare al primo capoverso del comma 5 la limitazione "senza aumento di superficie utile".

21.1 - L'art.66, al comma 4, limita gli interventi ammissibili prevedendo: "Fino all'approvazione del POC, sui patrimoni edilizi esistenti all'interno degli Ambiti infrastrutturali sono consentiti i seguenti tipi di

intervento:manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo. ristrutturazione edilizia. a parità di volume e Su esistenti." Considerato che l'inserimento in POC resta nella piena disponibilità del Comune e che l'effettiva approvazione di un POC dipende da molteplici fattori esogeni al singolo proprietario .Si evidenzia la necessità di eliminare la limitazione "a parità di volume e Su esistenti".

22.1 - Si reputa impropria la terminologia utilizzata, capace di generare confusione in relazione alla legislazione vigente

. Si ritiene necessario sostituire la definizione "sostituzione integrale di edifici" con terminologie giuridiche previste dalla normativa nazionale e riprese all'art. 26 "Repertorio delle opere".

23.1 -Si reputano inadeguate le destinazioni d'uso previste all'articolo 69, che, ad esempio, pacifica l'incompatibilità degli usi industriali, non altrettanto si può dire con riguardo agli usi artigianali (si veda l'Osservazione 9.1)

. Si evidenzia la necessità di inserire fra gli usi soggetti a verifiche di ammissibilità gli usi 2a (per quanto attiene agli usi artigianali), 3b (limitatamente agli Ambiti di valore naturale e ambientale) e 5 in quanto in linea con le scelte strategiche di rivalizzazione delle aree di rilievo naturale e paesaggistico.

24.1 Si veda per l'articolo 70 quanto già osservato all'Osservazione 23.1.

25.1 - Molte delle previsioni del titolo I ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE, del Titolo II PIANO OPERATIVO COMUNALE E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI e del Titolo III ATTIVITÀ EDILIZIA della Parte 4, contemplano una disciplina regolamentare che, conforme o meno alla disciplina legislativa relativa, per molti aspetti non è di competenza della disciplina regolamentare.

Considerato che gran parte di detta disciplina spetta dunque in via esclusiva alla legislazione vigente (e non alla disciplina regolamentare), come, a mero titolo di esempio, con riguardo alla partecipazione agli atti (art.75), formazione del POC (art.84), alla validità ed efficacia del POC (art.85), alla individuazione degli interventi soggetti a PDA (art.86), ai titoli abilitativi (art. 92), alla individuazione degli interventi soggetti a DIA (art. 93), alla determinazione degli interventi soggetti a Permesso di Costruire (art.94), all'individuazione degli interventi non soggetti a titolo abilitativo (art.96), alla determinazione delle Variazioni essenziali (art.97), alla determinazione delle Variazioni minori in corso d'opera (art.98), alla regolamentazione dei titoli edilizi in sanatoria (art.99), alle procedure di DIA (art. 100), alle procedure dei Pennessi di Costruire (art.101), alla autorizzazione paesaggistica (art. 102), alle opere in cemento armato (art.109), alla normativa antisismica (art.110), ai contributi relativi al permesso di costruire e DIA in sanatoria (124), etc.

. Individua la necessità di stralciare tutte quelle previsioni che non sono di competenza regolamentare, o comunque, quantomeno, la necessità di stralciare le previsioni regolamentari almeno per quanto in contrasto o comunque difformi dalla disciplina legislativa, alla quale le norme dovranno comunque fare riferimento, specificando che, anche in caso di modifiche di questa successive all'approvazione del RUE, la disciplina legislativa prevale in ogni caso su quella regolamentare.

26.1 - L'art.78 prevede diverse ipotesi di bandi di progettazione che la progettazione concerne precipuamente l'attività degli Ordini professionali dei tecnici

. Evidenza necessità di prevedere che le procedure concorsuali di cui all' art. 78 siano regolamentate da specifico documento redatto assieme agli Ordini Professionali.

27.1 -L'art.79 disciplina i casi nei quali è richiesto il parere della CQAP. Considerato che la normativa in materia aveva sostituito la Commissione Edilizia con la CQAP disciplinando casi molto più limitati nei quali era richiesto il parere della CQAP rispetto a quelli per i quali in precedenza era invece previsto il parere della Commissione Edilizia

. Evidenzia la necessità di ricondurre i casi di partecipazione della CQAP al procedimento esclusivamente a quelli disciplinati ex lege.

27.2 - L'art.79 prevede al secondo comma che "il parere obbligatorio della Commissione si

esprime su: - interventi di nuova costruzione per opere di cui ai punti h1, h2, h3 del comma 4, art. 26 del presente Regolamento;" considerato che, poiché la norma si richiama agli interventi di "nuova costruzione", il riferimento deve essere rettificato con richiamo al comma 5, e riferimento agli interventi di cui ai punti i1, i2, i3.

. Evidenzia la necessità di rettificare (errata corrige) la previsione nei termini seguenti: "Il parere obbligatorio della Commissione si esprime su: - interventi di nuova costruzione per opere di cui ai punti i1,i2, i3 del comma 5, art. 26 del presente Regolamento;"

28.1 - L'art.80 richiama, ad integrazione del contenuto del RUE, anche disposizioni tecnico organizzative ancora non note, considerato quanto già rilevato nella Osservazione 1.1

. Rileva che non è possibile esprimere un parere di merito sulle disposizioni tecnico-organizzative fino a quando non saranno rese note.

29.1 - che le previsioni di cui all'art.92 non trovano piena corrispondenza con le previsioni della L.R.n.3112002 rilevato a mero titolo di esempio, che la L.R.n.3112002 consente la proroga del termine di fine lavori anche nel

caso di D.I.A.

. Evidenza la necessità che tale disposizione trovi perfetta corrispondenza alle previsioni della L.R. n.3112002.

30.1 - L'art.95 pur richiamando in epigrafe quale rubrica dello stesso "Interventi e titoli abilitativi in deroga", nella disciplina fa esclusivo riferimento (in particolare al comma 1) al "permesso di costruire". Considerato che, pur apparentemente in contrasto con la natura dichiarativa della DIA, anche interventi assoggettati a DIA possono necessitare e formare oggetto di deroga,

. Si evidenzia la necessità di modificare l'indicazione a "permesso di costruire" con quella di "titolo abilitativo"

30.2 L'art.95 non indica tempistiche per lo svolgimento dell'attività istruttoria, e perché l'istanza, unitamente alla espletata attività istruttoria venga portata alla valutazione del Consiglio Comunale per la decisione definitiva

. Si evidenzia la necessità di disciplinare il procedimento, prevedendo termini massimi per la conclusione dell'istruttoria, termini massimi per la presentazione al Consiglio Comunale, con eventuali previsioni di eventuali interruzioni del procedimento medesimo sia in fase istruttoria che in fase deliberativa.

30.3 – Considerato che la previsione di cui al paragrafo relativo alla Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità, introduce un limite di inconsistente qualificazione tecnica e di assoluta discrezionalità

. Si evidenzia la necessità di eliminare integralmente il paragrafo.

31.1 - L'art.97, al comma 1, paragrafo 2, definisce quali interventi costituiscano, per il RUE, variante c.d. essenziale. Considerato che è la legislazione vigente a definire quali interventi costituiscano variante c.d. essenziale, rilevato che la previsione di cui alla lett.f) non risulta conforme alla disciplina legislativa vigente, in particolare laddove prevede che costituiscano variante essenziale anche tutti gli interventi posti in essere su "immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano a modalità d'intervento conservative (edifici di interesse storico-architettonico)."

Richiamato anche quanto già osservato all'Osservazione 16.1

. Evidenzia l'opportunità di stralciare l'intera previsione (spettando alla legge la definizione degli interventi che costituiscono variante c.d. essenziale), o comunque di escludere dalla previsione normativa ogni riferimento anche ad immobili "classificati", dal Comune, come edifici di interesse storico-architettonico

31.2 - L'art.97, al comma 1, paragrafo 2, definisce quali interventi costituiscano variante c.d. essenziale per il RUE. Considerato che, con riferimento alla previsione di cui alla lett.f), deve in ogni caso ritenersi essenziale solo l'intervento oggetto di variante che effettivamente incide sul bene giuridico tutelato

. Rileva l'opportunità in ogni caso di specificare che costituiscono variante essenziale unicamente quegli interventi che "effettivamente e direttamente incidono solo sulle porzioni di edificio oggetto di tutela di leggi nazionali, o che trovano in relazione diretta col bene tutelato.

32.1 - L'art.99 considera nell'ambito di tolleranza costruttiva e pertanto non costituente abuso edilizio le difformità che non superano il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, espressamente prevedendo tuttavia che "Questi criteri di tolleranza non sono applicabili alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa e all'allineamento dei fabbricati, né per le misure lineari minime".

Considerato altresì che le tolleranze costruttive sono previste proprio per salvaguardare la regolarità edilizia degli interventi pur in presenza di un marginale errore di realizzazione che può sempre capitare in cantiere per diverse ragioni.

E che, le "distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa e all'allineamento dei fabbricati" diverse e maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile sono previste dalla stessa disciplina regolamentare comunale

. Si evidenzia la necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive.

32.2 - L'art.99 considera nell'ambito di tolleranza costruttiva e pertanto non costituente abuso edilizio le difformità che non superano il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, espressamente prevedendo tuttavia che "Questi criteri di tolleranza non sono applicabili per le misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.". E che le tolleranze costruttive articolo 99, sono previste proprio per salvaguardare la regolarità edilizia degli interventi pur in presenza di un marginale errore di realizzazione che può sempre capitare in cantiere per diverse ragioni.

Si rileva quindi che non si vede alcuna ragione per la quale le tolleranze costruttive non possano essere considerate anche relativamente a "misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio"

. Si evidenzia la necessità di stralciare la limitazione introdotta alla applicazione delle tolleranze costruttive.

33.1 - che prima dell'inizio dei lavori strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 1086/71, dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi

Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si chiede che le modalità di deposito dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello

nazionale e regionale.

33.2 - che al termine della realizzazione delle opere strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 1086/71, dal DPR 380/2001 e loro decreti attuativi, richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si chiede che le modalità di deposito dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

33.3 - che in caso di mancato adempimento degli obblighi di legge previsti dalla legislazione vigente, verranno applicate le sanzioni amministrative e penali da questa previste. Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza l'inopportunità della previsione nella sua interezza.

33.4 - che non si trova riscontro (tranne che all'art.96, comma 2, ma con esclusivo riguardo ai soli edifici tutelati), ad eventuali interventi strutturali urgenti ai fini della pubblica e privata incolumità sia su edifici tutelati (sotto qualsiasi tipo di vincolo) o meno.

Ritenuto opportuno prevedere una disciplina dell'emergenza applicabile a qualunque fattispecie.

. Evidenza che, con riguardo alla problematica specifica qui in esame, possa essere previsto che, all'atto della comunicazione, debba essere depositata una relazione, a firma di tecnico abilitato, sulle condizioni statiche del bene con l'obbligo, entro 30 giorni dalla comunicazione, di presentare progetto all'Ente od agli Enti competenti ai sensi della normativa vigente, senza incorrere in Sanzioni.

34.1 - Articolo 110 che prima dell'inizio dei lavori strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 64/74, dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi, richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Si richiede che le modalità di deposito e/o autorizzazione dovranno attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.2 - Che al termine della realizzazione delle opere strutturali i soggetti interessati dovranno adempiere agli obblighi derivanti dalla Legge 64/74 dal DPR 380/2001 e dai loro decreti attuativi, richiamate l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza che le modalità di deposito e/o autorizzazione dovranno attenersi a quanto previsto dalla Normativa vigente a livello nazionale e regionale.

34.3 - che in caso di mancato adempimento degli obblighi di legge previsti dalla legislazione vigente, verranno applicate le sanzioni amministrative e penali da questa previste

Richiamate anche l'Osservazione 10.5 e l'Osservazione 25.1

. Evidenza l'inopportunità della previsione nella sua interezza, fatto salvo quanto specificato alla successiva Osservazione 34.4.

34.4 - L'art.110 al comma 5 così dispone: "5. Sanzioni pecuniarie. Le richieste di applicazione di sanzione pecuniaria di cui al titolo I della Lr 231/2004, per abusi commessi dopo il 23 ottobre 2005, che hanno modificato la risposta delle strutture all'azione sismica, dovranno necessariamente con tenere una certificazione collaudata, sottoscritta da tecnico abilitato, che l'opera realizzata in assenza di difformità, rispetta la normativa antisismica, o, in alternativa, appositamente dichiarazione che le opere non hanno modificato la risposta delle strutture all'azione sismica."

Considerato che detta disposizione, in parte rettificata anche per ragioni di inquadramento storico, troverebbe più congrua collocazione negli articoli afferenti alle opere in sanatoria, all'art.99 od all'art. 124 oppure nelle Disposizioni Tecnico Organizzative

. Evidenza la necessità di ricollocare la norma più congruamente, prevedendo che per abusi commessi dopo il 23 ottobre 2005, venga richiesta una relazione strutturale, a firma di tecnico abilitato, che affermi la congruità dell'intervento relativamente alle normative antisismiche in vigore all'epoca della data "presunta" dell'abuso (miglioramento, intervento locale o adeguamento).

34.5 Si veda quanto già osservato all'Osservazione 33.4.

35.1 - errata corrige: il periodo di cui al paragrafo 2, del comma I, dell'art. 111, risulta incomprendibile e comunque incompleto.

36.1 - L'art.114, al comma I, paragrafo 2, lett.a) prevede che "Ciascun intervento di nuova costruzione, compresi l'ampliamento e la sopraelevazione di un manufatto esistente, e il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico, comporta l'onere: a) di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità (esprese in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:- per tutti gli usi la dotazione di parcheggi PU stabilita dall'art.30 del RUE; - servizi economici e amministrativi (3): 60 mq;- servizi commerciali e l'artigianato di servizio (4): 60 mq per gli usi (4a) , (4b) e (4c) , 78 mq per gli usi (4d) , nessuna dotazione aggiuntiva per gli altri usi;- servizi ricettivi e ristorativi (5): 60 mq per

l'uso (5a) , 78 mq per l'uso (5c) , nessuna dotazione aggiuntiva per gli altri usi;- servizi ricreativi (6): 30% dell' a Sf interessata all'intervento;"

Considerato che la previsione è giustamente riferita al caso di aumento di carico urbanistico tra l'uso esistente e l'uso mutato, risulta conseguente che, in caso di intervento con aumento di carico urbanistico, le dotazioni territoriali richieste possono essere riferite unicamente al maggior carico urbanistico.

Conseguentemente dalle dotazioni previste per la situazione mutata dovranno essere sottratte le dotazioni imputate alla situazione preesistente, diversamente fondendosi col chiedere il conferimento di dotazioni già considerate assolute nella precedente situazione con conseguente duplicazione delle stesse. Il tutto in difformità alle previsioni di legge in materia di standard e dotazioni.

. Evidenza la necessità di modificare la disciplina dell'art.114, come ogni altra analoga disciplina del RUE, con la previsione dello scomputo dalle dotazioni richieste delle dotazioni già considerate assolute nella situazione precedente all'intervento.

36.2 - L'art.114 disciplina le "Dotazioni territoriali per interventi diretti".

Considerato che dette dotazioni territoriali non risultano compiutamente definite

. Si evidenzia la necessità di specificare, definendo con chiarezza quali siano le "dotazioni territoriali".

36.3 - L'art.114 disciplina le "Dotazioni territoriali per interventi diretti".

Considerato che non risulta chiaro quali siano le casistiche per le quali si debba provvedere alla 36.3

-realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lett.c) articolo 114

. Evidenza la necessità di specificare le casistiche per le quali si deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui alla lett.c).

37.1 errata corrige: al comma 2, le disposizioni tecnico-organizzative sono indicate all'art.77, mentre il riferimento corretto sarebbe all' art. 80.

Si richiama in ogni caso anche quanto già osservato all 'Osservazione 28.1.

38.1 - Il comma 7 dell' art.119 così dispone: "7. Restituzione del contributo di costruzione. Qualora nella fase di verifica risulta accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di €.1.000,00 (e successivi aggiornamenti, come riportato nelle disposizioni tecnico-organizzative). "

Considerato che previsioni legislative impongono la restituzione integrale di somme versate e non dovute (anche per fatti sopravvenuti come la mancata realizzazione dell'intervento edilizio)

. Evidenza che le somme versate ma non dovute devono essere restituite per intero, con riconoscimento al ;massimo di un diritto di segreteria per l' espletamento della pratica di restituzione.

38.2 errata corrige: ai commi 3 e 5, le disposizioni tecnico-organizzative sono indicate all' art. 77, mentre il riferimento corretto sarebbe all' art. 80.

Si richiama in ogni caso anche quanto già osservato all'Osservazione 28.1.

39.1 errata corrige: articolo 23 ai commi 2, i servizi ricettivi e ristorativi sono erroneamente indicati al n.(6) mentre invece risultano inseriti al n.(5).

---

## **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione sulle modifiche apportate in sede di controdeduzione del RUE*



PROT. SPEC. n. 483

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Giorgio Volpe  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto  
OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che all'articolo 30 si verifichi la dotazione di parcheggi pertinenziali solo in caso di medio/grandi interventi di trasformazione per non rendere di fatto impraticabile il cambio d'uso o il frazionamento.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante propone di non considerare determinante il collegamento diretto delle cantine all'unita' immobiliare nel conteggio della Sa e della Su.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di ripristinare la possibilita' dell'una tantum, regolamentandone l'uso.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede che l'ampliamento una tantum per livelli energetici migliorativi sia espresso in percentuale di Su e non di volume.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3 E 4*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 484

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente S.A.B. Brasimone Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'articolo 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ...) e di considerarla tra le superfici escluse.  
L'osservante propone inoltre:  
di considerare una sola volta al piano terra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante propone una modifica all'articolo 89 - Perequazione urbanistica.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede che all'articolo 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per la trasformazione delle aree che saranno soggette a POC sarà lo stesso a definire gli usi.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 2  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
OSSERVAZIONE 3  
ACCOLTA DI FATTO in relazione alla disciplina dell'articolo 3 del RUE.*

PROT. SPEC. n. 486

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Frassino Immobiliare Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede la modifica agli articoli 69 e 26 per prevedere la possibilità nell'ambito di valore naturale e ambientale di interventi di nuova costruzione a parità di volume esistente senza l'obbligo del rispetto della sagoma e dell'area di sedime.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede all'articolo 56 di aumentare la percentuale dal 10 al 20 per interventi volti al miglioramento dei livelli prestazionali.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'articolo 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ....) e di considerarla tra le superfici escluse.  
L'osservante propone inoltre:  
di considerare una sola volta al piano terra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante propone una modifica all'articolo 89 - Perequazione urbanistica.  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede che all'articolo 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a POC sarà lo stesso a definire gli usi.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacità edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacità fissate dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto già normato all'articolo 4 del RUE, dove è esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 487

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Caselle Immobiliare Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede la modifica agli articoli 69 e 26 per prevedere la possibilità nell'ambito di valore naturale e ambientale di interventi di nuova costruzione a parità di volume esistente senza l'obbligo del rispetto della sagoma e dell'area di sedime.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante chiede all'articolo 56 di aumentare la percentuale dal 10 al 20 per interventi volti al miglioramento dei livelli prestazionali.

OSSERVAZIONE 3

L'osservante chiede di aumentare la percentuale di Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra al 70% della Su o in alternativa di eliminare la lettera b) dell'articolo 14 (spazi tecnici, ossia vani contenenti ...) e di considerarla tra le superfici escluse.

L'osservante propone inoltre:

di considerare una sola volta al piano terra la superficie degli spazi di collegamento, di considerare accessoria la superficie delle cantine ai piani seminterrati, di considerare tra le superfici escluse dal computo di Su e Sa i porticati e le gallerie di uso comune.

OSSERVAZIONE 4

L'osservante propone una modifica all'articolo 89 - Perequazione urbanistica.

OSSERVAZIONE 5

L'osservante chiede che all'articolo 71 venga specificato che gli usi esclusi sono da riferirsi agli interventi diretti mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a POC sarà lo stesso a definire gli usi.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il RUE disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacità edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacità fissate dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto già normato all'articolo 4 del RUE, dove è esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 488

Quartiere

Ambito

Indirizzo

---

Esibente Guasti Luigi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** osserva  
La difficoltà di autocertificare la conformità ad una normativa "fatta di concetti e parole, non di numeri" e si domanda se saranno previste "guide progettuali" per poter "ottenere soluzioni conformi"  
chiede:  
l'introduzione di una norma che preveda la possibilità di monetizzare sia il Pu che il Pe; ciò porterebbe a individuare nuove risorse economiche per la realizzazione di parcheggi sotterranei a stretto contatto con il centro cittadino che potrebbero essere di sostegno alle categorie commerciali del centro storico

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 490

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà Globalcasa S.p.a.

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
art. 69 – Osserva che all'interno del territorio agricolo, sia negli ambiti di valore naturale e ambientale sia negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, sono presenti edifici ad uso residenziale di relativa recente costruzione, svincolati dalla produzione agricola e dai fondi agricoli, non classificati di interesse storico-architettonico o di interesse documentale, per i quali un radicale intervento di "riprogettazione" planivolumetrica potrebbe portare a migliorarne l'aspetto architettonico, le caratteristiche tecnologiche, impiantistiche, energetiche e conseguentemente l'impatto ambientale, l'inserimento nel contesto paesaggistico.  
Si chiede di inserire all'interno degli ambiti del territorio agricolo la possibilità per edifici non classificati, non collegati all'attività agricola e previo parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di poter demolire e ricostruire un edificio, a parità di volume, ma senza l'obbligo di rispetto della preesistente sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime.  
Proposta di variazione dell'art.26 e Proposta di variazione dell'art. 69  
OSSERVAZIONE 2: art. 56 Edifici – Osserva che in considerazione dei notevoli costi da sostenere per il raggiungimento di ottimali livelli prestazionali degli edifici, si ritiene opportuno aumentare l'incentivo per il miglioramento dei livelli prestazionali al fine di incrementare la sostenibilità e l'economicità degli interventi.  
Proposta di variazione dell'art.56 , prevedendo, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia globale o di nuova costruzione per sostituzione di volumi esistenti in Ambiti diversi da quelli di nuovo insediamento e di sostituzione, è consentita la realizzazione di ampliamenti una tantum nella misura del 10- 20% del volume totale dell'edificio preesistente come definito all'art. 17.  
OSSERVAZIONE 3: art. 14 - Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa) – Osserva che al fine di incentivare la qualità progettuale (architettonica, impiantistica energetica e ambientale) degli edifici si ritiene che la Sa realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra debba essere pari al 70% della Superficie utile.  
In alternativa si propone di considerare alcune superfici necessarie per una maggior qualità dell'edificio come escluse dal calcolo sia della superficie utile sia dal calcolo della superficie accessoria.  
Proposta di variazione dell'art.14  
OSSERVAZIONE 4: art.84 - 90 Al fine di agevolare le procedure di realizzazione di opere pubbliche su aree individuate in POC e interessate da vincoli preordinati all'esproprio e ai sensi del comma 11 art.30 l.r. 20/2000 si propone di inserire in RUE la possibilità di permettere alla proprietà di cedere dette aree mantenendo l'indice perequativo relativo, e pari all'indice più alto dell'intervallo previsto dal PSC per quella classe di area; inoltre, nel caso che sull'area sia presente un edificio, la proprietà potrà realizzare, su altra area, volumi pari a tre volte quelli da cedere.  
Proposta di variazione dell'art. 89 - Perequazione urbanistica: criteri e metodi \* \* \* \*  
OSSERVAZIONE 5: art. 71 - Ambiti per nuovi insediamenti (misti e specializzati) - Appare opportuno specificare che gli usi esclusi indicati sono relativi alle trasformazioni permesse dal Rue, mentre per le trasformazioni delle aree che saranno soggette a POC sarà il POC stesso a definire gli usi.

### **Controdeduzione**

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con modifiche all'articolo 56 del RUE controdedotto*

*OSSERVAZIONE 3*

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche all'articolo del RUE*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA in quanto il Rue disciplina interventi edilizi sul patrimonio esistente e non assegna capacità edificatorie prerogativa del POC in coerenza con gli obiettivi e le capacità fissate dal PSC.*

*OSSERVAZIONE 5*

*NON ACCOLTA in quanto già normato all'articolo 4 del RUE, dove è esplicitato che non costituisce riferimento normativo per il POC la parte Terza del RUE stesso.*

PROT. SPEC. n. 491

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Immobiliare Colle Osservanza Srl

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto

OSSERVAZIONE 1

L'osservante chiede di inserire all'interno degli ambiti del territorio rurale la possibilità, per edifici non collegati all'attività agricola e non classificati, previo parere della Cqap, di demolizione e ricostruzione a parità di volume ma senza obbligo di rispetto della sagoma e dell'area di sedime.

Propone (con testo nuovo) di modificare in tal senso l'articolo 26, aggiungendo un punto i10 e l'articolo 69.

OSSERVAZIONE 2

L'osservante propone di aumentare gli incentivi per il miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici garantendo la sostenibilità economica degli interventi, aumentando l'una tantum dal 10 al 20% (modifica dell'articolo 56 comma 3).

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 493

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Gruppo di risposta MULTIGRUPPO

Riassunto OSSERVAZIONI

1. Nell'ambito della città storica, condividiamo la scelta che assegna un ruolo centrale al commercio di vicinato (fino a 250mq) come elemento fondamentale per il servizio e la vita della città. Concordiamo inoltre con la norma che prevede il divieto di insediamento in tale ambito delle medio-piccole strutture alimentari, anche se rimane aperta la problematica relativa ad una attività di vicinato alimentare esistente che abbia l'esigenza di ampliare l'attività oltre i 250 metri, per le quali si potrebbe ad esempio prevedere un ampliamento una tantum del max 50% della superficie di vendita .
2. Per quanto riguarda le medio-piccole strutture del settore non alimentare (da 250 a 1500 mq) proponiamo che siano insediabili solo nel contesto di un PVC (Piano di Valorizzazione Commerciale), che dimostri l'effetto positivo dell'insediamento della nuova struttura nel contesto commerciale complessivo della zona .
3. Sul tema che riguarda l'insediamento dei pubblici esercizi e il loro orario di attività riteniamo che il RUE non debba prevedere alcuna restrizione rispetto a quanto previsto nelle ordinanze e nei regolamenti comunali di settore. In riferimento al tema dei dehors, cogliamo l'occasione per ribadire anche in questa sede il ruolo positivo svolto da queste strutture per il servizio ai clienti e ai turisti; riteniamo quindi che vada modificato il Regolamento in vigore ampliando le possibili tipologie da insediare nelle attività di pubblico esercizio che presidiano i parchi pubblici.
4. Concordiamo con il divieto di cambio d'uso per i locali a piano terra che si affacciano sui portici, per mantenere l'uso commerciale nelle vie dedicate principalmente allo shopping.
5. Per quanto riguarda gli ambiti della città in cui sono previsti usi meno restrittivi del centro storico, e che per il nostro settore prevedono la possibilità di insediamento di medio-piccole e a volte medio-grandi strutture del settore alimentare e non alimentare, chiediamo che tali nuove strutture siano comunque subordinate alla realizzazione di un PVC che le contestualizzi rispetto alle attività commerciali esistenti e che gli eventuali oneri di urbanizzazione siano destinati alla riqualificazione delle aree interessate. Inoltre si chiede che il PVC possa consentire deroghe agli usi e che sia previsto un iter amministrativo semplice e veloce, che preveda il coinvolgimento della Associazioni di Categoria del settore.
6. In merito alla classificazione degli usi chiediamo venga mantenuta una distinzione fra l'uso commerciale di vicinato, l'uso a pubblico esercizio e l'uso ad artigianato di servizio, in modo da consentire un miglior governo delle possibilità insediative.

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda la Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni*



PROT. SPEC. n. 52

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Luciano Ghedini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta PARAMETRI RUE

Riassunto L'osservante rileva un contrasto normativo tra l'articolo 15 del PSC e l'articolo 22 del RUE adottato in merito alle fasce di rispetto stradale per interventi di nuova costruzione e ricostruzione a seguito di integrale demolizione.  
Rileva un contrasto normativo tra l'articolo 15 del PSC e il codice della strada.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto materia disciplinata dal PSC.*

*La disciplina specifica nel RUE e' all'articolo 21 comma 2 ultimo punto, in coerenza con il PSC.*

## PG. N. 62285 del 16/03/2009

PROT. SPEC. n. 56

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Emilia Ponente 221

---

**Esibente** Righi srl  
**Proprietà** Righi srl

---

**Gruppo di risposta** PARAMETRI RUE

**Riassunto** L'osservante chiede di reintrodurre la tolleranza del 2% sulle demolizioni con fedele ricostruzione nell'articolo 99 comma 7.

---

### *Controdeduzione*

*NON ACCOLTA in quanto trattasi di fedele ricostruzione.*

PROT. SPEC. n. 83

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Anna Taddei  
Proprietà

---

Gruppo di risposta PARAMETRI RUE

Riassunto L'osservante chiede la modifica dell'articolo 99, ovvero che la tolleranza del 2% venga applicata anche alle misurazioni lineari di distanza e ai requisiti delle schede di dettaglio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*non applicabile ai requisiti prestazionali che devono essere rispettati come da Schede di dettaglio.*

PROT. SPEC. n. 84

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Nevio Parmeggiani  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    PARAMETRI RUE

Riassunto                      L'osservante chiede la modifica dell'articolo 99, ovvero che la tolleranza del 2% venga applicata anche alle misurazioni lineari di distanza e ai requisiti delle schede di dettaglio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*non applicabile ai requisiti prestazionali che devono essere rispettati come da Schede di dettaglio.*

PROT. SPEC. n. 85

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Beltrandi Danila e altri  
Proprietà

---

Gruppo di risposta      PARAMETRI RUE

Riassunto                      L'osservante chiede la modifica dell'articolo 99, ovvero che la tolleranza del 2% venga applicata anche alle misurazioni lineari di distanza e ai requisiti delle schede di dettaglio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*non applicabile ai requisiti prestazionali che devono essere rispettati come da Schede di dettaglio.*

PROT. SPEC. n. 175

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch Roberto Rizzo - arch Rita Vannini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta PARAMETRI RUE

Riassunto Chiede di mantenere la definizione di piano terra prevista dall'art .27 dell'attuale RE

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA per garantire una migliore qualita' dell'utilizzo del bene.*

PROT. SPEC. n. 426

**Quartiere**

**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)

**Indirizzo** Segantini 23-25

---

**Esibente** Pietro Righi

**Proprietà** Righi PP srl

---

**Gruppo di risposta** PARAMETRI RUE

**Riassunto** L'osservante chiede di introdurre la tolleranza del 2% anche per la demolizione con fedele ricostruzione.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto trattasi di fedele ricostruzione.*

PROT. SPEC. n. 429

**Quartiere**

**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)

**Indirizzo**

---

**Esibente** Righi Pietro geom.

**Proprietà** f.lli Righi srl

---

**Gruppo di risposta** PARAMETRI RUE

**Riassunto** L'osservante chiede di introdurre la tolleranza del 2% anche per la demolizione con fedele ricostruzione.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto trattasi di fedele ricostruzione.*



PROT. SPEC. n. 113

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Gianluca Bacci  
Proprietà

---

Gruppo di risposta REPERTORIO DELLE OPERE

Riassunto L'osservante chiede la revisione dell'articolo 26 che prevede una diversa classificazione degli interventi rispetto a quanto previsto dall'atto di indirizzo dell'assemblea legislativa n. 156 4/03/08.  
Il Rue prevede limiti meno restrittivi rispetto ai requisiti cogenti previsti nell'atto di indirizzo e coordinamento in particolare per intonaci esterni, serramenti ed infissi interni, impermeabilizzazione delle coperture.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto le definizioni del repertorio delle opere sono conseguenti dalla legislazione regionale in materia edilizia.*

PROT. SPEC. n. 292

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Scagliarini Federico  
Proprietà

---

**Gruppo di risposta**    REPERTORIO DELLE OPERE

**Riassunto**                      L'osservante chiede di distinguere all'articolo 20 quale sia la modesta entità di lavori relativi alle sistemazioni a verde per escluderla dalla definizione di "scavi e reinterri" e propone di:

- considerare le variazioni di quota di 0,90 m. per sistemazione di spazi verdi estranee all'attività edilizia;
- non considerare intervento edilizio le variazioni di quota fino a 0,90 m. per sistemazione di spazi aperti;
- considerare le variazioni di quota superiori a 0,90 m. per opere finalizzate alla realizzazione di impianti opere di manutenzione ordinaria.

Propone quindi di modificare, di conseguenza, anche gli articoli 25 e 26.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 381

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 3 Quartiere giardino Est (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Savioli 36

---

**Esibente** Francesco Minni  
**Proprietà** Francesco Minni, Sandra Villa

---

**Gruppo di risposta** REPERTORIO DELLE OPERE

**Riassunto** L'osservante chiede di inserire all'interno della ristrutturazione edilizia la realizzazione di balconi di profondità superiore a m. 1,50 e di modificare la nozione di balcone non solo a sbalzo ma anche con appoggio a terra.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto trattasi di interventi che modificano la sagoma planivolumetrica.*

PROT. SPEC. n. 3

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Morazzo 14

---

**Esibente** Clorindo Negrini  
**Proprietà** Azienda Morazzo sas

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga riconosciuta nelle tavole del Rue la preesistenza di un fabbricato rurale presente nel catasto del 1924 e crollato nel 1973 e relativa classificazione per consentirne il ripristino tipologico, riproponendo correttamente la casella.  
Precisa che detto fabbricato non è presente nelle mappe del Prg '85 mentre era presente in quello precedente (con attestazione dell'esistenza del fabbricato nel volo del 1971) e che al proposito era stata presentata osservazione Pg 174678/2002.  
Pervenuta integrazione alla stessa osservazione con medesimo oggetto, assegnato PG 64530/09.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 5

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Spalto 21

---

**Esibente** arch. Monica Bianchi, ing. Valentina Gozzi, Giancarlo Mirandola  
**Proprietà** Condominio via Spalto 21

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio in via dello Spalto 21, ad uso civile abitazione, venga escluso dalla classificazione di edificio di interesse documentale, in quanto, nonostante sia una palazzina risalente al 1939, non presenta elementi di pregio tali da dovere essere conservati nel tempo, a seguito degli interventi di ristrutturazione subiti. Allega documentazione fotografica e relazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 12

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Majani 2

---

**Esibente** geom Marco Gozzoli  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio di via Majani 2 venga classificato come edificio di interesse documentale del moderno, in quanto trattasi di evidente testimonianza dell'architettura moderna degli anni '50. Allega documentazione fotografica ed estratto di mappa del Rue.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*L'istanza di classificazione dell'edificio di interesse deve essere presentata dalla proprietà o chi ha titolo a intervenire.*

PROT. SPEC. n. 16

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Audinot 4

---

**Esibente** Florio Benito Mattei  
**Proprietà** Florio Benito Mattei

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante rileva che l'edificio posto in via Audinot 4 è classificato alla tavola 48 del Rue come edificio di interesse storico-architettonico, mentre è stato costruito nel 1964.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

PROT. SPEC. n. 17

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via F. Malaguti 4

---

**Esibente** Gabriella Pardera  
**Proprietà** Gabriella Pardera

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante rileva che l'edificio posto in via Malaguti 4, definito di interesse storico documentale dal Rue (Tav. 50), parte del quale costruito alla fine degli anni '30, non era classificato dal Prg '85 e che una porzione dello stesso è stato oggetto di lavori di ampliamento oggetto di concessione in sanatoria (Pg 3918 del 22.2.1999).  
Chiede che l'edificio non venga classificato di interesse storico documentale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*



PROT. SPEC. n. 30

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Chiesa Calamosco 1

---

**Esibente** Cosimina Nadai  
**Proprietà** Cosimina Nadai

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di classificare come di interesse documentale una porzione di edificio oggi non esistente e non classificato dal Prg (porticato di un edificio).  
Allega documentazione fotografica in merito all'esistenza del porticato nel 1949.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 32

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 151 Quarto Superiore (Ambito per i nuovi insediamenti specializzato)  
**Indirizzo** via Quarto di sopra 8, 10

---

**Esibente** Davide Dall'Aglio  
**Proprietà** Seven Immobiliare Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante si è aggiudicato a seguito di asta pubblica (28.11.2006) ed ha acquistato con rogito in data 19.4.2007 dal Comune di Bologna un immobile composto da tre distinti fabbricati, due dei quali risultanti demoliti con possibilità di ricostruzione e risultanti nella cartografia del Prg '85 e dell'Accordo Territoriale del polo funzionale Caab approvato il 26.5.2008. Detti edifici non compaiono nella cartografia del Rue e l'area è inserita in Ambito di nuovo insediamento specializzato 151 per il quale l'art. 71 del Rue non consente nuova edificazione se non mediante inserimento in Poc.  
L'osservante chiede che:  
siano reinseriti i due edifici mancanti in cartografia ed ogni eventuale correlato elaborato e disposto normativo del Rue, con indicazione del valore documentale e della possibilità di ricostruzione e recupero ad uso U1 come da dichiarazione del Comune Pg n. 118317/2006;  
vengano riconosciuti i conseguenti diritti edificatori acquisiti con atto del 19.4.2007 dal Comune a seguito di asta pubblica.  
Allega documentazione.

---

### **Controdeduzione**

*NON ACCOLTA per quanto attiene l'inserimento in cartografia del Rue richiesto dall'osservante perche' è in contrasto con i criteri di riconoscibilità degli edifici documentali stabiliti dall'art. 57.  
In considerazione dei contenuti dell'accordo territoriale CAAB, approvato con delibera consiliare OdG 97/2008, che prevede la conferma del sistema ambientale e storico-paesaggistico, già individuato dagli strumenti urbanistici del Comune di Bologna (PRG 85), da sottoporre a politiche di salvaguardia e valorizzazione e che nell'allegato 4 individua i beni oggetto di osservazione tra quelli di cui è riconosciuto il valore storico testimoniale si propone di applicare alla fattispecie la norma transitoria di cui all'art. 7, comma 5, del Rue.*

PROT. SPEC. n. 60

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via della Torretta 23

---

**Esibente** Istituto Suore Clarisse del S.S. Sacramento  
**Proprietà** Istituto Suore Clarisse del S.S. Sacramento

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di  
1. declassificare gli edifici che sono stati identificati di interesse storico - architettonico dal PSC  
2. ed altri di interesse documentale dal RUE.  
Allega documentazione fotografica.

---

### ***Controdeduzione***

**NON ACCOLTA**

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

**NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 64

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 103 S.Rufillo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Toscana 225

---

**Esibente** Rocco Romanelli, Generosa Baldassarri, Sandra Bernardini  
**Proprietà** Rocco Romanelli, Generosa Baldassarri, Sandra Bernardini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio, ora documentale, in quanto sono stati effettuati interventi che lo hanno profondamente modificato. Allega documentazione fotografica.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 77

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Strada Maggiore 6-8

---

**Esibente** Tassoni Giuseppe  
**Proprietà** Tassoni Giuseppe

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di stralciare una porzione di edificio adibito a magazzino, adiacente alla chiesa San Bartolomeo, da quelli identificati come documentali e dalla tavola delle dotazioni. Corpo di fabbrica di proprietà privata.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 87

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Chiesa Calamosco 8

---

**Esibente** Romeo Bottillo  
**Proprietà** Romeo Bottillo

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di ridimensionare la sagoma planimetrica del fabbricato rappresentato nella tavola 23 del Rue per la porzione non più esistente.  
Unisce relazione e documentazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 89

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Alberto Mario 70

---

**Esibente** Silvana Sacchini  
**Proprietà** Silvana Sacchini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che il fabbricato sia inserito nelle tavole del Rue per consentirne la ricostruzione.  
Allega documentazione storica catastale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 91

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Pietralata 49

---

**Esibente** arch Nullo Bellodi  
**Proprietà** Rosaria Mariani

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che sia inserito l'edificio come di interesse documentale in quanto già esistente nel 1949.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*  
*per errore materiale.*



PROT. SPEC. n. 92

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 159 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via di Casaglia 81

---

**Esibente** arch. Nullo Bellodi  
**Proprietà** Mauro Morelli

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare gli edifici come privi di interesse documentale in quanto completamente rifatti.  
Chiede che venga aggiornata la tavola nell'esatta consistenza planivolumetrica come da documentazione catastale allegata.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 93

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Casaglia 52

---

**Esibente** arch Leonardo Celestra  
**Proprietà** Esmeralda Atti, Gianluca Vignoli, Elisabetta Cavallari, Stefano Masina, Claudio Ammirato

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio come privo di interesse documentale in quanto ricostruito.  
Allega documentazione fotografica.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 96

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Persicetana 52

---

**Esibente** arch. Maria Rezza  
**Proprietà** Società Palazzo N.R. Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede il declassamento di un edificio rurale di carattere documentale e la ricostruzione in posizione arretrata rispetto alla strada.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 103

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 98 Via Scandellara-Via Guelfa (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Scandellara 58

---

**Esibente** arch Gianluigi Sartini  
**Proprietà** arch Gianluigi Sartini, Arpaluce Rubbini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga tolta la classificazione di edifici documentali.  
Allega documentazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 104

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Cavalieri Ducati

---

**Esibente** LILLE Srl  
**Proprietà** LILLE Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter ricostruire edifici esistenti prima della guerra.  
Allega documentazione a riprova dell'esistenza degli edifici al 37.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 105

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 145 Sabiem (Ambito di sostituzione misto)  
**Indirizzo** via Emilia Ponente, via Prati di Caprara, via nanni Costa

---

**Esibente** Società Sviluppo Iniziative Immobiliari srl  
**Proprietà** Società Sviluppo Iniziative Immobiliari srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter eliminare la classificazione di documentale su parte dei fabbricati.  
Chiede inoltre di consentire la demolizione senza vincolo di conservazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 111

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 120 Bolognina Est (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Ferrarese 163, 165, 167, 169, 169/A

---

**Esibente** Marco Veronesi, Paolo Veronesi  
**Proprietà** Marco Veronesi, Paolo Veronesi

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di stralciare alcuni edifici dalla identificazione di interesse documentale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 118

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Paolo Fabbri 10/2, Via Pancaldi 7/c

---

**Esibente** arch. Stefano Muratori  
**Proprietà** Cristina Giordani

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di togliere la classificazione documentale da due edifici senza pregio.  
Allega documentazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*



PROT. SPEC. n. 119

**Quartiere**

**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)

**Indirizzo** via di Casaglia 50

---

**Esibente** arch. Stefano muratori

**Proprietà** Valencia Immobiliare srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di togliere la classificazione documentale a un edificio rimaneggiato e in dissesto.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 120

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 132 Borgo Panigale Zona industriale-artigianale di espansione P4 (Ambito in trasformazione)  
**Indirizzo** via S.Agnese 19

---

**Esibente** arch Stefano Muratori  
**Proprietà** arch Stefano Muratori

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio che ha perso ogni carattere documentale. Allega foto.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 121

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 8 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via San Mamolo 15/2A

---

**Esibente** Convento delle Acque srl  
**Proprietà** Daniela Fini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede la modifica della classificazione di una porzione edificio ora "storico architettonico" in documentale.  
L'edificio e' stato costruito con licenze del 1938 e del 1948. Il manufatto (ex fabbrica di biscotti) e' in adiacenza al Convento costruito nel XV secolo, la tutela del 42/04 si riferisce a quest'altro edificio. Allega planimetrie, prospetti e foto che evidenziano la porzione di edificio. Per il Prg era classificato 2b.  
OSSERVAZIONE 2  
Come sopra, ma riferita a un'altra porzione dell'edificio. Vedasi planimetrie allegate. Per il Prg era classificata 2b.  
OSSERVAZIONE 3  
Come sopra, ma riferita ad altra porzione classificata 2a dal Prg.  
OSSERVAZIONE 4  
Come sopra.

---

***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

PROT. SPEC. n. 122

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 94 Saragozza Alta (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** viale Risorgimento 20

---

**Esibente** arch. Stefano Muratori  
**Proprietà** Stefano Fabbri

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio di interesse documentale e allega documentazione fotografica. Segnala inoltre l'errore nella numerazione civica: in cartografia e' identificato come 18 mentre in realta' e' il numero 20.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 128

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 5 Quartiere giardino - Murri (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Murri 15

---

**Esibente** Simone Serra, Valerio Serra, Riccardo Serra  
**Proprietà** Simone Serra, Valerio Serra, Riccardo Serra

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio in quanto non riveste carattere documentale e allega documentazione fotografica.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 132

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Lelli 25

---

**Esibente** Alessandro Gentili, Daniela Gentili, Ginevra Gentili, Franca Marzocchi  
**Proprietà** Alessandro Gentili, Daniela Gentili, Ginevra Gentili, Franca Marzocchi

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio classificato come documentale del Moderno.  
Afferma che l'immobile e' stato oggetto di condono nel 1986-87 per ampliamento e recupero di Sa con modifiche interne ed esterne, perdendo le caratteristiche tipologiche originarie.  
Allega documentazione fotografica.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 135

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via S. Margherita al Colle 24

---

**Esibente** Laura Tassoni  
**Proprietà** Laura Tassoni

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che gli edifici di proprietà non vengano identificati come di interesse documentale. Chiede inoltre, dato lo stato di dissesto in cui versano gli edifici, che per l'Ambito venga ammesso l'intervento di recupero con le modalità previste dall'art. A-21 comma 2 lettera c della Lr 20/2000 (ovvero recupero o riuso anche con demolizione dell'esistente e costruzione di edifici con diverse tipologie e destinazioni d'uso in aree appositamente indicate).

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

*NON ACCOLTA per quanto riguarda gli interventi in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

PROT. SPEC. n. 136

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Pagnone 12

---

**Esibente** Anna Maria Tassoni  
**Proprietà** Tassoni Anna Maria

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che gli edifici di proprietà non vengano identificati come di interesse documentale. Chiede inoltre che per l'Ambito venga ammesso l'intervento di recupero con le modalità previste dall'art. A-21 comma 2 lettera c della Lr 20/2000 (ovvero recupero o riuso anche con demolizione dell'esistente e costruzione di edifici con diverse tipologie e destinazioni d'uso in aree appositamente indicate).

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

*NON ACCOLTA per quanto riguarda gli interventi in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*



PROT. SPEC. n. 137

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 81 Via Mengoli-Murri (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Emilia Levante 18

---

**Esibente** Maria Bernardoni  
**Proprietà** Cisa 2000 srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che all'edificio venga tolta la classificazione di interesse documentale, allega documentazione.  
L'edificio è posto a ridosso del Pontevecchio. È previsto un progetto di demolizione con ricostruzione e riqualificazione dell'area.  
Sottolinea la disponibilità ad accordi per iniziative a finalità di interesse pubblico.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE che consente, attraverso una revisione storico critica di definire i valori di pregio esistenti fino a consentire, se questi non sussistono, la demolizione e ricostruzione dell'edificio anche con sagoma diversa.*

PROT. SPEC. n. 138

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via S. Margherita al Colle 26

---

**Esibente** Giuseppe Tassoni  
**Proprietà** Giuseppe Tassoni

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che gli edifici di proprietà non vengano identificati come di interesse documentale. Chiede inoltre che per l'Ambito venga ammesso l'intervento di recupero con le modalità previste dall'art. A-21 comma 2 lettera c della Lr 20/2000 (ovvero recupero o riuso anche con demolizione dell'esistente e costruzione di edifici con diverse tipologie e destinazioni d'uso in aree appositamente indicate).

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

*NON ACCOLTA per quanto riguarda gli interventi in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

PROT. SPEC. n. 141

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 98 Via Scandellara-Via Guelfa (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Scandellara 62/a

---

**Esibente** Cinzia Petrillo, Antonio Petrillo  
**Proprietà** Cinzia Petrillo, Antonio Petrillo

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio identificato come documentale nelle tavole del Rue.  
Chiede inoltre la possibilità di demolire tale fabbricato per accorpare la volumetria all'altro edificio presente sul lotto e per allontanarlo dall'autostrada (fascia di rispetto 12 m, ora più vicino).

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 148

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Via Montenero 28, 30

---

**Esibente** Paolo Rocchi  
**Proprietà** Paolo Rocchi, Roberto Rocchi

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di togliere la classificazione di edificio documentale dalla cartografia del Rue.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 153

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Via San Pio V 17, 19, 23

---

**Esibente** Franco Landini, Giuseppe Landini  
**Proprietà** Immobiliare Landini Snc

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio produttivo venga scorporato da quello residenziale a cui è stato attribuito valore documentale.  
Chiede che vengano declassati gli edifici.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 164

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 11 Bolognina storica 1 (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Mario de Maria 5, 7

---

**Esibente** Mario de Maria srl  
**Proprietà** Mario de Maria srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare la tavola del Rue declassificando l'edificio.

---

***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 179

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 129 Bertalia-Lazzaretto (Ambito in trasformazione misto)  
**Indirizzo** via del Lazzaretto 17/3

---

**Esibente** Croce del Biacco srl  
**Proprietà** Croce del Biacco srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio in quanto in netto contrasto con le previsioni del piano relativo al comparto "Lazzaretto" che prevede la demolizione del fabbricato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO in quanto facente parte di comparto attuativo*

PROT. SPEC. n. 180

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 165 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via dell'Osservanza 37/3

---

**Esibente** Antonio Vignati  
**Proprietà** Antonio Vignati

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassificare l'edificio in quanto non presente nel censimento del 1949.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*



PROT. SPEC. n. 181

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 182 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** piazzale Bacchelli 5

---

**Esibente** don Roberto Macciantelli  
**Proprietà** Seminario Arcivescovile

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio in quanto non di interesse documentale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 182

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 88 Via del Lavoro (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via del Lavoro 42

---

**Esibente** Alberto Cernuschi  
**Proprietà** Unicredit Real Estate spa

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio classificato come edificio storico - architettonico del moderno venga declassato, in quanto ha subito diversi interventi di ristrutturazione e adeguamento alle norme di prevenzione degli incendi, perdendo quindi i caratteri originari.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

PROT. SPEC. n. 185

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** piazza di Porta Saragozza 5

---

**Esibente** Opera diocesana per la conservazione e preservazione della fede  
**Proprietà** Opera diocesana per la conservazione e preservazione della fede

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che gli edifici annessi al "Campo Salus" non vengano identificati come di interesse documentale in quanto non hanno caratteri di pregio e sono edifici di servizio.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 196

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 13 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Masia 19

---

**Esibente** Mantovani Michele  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede l'eliminazione della classificazione di interesse documentale del moderno in quanto l'edificio e' stato realizzato negli anni '60 e oggi e' interessato da notevoli problemi statici.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 205

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 13 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Masia 19

---

**Esibente** Sergio Mantovani  
**Proprietà** Cooperativa Risanamento

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante evidenzia che l'edificio è classificato di interesse documentale del moderno e ne chiede la declassificazione, in modo da consentire demolizione e ricostruzione dell'edificio entro sagoma e aumento di Su con realizzazione di interrato per l'ampliamento della banca già in uso.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 207

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 13 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Masia 19

---

**Esibente** arch. Carla Angeloni  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassare il fabbricato da documentale del moderno a edificio generico, in modo da consentire la demolizione e ricostruzione con ampliamento della banca esistente tramite aumento di Su e del piano interrato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 214

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 86 Via Marzabotto (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via del Timavo 33

---

**Esibente** Gianpaolo Luigi Accossato  
**Proprietà** Magneti Marelli Spa

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante segnala che l'insieme delle officine non presenta alcuna eccezionalità sia in merito al disegno architettonico sia in merito alle soluzioni tipologiche e strutturali.  
La classificazione come edificio di interesse storico-architettonico della porzione di fabbricato è troppo penalizzante per la futura riorganizzazione dei fabbricati esistenti con diversa conformazione del volume edificato e l'eventuale prospettiva di conversione dell'area ad uso diverso da quello attuale (ad esempio la riconversione urbanistica nell'area occupata dallo stabilimento Magneti Marelli ad uso residenziale).  
Chiede pertanto l'eliminazione del vincolo conservativo posto sul fabbricato originario ad uso capannone industriale costruito dall'Ing. Weber negli anni 1937- 38, con possibilità di demolire e ricostruire con sagoma planivolumetrica diversa.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 216

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 27 Casteldebole PEEP - R5 (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** Salvemini, 11

---

**Esibente** Irene Bonvicini  
**Proprietà** Irene Bonvicini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'edificio che è identificato d'interesse storico documentale disciplinato dall'articolo 57 - in quanto immobile già destinato all'attività religiosa - è anche perimetrato in un agglomerato d'interesse documentale del moderno, risulta pericolante con strutture non idonee e attiguo a un'area interessata dalla costruzione di una "megastruttura" ad uso abitativo per cui "il valore storico" dell'ambito è già notevolmente intaccato. Le esigenze prestazionali per il recupero dell'edificio - che è attestato sul fronte stradale - non consentirebbero un'adeguamento risolutivo e pertanto chiede:  
- "il declassamento" dello stesso con la possibilità di costruzione in altra posizione arretrata rispetto al filo strada comunque all'interno dell'ambito di pertinenza.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*



PROT. SPEC. n. 217

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 27 Casteldebole PEEP - R5 (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** viale Salvemini 11

---

**Esibente** Irene Bonvicini  
**Proprietà** Irene Bonvicini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'edificio è identificato d'interesse storico documentale disciplinato dall'art. 57 e perimetrato in un agglomerato d'interesse documentale del moderno mentre parte dell'area di pertinenza e' esterno.  
L'osservante chiede d'inserire nella perimetrazione degli agglomerati d'interesse documentale del moderno l'area pertinenziale cosi' come evidenziata nell'allegata planimetria.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 226

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 77 Caserme Rosse (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via dell'Arcoveggio 58/2, 58/3

---

**Esibente** Roberto Gnudi  
**Proprietà** Arcoedil Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter ricostruire un edificio storico a torre, facente parte della Corte San pio, sulla base di informazioni presenti nel catasto pontificio e di tracce nel terreno.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 229

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 160 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via dei Colli 25, 27, 29

---

**Esibente** Raffaele Pistani  
**Proprietà** Raffaele Pistani

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa riferimento al Psc che avrebbe classificato l'area nell'ambito rurale di rilievo paesaggistico (da verificare: dalla collocazione dei civici si tratta invece di ambito di valore naturale e ambientale).  
L'osservante, visto che gli edifici di interesse documentale non erano classificati dal Prg, chiede che il Rue faccia riferimento a quanto previsto dall'art. A-21 della Lr 20/2000 lettera c (interventi edilizi non connessi all'attività agricola), pertanto:  
- che sia riconosciuta l'inesistenza dell'interesse documentale su detti edifici;  
- che sia riconosciuta la possibilità di intervenire con le modalità dell'art. A-21, comma 2, lettera c, per quanto riguarda la diversa tipologia e la diversa destinazione d'uso in area appositamente individuata.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 233

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Chiesa Calamosco 10

---

**Esibente** Paola Rava  
**Proprietà** Società Fondo Calamosco srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che per l'edificio, non compreso nel nucleo rurale originario identificato nel catasto Bomcompagni, già soggetto a trasformazioni edilizie (cioè ampliamenti e varianti) e che quindi ha perso i caratteri tipologici, sia eliminata la mappatura o classificazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 241

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 160 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via dei Colli 3

---

**Esibente** Francesco Segafredo  
**Proprietà** Società Pares Sas

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa notare che l'edificio individuato come di interesse storico-architettonico ha subito una ricostruzione completa dopo i bombardamenti bellici negli anni 1960-70, con opere oggetto di sanatoria (Put 21448/87).  
Chiede di declassarlo a edificio di interesse documentale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

PROT. SPEC. n. 242

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via Mattei 56

---

**Esibente** Maria Piazza  
**Proprietà** Di & Di Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di eliminare la classificazione di interesse documentale presente sull'edificio in quanto esso e' stato realizzato con permesso di costruire Pg 78650/05 e prima non esistente.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 244

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 8 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Vallescura 14

---

**Esibente** geom. Roberta Guzzinati  
**Proprietà** Condominio via Vallescura 14

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di definire, secondo criteri trasparenti e non discrezionali, la categoria tipologica degli immobili di interesse documentale.  
Chiede inoltre di eliminare la classificazione di interesse documentale presente sull'edificio.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 249

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Bondi 61/3

---

**Esibente** avv. Ugo Lenzi  
**Proprietà** avv. Ugo Lenzi

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di non considerare di interesse documentale l'immobile che e' stato completamente ricostruito a cavallo degli anni '50 poiche' integralmente demolito dal bombardamento del 14 ottobre 1944. L'edificio e' privo di qualsivoglia pregio architettonico e non esprime alcun "carattere del paesaggio urbano e rurale". L'edificio non era classificato nemmeno dal Prg.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*



PROT. SPEC. n. 255

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Pontevecchio 18

---

**Esibente** ing. Vincenzo Lucci, arch. Elena De Angelis  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione di un edificio non classificato dal Prg ma classificato dal Rue di interesse documentale, in quanto attualmente non sono più riconoscibili le testimonianze storico-documentali a causa delle trasformazioni avvenute.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 258

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Via Angelo Custode 81/2

---

**Esibente** avv. Federico Gualandi  
**Proprietà** Paola Cessi, Enrico Cessi

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede il ripristino tipologico di edifici oggi non piu' esistenti costituenti l'insediamento della cava di Monte Donato in localita' Muratto, in quanto pienamente rispettosi delle peculiarita' del territorio collinare.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 266

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Triachini 4, 6, 6/2, 6/4, via Bondi 28, 28/A

---

**Esibente** Barbara Vecchi  
**Proprietà** Manico Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che la classificazione di interesse documentale riguardi solo le parti di edificio riconducibili all'impianto industriale originario denominato "officina Toldi" tuttora riconoscibili.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale*

PROT. SPEC. n. 268

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 73 Borgo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Canuti 12

---

**Esibente** Ghedini Mauro  
**Proprietà** Ghedini Mauro

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa notare che l'immobile e' stato soggetto, nel tempo, a varie trasformazioni edilizie (Pg 30236 e Put 7549 del 1947, Prot. 2790/75, condono Pg 53213/86, autorizzazione edilizia Pg 99261/93, autorizzazione edilizia in variante Pg 85102/1995, Dia Pg 154655/2000, Dia Pg 2568/2001): le opere esterne realizzate hanno modificato la copertura originale e il prospetto ovest. Allega documentazione.  
Chiede quindi di accertare in base alla documentazione allegata che l'edificio non e' d'interesse documentale e, di conseguenza, di consentire l'incremento una tantum prevista dall'articolo 56.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 269

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Zucchi 8

---

**Esibente** don Ivo Manzoni  
**Proprietà** Parrocchia san Paolo di Ravone

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa notare che l'immobile, classificato dal Rue come edificio di interesse storico monumentale del moderno, non era classificato dal Prg ed e' stato oggetto di numerosi ampliamenti e modifiche per l'adeguamento normativo della casa protetta.  
Chiede che l'immobile venga declassificato.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 275

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Agucchi 82

---

**Esibente** Graziano Corra'  
**Proprietà** Sintexcal Spa

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio documentale in quanto oggetto di trasformazioni che ne hanno disperso anche gli eventuali caratteri di unitarietà della facciata.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 276

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto  
**Indirizzo** via Mondo 60

---

**Esibente** Maria Teresa Arus  
**Proprietà** Maria Teresa Arus

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede la declassificazione dell'edificio documentale in quanto la sagoma, rispetto al 1949, e' cambiata per la demolizione di una porzione di fabbricata documentata da foto allegate.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 278

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Nuova 1/2

---

**Esibente** Massimo Coppola  
**Proprietà** Andrea Villani

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede il declassamento di un edificio classificato dal Rue come di interesse documentale, non precedentemente classificato.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*



PROT. SPEC. n. 291

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Gaibara 9/4

---

**Esibente** Costante Ciuccarelli, Anna Chiarelli  
**Proprietà** Costante Ciuccarelli, Anna Chiarelli

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede il declassamento dell'immobile di interesse documentale in quanto non è previsto l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nemmeno per ragioni statiche.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 301

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 87 Bovi Campeggi (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Cipriani 6, 8

---

**Esibente** ing. Federico Bergami  
**Proprietà** Marco Milletti, Massimo Milletti

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga classificata di interesse documentale anche la parte di immobile crollata per eventi bellici. Allega documentazione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 302

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** Via Guidotti 33

---

**Esibente** Massimo Monari  
**Proprietà** I Girasoli srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di declassare l'edificio documentale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 319

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 74 Casteldebole produttivo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Caraton 20, 22

---

**Esibente** Vittorio Capelli avv. Riccarda Rondinini  
**Proprietà** Vittorio Capelli

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** Chiede che l'edificio sia declassificato

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 325

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Spadini 2

---

**Esibente** Nuova Esperia Immobiliare Srl  
**Proprietà** Nuova Esperia Immobiliare Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** Osserva che una porzione del complesso di proprietà è stato in parte classificato di "interesse documentale", con conseguente divieto di demolizione e ricostruzione. Il Prg ' 85 non classificava nessuno degli edifici in questione.  
E' presente un elettrodotto 132 kV che, qualora non si potesse spostare per la porzione oggi presente nella mappatura, non consentirebbe la permanenza di persone per più di quattro ore.  
L'osservante chiede la declassificazione della porzione classificata.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 334

**Quartiere**

**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Casteldebole n° 10

---

**Esibente** Marchesini Luigi Presidente Soc. Galotti Spa  
**Proprietà** Soc. Galotti Spa

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** PREMESSO CHE  
gli immobili citati in premessa sono classificati di "interesse documentale" normati dall'art. 57 del RUE; gli immobili in oggetto sono stati realizzati negli anni settanta in virtù di specifico atto convenzionale con il Comune di Bologna (registrato a Bologna Atti privati il 27/03/73 n. 18908); nel previgente gli edifici citati nella premessa non sono vincolati;  
CONSIDERATO CHE  
il RUE classifica tali immobili come se fossero stati costruiti in epoca antecedente al 1949 e pertanto di interesse documentale;  
OSSERVA CHE  
la classificazione di immobile di interesse documentale non è suffragata da nessuna motivazione in quanto di epoca recente e costruiti negli anni '70. Si chiede pertanto che venga eliminata tale classificazione.

---

***Controdeduzione***

**NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949. La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 336

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Toscana n° 136

---

**Esibente** Scalabrini Simonetta leg. Rapp. Società Carisbo Spa  
**Proprietà** Società Carisbo Spa

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** Chiede l'eliminazione dell'interesse documentale per poter attuare l'Accordo di Programma stipulato.

---

### ***Controdeduzione***

*ACCOLTA in ragione dei contenuti dell'accordo di programma.*

*Con delibera consiliare OdG n. 43 del 18 marzo 2002, furono approvate le linee d'indirizzo per il miglioramento della qualità dell'offerta di strutture scolastiche nel quartiere Savena - zona San Ruffillo. Il programma - approvato con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 della LR 20/00, dotato di pubblica utilità - prevede la realizzazione (attualmente in corso di completamento) di un polo scolastico integrato che ospiti tutte le strutture facenti capo all'Istituto Comprensorio n. 13, mediante ampliamento del complesso immobiliare scolastico sito in via Buon Pastore (già di proprietà Carisbo s.p.a., ceduto in proprietà al Comune) e contestuale dismissione dell'immobile di via Toscana n. 136 (già di proprietà del Comune di Bologna) che attualmente ospita la scuola dell'infanzia e la scuola elementare "Severino Ferrari" e ceduto in proprietà a Carisbo, previa variazione della destinazione urbanistica di essi. L'area di via Toscana n. 136 è stata classificata "Zona residenziale di completamento R1 (Zona omogenea B)", disciplinata da specifica scheda normativa da aggiungere all'art. 51 delle N.d.A. (inserita nel primo Poc, in virtù dell'art. 7- Norma transitoria\_ del Rue). La realizzazione dell'intervento di nuova costruzione ad uso residenziale ammesso dalla specifica scheda normativa introdotta con l'AdP prevede la integrale demolizione del preesistente edificio ad uso scolastico.*

PROT. SPEC. n. 343

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Turchese n° 3

---

**Esibente** Tintorri Alessandro tecnico incaricato  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** **PREMESSA**  
1. l'immobile (allora via verde, 23) è stato oggetto di intervento di ricostruzione con modifiche come da scheda Ufficio Tecnico (all. A) perchè "distrutto da eventi bellici", come indicato sull'elaborato a firma Ing. G. Boriani - P.G. 11593/48 (all. B), dove sono rappresentate le piante del piano terra e primo, oltre al "prospetto a levante" corrispondente a quello sulla attuale via Turchese.  
2. nel tempo l'immobile ha subito ripetuti interventi e già nel 1967 l'edificio appare sostanzialmente modificato, come si evince dalle planimetrie catastali allegate (all. C) e dalle fotografie scattate prima degli interventi eseguiti negli anni '80 (all. D)  
nel 1982 con la Concessione Edilizia PUT 6671N/82 inizia una serie di interventi, protrattisi per circa un decennio, che hanno conferito all'immobile l'attuale configurazione, eccezion fatta per le variazioni di alcune forometrie in seguito a nuove distribuzioni interne ed all'inserimento di tettoie lignee a protezione dei terrazzi, come documentato nelle fotografie allegate (all. E) l'immobile attuale non può quindi essere classificato tra quelli che "testimoniano i caratteri del paesaggio urbano e rurale" perchè è stato via via modificato fino a perdere le caratteristiche originarie a discapito di un "nuovo" edificio, il cui linguaggio rimanda si allo stilema del villino (tipo D/a come da Tav. 5.4.4 -PRG '85) senza però rispettarne i connotati tipologici, compositivi distributivi e materici, come evidenziato dalla documentazione allegata.  
**OSSERVAZIONE**  
appare incongrua la classificazione dell'immobile tra quelli di interesse documentale e pertanto si chiede che venga modificata

---

### **Controdeduzione**

#### **NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*



PROT. SPEC. n. 345

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Pier Dè Crescenzi n.ri 22, 24, 26, 30,32,34

---

**Esibente** Colina Paolo direttore tecnico ACER Bologna  
**Proprietà** ACER Bologna

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** I fabbricati ubicati in via Pier Dè Crescenzi civv. 22-24-26 e civv. 30-32-34, originariamente di tipo "popolarissimo" realizzati all'interno del "quartiere Costanzo Ciano" alla metà degli anni Trenta dall'allora I.A.C.P., risultano fortemente rimaneggiati a seguito di una ristrutturazione globale apportata all'inizio degli anni ottanta, con le concessioni edilizie P.G. 48003/80 e P.G. 49866/80 di cui si allega copia. Contrariamente a quanto avvenuto per le strutture portanti In cemento armato, lasciate integre per le buone condizioni statiche, il disegno architettonico delle facciate e le tipologie distributive interne sono state modificate significativamente. Preso atto che l'art. 57 del R.U.E. prevede che, per gli edifici di interesse documentale, vengano rispettati i sotto elencati requisiti:

1. mantenimento delle componenti di paesaggio urbano e rurale;
2. mantenimento dei principali caratteri architettonici interni;
3. mantenimento delle relazioni tra edificio e spazio aperto;

considerato che, per quanto concerne il requisito n° 1, i fabbricati in esame:

- risultano oggetto di un intervento globale di ristrutturazione e adeguamento che non ha garantito la persistenza e riconducibilità dei materiali originali;
- non hanno conservato le facciate nel disegno e nell'unitarietà originale a causa della chiusura di aperture preesistenti e apertura di nuove finestre, dell'installazione di corpi ascensore esterni, dell'inglobamento dei balconi in nicchia e della realizzazione di nuove terrazze aggettanti;
- non hanno mantenuto gli intonaci tradizionali in quanto sostituiti da rivestimenti di tipo plastico;
- non hanno mantenuto né gli infissi, né i serramenti e nemmeno la parti tura originale dei medesimi;

valutato inoltre che, per quanto concerne il requisito n° 2, i fabbricati in esame:

non hanno mantenuto la persistenza e la riconducibilità dei caratteri architettonici essenziali in quanto le opere di ristrutturazione hanno previsto internamente:

- una differente distribuzione tipologica degli alloggi con conseguente diminuzione del numero degli stessi (50 anziché 70 come all'origine) mediante la distribuzione di 2 - 3 alloggi per piano anziché 3 - 4 come all'origine (con l'eliminazione degli alloggi cosiddetti "camere-alcova" aventi una superficie di circa 20 mq.);
- la rimozione globale della posizione delle tramezzature originali;
- il rinnovo e l'adeguamento igienico degli appartamenti;
- l'installazione degli impianti tecnologici e rinnovo di quelli elettrici;

ritenuto inoltre che, per quanto concerne il requisito n° 3, la sistemazione dell'area cortiliva dell'agglomerato edilizio in esame ha modificato i percorsi distributivi originari. Anche gli accessi agli edifici sono stati modificati a causa della realizzazione dei corpi ascensore accostati agli accessi originali,

**CHIEDE**

alla luce di quanto esposto si ritiene che i fabbricati siano privi dei requisiti essenziali di interesse documentale in quanto non riconducibili al valore testimoniale originale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto non pertinente*

## PG. N. 71522 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 351

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 84 Pontelungo (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Triumvirato 23/5

---

**Esibente** Fin Progett Imm Srl  
**Proprietà** Fin Progett Imm Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che sia eliminata la classificazione di interesse documentale in quanto costruito negli anni '60 a uso magazzino.

---

### ***Controdeduzione***

***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 352

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** viacolo De' Facchini 8

---

**Esibente** arch. Nullo Bellodi  
**Proprietà** Giovanni Facchinetti Pulazzini

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di classificare come edificio di interesse documentale l'edificio posto in via De' Facchini di cui al foglio 189 mappale 192.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

PROT. SPEC. n. 376

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 166 Reno (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Agucchi 124

---

**Esibente** Gino Simoni  
**Proprietà** Simoni Cave Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di classificare di interesse documentale tre edifici attualmente non più esistenti.  
OSSERVAZIONE. 2  
L'osservante chiede di prevedere nell'Ambito di valore naturale e ambientale (art. 69) l'uso 2c (depositi di materiali a cielo aperto).

---

### ***Controdeduzione***

**OSSERVAZIONE 1**  
**NON ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*La mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale quando, essendo ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE, se ne riscontrava la persistenza nel sedime storico, e in relazione sia agli interventi effettuati, sia allo stato attuale dell'edificio.*

**OSSERVAZIONE 2**

**NON ACCOLTA** in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per gli ambiti di valore naturale e ambientale.

PROT. SPEC. n. 392

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 72 Arcoveggio-Bolognina Nord (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Manin 33

---

**Esibente** Gilberto Coffari  
**Proprietà** Coop Adriatica Scarl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di eliminare la classificazione di edificio di interesse documentale del moderno riguardo alla sola parte di edificio occupata dalla Cooperativa e mantenendola per il fronte su via Manin.

---

***Controdeduzione***

***ACCOLTA DI FATTO***

*In relazione all'approfondimento delle modalità di individuazione degli edifici di interesse documentale del moderno, si ritiene che l'edificio in esame non ne faccia parte.*

PROT. SPEC. n. 408

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** Beniamino Gigli 1

---

**Esibente** ROSAI srl

**Proprietà** ROSAI srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** Chiede che l'edificio in oggetto venga stralciato da quelli identificati come documentali, allega documentazione.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 414

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 13 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Barontini 26

---

**Esibente** arch. Silvia Raspanti  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede:  
- una maggiore chiarezza nei criteri per la classificazione degli edifici documentali, specificando a quale riconoscibilità si faccia riferimento;  
- che l'edificio in questione non sia classificato come documentale in quanto non esistente al 1949 e perché non riconoscibile;  
- che l'aggiornamento della mappatura degli edifici documentali abbia una cadenza periodica indicata nel RUE per la quale si propongono due aggiornamenti all'anno.

---

### **Controdeduzione**

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 436

**Quartiere**

**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Cairoli 6

---

**Esibente** Veronesi Marco, Veronesi Paolo, Veronesi Carlo  
**Proprietà** Veronesi Marco, Veronesi Paolo, Veronesi Carlo

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** Gli osservanti rilevano che l'edificio e' stato danneggiato durante i bombardamenti e parzialmente ricostruito successivamente al 49.  
Chiedono pertanto di stralciarlo da quelli identificati come di interesse documentale.  
Allegano documentazione fotografica e copia del progetto di ricostruzione datata 28/02/49

---

***Controdeduzione***

***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*



PROT. SPEC. n. 439

**Quartiere**

**Ambito** 6 Quartiere giardino - Murri (Ambito storico - quartiere giardino)

**Indirizzo** Murri 87

---

**Esibente**

**Proprietà** Veronesi Marco, Veronesi Paolo

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che all'edificio venga tolta la classificazione di interesse documentale.  
Allega documentazione fotografica

---

### ***Controdeduzione***

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 442

**Quartiere**

**Ambito** 6 Quartiere giardino - Murri (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** Murri 71

---

**Esibente** Carlo Veronesi  
**Proprietà** Lo Sterlino srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che all'edificio venga tolta la classificazione di interesse documentale.  
Allega documentazione fotografica

---

***Controdeduzione***

***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 443

**Quartiere**

**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)

**Indirizzo** via Punta 7

---

**Esibente** Daniele Riccioli tecnico

**Proprietà** Lino Musiani

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga tolta la classificazione di edificio documentale a quello identificato con il sub 7 tra quelli di sua proprietà'.  
Allega documentazione fotografica.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 448

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Strada Maggiore 8

---

**Esibente** Paolo Galli  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che all'edificio venga tolta la qualifica di interesse documentale per demolirlo e sostituirlo con una tettoia come indicato dalla Soprintendenza.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 452

**Quartiere**

**Ambito** 92 Irma Bandiera - Montefiorino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)

**Indirizzo** Via dalla volta 4/2

---

**Esibente** Maria Luigia Nicot

**Proprietà** NICOT srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga apposto un vincolo di tutela ai fabbricati presenti già nel catasto pontificio e ne venga consentito il recupero con uso residenziale attraverso un intervento di restauro. I fabbricati si trovano all'interno del Piano Part Bertalia - Lazzeretto (individuati nello studio allegato al piano - zona edificata 14).

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con il piano particolareggiato approvato e relativa convenzione attuativa sottoscritta dagli osservanti.*

PROT. SPEC. n. 454

**Quartiere**

**Ambito** 97 Via dell'Industria / Via Larga (R5.7) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Mario Stefanelli

**Proprietà** Immobiliare Larga srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'edificio identificato al mappale indicato e' pressochè demolito e fa parte del Comparto R5.7a presentato il 25/07/2007. Il piano prevede la completa demolizione del fabbricato, demolizione autorizzata dall'UO Storico documentale (parere del 12/03/08 allegato).

Chiedono l'eliminazione della classificazione come documentale e venga consentita la demolizione come previsto dal piano.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 455

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Andrea Costa 69/2

---

**Esibente** Diego Gianaroli  
**Proprietà** Societa' Olimpia Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa notare che l'edificio (cinema Olimpia) ha subito una completa ristrutturazione negli anni '80 e che e' un anonimo contenitore.  
Chiede che venga eliminato il vincolo documentale e che sia consentita la demolizione e ricostruzione.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 461

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 145 Sabiem (Ambito di sostituzione misto)  
**Indirizzo** via Emilia Ponente, via Prati di Caprara, via Nanni Costa

---

**Esibente** Gian Felice Pavirani  
**Proprietà** Pilar Srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di eliminare il vincolo documentale sui fabbricati A-parte e B-parte e di consentirne la totale demolizione senza alcun vincolo di conservazione degli stessi.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*



PROT. SPEC. n. 463

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via de' Griffoni 2

---

**Esibente** Stefano Quarnghi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante fa notare che risulta essere piu pertinente alla effettiva consistenza e al reale carattere dell'edificio in oggetto la classificazione di edificio di interesse documentale, limitatamente alla parete prospettante su Via de' Griffoni, anziche' di edificio di interesse storico-architettonico, in quanto parzialmente ricostruito nel dopoguerra.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*L'osservazione non e' pertinente in quanto l'individuazione degli edifici di interesse storico - architettonico spetta al PSC.*

PROT. SPEC. n. 471

**Quartiere**

**Ambito** 106 Fornace Emiliana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** Vicolo Pellegrino 8

---

**Esibente** Mario Stefanelli  
**Proprietà** Immobiliare Galluzzi srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare la classificazione di interesse documentale dell'edificio in oggetto, trattasi di edificio industriale dismesso.  
Appare nel 49 ma già nel 71 risulta avere consistenza planivolumetrica completamente alterata. Stato attuale di collabenza.  
Allega documentazione fotografica con viste aeree.

---

***Controdeduzione***

***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 472

**Quartiere**

**Ambito** 80 Pontevecchio-Via Lombardia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Emilia Levante 20

---

**Esibente** Maria Bernardoni  
**Proprietà** CISA 2000 srl

---

**Gruppo di risposta** RICHIESTE DE/CLASSIFICAZIONE

**Riassunto** L'osservante chiede che l'edificio in oggetto non venga classificato come di interesse documentale, per poter procedere a riqualificazione dell'area con edificio maggiormente adatto al contesto.  
Disponibilita' a collaborare ad eventuali progetti con finalita' pubbliche in relazione all'immobile in oggetto.  
Allega documentazione fotografica dell'edificio a ridosso del Pontevecchio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

*Per quanto riguarda le possibilità di intervento si rimanda al testo normativo controdedotto del RUE.*

PROT. SPEC. n. 22

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via degli Aceri 23, 25, 27

---

**Esibente** Leandro Fiorentini  
**Proprietà** Leandro Fiorentini

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante richiede che possano essere conteggiati come Sa i posti auto scoperti ai fini del calcolo dei 30 mq minimi dovuti per ogni nuova unita' immobiliare realizzata in questo tipo di ambito.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 49

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Cavalieri Ducati 5

---

**Esibente** Mario Gironi  
**Proprietà** Mario Gironi

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter prevedere per l'ambito, tra gli usi sottoposti a verifica di ammissibilità, anche 2a, 3a, 4c, in quanto l'edificio è posto al confine dell'ambito tra due assi viari di rilievo, in un contesto urbanizzato. Chiede inoltre di modificare il comma 6 dell'articolo 70 che prevede solo nuove costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo, annullando in tal modo la capacità residua sul lotto prevista dal Prg (616 mq).

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale stabiliti dal PSC .*

PROT. SPEC. n. 50

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 189 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via del Terrapieno

---

**Esibente** Gianfranco Gironi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter ammettere negli usi previsti dall'ambito 3a e 4c con verifica di ammissibilità.  
L'edificio e' sito ai margini dell'ambito a fianco della tangenziale.  
Chiede inoltre di integrare il comma 4 dell'articolo 70 prevedendo la possibilità di interventi di infrastrutturazione, in caso contrario anche gli usi ammessi non sono di fatto insediabili.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale stabiliti dal PSC .*

PROT. SPEC. n. 59

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 180 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Casaglia

---

**Esibente** Gabriella Casali  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di inserire l'uso abitativo tra quelli ammessi in ambito agricolo periurbano.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con il PSC che in conformita' al PTCP negli ambiti agricoli periurbani non ammette insediamento di nuova residenza.*

PROT. SPEC. n. 99

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Boiardo 21

---

**Esibente** Marco Maiani  
**Proprietà** Marco Maiani

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di diminuire la pezzatura degli alloggi in ambito agricolo da 75 mq a 60 mq di Su e da 30 mq a 0 per la Sa. In alternativa propone di considerare Sa i posti auto scoperti.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*



## PG. N. 67445 del 21/03/2009

PROT. SPEC. n. 106

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Aldo Prati  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di inserire il TP6 presente in POC anche nel RUE ed ottenere i relativi provvedimenti autorizzativi in attuazione della scheda TP6 durante il regime di salvaguardia.

---

### ***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE alla disciplina del RUE*

PROT. SPEC. n. 108

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Siepelunga 81

---

**Esibente** geom. Claudio Vella  
**Proprietà** Impresa Costruzioni geom. Vella

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante analizza quanto prevede il Ptcp per il sistema collinare, per cui si rileva che modeste entità di costruzioni ad incremento dell'esistente nel rispetto del contesto o la realizzazione di Sa interrate, non costituiscono elementi ostativi alla strategia generale del piano e all'ottenimento di autorizzazioni paesaggistiche.  
Chiede che il Rue si conformi alla normativa sovraordinata.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 115

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Roncrio

---

**Esibente** Gianfranco Pazzaglia  
**Proprietà** Azienda agricola Gianfranco Pazzaglia

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante, in qualità di titolare di azienda agricola coltiva diversi agricoli per un totale di 89 ettari, chiede la possibilità di realizzare fabbricati accessori per il ricovero delle attrezzature necessarie alla lavorazione dei terreni situati in zona collinare, per cui sarebbero sufficienti 50 mq.

Fa notare che aveva già fatto osservazione al Psc, controdedotta indicando che sarebbe stato il Rue a disciplinare tali interventi.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 117

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 179 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Stradelli Guelfi

---

**Esibente** Giuseppina Farini  
**Proprietà** Giuseppina Farini

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede l'inserimento, negli usi ammessi per l'ambito, dell'attività florovivaistica in quanto non assimilabile alla silvicoltura e di poter prevedere strutture dedicate al commercio diretto (uso tipo 4c).  
Chiede inoltre che la superficie minima per le attività florovivaistiche venga ridotta ad 1 ettaro.  
Allega una relazione sull'attività florovivaistica e sulle necessità in termini di dotazioni edilizie, con l'individuazione degli indici di riferimento.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 124

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Aposazza, via Ferrarese, Autostrada A13

---

**Esibente** Marvil srl  
**Proprietà** Marvil srl

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante ha presentato osservazione al Psc con Pg 26549/08 prot. Spec 286 relativa alla richiesta dell'associazione di camperisti per la realizzazione di un'area di sosta attrezzata. L'osservazione e' stata parzialmente accolta individuando all'interno dell'area proposta la porzione da acquisire tramite perequazione da indicare nella tavola delle attrezzature e spazi collettivi nella Situazione Campagna di Calamosco e Villola. La proposta prevede anche l'inserimento di contenitori di servizio per circa 2000 mq di Su. Visto che nell'ambito in cui si trova (articolo 70) non e' previsto l'intervento ipotizzato ma solo interventi sull'esistente, chiede l'inserimento di un articolo normativo che preveda la possibilita' di realizzare quanto gia' previsto nel Psc.

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto la norma ammette l'uso da insediarsi (5b) ma non prevede la possibilità di nuova edificazione in coerenza con gli obiettivi previsti dal PSC e a quanto già controdedotto alla osservazione allo stesso PSC prot. Spec. 286 che specificava la volontà di realizzare interventi a raso e elementi tecnologici interrati.*

*La proposta presentata in osservazione al RUE prevede invece l'edificazione di circa 1800-2000 mq di Su per strutture di servizio, non totalmente attinenti alla funzione principale, e risultano pertanto in contrasto con le possibilità di intervento del territorio rurale.*

*Si conferma l'interesse dell'Amministrazione comunale, una volta acquisita l'area con lo strumento della perequazione ai sensi dell'articolo 89 del PSC e definito un progetto realizzativo di specifici servizi strettamente collegati all'uso 5b, di intervenire con eventuali modifiche allo strumento urbanistico.*

PROT. SPEC. n. 173

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via la Bastia 7

---

**Esibente** Nelly Weiss  
**Proprietà** Nelly Weiss

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'articolo 69 ammettendo interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilita' di eliminare parti edilizie incongrue e superfetazioni.  
Rileva un contrasto normativo tra l'articolo in oggetto e la legge 20 art. A-21 comma 2 Lettera c che prevede espressamente la demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di edifici di tipologia diversa e diversa destinazione d'uso in aree idonee opportunamente individuate. Le prescrizioni del Rue risultano piu' rigide della norma regionale ammettendo solo la ristrutturazione.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 174

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via la Bastia 2

---

**Esibente** Daniele Quaglio  
**Proprietà** Azienda florovivaistica La Bastia

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante rileva che il testo dell'articolo 69 non risulta chiaro in merito al fatto di poter effettuare interventi di ampliamento. Al comma 5 si parla di interventi che "comportano limitazioni alla nuova edificazione delle unita' poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati". Sembra quindi che possano essere ammesse nuove costruzioni negli ambiti di valore naturale e ambientale. Se cio' non fosse si rileva un contrasto con la legge 20 articolo A-17 che, al punto c del comma 4, dispone la nuova costruzione di edifici connessi con lo svolgimento di attivita' compatibili con le esigenze di tutela.  
Allega la valutazione della Provincia sul Psa dell'azienda, favorevole con alcune prescrizioni.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale di valore naturale e ambientale stabiliti dal PSC*

PROT. SPEC. n. 234

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via dei Colli 54

---

**Esibente** Maurizia Giusti  
**Proprietà** Maurizia Giusti

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede che all'interno dell'ambito di valore naturale e ambientale siano previste zone a "statuto sperimentale", ovvero aree di eccellenza al fine scientifico, didattico ed esplorativo che si rivolgono all'agricoltura e all'architettura per la tutela e la valorizzazione del territorio. Propone una stretta collaborazione con gli assessorati all'urbanistica, all'ambiente e alla cultura. L'osservante fa notare che l'area in suo possesso, denominata "l'orto dei giusti", potrà così rendere agibile alla cittadinanza un luogo privato destinato all'agricoltura con la vocazione alla comunicazione di valori ecosostenibili, ma per lo sviluppo delle attività sarà necessaria la realizzazione di idonei servizi igienici e di un deposito per gli attrezzi. Si potrebbe a questo scopo ristrutturare l'edificio con l'obiettivo di armonizzarlo ulteriormente con l'ambiente circostante, tramite intonaci di terra cruda e tetto a giardino pensile. Si prevedono anche il montaggio temporaneo di alcune piccole strutture in legno a semplice appoggio, solo per le occasioni di incontro, e l'installazione di pannelli fotovoltaici mobili. Il progetto denominato è stato patrocinato dal quartiere S.Stefano nella seduta del 26/09/09 Pg 22376/2009.

---

### **Controdeduzione**

*ACCOLTA DI FATTO in relazione al progetto l'orto dei Giusti e quindi all'attività ortiva proposta in quanto coerente con gli obiettivi di fruizione sostenibile della collina.*

*Per quanto attiene gli interventi di nuova costruzione, non sono ammessi dall'ambito in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale di valore naturale e ambientale stabiliti dal PSC.*

*L'edificio esistente è illegittimo, e pertanto non può essere recuperato.*



PROT. SPEC. n. 282

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Casaglia 35

---

**Esibente** arch. Simona Ventura  
**Proprietà** Gian Marco De Paulis

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter realizzare una nuova costruzione completamente interrata non trattandosi di territorio dove svolge attività agricola, per realizzare un parcheggio pertinenziale.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con le modalità indicate nel RUE controdedotto*

PROT. SPEC. n. 285

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via dei Colli 10

---

**Esibente** Francesco Bini  
**Proprietà** Francesco Bini

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede che anche i privati cittadini possano edificare fabbricati per il ricovero attrezzi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con appezzamenti inferiori a 10 ha.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale di valore naturale e ambientale stabiliti dal PSC*

PROT. SPEC. n. 344

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Agresta Salvatore  
Proprietà CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI DI BOLOGNA

---

Gruppo di risposta TERRITORIO RURALE

Riassunto Osserva che nel punto 6 dell'art. 70 è previsto che "la realizzazione di fabbricati di servizio destinati alla coltivazione dei fondi e la silvicoltura è richiesta una sup. aziendale (collocata nel territorio comunale e facente parte della struttura fondiaria e proprietaria antecedente l'adozione del Psc) minima pari a 5 ha in pianura e 10 ha in collina; la su massima...", mentre molte aziende agricole hanno terreni in proprietà coltivati "a cavallo" tra due comuni.  
Chiede una modifica dell'art. 70, punto 6, prevedendosi che la superficie aziendale minima sia collocata nel territorio comunale di Bologna ed eventualmente in territorio comunale contiguo al terreno posseduto così da considerare i terreni come un'unica struttura fondiaria.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con le prescrizioni previste per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*

PROT. SPEC. n. 348

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** via di Roncrio, via delle Lastre, via della Trappola, via Goffreda

---

**Esibente** Franco Pellizzer

**Proprietà** Franco Pellizzer

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto**

L'osservante ha presentato ricorso al Tar avverso l'approvazione del Psc. Manifesta la disponibilità ad accordi con l'Amministrazione ai sensi dell'articolo 18 della Lr 20/2000 per le aree di proprietà adiacenti al parco di Paderno e del Paleotto.

Rileva che il RUE non affronta il tema della collina con riferimenti disciplinari precisi ed è totalmente assente il tema del collegamento del sistema dei parchi pubblici.

Chiede un riscontro in merito alle azioni da intraprendere che si evincono dalla controdeduzione al Psc in ordine a progetti di valorizzazione collinare che pongono un divieto generalizzato, ritenuto incongruo, alla realizzazione di edifici ad uso abitativo.

Chiede di prevedere di definire delle sinergie con l'Amministrazione, utilizzando gli strumenti dell'accordo e della perequazione, per cedere aree di interesse.

Chiede che in tutti gli ambiti agricoli collinari vengano consentiti limitati interventi di nuova costruzione se legati a progetti finalizzati alla fruizione collettiva e da realizzare con partenariato pubblico - privato.

---

### ***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

PROT. SPEC. n. 350

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Olmetola, via Felicina

---

**Esibente** Sim Srl, Emma Srl  
**Proprietà** Sim Srl, Emma Srl

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante chiede:

- di eliminare la qualificazione dell'area, denominata zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale, come ecosistema terrestre;
- di confermare la destinazione e gli usi equiparati al Turistico-ricreativo come da Prg;
- di estendere le previsioni di destinazione ed usi turistico-ricreativi all'area Morazzo, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Cc 159/2003;
- in subordine, l'applicazione del regime perequativo previsto dal Psc e dal Rue.

---

### ***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

## PG. N. 71557 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 357

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Chiappelli Luisa Amministratrice Società Centonze Srl  
**Proprietà** Soc. Centonze srl

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** chiede di poter realizzare un fabbricato a servizio delle attività agricole del fondo mediante accordo con l'amministrazione comunale in quanto la superficie aziendale di circa 8 ha non raggiunge il minimo richiesto di 10 ha (modifica art. 70 comma 6)

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con le prescrizioni previste per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*

PROT. SPEC. n. 362

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via dei Colli 39

---

**Esibente** Fontana Fabio  
**Proprietà** Fontana Fabio

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** chiede che:

1. Sia consentita la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo rurale nei fondi che ne siano già forniti, da parte degli IAP che ne dimostrino l'effettiva necessità per la loro conduzione, ivi compresi i casi di ricambio generazionale,
2. Sia chiarito e comunque consentita la possibilità di realizzare edifici (attrezzature sportive) quali piscine, campi di bocce, ecc. nei fondi ove la conduzione agricola sia associata ad attività agrituristica,
3. Per la realizzazione di nuovi edifici strumentali all'attività agricola, sia sostituito il parametro "superficie aziendale" con il parametro "redditività" (dimostrabile anche mediante PSA) e che, in ogni caso, la superficie aziendale presente in data antecedente all'adozione del PSC possa essere aumentata mediante accorpamenti, computando ovviamente gli edifici già presenti ed eventualmente "stralciati" non più destinati ad uso strumentale agricolo. Sia inoltre prevista la possibilità di derogare le superfici massime stabilite per i nuovi edifici strumentali all'attività agricola, almeno per quelle aziende che dimostrino di non aver stralciato o alienato dal corpo aziendale originario, negli ultimi 20 anni, fabbricati poi destinati ad usi non agricoli.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dalle norme di PSC e tenuto conto della recente approvazione di PSA per l'azienda in oggetto*

PROT. SPEC. n. 366

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Paolucci Vittorio incaricato dalla proprietà  
**Proprietà** Rinaldi Meri titolare Azienda Agricola IL FONDO - via Sabbiuo n° 8

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto**

OSSERVAZIONE 1

1. l'irrazionalità ed incongruenza della qualificazione dell'intero territorio agricolo in Comune di Bologna quale "agricolo periurbano" non riscontrandosi in tutto il territorio agricolo del Comune di Bologna, e comunque non nelle aree già oggetto della scheda urbanistica TP9, gli elementi distintivi che identificano il territorio agricolo periurbano ai sensi dell'art.A-20 della L.R.n.20/2000 impropriamente richiamato dall'art.28 delle norme del P.S.C. adottato; e quindi la necessità di più correttamente e coerentemente perimetrare il territorio da considerarsi "agricolo periurbano"

2. l'irrazionalità ed incongruenza della esclusione agli art.29 e 30 (ed in particolare all' art. 30 per quanto qui interessa) della "possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo su fondi agricoli che ne siano sprovvisti", senza ammettere, anche in conformità alla pianificazione sovraordinata, tuttavia ""la realizzazione di strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali e dei loro nuclei familiari; previsione quest'ultima che dovrebbe quindi essere integrata;

3. in ogni caso irrazionale ed incongrua è la cancellazione della scheda TP9 oggi vigente che dovrebbe conseguentemente essere reintrodotta.

OSSERVAZIONE 2

1. che occorre che in primo luogo venga chiarito in quale Ambito siano effettivamente ricompresi i terreni dell'Azienda Agricola il Fondo.

la necessità di modificare la previsione di cui al comma 5 dell'art.69 del RUE prevede che "Sugli edifici esistenti che ospitano usi esclusi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.", dovendosi su di essi quantomeno ammettere anche la manutenzione straordinaria.

2. la necessità di modificare la previsione inserita al comma 5 dell'art.69 del RUE laddove prevede che "Qualora vengano recuperati edifici con originaria destinazione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'agricoltura è comunque preclusa per anni 10 dalla trascrizione di cui al punto seguente. Successivamente, la costruzione di nuovi manufatti è subordinata alla verifica delle esigenze dell'azienda, conseguenti alla modifica dei sistemi di produzione agricola."

3. risulta opportuno che il Comune chiarisca che le prescrizioni che il Comune sembra voler introdurre nel corso della "gestione ordinaria e straordinaria del territorio", costituiscono linee guida nella previsione di prescrizioni nel quadro di Piani, e relative convenzioni, correlati alle esigenze dell'azienda (sostanzialmente P.S.A.), e non invece nella "gestione ordinaria e straordinaria del territorio" senza integrazioni strutturali dell'Azienda.

OSSERVAZIONE 3

1. la necessità, per rispetto della disciplina sovordinata del PSC, che al primo comma dell'art.70 venga rimosso l'"anche" che ingenera equivoci od addirittura introduce illegittimamente una previsione diversa da quella già disciplinata dal PSC.

2. che le limitazioni introdotte allo sviluppo aziendale dal comma 6 dell'art.70 dovrebbero essere specificamente previste come inderogabili per il solo caso di interventi diretti; e di meri parametri di riferimento orientativi per gli interventi inseriti nel quadro di un Piano correlato alle esigenze specifiche dell'azienda (sostanzialmente P.S.A.).

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1

*NON PERTINENTE in quanto materia del PSC*

OSSERVAZIONE 2

*NON ACCOLTA per quanto riguarda l'articolo 69 comma 5 in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela degli ambiti di valore naturale e ambientale fissati dal PSC,*

OSSERVAZIONE 3

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente all'eliminazione della parola "anche" al primo comma dell'articolo 70*



PROT. SPEC. n. 395

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Ferrarese 168

---

**Esibente** ing. Giovanni Poluzzi  
**Proprietà** Dante Coltelli

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di poter demolire tre fabbricati di proprietà con accorpamento dei volumi in unico fabbricato, questo valorizzerebbe gli aspetti paesaggistici in quanto i tre fabbricati (autorimesse, ripostigli) sono a ridosso di quello classificato. Chiede di poter effettuare l'intervento anche se non in possesso della qualifica IAP.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che vengano inserite all'articolo 26 punto 4 le "ricostruzioni entro sagoma con traslazione dell'area di sedime" stralciandole dalla nuova costruzione. Chiede la possibilità di accorpare piccoli fabbricati legittimi (autorimesse isolate, ripostigli) in un unico corpo.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante segnala che l'edificio ex stalla fienile (mappale 11 sub 3) viene classificato solo per una porzione, mentre nel Prg era classificato 2b per una porzione maggiore: chiede che venga aggiornata la tavola del Rue.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*NON ACCOLTE in quanto in contrasto con gli interventi previsti nell'ambito*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA. La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche e la mappatura degli edifici d'interesse documentale è stata effettuata utilizzando l'analisi della serie storica delle foto aeree, con sovrapposizione con la cartografia comunale. L'edificio, o parte di esso, è stato identificato come d'interesse documentale per la parte ad oggi esistente ai sensi dell'articolo 20 del RUE.*

PROT. SPEC. n. 397

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Marco Emilio Lepido 214/3

---

**Esibente** ing. Giovanni Poluzzi  
**Proprietà** Lorian Predieri

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede che venga inserito in cartografia un silos esistente dal dopoguerra (allega documentazione catastale).  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che venga fatta una verifica sui mappali 2 e 3 foglio 27 perche' sono stati annessi alla adiacente area campita come attrezzatura "spazi per il culto" - Santo Spirito.  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede, in merito al divieto di variare i percorsi, di tenere conto delle limitazioni di ciascun luogo, delle diverse proprieta' o dell'allontamento da finestre di un edificio esistente.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede di modificare l'articolo 70 relativamente all'obbligo di realizzare per nuove unita' immobiliari Su non inferiore a 75 e Sa non ineriore a 30 mq escludendo dalla disciplina gli edifici documentali o storico architettonici. Rileva che la realizzazione della Sa fuori terra puo' riferirsi solo alla creazione di autorimesse e non di locali accessori quali cantine, ecc.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA CON MODIFICA TAVOLA*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA CON MODIFICA TAVOLA*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 4*

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 398

**Quartiere****Ambito** 175 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)**Indirizzo** Via Cristoforo Colombo n.34 e Via Ca' Rosa**Esibente** Ing. Poluzzi**Proprietà** MUSIANI GIANFRANCO**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE**Riassunto**

Osserva che,

- a) venga inserito nell'art.69 del RUE (Ambiti di valore naturale e ambientale) la possibilità di potere intervenire per l'adeguamento di allevamenti esistenti, come quelli in oggetto (bovini da latte), con ampliamenti idonei alle nuove necessità delle aziende agricole. Tale possibilità si ritiene debba essere consentita anche alle aziende agricole (con iscrizione alla CCIAA) i cui titolari non abbiano i requisiti di Imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto.
- b) che negli Ambiti di valore naturale e ambientale (art.69) sia preso in considerazione la possibilità per determinate situazioni, come quella della proprietà in oggetto, di consentire ampliamenti dei fabbricati agricoli esistenti e realizzazione di nuove costruzioni necessari per il mantenimento dei requisiti di produttività e competitività delle aziende agricole, con le indicazioni contenute nell' art. 70, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, fatte salve le precisazioni e le richieste di cui ai punti successivi della presente osservazione.
- c) se non fosse possibile considerare la possibilità di realizzare ampliamenti dei fabbricati agricoli esistenti, come quelli richiesti nella presente osservazione e di cui l'azienda agricola in oggetto ha necessità, si chiede che l'area in proprietà, posta ad ovest della ferrovia Bologna-Padova (mappali 50e 51 del foglio 17), sia stralciata dall'Ambito di valore naturale e ambientale (art. 69) ed inserita nell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 70), come indicato nell' allegato estratto delle tavole n. ° II e n. °20 riportante i limiti della proprietà interessata.
- d) -è opportuno che venga inserito nell'art.70 del RUE la possibilità di potere intervenire per l'adeguamento di allevamenti esistenti, come quelli oggetto (bovini da latte), con ampliamenti idonei alle nuove necessità delle aziende agricole, in particolare in funzione del soddisfacimento di condizioni produttive e di benessere animale (ed esigenze di standard qualitativi). Tale possibilità si ritiene debba essere consentita anche alle aziende agricole (con iscrizione alla CCIAA) i cui titolari non abbiano i requisiti di Imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto.
- e) -si ritiene che relativamente al comma 6 dell'art. 70, per le nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, le superfici massime indicate siano in generale da ritenersi non sufficienti per il mantenimento dei requisiti di produttività e competitività delle aziende agricole, che sono quindi da verificarsi caso per caso. Infatti la superficie relativa ad edifici o locali destinati ad allevamenti (es. bovini da latte), alla conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali, non può essere riferita unicamente all'autoconsumo: la trasformazione di prodotti aziendali e la loro vendita diretta è infatti una scelta imprenditoriale innovativa che consente di incrementare il reddito aziendale attraverso la valorizzazione di prodotti tipici del territorio e la riduzione dei costi (es. trasporti). Da sottolineare anche il positivo effetto sulla maggiore fruibilità del territorio rurale da parte del cittadino e sull'ambiente.
- f) -in riferimento al comma 6 dell'art.70, sempre considerando insufficienti le superfici massime indicate per le nuove costruzioni, si ritiene non legittima la richiesta della collocazione dell'intera superficie aziendale in territorio comunale, che tra l'altro penalizza le realtà produttive poste ai confini del territorio comunale, che spesso sono estese anche nei Comuni limitrofi. Si ritiene opportuno che l'ambito di nuova edificazione sia quello ove è posto il centro aziendale. Inoltre non sembra legittimo considerare la superficie aziendale per il calcolo delle superfici utili realizzabili riferita a data antecedente all'adozione del Psc.
- g) -sempre in riferimento al comma 6 dell'art.70 non si ritiene opportuno considerare non derogabili i parametri che regolano la costruzione di nuovi edifici (e non risulta inoltre chiaro se e in che maniera è possibile considerare le eventuali superfici in affitto nel computo della superficie aziendale).
- h) La proprietà si dichiara da subito disponibile per verificare e studiare con l'amministrazione eventuali percorsi e soluzioni che possano portare all' accoglimento delle necessità e delle istanze sopra rappresentate.

**Controdeduzione**

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale stabiliti dal PSC e come specificato negli ambiti in questione dal RUE e alla normativa regionale per quanto concerne il titolo di imprenditore agricolo professionale.*

PROT. SPEC. n. 447

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 171 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via del Vivaio 8/2

---

**Esibente** Daniele Riccioli tecnico  
**Proprietà** Sandra Bonafede

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante svolge attività agricola e florovivaistica, chiede di poter sviluppare l'attività modificando la sagoma planivolumetrica delle serre fisse e traslando l'area di sedime, adeguando le altezze utili alle norme igienico-sanitarie. Tale intervento deve essere possibile anche con Sf inferiore a 5 ha (art.70 comma 6 lett a).  
L'osservazione si riferisce a strutture murarie e intelaiate ad esclusione delle serre a tunnel prive di strutture murarie fisse.  
Chiede inoltre di poter attuare l'intervento di ristrutturazione, art. 26 punto h1 che prevede la demolizione con ricostruzione totale prevedendone l'adeguamento delle altezze.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 464

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via dei Colli 63

---

**Esibente** Stefano Quarenghi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** L'osservante sostiene che l'obiettivo della conservazione dei valori naturali e ambientali trova attuazione anche tramite interventi di accorpamento delle pre-esistenze edilizie, perseguendo in modo concreto il contenimento degli interventi di infrastrutturazione (strade di accesso, allacciamenti alle reti impiantistiche e fognarie, ecc.) e contenendo anche l'impatto del servizio di raccolta dei rifiuti urbani; che l'accorpamento delle volumetrie esistenti genera nuove possibilità per la riqualificazione del territorio, visto che solitamente i fabbricati del territorio collinare sono sorti in modo spontaneo, senza nessun livello di pianificazione e in zone caratterizzate da fenomeni di dissesto idro-geologico; l'accorpamento delle volumetrie consente di procedere secondo un principio di "salvaguardia attiva"; che la limitazione degli interventi sugli edifici esistenti alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, impedisce il perseguimento di forme "attive" di salvaguardia degli Ambiti di valore naturale e ambientale nel territorio collinare.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli interventi previsti nell'ambito*

## PG. N. 72238 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 476

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 189 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via del Terrapieno 13

---

**Esibente** Contrisciani Nicola Leg. Rapp. Cooperativa di Abitazione Savena Scarl  
**Proprietà** Cooperativa di Abitazione Savena Scarl

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** chiede di prevedere la possibilità di riutilizzare a fini non agricoli gli immobili esistenti ricompresi in corti urbane anche con diversa dislocazione nell'ambito della medesima corte urbanizzata.

---

### *Controdeduzione*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale stabiliti dal PSC*

PROT. SPEC. n. 485

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via di Paderno n° 1

---

**Esibente** Ciabatti M. Cristina  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** chiede di precisare se gli interventi ammessi, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia, siano da intendersi solo SUGLI EDIFICI, come indicato nella normativa, o possono essere estesi all'area di pertinenza dei fabbricati stessi. In particolare chiede se sia possibile realizzare una piscina, classificata opera di manutenzione straordinaria, sull'area di pertinenza.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 489

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Torriane 16/2

---

**Esibente** Gaia Descovich  
**Proprietà** Gaia Descovich

---

**Gruppo di risposta** TERRITORIO RURALE

**Riassunto** Trattasi di edificio unifamiliare con spazi insufficienti per le esigenze familiari (nucleo di 5 persone).  
Chiede che venga riconosciuta la possibilità di ampliare la superficie utile del piano terra fino al raggiungimento del minimo previsto dal RUE (75 mq), ampliare fuori sagoma per realizzare bagno, realizzare tettoie, rendere abitabile il piano interrato trasformando la Sa in Su, realizzare ricoveri attrezzi.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale di valore naturale e ambientale stabiliti dal PSC*



PROT. SPEC. n. 4

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 12 Tessuto compatto Est (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Malaguti 1/5

---

**Esibente** Massimo Vignoli  
**Proprietà** Massimo Vignoli

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede il ripristino della normativa del precedente regolamento edilizio per quanto concerne l'istituto dell'"Una tantum".  
L'osservante illustra la tempistica che ha condotto alla presentazione della richiesta di titolo edilizio per un ampliamento una tantum nella residenza di proprietà dopo l'adozione del Rue, a seguito della prenotazione di appuntamento con la competente commissione territoriale e ne chiede l'accoglimento.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***OSSERVAZIONE 1***

##### ***NON ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

#### ***OSSERVAZIONE 2***

*non pertinente con la disciplina del RUE*

PROT. SPEC. n. 7

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Alessandro Ghedini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta UNA TANTUM

Riassunto L'osservante chiede che venga reintrodotta la possibilità di aumento di superficie "Una Tantum" già prevista dagli articoli 51 e 52 del Prg (zone R1 e R2), non consentita dalla disciplina della Parte terza, Titolo I del Rue.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 28

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 72 Arcoveggio-Bolognina Nord (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Fioravanti 42/a

---

**Esibente** Sogima Srl  
**Proprietà** Sogima Srl

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede che sia resa nuovamente possibile l'applicazione dell' "Una Tantum" per l'ampliamento di un albergo (Hotel Astor).

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA in relazione a quanto previsto dagli articoli 32 e 56.*

PROT. SPEC. n. 31

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Serena 10

---

**Esibente** Letizia Polito  
**Proprietà** Letizia Polito

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede l'integrale ripristino della normativa del Prg '85 relativa all'istituto dell'Una tantum; chiede che in ogni caso non si applichi il Rue a richieste presentate successivamente alla sua adozione quando ci siano comunque stati incontri con i tecnici comunali per ricevere le informazioni necessarie per la presentazione della pratica edilizia.

---

### ***Controdeduzione***

***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilit  ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale   pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale   stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 43

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente dott. Vincenzo Adinolfi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta UNA TANTUM

Riassunto L'osservante chiede di reintrodurre la possibilità di aumento di superficie "Una Tantum".

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 71

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente dott. Gaetano Fiorini di APE Bologna  
Proprietà

---

Gruppo di risposta UNA TANTUM

Riassunto L'osservante chiede che venga reintrodotta la possibilità generalizzata di eseguire ampliamenti secondo i disposti del vecchio strumento urbanistico. Una tantum  
Venga inserita la differenziazione tra il centro storico come identificato del PRG 1981 e il resto del territorio comunale, e all'interno del centro storico sia reso possibile mutare la destinazione dell'u.i. in funzione delle mutate esigenze del mercato immobiliare

---

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONE 1

ACCOLTA PARZIALMENTE

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

OSSERVAZIONE 2

ACCOLTA PARZIALMENTE

PROT. SPEC. n. 82

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Parisio 42

---

**Esibente** Giancarlo Raineri - Elena Cavina - Renato Raineri  
**Proprietà** Giancarlo Raineri - Elena Cavina - Renato Raineri

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede di reintrodurre l'una tantum per l'ampliamento sulle unita' immobiliari.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilita' ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 254

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto  
**Indirizzo** via Eleonora Duse 9

---

**Esibente** geom. Nicola Coppetta  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede il mantenimento, come da Prg vigente, dell'incremento una tantum per singole unita' immobiliari.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilita' ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*



PROT. SPEC. n. 260

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 69 Pescarola (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Bertalia 17/2

---

**Esibente** Gaspare Inglese  
**Proprietà** Pier Paolo Testoni

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** Chiede  
1) Il regime transitorio espliciti la possibilità di intervenire unitariamente nell'area composta da più mappali di cui uno non ancora edificato ma coerentemente legato agli altri per proprietà, destinazione e accessi alla viabilità pubblica, potendo realizzare un intervento unitario in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti privi di vincoli documentali e/o storici.  
2) Possa essere confermata la possibilità di incremento una-tantum previsto dal vecchio strumento urbanistico vigente (PRG '85) per garantire una riqualificazione complessiva sul piano igienico-edilizio e tipologico migliorativo

---

### **Controdeduzione**

#### *OSSERVAZIONE 1*

##### *NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

##### *PARZIALMENTE ACCOLTA*

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premiati) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 309

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Open Project Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    UNA TANTUM

Riassunto                      OSSERVAZIONE 1  
Osserva che il RUE non dovrebbe vincolare per gli alberghi esistenti (vecchio uso U14 e uso 5a del RUE) la  
possibilita' di adeguamento e adattabilita' alle nuove esigenze del mercato.  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede che l'art. 56 venga integrato o aggiunto un articolo specifico, introducendo la disciplina gia'  
prevista dall'art. 70 del Regolamento edilizio, che prevedeva per gli edifici a uso alberghiero esistenti un  
incremento fino al 40%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione e delle stanze e dei  
servizi annessi.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente agli articoli 32 e 56.*

PROT. SPEC. n. 332

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via Stendhal n° 37

---

**Esibente** Bernardoni Anna Maria leg. Rapp. Leasint spa  
**Proprietà** Leasint Spa via Manin n° 23 Milano

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** chiede che venga ampliato all'attività di vendita auto e a tutti gli usi ammessi nell'ambito la possibilità di aumento extra sagoma del 15% come previsto per gli usi 2 e 3

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 337

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 31 S.Donnino (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via Goldoni 36

---

**Esibente** Raffaella Narciso  
**Proprietà** Raffaella Narciso

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** L'osservante chiede l'applicazione dell'una tantum sul lotto di proprietà'.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

## PG. N. 71464 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 341

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via De' Gasperi n.ri 22, 24, 26, 28, 74/5, 74/6, 74/7

---

**Esibente** Bentini Sergio tecnico incaricato  
**Proprietà** Artigiancar I

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** chiede che oltre al completamento delle previsioni edificatorie del PRG '85 venga concesso un ulteriore aumento del 20% di superficie utile a fronte di un piano di riqualificazione e sviluppo del centro stesso. Le attività che dovrebbero insediarsi dovranno avere attinenza con la riparazione e commercializzazione di auto e moto

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con i criteri di tutela dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico previsti dal PSC*

PROT. SPEC. n. 347

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 117 Via Michelino specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** Michelino n° 115

---

**Esibente** Pirazzini Luca leg. Rapp. Soc. REGLASS spa  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** chiede:  
1. Modifica della percentuale di ampliamento dal 15% al 20% come previsto dal vigente PRG o almeno che tale possibilità sia mantenuta per quei fabbricati che non abbiano mai usufruito di ampliamenti una tantum  
2. In subordine chiede che venga accolto il permesso di costruire presentato il 03/02/2009 con PG 22594/2009

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti una tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 451

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 101 Murri-Toscana (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Toscana 126

---

**Esibente** Bianca Maria Bertani  
**Proprietà** Bianca Maria Bertani

---

**Gruppo di risposta** UNA TANTUM

**Riassunto** chiede una modifica all'Art. 26 punto 4) opere di ristrutturazione edilizia con l'eliminazione del vincolo di rimanere entro sagoma e di consentire per le nuove unità immobiliari autonome la possibilità di incremento del 15% di Sue

---

### ***Controdeduzione***

#### ***PARZIALMENTE ACCOLTA***

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti a tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 1

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 34 Cimitero Monumentale della Certosa (Ambito pianificato consolidato specializzato)  
**Indirizzo** via della certosa 18

---

**Esibente** Marco Micucci  
**Proprietà** Comune di Bologna

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante segnala che l'unità immobiliare esistente ubicata in via della Certosa 18 - all'interno del complesso cimiteriale - con uso U1 abitativo di tipo urbano (di proprietà del Comune e utilizzato dai Padri Passionisti della Chiesa di San Girolamo della Certosa) ed un'altra unità U1 - casa del custode - posta all'interno dello stesso complesso sono classificate negli Ambiti consolidati pianificati specializzati di cui all'art. 64, che escludono l'uso abitativo.  
Per tali usi esclusi l'art. 64, comma 4, non prevede possibilità di intervento.  
L'osservante chiede di includere tale uso U1 nell'ambito ove si colloca il Cimitero della Certosa e di prevedere almeno interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*



PROT. SPEC. n. 11

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via Papini 8

---

**Esibente** Giokafin srl  
**Proprietà** Giokafin srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che tutto l'ambito di Croce Coperta classificata dal Rue come "Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato" venga modificato come "Ambito consolidato diffuso misto", in quanto molte aree a destra e sinistra di via Corticella erano classificate dal PRG '85 come R1, prevedendosi il possibile cambio d'uso verso l'abitativo

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare la perimetrazione degli ambiti già stabilita con il PSC e dettagliata con il RUE, in relazione alle caratteristiche proprie dell'area rispetto ai caratteri di riconoscibilità, agli obiettivi e alle prestazioni d'ambito previsti dal PSC.*

*Non è accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

PROT. SPEC. n. 13

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** via dell'ospedaletto 18

---

**Esibente** dott. Arch. Roberta Roli  
**Proprietà** Gabriella Farnè

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante rileva che il Rue inserisce l'immobile sito in via dell'Ospedaletto 18 (composto da Villa padronale suddivisa in diverse abitazioni; ex casa del mezzadro con annesse stalle ora ad uso residenziale; fabbricato composto da 5 unità ad uso laboratorio artigianale) in Ambito infrastrutturale, non consentendo più la trasformazione in residenza del fabbricato ad uso laboratorio artigianale, contrariamente al PRG'85.  
Allega documentazione

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti infrastrutturali in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

PROT. SPEC. n. 18

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** via Pallotti 5

---

**Esibente** Federica Vincenzi  
**Proprietà** F.I.A.B. srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante è proprietaria di 2 porzioni immobiliari ad uso produttivo artigianale al piano seminterrato e terreno rialzato di un edificio; il primo piano comprende unico appartamento di altra proprietà. L'immobile è posto in Ambito da riqualificare misto (art. 67).  
Chiede di potere trasformare con adeguata ristrutturazione e frazionamento le due unità immobiliari di proprietà in civili abitazioni e/o uffici.  
Allega documentazione catastale e fotografica.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

## PG. N. 49938 del 28/02/2009

PROT. SPEC. n. 20

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via zamboni 16-18

---

**Esibente** Riccardo Riccomini  
**Proprietà** Imm. Bolognese San Donato srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che la classificazione A ad uso alberghiero presente nel PRG sia modificata in R1.  
Allega documentazione.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

## PG. N. 49939 del 28/02/2009

PROT. SPEC. n. 21

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via delle Moline 17

---

**Esibente** Riccardo Riccomini  
**Proprietà** Santo Spirito srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che la classificazione A ad uso alberghiero presente nel PRG sia modificata in R1.  
Allega documentazione

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 23

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch Andrea Trebbi  
Proprietà

---

Gruppo di risposta USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto L'osservante richiede di ammettere demolizione e ricostruzione, fuori sagoma, nel rispetto delle volumetrie per edifici ubicati in centro storico non tutelati.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO. L'esclusione cui fa riferimento l'osservazione e' relativa al solo nucleo di antica formazione.*

PROT. SPEC. n. 25

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Casteldebole

---

**Esibente** Dino Vignoli e Romana Caselli  
**Proprietà** Dino Vignoli e Romana Caselli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante richiede di modificare la disciplina d'ambito, dall'attuale ambito agricolo, per poter realizzare interventi di nuova costruzione. La superficie molto ridotta del lotto non consente di realizzare gli usi ammessi nell'articolo 70.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per l'ambito.*

PROT. SPEC. n. 26

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via di Corticella 203

---

**Esibente** ZETA srl  
**Proprietà** ZETA srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'art. 62 del Rue ammettendo l'uso abitativo tra quelli soggetti a verifica di ammissibilità;  
Allega planimetria

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*



PROT. SPEC. n. 27

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 114 Papini-Tuscolano (Corticella Est) (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializza  
**Indirizzo** via di Corticella 184/10

---

**Esibente** IMM.BO Srl  
**Proprietà** IMM.BO Srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'art. 62 del Rue inserendo l'uso abitativo tra quelli soggetti a verifica di ammissibilità; chiede inoltre di modificare lo stesso art. 62, prevedendo al comma 4 interventi di nuova costruzione per sostituzione di interi edifici esistenti a parità di volume (eliminando il riferimento al limite di Sul realizzata pari o inf. a 2.300 mq).  
Allega planimetria.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*Non e' accoglibile la richiesta di cambio d'uso verso il residenziale negli ambiti specializzati di qualificazione diffusa in quanto contrastano con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

*Per quanto attiene il limite di 2300 di Sul, l'osservazione non e' pertinente in quanto di competenza del PSC.*

PROT. SPEC. n. 36

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 146 Nuova Corticella (Ambito per i nuovi insediamenti misto)  
**Indirizzo** via Silone 6,8,10

---

**Esibente** Raffaele Coltelli  
**Proprietà** Raffaele Coltelli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di poter cambiare la destinazione d'uso del fabbricato esistente da laboratorio/uffici a civile abitazione.  
Propone l'intervento prima che sia attuato il PUA

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

## PG. N. 56716 del 09/03/2009

PROT. SPEC. n. 37

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 126 Nuova Stazione Ferroviaria Bologna Centrale (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via Zago 3

---

**Esibente** VALINCO srl  
**Proprietà** VALINCO srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante richiede di inserire l'uso abitativo nella disciplina d'ambito. E' già in possesso di un Permesso di costruire PG 291748/08 per nuovo edificio ad uso direzionale.

---

### *Controdeduzione*

*NON ACCOLTA in quanto l'uso abitativo contrasta con gli obiettivi fissati dal PSC per tali ambiti.*

## PG. N. 57827 del 10/03/2009

PROT. SPEC. n. 38

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 3 Quartiere giardino Est (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** piazza Carducci 5/2

---

**Esibente** TOTAL ITALIA spa  
**Proprietà** TOTAL ITALIA spa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di ammettere le pensiline per distributori di carburanti anche in ambito storico. Chiede di mantenere la stessa capacità edificatoria che aveva nel PRG 85; allega documentazione.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 41

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 10 Quartiere giardino Ovest (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** via Brizio 17/4

---

**Esibente** Filippo Cacciari  
**Proprietà** Filippo Cacciari

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che negli ambiti storici gli edifici esistenti non classificati e/o non tutelati in disuso, la disciplina progettuale possa contemplare anche l'intervento di demolizione e nuova costruzione fuori sagoma planivolumetrica, nel rispetto del volume lordo esistente

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

*il riferimento normativo e' la Scheda d'Ambito relativa al Quartiere Giardino, fatti salvi gli edifici di interesse di cui all'articolo 57.*

PROT. SPEC. n. 42

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via di Paderno 1

---

**Esibente** Giovanni Berton  
**Proprietà** Giovanni Berton

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di non considerare come interventi di nuova costruzione scavi e rinterri oltre i cm 50 di profondità, in quanto opere non equiparabili ad aumenti di volume di un edificio. La medesima osservazione la pone per la realizzazione di volumi completamente interrati da realizzarsi fuori dall'area di sedime dell'edificio

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente agli interventi di scavi e rinterri.*

PROT. SPEC. n. 44

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 85 Birra (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Traversa 13-15

---

**Esibente** ing. Gianluca Verzella  
**Proprietà** Marco Calori

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che nella disciplina d'ambito (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto), sia data la possibilità di realizzare nuovi corpi interrati, in particolare per realizzare un'autorimessa completamente interrata. La disciplina d'ambito non prevede interventi di nuova costruzione che non siano in sostituzione di edifici esistenti.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 47

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffusa)  
**Indirizzo** via Mengoni 12

---

**Esibente** Giancarlo Gualandi + varie sottoscrizioni  
**Proprietà** Giancarlo Gualandi

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Gli osservanti, gruppo di proprietari del Villaggio Rurale Corticella, chiedono di poter effettuare interventi di ampliamento e quindi nuova costruzione, interventi non ammessi nella disciplina d'ambito.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente all'ampliamento previsto all'articolo 56.*



PROT. SPEC. n. 54

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** COGEI COSTRUZIONI spa  
**Proprietà** COGEI COSTRUZIONI spa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di poter adibire un'area in proprietà a deposito materiali e pertanto introdurre l'uso 2c nell'ambito infrastrutturale.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO*

PROT. SPEC. n. 70

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Paderno 16/2

---

**Esibente** Impresa di Costruzioni Ing.Giovanni Santi e C. Srl  
**Proprietà** Impresa di Costruzioni Ing.Giovanni Santi e C. Srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che venga modificato il Rue permettendo in zona collinare di intervenire su edifici esistenti fuoriuscendo dalla sagoma a condizione che vi sia l'abbassamento dell'altezza già realizzata senza aumento di superficie utile

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

PROT. SPEC. n. 73

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 53 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** via Massarenti 480

---

**Esibente** ing Paolo Sabattini  
**Proprietà** USATOCNTRIOUSATO srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di prevedere nell'ambito pianificato consolidato per infrastrutture la Nuova Costruzione oppure la possibilità di legittimare gli edifici in essere considerandoli esistenti e applicando quindi l'articolo 66. Sul lotto sono in essere gli usi 2c e 7c - compravendita autoveicoli usati e stoccaggio e deposito materiali e merci. Sono presenti sul lotto alcuni fabbricati : fabbricato in muratura con tetto in legno, casetta su ruote, tettoie, uffici prefabbricati.  
Per i fabbricati sono state presentate richieste di condono e si evince che sono esistenti sul lotto da almeno 25 anni. Dal 2004 viene pagata la Tarsu. Le attività commerciali sono regolarmente denunciate alle attività produttive.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 80

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 91 Funivia (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Cesi 14

---

**Esibente** ing. Paolo Mascellani  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante richiede di inserire l'intervento di scavo anche oltre i 50 cm di variazione di quota come manutenzione straordinaria e non nuova costruzione, per apportare migliorie alla salubrità di ambienti (ventilazione e illuminazione) nel caso di creazione di scannafossi e per razionalizzare la distribuzione di spazi esterni.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 110

**Quartiere**

**Ambito** 105 La Noce specializzato (Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato)  
**Indirizzo** via del Traghetto / Zanardi

---

**Esibente** Nicola Mutolino - presidente comitato salute pubblica Noce  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Osservazione del Comitato di cittadini salute pubblica NOCE  
L'osservante chiede che all'articolo 62 venga escluso l'insediamento di nuove attivita' industriali/artigianali insalubri di prima classe ai sensi delle norme vigenti e che su quelle esistenti possano essere effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria senza ulteriore ampliamento dell'attività.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto gli usi ammessi dal RUE sono in coerenza con gli obiettivi per l'ambito fissati dal PSC.*

PROT. SPEC. n. 114

**Quartiere**

**Ambito** 27 Casteldebole PEEP - R5 (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via Salvemini 9/2

---

**Esibente** Roberto Fusconi - Tervina Cavallotti

**Proprietà** Roberto Fusconi - Tervina Cavallotti

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede possibilita' di effettuare intervento di ampliamento o nuova costruzione su lotto di pertinenza.  
Si rende necessaria la realizzazione di una abitazione o l'ampliamento di quella esistente con misure e spazi adeguati per abbattimento barriere architettoniche.  
Allegano documentazione relativa a presenta di portatore di handicap con invalidita' del 100%  
Avevano presentato osservazione al PSC 24557/08 - controdedotta con rimando al RUE.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti dell'articolo 56 controdedotto*

PROT. SPEC. n. 116

**Quartiere**

**Ambito** 79 Croce del Biacco (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Mattei - Martelli

---

**Esibente** Erio Neri

**Proprietà** Erio Neri

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che possa essere insediato nell'ambito anche l'uso per produzione industriale e artigianale di beni (l'area ora è in parte adibita a lavaggio auto).  
Informa circa la disponibilità a siglare accordi per cessione di aree per usi pubblici.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto in contrasto con le specifiche previsioni del PSC per tale ambito.*

PROT. SPEC. n. 131

**Quartiere**

**Ambito** 138 Ospedale Bellaria (Ambito in trasformazione specializzato)  
**Indirizzo** via Altura

---

**Esibente** Croce Rossa Italiana - Maurizio Menarini  
**Proprietà** Croce Rossa Italiana

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Permesso di costruire rilasciato il 11/09/07 per realizzare servizi sanitari, sale emergenza, uffici su superficie di circa 8000 mq. Chiesta proroga dell'inizio lavori in data 24/07/08.  
Chiede che venga modificata la normativa per facilitare l'esecuzione di parte delle opere, attraverso la cessione di parte del terreno e di un edificio ad attività collaterali che facilitino la sostenibilita' economica dell'intervento.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*in quanto in contrasto con le specifiche previsioni del PSC che recepiva la disciplina del PRG 85.*



PROT. SPEC. n. 134

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Castiglione 14

---

**Esibente** Zanetti Andrea  
**Proprietà** Zanetti Andrea

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che vengano mantenute le vigenti norme in merito al cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato ad autorimessa per le U.I. che sono in strade di centralita' ma non affacciano su portici. L'edificio e' classificato come documentale ed e' vietato il CD verso autorimesse.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obbiettivi del RUE di tutela delle attività commerciali*

PROT. SPEC. n. 144

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 81 Via Mengoli-Murri (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Roberto Venturoli  
**Proprietà** Roberto Venturoli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che venga ammessa per l'ambito la nuova costruzione per garantire una potenzialità edificatoria nel lotto parzialmente libero (697 mq) . In alternativa chiede, vista la superficie complessiva del lotto superiore a 2300, l'inserimento in POC prevedendo l'ampliamento della SU attualmente assentita.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

PROT. SPEC. n. 145

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 48 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)  
**Indirizzo** Mattei 7

---

**Esibente** Roberto Venturoli  
**Proprietà** Roberto Venturoli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede per l'articolo 66 la revisione della prescrizione "a parità di SU esistente" e l'introduzione della possibilità di recupero della Su esistente (solai e soppalchi).  
OSSERVAZIONE 2  
chiede la modifica dell'articolo 66 per poter intervenire sui lotti inedificati con il recupero di zona incolta, destinazione TR per il PRG 85, adibendo la zona ad usi sportivi/ricreativi  
OSSERVAZIONE 3  
Chiede che venga ammesso anche l'uso abitativo, ora escluso, per edifici che hanno già tipologie costruttive dei fabbricati ad uso residenziale.  
Osservazione 4  
Possibilità di recupero dei volumi esistenti anche con uso residenziale, in analogia con ambiti limitrofi del quadrifoglio d'accesso alla tangenziale.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***NON ACCOLTA***

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti infrastrutturali.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Il RUE, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito.*

PROT. SPEC. n. 147

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 69 Pescaraola (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Agucchi angolo Bertalia

---

**Esibente** Loris Bevilacqua  
**Proprietà** Loris Bevilacqua (acquirente)

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di poter ammettere l'uso residenziale in edifici esistenti in presenza di vincolo intorno aeroportuale eventualmente con verifica di ammissibilità'

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con i vincoli del PSC riportati sulla carta unica*

PROT. SPEC. n. 151

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** Via Paderno 11 Via Torriane 20

---

**Esibente** Chiara Campagnoli  
**Proprietà** Società Edilverde e Beni Internazionali SPA

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede di poter concedere nell'Ambito di valore naturale e ambientale, la possibilità di edificare nuova superficie accessoria (autorimessa) completamente interrata, fuori dall'area di sedime dai fabbricati esistenti, limitatamente nelle zone dove non produrrebbe significative modifiche alla rete infrastrutturale esistente

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale per gli ambiti di valore naturale e ambientale*

PROT. SPEC. n. 156

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Cartoleria 40-42-44 via Castellata 5-7-9

---

**Esibente** DEMS TEATRO srl  
**Proprietà** DEMS TEATRO srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede  
1. che si proceda all'eliminazione dell'inciso contenuto al punto 2.4 dell'art.45 del RUE così che per le aree in oggetto valgano le norme generali sugli usi e sui mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 27 del RUE  
2. In via subordinata, mantenendo l'uso attività presente al momento dell'entrata in vigore del PSC, fatto salvo che la proprietà dimostri l'impossibilità del mantenimento dell'uso/attività di interesse pubblico in atto con conseguente necessità di disporre del bene per usi e attività diverse

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA si veda relazione di accompagnamento alle controdeduzioni*

PROT. SPEC. n. 158

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 20 Ospedale Rizzoli (Ambito storico - specializzato)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Istituto Ortopedico Rizzoli dott. Giovanni Baldi  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede siano stralciati gli usi non ammessi di cui all'art. 27 servizi ricreativi(6a) relativamente a cultura spazi espositivi e museali

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo controdedotto*

## PG. N. 69059 del 24/03/2009

PROT. SPEC. n. 159

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Siepelunga 46

---

**Esibente** Isabella Seragnoli - Avv. Gualtiero Pittalis  
**Proprietà** Isabella Seragnoli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI  
**Riassunto** Chiede di poter realizzare una cabina elettrica.

---

### ***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo controdedotto*



PROT. SPEC. n. 163

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** Del Porto angolo Marconi

---

**Esibente** Gabriele Romagnoli geom.

**Proprietà** Das Kakoli impresa individuale

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** 1. L'osservante chiede la possibilita' di ampliare un chiosco esistente per potenziare l'attivit  e riqualificare un'area di degrado del centro storico. Via Del Porto e' una delle strade inserite nel Progetto Mambo per la riqualificazione del centro storico  
.2. Chiede la possibilita' di ampliare anche con passaggio in conferenza di servizi per favorire interventi di riqualificazione in aree soggette a degrado.  
Segnala inoltre che il manufatto e' indicato come di interesse documentale, mentre si tratta di prefabbricato degli anni 70.

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 -*

*ACCOLTA per errore materiale*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi previsti dal PSC per l'ambito storico.*

PROT. SPEC. n. 191

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via don Giulio Salmi n° 9

---

**Esibente** Ventola Rita presidente COOPERATIVA DI SOLIDARIETA' SOCIALE CIM - ONLUS  
**Proprietà** COOPERATIVA DI SOLIDARIETA' SOCIALE CIM - ONLUS

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Rileva:  
1. incongruenza tra l'articolo 45 che ammette interventi di nuova costruzione fino a 2300 mq. di Sul per "l'adeguamento degli spazi al mutamento della domanda e dell'offerta dei servizi" mentre l'articolo 70 limita gli interventi di nuova costruzione solo alle attività agricole.  
2. incongruenza tra il RUE e il PSC che poneva tra gli obiettivi all'interno della situazione "campagna di Olmetole, Rigosa e Borgo Panigale" l'arricchimento dell'offerta per usi sociali, chiede:  
1. che venga prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici alle attività sociali già in essere sul territorio

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territori rurale e con il PTCP che non ammette nuova costruzione per usi non agricoli per il territorio periurbano.*

PROT. SPEC. n. 202

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 123 Aeroporto Marconi (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** della Fornace 6

---

**Esibente** Shirley Patricia Mendoza Flores; Elena Lolli tecnico  
**Proprietà** Shirley Patricia Mendoza Flores

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Trattasi di fabbricato facente parte di un complesso insediativo di origine rurale da tempo convertito ad usi urbani, classificato R7 dal PRG 85; lo stesso è stato acquistato per ristrutturarlo ad usi residenziali, uso escluso dall'art. 68.  
Si chiede:  
1) che venga riconosciuta la caratterizzazione di ambito misto senza escludere l'uso abitativo;  
2) in subordine, che venga riconosciuto al tessuto esistente carattere misto e che per esso sia resa possibile sia la ristrutturazione che il cambio d'uso, compresa la residenza all'interno della sagoma planivolumetrica esistente.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*NON ACCOLTA in quanto l'uso abitativo è in contrasto con gli obiettivi di sostenibilità posti dal PSC per l'ambito aeroportuale*

*OSSERVAZIONE 2*

*PARZIALMENTE ACCOLTA . È consentita la ristrutturazione ma non l'uso abitativo*

PROT. SPEC. n. 218

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Via Lame 38

---

**Esibente** Marco Fier per COGIM SPA  
**Proprietà** COGIM SPA

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Si osserva che l'insediabilità condizionata di alcuni usi (art. 29) svuota la pianificazione/programmazione urbanistica, chiamata a definire la destinazione d'uso effettiva ex ante, in sede di Psc, Poc, Rue, introducendo un sub-procedimento non previsto dalla LR 31/02.

Chiede:

- 1) che venga totalmente riesaminato il meccanismo della verifica degli usi ammissibili;
  - 2) che in ogni caso l'esito non possa costituire valido motivo di diniego, bensì possa valere come motivo per imporre l'onere di cui all'art- A 26, 3 co. o co. 4, di realizzare interventi , anche a scomputo, per ottimizzare la situazione in atto quanto agli aspetti previsti all'art. 29, nell'ambito di quanto previsto dalla LR 20/00.
- 

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 230

Quartiere Navile  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Bice Becchetti  
Proprietà STELLA SRL

---

Gruppo di risposta USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto Osserva:  
che l'uso del termine prevalentemente riferito alla possibilità, prevista dall'art. 59, di attività di piccole dimensioni, svolte in singole UI fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi o attività (3b), ingenera forti dubbi sulla possibilità di insediare altri usi di tipo 3a, usi in gran parte insediati nell'immobile oggetto dell'osservazione;  
-che sarebbe ingiustificata la limitazione delle UI destinate ad uffici della sup. max. di 300 mq  
chiede:  
1. che all'art. 59 venga espressamente pervista la possibilità di insediare, nell'ambito, l'uso 3a senza limitazioni di superficie delle UI;  
2. che all'art. 56 venga tolta la dirimente della categoria di intervento per ottenere una tantum o in subordine che venga tolto "globale"

---

### **Controdeduzione**

#### *OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA vedi testo normativo controdedotto.*

#### *OSSERVAZIONE 2*

#### *NON ACCOLTA*

*In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale posti dal PSC e dalla Valsat, il Rue ha confermato la previsione di possibili ampliamenti a tantum quali incentivi (premianti) alla realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti.*

*L'ampliamento premiale è pertanto collegato univocamente agli interventi di ristrutturazione globale sul sistema edificio-impianto.*

*Per corrispondere maggiormente al raggiungimento degli obiettivi posti, in sede di approvazione del RUE l'incentivo premiale è stato incrementato fino al 20% del volume esistente negli ambiti ove ammesso.*

PROT. SPEC. n. 231

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 158 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** Località Castel Arienti n° 3

---

**Esibente** Magni Mafalda  
**Proprietà** Magni Mafalda leg. Rapp. Società IMMOBILIARE FUTA Srl e RAST. AGRICOLA Sas - via Rossini n°

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede di inserire la possibilità di realizzare superficie accessoria completamente interrata o sotto il fabbricato esistente o limitrofo

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per interventi sotto il fabbricato esistente*

PROT. SPEC. n. 235

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** VIA PO 2/11

---

**Esibente** claudio nicotri

**Proprietà** GAUGUIN SRL

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto**

Chiede che:

- l'art. 61 non escluda l'uso 4c (medio piccole strutture alimentari); che eventualmente l'insediamento di tali usi venga legato a iniziative di riqualificazione commerciale (PVC) o verifiche di ammissibilità

- possa proseguire l'iter della proposta di iniziativa di riqualificazione commerciale al piano terra (600 mq) commerciale presentata il 15 gennaio 2009 PG 8743/09 allo Sportello Imprese

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica della norma e tramite utilizzo degli strumenti di programmazione in materia commerciale.*

PROT. SPEC. n. 237

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 185 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Crocione, 3

---

**Esibente** Marco Ventura  
**Proprietà** Onildo Bastelli

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede la possibilità di poter intervenire con interventi diversi da quelli previsti per gli immobili di interesse storico-architettonici (nel caso in oggetto la possibilità di realizzare una terrazza in falda su parte dell'immobile non originaria) qualora sia dimostrato che parte dell'immobile non possieda le caratteristiche che hanno portato all'individuazione del vincolo.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*



PROT. SPEC. n. 238

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 75 Massarenti-Viale Felsina (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via triachini 4 - via Bondi 28

---

**Esibente** Claudio Nicotri per MANICO srl  
**Proprietà** MANICO srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Si osserva che l'art. 61 non consente l'insediamento di strutture commerciali medio - piccole alimentari (4c). Chiede che possa essere intrapreso l'iter iniziato il 16/01/2009 con PG 9003/09, di proposta di iniziativa di riqualificazione commerciale da prevedersi al piano terra dell'immobile.  
Chiede che la possibilità di insediamento dell'uso 4c sia prevista, eventualmente nell'ambito di PVC (art. 8 della LR 14/99) o soggette a verifica di ammissibilità.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica della norma e tramite utilizzo degli strumenti di programmazione in materia commerciale.*

PROT. SPEC. n. 239

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Mauro Negrini  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto                      Chiede che anche negli ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti, ove l'art. 61, co.5, prevede la nuova costruzione solo per sostituzione, venga ammessa la nuova costruzione senza sostituzione dell'esistente, per favorire l'installazione di ascensori o altri mezzi di superamento delle barriere architettoniche.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 246

**Quartiere** Navile

**Ambito**

**Indirizzo** Della Dozza 9

---

**Esibente** Tolomelli Alessandro

**Proprietà** Tolomelli Alessandro

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Evidenza di non essere mai stato inseriti in PP e chiede che non venga richiamato l'art.63 ma 61

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo controdedotto*

PROT. SPEC. n. 247

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 9 Quartiere giardino - Collina (Ambito storico - quartiere giardino)  
**Indirizzo** Via Sabbioni 9

---

**Esibente** Nerio e Lavinia Turra  
**Proprietà** Lavinia Turra

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Si osserva che la norma del RUE non contempla esplicitamente l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione dei ascensori ai sensi della l. 13 /1989 (eliminazione barriere architettoniche) e in particolar modo se possano essere autorizzate in deroga al RUE anche opere complementari come la copertura del percorso esterno tra l'ascensore e i vani interni che si rende necessaria.  
Chiedono:1) qualora negli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 26.5.i9 del RUE - rimozione barriera architettonica con modifica di sagoma quali ascensori esterni - per i quali è prevista la deroga di cui all'art- 95.1, nn possa essere ricompresa la realizzazione dell'intervento di collegamento, tale possibilità venga espressamente prevista dal RUE quale intervento connesso e funzionale;2) in subordine, la conferma della possibilità di realizzare l'ascensore fuori sagoma come previsto dalla l. 13/1989.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 248

**Quartiere**  
**Ambito**  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Carlini Camillo  
**Proprietà** leg. Rap. Società Immobiliare Verdi Srl - via Montebello n° 2 Bologna -

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede:  
1. Di inserire tra gli usi ammessi anche il 4c (commercio in medio-piccole strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq. Fino a 1500 mq) qualora sia compatibile con la permanenza di una sala cinematografica all'interno della struttura  
2. In alternativa di prevedere l'uso 4c come uso soggetto a verifica di ammissibilità

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 252

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente  
Proprietà

Mauro Chiodarelli

Gruppo di risposta USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto OSSERVAZIONI N.1- 2- 3 relative all'art- 61, commi 5 e 6 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti"  
Osserva che l'art. 61 non contempla possibilità di nuova costruzione anche come dotazione di servizi ed accessori e non indica le modalità di intervento su aree di pertinenza degli edifici e non rimanda ad altre norme. Chiede:1) una più dettagliata definizione degli interventi su aree non edificate di pertinenza degli edifici, che permetta la realizzazione di superfici accessorie (autorimesse, cantine ecc) e procedure di inserimento in POC.  
OSSERVAZIONE N.4 relativa all'art. 113 "Certificato di conformità edilizia e agibilità.  
osserva che il termine di 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori per il deposito del certificato non tiene conto della complessità e delle variabili della attività edificatoria.  
Chiede che il termine sia fissato in 180 giorni

### **Controdeduzione**

OSSERVAZIONI 1-2-3

PARZIALMENTE ACCOLTA

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*

*Sono previsti ampliamenti a tantum del volume esistente di cui al singolo ambito.*

OSSERVAZIONE N.4

NON ACCOLTA

*Il termine quindicinale è previsto all'art. 21 della LR n.31/2002. Si veda il PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 21 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 redatto dal Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna Prot. n. AMP/TUG/05/21534 del 14/11/2005 :*

*"(...) Si precisa infine che la condizione per l'applicazione della sanzione è il ritardo, oltre i 15 giorni dalla comunicazione di fine dei lavori, nella trasmissione della scheda tecnica e dell'istanza di rilascio del certificato. Non è applicabile la sanzione per il solo fatto che l'effettiva fine dei lavori ha avuto luogo in epoca anteriore ai 15 giorni rispetto alla data della sua formale comunicazione."*

PROT. SPEC. n. 257

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** larga 37

---

**Esibente** Gaspare Inglese  
**Proprietà** SOVERINI spa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Soverini spa esplicita l'esigenza di crescita delle proprie attività, con realizzazione di nuovi spazi in ampliamento all'interno del volume esistente.  
Chiede:  
- che sia consentita l'attuazione del programma di sviluppo dell'attività già inseditata, modificando l'art. 68, in modo da consentire anche ad attività di concessionaria auto con annessi officina, magazzino ed uffici, la nuova costruzione con ampliamento extra sagoma e elevare al 30% la possibilità di ampliamento del volume lordo esistente (tenuto conto delle caratteristiche d'ingombro delle auto e mezzi commerciali;  
- che sia ammessa la realizzazione di nuova su all'interno della volumetria esistente per collocare attività di servizio.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto previsto aumento una tantum articolo 56 controdedotto*

## PG. N. 70614 del 25/03/2009

PROT. SPEC. n. 263

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 76 Corticella vecchia / Villaggio ferrovieri-Corticella (Ambito consolidato di qualificazione diffu  
**Indirizzo** Giuseppe Mengoni 21

---

**Esibente** Francesca Galletti  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede che venga consentita la nuova costruzione con ampliamento, fino a 86 mq di Su per unità immobiliare

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA relativamente all'ampliamento previsto all'articolo 56*



PROT. SPEC. n. 264

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Aposazza 21

---

**Esibente** Massimo Monti  
**Proprietà** Massimo MONTI

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** I tre edifici che insistono nel lotto di proprietà sono uno ad uso abitativo, di interesse documentale, uno ad uso uffici e l'altro ad uso magazzino artigianale.  
Chiede maggiore flessibilità nella destinazione d'uso e per gli usi in contrasto di zona (edificio ad uso magazzino artigianale), permettendo di intervenire non solo con manutenzione ordinaria.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA*

PROT. SPEC. n. 277

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Cesare Battisti n° 23

---

**Esibente** Calda Annalisa  
**Proprietà** Calda Annalisa - via Cesare Battisti n° 23 Bologna

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede la possibilità di prevedere aumenti di volumetria senza aumento di Su e Sa per edifici non soggetti a tutela; nel caso in oggetto la possibilità di realizzare un coperto a falde per adeguarsi agli elementi tipologici locali.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del PSC per gli ambiti storici*

PROT. SPEC. n. 286

**Quartiere** Savena  
**Ambito** 167 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** Rotonda Grazia Verenin

---

**Esibente** De Luca Almirante  
**Proprietà** Impresa De Luca snc

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede  
1. di poter recuperare il volume del sottotetto  
2. di poter fare cambio d'uso dell'unità a PT  
3. togliere il vincolo stradale  
4. di declassificare l'edificio.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON ACCOLTA in quanto il vincolo deriva dalla norma sovraordinata del PSC*

*OSSERVAZIONE 4*

*NON ACCOLTA*

*Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica in quanto i motivi adottati sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale ovvero l'esistenza al 1949.*

*La scelta di eleggere il 1949 quale data convenzionale ha ragioni storico-architettoniche (i caratteri delle costruzioni realizzate a partire dalla ricostruzione post bellica sono sostanzialmente diversi da quelli utilizzati precedentemente, per criteri stilistici e compositivi, materiali e tecniche utilizzati), di opportunità operativa (è stato possibile, per quasi tutto il territorio comunale, riferirsi ad un'unica fonte informativa, le schede del catasto urbanistico, applicando a tutti gli edifici esistenti il medesimo criterio di datazione e riducendo al minimo le possibilità di errore) ed è improntata da criterio di equità nei confronti di tutti i proprietari di beni storici, evitando di sottoporre tutto il patrimonio edificato ad una valutazione discrezionale sugli eventuali pregi artistici o testimoniali riscontrabili solo sulla base di una approfondita conoscenza dei singoli manufatti.*

PROT. SPEC. n. 287

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 57 Barca - Casteldebole (Ambito in via di consolidamento misto)  
**Indirizzo** Via Nicolò dell'Abate 11

---

**Esibente** Perla Rebecchi  
**Proprietà** Davide Clò

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede la modifica dell'art. 63 comma 5 interventi edilizi ammessi introducendo la ristrutturazione edilizia con aumento Su entro volume.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 288

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 57 Barca - Casteldebole (Ambito in via di consolidamento misto)  
**Indirizzo** Via Nicolò dell'Abate 11

---

**Esibente** Perla Rebecchi  
**Proprietà** Matteo Benini

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede la modifica dell'art. 63 comma 5 interventi edilizi ammessi introducendo la ristrutturazione edilizia con aumento Su entro volume.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 313

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente  
Proprietà

---

Manfredini Silvio Antonio - Open Project srl

Gruppo di risposta USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto chiede di inserire almeno negli usi soggetti a verifica di ammissibilità, nell'ambito per i nuovi insediamenti, gli usi industriali e artigianali (2) e l'uso ricettivo (5a)

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA, gli usi inseriti nel RUE disciplinano esclusivamente gli interventi diretti fino all'inserimento nel POC.*

PROT. SPEC. n. 314

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Open Project Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto                      L'osservante chiede di integrare l'art. 27 del Rue prevedendo l'uso "sala giochi" tra quelli insediabili sul territorio.  
Normare tale uso nel RUE consentirebbe di individuare degli ambiti in cui potrebbe essere possibile insediare  
l'uso in oggetto.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA DI FATTO in quanto l'articolo 27 prevede che l'elenco degli usi non è esaustivo ma esemplificativo*

PROT. SPEC. n. 315

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 124 Fiera District (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via Stalingrado 45

---

**Esibente** Ing. Giuseppe Lobalsamo  
**Proprietà** Unipol Assicurazioni Spa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che il Rue recepisca quanto già chiesto con l'osservazione al Psc (Pg 25695). Nello specifico chiede che il Rue preveda la possibilità di realizzare un sistema di collegamenti pedonali coperti al di sopra del piano stradale, tali da migliorare la fruibilità pedonale in un'area in cui la mancanza dei portici e l'imponente flusso veicolare creano una barriera per il pedone. La proprietà sarebbe interessata a realizzare tali percorsi per avere la possibilità di collegare le varie sedi a favore della sicurezza dei dipendenti e a beneficio di tutti i pedoni in zona.

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione la disciplina urbanistica è demandata al POC.*

*Il Rue per questi ambiti, disciplinando esclusivamente gli interventi diretti diffusi sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC.*



PROT. SPEC. n. 324

**Quartiere**

**Ambito** 147 San Vitale (Ambito per i nuovi insediamenti misto)

**Indirizzo** Mattei 45/a

---

**Esibente** Gianluca Oliviero Scurati

**Proprietà** API anonima petroli italiana spa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede che venga normata in modo specifico la disciplina sui distributori di carburante. In particolare nell'ambito in oggetto e' escluso l'insediamento dell'uso 4f - distributori di carburanti.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

## PG. N. 71519 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 349

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 146 Nuova Corticella (Ambito per i nuovi insediamenti misto)  
**Indirizzo** via Del Tuscolano n° 68

---

**Esibente** Rapino Flavio tecnico incaricato  
**Proprietà** Garulli Marisa via del Tuscolano n° 68

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede la possibilità di intervenire con intervento di demolizione e fedele ricostruzione su edifici di interesse documentale quando collabenti e previa perizia statica

---

### *Controdeduzione*

*ACCOLTA con modifica testo normativo*

PROT. SPEC. n. 355

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 119 Battindarno (Ambito da riqualificare misto)  
**Indirizzo** Via Bertocchi n° 67

---

**Esibente** Borghi Walter  
**Proprietà** Borghi Walter leg. Rapp. Giawa srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede di modificare l'articolo 67 alla voce interventi edilizi ed in particolare:  
1. di escludere il limite di mq. 2300 di Sul per interventi di cambio d'uso  
2. di adottare un indice di utilizzazione fondiaria di progetto uguale a quella esistente per non penalizzare la proprietà e non creare situazioni di stallo che potrebbero prolungarsi per anni bloccando processi di riqualificazione dell'ambito urbano,  
3. di prevedere nuove edificazioni non con "volumetrie uguali" bensì "non maggiori evitando così di penalizzare gli interventi di riqualificazione urbana

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA*

*OSSERVAZIONE 2 e 3*

*NON ACCOLTA*

*Il RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, in conformità alle previsioni del PSC, in particolare negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.*

*Il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sostituendo la disciplina del precedente PRG con una nuova disciplina pianificatoria generale.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità edificatoria all'ambito, che è prerogativa del POC. Sono fatte salve le norme relative agli interventi migliorativi delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, ove ammessi in relazione agli obiettivi prioritari d'Ambito.*

## PG. N. 71548 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 356

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Agucchi 123, 125

---

**Esibente** pi Daniele Guerrieri, arch. Alessandro Bellini  
**Proprietà** condominiale

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di potere realizzare nuova superficie accessoria a uso autorimessa a servizio dei fabbricati siti in via Agucchi 123, 125

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA per realizzazione di autorimesse completamente interrato*

**PROT. SPEC. n.** 363

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 20 Ospedale Rizzoli (Ambito storico - specializzato)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Museo della Città di Bologna srl Fabio Roversi Monaco  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede siano stralciati gli usi non ammessi di cui all'art. 27 servizi ricreativi (6a) relativamente a cultura spazi espositivi e museali

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica al testo normativo controdedotto*

PROT. SPEC. n. 365

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 145 Sabiem (Ambito di sostituzione misto)  
**Indirizzo** Prati di Caprara/Paolo Nanni Costa

---

**Esibente** Monari Davide  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** OSS. 1  
chiede di prevedere interventi di NC senza aumento di superficie utile per adeguare l'altezza degli edifici alle nuove attrezzature e per avere l'opportunità di sanare eventuali aumenti di volumetrie avvenute  
OSS. 2  
chiede di prevedere il cambio d'uso con o senza opere

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2*

*NON ACCOLTA in quanto il PSC, coerentemente alla Valsat dello stesso, ammette per questi ambiti esclusivamente interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacità' edificatoria (aumento di volume) all'ambito fatto salvo un successivo inserimento in POC.*

## PG. N. 71601 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 368

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 26 Borgo INA + PEEP (Ambito pianificato consolidato misto)  
**Indirizzo** via Del Carroccio n° 8

---

**Esibente** Grepioni Luana  
**Proprietà** Grepioni Luana

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Edificio di interesse documentale del moderno  
Chiede di prevedere la possibilità di aumento di superficie utile all'interno della volumetria esistente senza aumento della SUL per poter accorpate all'unità immobiliare la cantina sottostante

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 373

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 87 Bovi Campeggi (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Tanari Luigi n° 1-3-5

---

**Esibente** Soldati Davide  
**Proprietà** Condominio via Tanari Luigi n° 1-3-5

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede che venga prevista la possibilità di reintrodurre l'incremento una tantum come da normativa vigente e la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione di autorimesse fuori terra per sopperire alla necessità di sosta e ricovero delle auto

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto concerne l'una tantum con modifiche al testo normativo  
NON ACCOLTA per le autorimesse fuori terra in quanto in contrasto con la disciplina d'ambito*



PROT. SPEC. n. 378

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Boiardo n° 21

---

**Esibente** Maiani Marco  
**Proprietà** Maiani Marco

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede che venga prevista la possibilità di sanare lo "spostamento dell'area di sedime"

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.*

PROT. SPEC. n. 385

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Cristofaro Donato  
Proprietà

---

Gruppo di risposta    USI E INTERVENTI AMMESSI

Riassunto                      OSS. 1  
chiede la possibilità di poter intervenire con intervento di demolizione e fedele ricostruzione su edifici di interesse storico- architettonico e di interesse documentale  
OSS. 2  
chiede di considerare sempre accessoria, anche se collegata con l'unità sovrastante, le superfici interrrate destinate a cantina

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA, per i soli edifici di interesse documentale, con le modifiche apportate al testo normativo*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA con le modifiche apportate al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 396

**Quartiere**

**Ambito** 55 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)

**Indirizzo** Landi 18

---

**Esibente** Giovanni Poluzzi tecnico

**Proprietà** Gaiba Renata

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto**

L'osservante chiede che sia possibile effettuare interventi di recupero di un'area degradata. Si e' proceduto in passato allo sgombero dei fabbricati e relativa ordinanza di parziale demolizione dei fabbricati.

E' intenzione della proprieta' realizzare una mostra all'aperto di automezzi e autotreni (ditta con sede in altro comune). Si chiede di valutare in modo concertato soluzioni per soddisfare le esigenze della proprieta' e dell'Amministrazione.

Chiede di poter prevedere interventi nell'ambito per recuperare in termini di funzioni e sicurezza sociale l'area, realizzando mostra all'aperto con eventuali fabbricati accessori alla attivita'. Si chiede la possibilita' del cambio d'uso verso gli usi ammessi e la possibilita' che usi legittimati di tipo 1 possano rimanere in essere.

Chiede che l'ampliamento pari al 15 % del volume per gli usi industriali e artigianali possano essere realizzati non solo per ampliamento ma anche in posizione distaccata dal fabbricato esistente.

Chiede la possibilita' di eseguire interventi di nuova costruzione extrasagoma anche per usi di tipo 3 e 4.

Conferma la disponibilita' della proprieta' a studiare con l'amministrazione programmi relativi all'area che ha una estensione di 80000 mq.

Con gli stessi contenuti era stata presentata una richiesta di variante al PRG PG 176111/06 e osservazione al PSC 25983/08.

Allegano documentazione fotografica.

---

### **Controdeduzione**

*PARZIALMENTE ACCOLTA per l'utilizzo delle aree scoperte per mostra all'aperto e per la riutilizzazione dei fabbricati per la medesima attivita'*

## PG. N. 71886 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 403

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 159 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** Via di Monte Albano 15/3

---

**Esibente** Ropa Alfonso  
**Proprietà** Azienda Agricola i Tigli S.S.

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** Chiede di prevedere la costruzione di una superficie da destinarsi a depositi e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, da inserire in diverse zone della proprietà collegate tra loro da un adeguato percorso turistico didattico.  
Chiede di poter costruire una superficie ad uso abitativo per la conduzione del fondo stimata in 60 mq completamente in legno per l'aiuto nella conduzione dell'attività

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi posti dal PSC per gli ambiti rurali di valore naturali e ambientali*

## PG. N. 71934 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 413

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via delle Biscie n° 35

---

**Esibente** Fiandri Alessandro tecnico incaricato  
**Proprietà** Cristiani Franco via Cadriano n° 69/2 - 40050 Granarolo dell'Emilia

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** chiede di inserire tra gli usi ammessi anche l'uso abitativo (1) di tipo urbano per gli edifici ex rurali inseriti precedentemente in zona R6 o in subordine che sia inserito tra gli usi soggetti a verifica di ammissibilità.

---

### *Controdeduzione*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di abitabilità delle zone altamente disturbate dalla presenza di attività industriali e artigianali*

PROT. SPEC. n. 417

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Via S. giuseppe 5

---

**Esibente** Carlo Carpano  
**Proprietà** Società Immobiliare Piazza S. Giuseppe soc. semplice

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto**

1. Chiede che nel sito oggetto di osservazione siano consentiti diversi usi quali residenza esercizi commerciali di vicinato pubblici esercizi studi professionali artigianato dei servizi alla persona ed alla casa medie e piccole e grandi strutture di vendita attività sanitarie e assistenziali, attività ricettive alberghiere, attività ricettive extra alberghiere.
2. Chiede vengano consentiti per intereventi diretti manutenzione ordinaria e straordinaria risanamento conservativo ristrutturazione edilizia demolizione ricostruzione ristrutturazione edilizia conservativa ripristino tipologico ampliamento cambio destinazione d'uso

---

***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1 e 2  
PARZIALMENTE ACCOLTE*

PROT. SPEC. n. 427

**Quartiere**

**Ambito**

**Indirizzo** Igino Canestri

---

**Esibente** ENI spa

**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto**

L'osservante chiede che per gli impianti e le aree di distribuzione dei carburanti venga prevista una disciplina specifica, hanno infatti tipologie edilizie non riconducibili ad altre. Rileva che nel testo non e' presente una serie di disposizioni gia' presenti nel RE - norme di principio (articolo 14 comma 5, articolo 32 comma 7, articolo 69 comma 5 ecc.).

Chiede di inserire nel RUE le norme specifiche di cui ai "Criteri per la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti, nonche' norme tecniche e procedurali per l'installazione ed il funzionamento degli stessi" approvate dal Consiglio Comunale PG 53184/04 Odg 91/2004.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 462

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 88 Via del Lavoro (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** del Lavoro 44

---

**Esibente** Cluster Progetti  
**Proprietà** Alessandro Costa

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante possiede immobile sfitto, la licenza commerciale esistente non e' stata rinnovata dal 2002. Chiede  
- il mantenimento dell'inclusione del commercio alimentare nell'uso 4c nell'ambito in oggetto, l'uso attualmente escluso pone vincoli eccessivi sulla possibilita' di locazione dell'immobile.  
- prevedere di ammettere il frazionamento di unita' immobiliare in piu' unita' con Sv inferiore a 250 m con cambio d'uso da 4c a 4d senza aggravio economico, visti gli oneri troppo esosi richiesti  
- in subordine distinguere il commercio di alimenti confezionati da quello con alimenti sfusi e quindi ammettere nell'ambito il commercio di alimenti confezionati.  
Allega diversi contratti d'affitto poi rinunciati.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*ACCOLTA con riferimento agli strumenti di settore commerciale*

*OSSERVAZIONE 2*

*ACCOLTA DI FATTO*

*OSSERVAZIONE 3*

*NON PERTINENTE*



PROT. SPEC. n. 468

**Quartiere**

**Ambito** 48 Non attribuito (Ambito pianificato consolidato per infrastrutture)

**Indirizzo** Enrico Mattei 9-11

---

**Esibente** Giuseppe Generali

**Proprietà** Giuseppe Generali

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante rileva che nell'ambito sono esclusi usi di tipo abitativo, chiede una modifica dell'art. 66 con inserimento "negli edifici di interesse documentale e' sempre ammesso l'insediamento degli usi abitativi di tipo urbano (1)". Motiva la richiesta con la salvaguardia del valore documentale del complesso edilizio di antica formazione, rendendo possibile la destinazione residenziale che sembra essere la piu' consona per le caratteristiche degli immobili ad originaria destinazione rurale.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di abitabilità delle zone altamente disturbate dalla presenza di infrastrutture*

PROT. SPEC. n. 474

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Marchesana, De Toschi, Clavature, De musei, De Foscherari

---

**Esibente** Franco Gandolfi  
**Proprietà** CIOSSO srl

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di estendere la possibilità di insediare servizi bancari (uso 3b) anche ai piani terra degli edifici non prospicienti strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico (esempio vie in oggetto).  
Allega documentazione fotografica delle vie oggetto di osservazione.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela delle attività commerciali*

PROT. SPEC. n. 478

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** Oberdan 37

---

**Esibente** Massimo di Marco tecnico  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto** L'osservante chiede di permettere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto limitatamente al piano terra da autorimessa ad attività commerciale di medio piccola dimensione (4c) di tipo alimentare, eventualmente collegato ad una iniziativa di valorizzazione commerciale, oppure inserire tale uso in quelli ammessi con verifica di ammissibilità in relazione agli impatti. La richiesta va nella direzione di una qualificazione diffusa e rafforzamento del tessuto commerciale, dando un servizio utile alla popolazione residente e studentesca.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica della norma e tramite utilizzo degli strumenti di programmazione in materia commerciale.*

PROT. SPEC. n. 492

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                    Mauro Negrini  
Proprietà

---

**Gruppo di risposta** USI E INTERVENTI AMMESSI

**Riassunto**                Osserva che l'art. 57, comma 5, "Agglomerati d'interesse storico architettonico, documentale e documenti del moderno", non riporta la prescrizione dell'art. 14, comma 8, del PSC circa il mantenimento di alcuni usi non residenziali;  
chiede pertanto che sia consentito il cambio d'uso verso usi consentiti dalla norma d'ambito.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo controdedotto*

PROT. SPEC. n. 39

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 170 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Cadriano 28/6

---

**Esibente** Maurizio Luongo, Adriana Luongo, Pasquale Luongo  
**Proprietà** Maurizio Luongo, Adriana Luongo, Pasquale Luongo

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter demolire e ricostruire con traslazione di sedime un edificio che ricade nella fascia di rispetto di un elettrodotto.  
Ha presentato già altre istanze e osservazione al PSC in tal senso, osservazione controdedotta rimandando al RUE.  
Allega documentazione.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA In quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale previsti dal PSC*

PROT. SPEC. n. 40

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 179 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via Stradelli Guelfi 37

---

**Esibente** geom. Franco Begliossi  
**Proprietà** Annarosa Tattini

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter eseguire la ricostruzione del fabbricato mantenendo la volumetria esistente. Segnala di aver avviato la richiesta di demolizione e ricostruzione nel 2007 e a fronte di due successivi dinieghi per la presenza di alberature di pregio da abbattere è arrivato alla redazione di una nuova soluzione progettuale che ha ottenuto parere favorevole dalla CQAP il 27/11/2008. Solo che nel frattempo sono diventati vigenti i nuovi vincoli approvati da PSC ponendo la zona di nuova edificazione all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

PROT. SPEC. n. 55

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via del Milliaro

---

**Esibente** Claudia Canè Draghetti  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante rileva un errore cartografico, in particolare relativo ad una tettoia che aggetta su area pubblica.  
Allega documentazione cartografica.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA per errore materiale sulla cartografia di base CTC.*

PROT. SPEC. n. 95

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 66 Via C.Colombo (R3.16) (Ambito in via di consolidamento specializzato)  
**Indirizzo** Centro Navile - via Colombo

---

**Esibente** Pillar Navile spa  
**Proprietà** Pillar Navile spa

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede di poter anticipare la scadenza della convenzione (normata dall'articolo 65) per poter ricadere nell'ambito normato dall'articolo 64.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE*

*La scadenza della convenzione puo' essere anticipata solo a seguito di un collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione stessa.*



PROT. SPEC. n. 97

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 164 Non attribuito (Ambito di valore naturale e ambientale)  
**Indirizzo** via Porrettana 20

---

**Esibente** Laura Capra - Adele Capra - Anna Capra - Piera Capra  
**Proprietà** Laura Capra - Adele Capra - Anna Capra - Piera Capra

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede la disponibilità a stipulare un accordo ai sensi della Lr 20/2000 articolo 18 per far entrare nelle aree sottoposte a perequazione l'area in suo possesso oggi ricadente in ambito di valore naturale e ambientale e destinata dal Psc a verde pubblico.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto di competenza del PSC e POC.*

## PG. N. 69186 del 24/03/2008

PROT. SPEC. n. 161

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 1 Nucleo antico (Ambito storico - nucleo di antica formazione)  
**Indirizzo** via Castiglione 81

---

**Esibente** Francesca Bedogni  
**Proprietà** Francesca Bedogni

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante rileva la maggiore onerosita' di alcuni interventi ad esempio il frazionamento o il cambio d'uso da abitazione a ufficio per la monetizzazione del PU e la dotazione di PE: da un calcolo stimato l'intervento sulla sua proprieta' viene a costare 22.000 euro contro le poche migliaia di euro del precedente regolamento.

---

### ***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA in relazione al reperimento dei parcheggi pertinenziali PE di cui all'articolo 30 del RUE controdedotto.*

PROT. SPEC. n. 169

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

Esibente WIND spa  
Proprietà

Gruppo di risposta VARIE

**Riassunto** L'osservante analizza puntualmente l'articolo 52 punto 2.1 relativamente ai diversi requisiti richiesti agli impianti:  
OSSERVAZIONE 1  
- l'esclusione della localizzazione in diversi ambiti del territorio con presenza di abitazioni è in contrasto con la normativa e sconfina nelle competenze riservate dalla legge (36/01) allo Stato che può legiferare in materia di radioprotezione e tutela sanitaria.  
La localizzazione in aree abitate permette di minimizzare i livelli di potenza. Vengono citate diverse sentenze in merito del Consiglio di Stato. In merito alla tutela anche dei sottotetti si eccede quanto previsto nel DPCM 8/07/03;  
OSSERVAZIONE 2  
- per quanto riguarda il posizionamento dell'impianto ad altezza superiore a tutti gli altri edifici si rileva che ciò ne dà maggiore visibilità e quindi maggiore impatto sul paesaggio a scapito dell'integrazione;  
OSSERVAZIONE 3  
- le competenze in merito ai livelli di esposizione e soglie di attenzione sono in carico a Arpa e Ausl;  
OSSERVAZIONE 4  
- si chiede la riscrittura del capoverso "impatto paesaggistico" inserendo "si adottano preferibilmente" in luogo di "devono adottarsi";  
- riduzione della volumetria: la tecnica viene già adottata, ma esistono limiti tecnici;  
- riduzione del numero di pannelli: non sempre esistono antenne in grado di garantire la copertura per tutti i diversi servizi;  
- tilt: in alcune zone (collina o luoghi interclusi tra edifici) il tilt meccanico porta vantaggi rispetto a quello elettrico;  
- cositing: non è accettabile l'imposizione di uguali altezze perché le diverse bande hanno esigenze diverse;  
- riconfigurazione: si chiede la soppressione del punto.

### **Controdeduzione**

#### **OSSERVAZIONE 1**

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

*Si specifica che la norma prevede in via preferenziale una collocazione degli impianti presso usi non residenziali, mentre in aree residenziali la localizzazione deve avvenire preferibilmente su edifici di altezza superiore a quelli circostanti. Tale indicazione non costituisce divieto ma indirizzo per la progettazione di impianti di telefonia. Quanto previsto in via "preferenziale" nelle aree interessate da abitazioni è evidentemente indicativo di una scelta che privilegia il diritto alla salute rispetto all'impatto territoriale, inserendo in modo idoneo gli impianti di telefonia quali opere di urbanizzazione ai sensi del Dlgs 259/03, art. 86.*

*È comunque stata inserita la seguente norma: "Sono comunque ammesse sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione in tutti gli ambiti individuati dal PSC "*

#### **OSSERVAZIONE 2**

*NON ACCOLTA*

*Quanto alla salvaguardia dei sottotetti, si rammenta che di tale orientamento si è già fatta portavoce la Regione che nella sua ultima delibera di Giunta n. 1138 del 21/7/2008 prevede, chiaramente in funzione dell'esclusione della permanenza di persone, l'indicazione delle altezze degli edifici al colmo del tetto in un raggio di 200m. dall'impianto di telefonia o per l'emittenza Radio TV.*

#### **OSSERVAZIONE 3**

*Quanto al tema dei pareri tecnici di Arpa e Ausl, questi entrano nel merito del mero impatto elettromagnetico e non della compatibilità territoriale; inoltre la preferenza a scegliere tali siti – si ripete – non è vincolante ma indicativa, nel rispetto delle ulteriori esigenze in merito.*

#### **OSSERVAZIONE 4**

*PARZIALMENTE ACCOLTA*

*È indubbio che le indicazioni fornite nel RUE adottato sono necessarie per contenere l'impatto paesaggistico degli impianti di telefonia mobile. Si verifica inoltre che in alcuni casi la minimizzazione avvenuta con le ultime generazioni di impianti ha dato buoni frutti, ad esempio riducendo la volumetria della pannellatura.*

*Ciò nonostante l'osservazione è stata parzialmente accolta indicando in alcuni casi (riduzione del numero di pannelli, tilting e casi di cositing) la necessità che il gestore – in caso di specifico procedimento autorizzativo – dichiari e motivi l'impossibilità ad applicare i criteri indicati*

PROT. SPEC. n. 187

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 172 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** Viale A. De Gasperi

---

**Esibente** Alfredo Tugnoli, Anna Rosa Tugnoli, Simonetta Tugnoli, Andrea Tugnoli  
**Proprietà** Alfredo Tugnoli, Anna Rosa Tugnoli, Simonetta Tugnoli, Andrea Tugnoli

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** Gli osservanti chiedono che parte dell'area di proprietà, precedentemente destinata dal Prg '85 a MD, venga individuata in norma e in cartografia con la destinazione d'uso 4f - distributori di carburante. L'area aveva una potenzialità edificatoria totale di 634 mq (in parte per distributore in parte per la vendita). Rilevano che viene fatto un generico rimando a regolamenti di settore ma non è chiaro a cosa fare riferimento per la disciplina specifica dell'area.

---

***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifica del testo normativo*

PROT. SPEC. n. 198

**Quartiere** San Donato  
**Ambito** 89 S.Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto  
**Indirizzo** via Vezza 26

---

**Esibente** Fabrizio Lolli, arch. Elena Lolli  
**Proprietà** Condominio via Vezza 26

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato legittimo (licenza edilizia Put 21980/V/1956 Pg 82545/56), in quanto presenta un volume edificato difforme e in lieve aumento rispetto a quello oggetto di licenza edilizia.  
Chiede che venga ammessa la possibilita' di sanatoria per le difformita' di fatto riscontrate e realizzate contestualmente alla costruzione dello stesso (31,94 mq di superficie difforme rispetto al progetto licenziato), conformi alle normative urbanistiche previgenti.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto la disciplina per la sanatoria discende da normativa nazionale e regionale.*

PROT. SPEC. n. 219

**Quartiere** Reno  
**Ambito** 90 S.Viola-Vittoria (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** via Emilia Ponente 207/2

---

**Esibente** Frascari Anna - Frascari Monica - Frascari Liliana  
**Proprietà** Frascari Anna - Frascari Monica - Frascari Liliana

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede di modificare l'articolo 26, punto 4, ristrutturazione edilizia, con l'eliminazione del vincolo di rimanere dentro sagoma e sedime.  
Chiede inoltre la possibilita' di incremento del 30% della Su esistente.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con le definizioni di intervento del RUE coerente con le norme sovraordinate.  
PARZIALMENTE ACCOLTA in merito all'unatantum nelle modalita' previste all'articolo 56 e 32*

PROT. SPEC. n. 221

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente arch. Masi Gianfranco  
Proprietà

---

Gruppo di risposta VARIE

**Riassunto** L'osservante sottolinea che per i Requisiti Cogenti da E1.1 a E11.1 nella sezione "Norme di dettaglio" viene riportata la dicitura "Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalita' di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del Regolamento.  
Considera inoltre che:  
le schede tecniche di dettaglio, con le relative specifiche, sono state fornite, come bozze, soltanto ai rappresentanti degli ordini e collegi professionali chiamati al tavolo tecnico di approfondimento; mentre evidenzia che, come e' stato pubblicato sul sito del Comune il testo normativo sia del Rue che del Poc per una consultazione generale al fine di poter procedere con le osservazioni tecniche in merito ai due nuovi regolamenti, cosi' anche le schede tecniche di dettaglio dovevano essere messe a disposizione dell'utenza per poter esprimere le proprie osservazioni, essendone parte integrante ed anzi esplicativa e fondamentale di tutti gli aspetti che compongono il processo edilizio;  
L'osservante ritiene invalidante, per l'approvazione finale del nuovo Rue, aver fornito all'utenza un documento incompleto su cui poter esprimere le proprie osservazioni.

---

### ***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto le Schede tecniche di dettaglio ai sensi dell'articolo 2 del RUE ne costituiscono complementi regolamentari e sono quindi approvati dal Consiglio Comunale nelle forme previsti per i regolamenti.*

PROT. SPEC. n. 227

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 36 Ippodromo - Aldini (Ambito pianificato consolidato specializzato)  
**Indirizzo** via dell'Arcoveggio 50/2

---

**Esibente** Nicola Bedin  
**Proprietà** Villa Erbosa Spa

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga concesso l'aumento di Su esistente di almeno 5.400 mq con scheda specifica di disciplina del comparto.  
La superficie esistente è di 21.750 mq

---

### ***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA*

*IL RUE è lo strumento cui la legge regionale 20/2000 demanda la disciplina delle tipologie e delle modalita' attuative degli interventi di trasformazione nonche' delle destinazioni d'uso, in conformita' alle previsioni del PSC.*

*Il Rue, disciplinando interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, non prevede e non può prevedere l'assegnazione di una capacita' edificatoria all'ambito.*



PROT. SPEC. n. 272

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 128 Roveri (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo** via delle Bisce

---

**Esibente** Ferrovie Emilia Romagna FER  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede che per l'area di proprietà sita in zona Roveri (confinante a sud con officina Fer all'interno del deposito ferroviario confinante con via della Libera Professione e via delle Bisce) attualmente individuata alla tav. 43 del Rue quale "sedi per attività culturali, sociali e politiche", il Rue preveda la possibilità di realizzare una riqualificazione dell'area.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto area individuata come attrezzatura di proprietà pubblica, appartenente attualmente al patrimonio indisponibile.*

PROT. SPEC. n. 283

**Quartiere** Navile  
**Ambito** 173 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** Luca Parazza  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** Un comitato di cittadini residenti in zona chiede che l'Ambito 173 mantenga le connotazioni agricolo paesaggistico.  
Chiede che venga fatta erigere una piantumazione lungo il confine della cava per evitare i disagi.  
Chiede di posizionare segnaletica e rallentatori.  
Chiede che il comitato dei residenti venga preso in considerazione per eventuali decisioni di sviluppo della zona.

---

***Controdeduzione***

*NON PERTINENTE in quanto attiene argomentazioni non di competenza del RUE.*

PROT. SPEC. n. 310

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Open Project Srl  
Proprietà

---

Gruppo di risposta VARIE

Riassunto                      Osserva che l'art. 57, co.1, prevede la possibilità di aggiornare la mappatura della carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" in base a informazioni e dati forniti da tecnici abilitati, L'osservante chiede che l'art. 57 sia integrato con le modalita' con cui i tecnici abilitati possono sottoporre proposte di aggiornamento alla mappa, disciplinando i criteri di classificazione, gli eventuali elaborati e l'iter autorizzativo.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo*

PROT. SPEC. n. 321

**Quartiere** Santo Stefano  
**Ambito** 83 S.Mamolo / Barbiano (Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto)  
**Indirizzo** Via Toscanini

---

**Esibente** Giuseppina Farini, Avv Federico Gualandi  
**Proprietà** Giuseppina Farini

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto**

1. Chiede che il RUE riconosca alle aree aventi caratteristiche come quelle descritte nell'osservazione una capacità edificatoria che rappresenti una media della capacità edificatoria dei lotti contermini dell'Ambito di riferimento da realizzarsi in loco o da trasferire in altre porzioni del territorio comunale secondo meccanismi perequativi
2. In subordine chiede che il RUE preveda che il POC possa motivatamente procedere per queste aree all'attribuzione di una capacità edificatoria che rappresenti una media della capacità edificatoria dei lotti contermini dell'Ambito di riferimento da realizzarsi in loco o da trasferire in altre porzioni del territorio comunale secondo meccanismi perequativi

---

### **Controdeduzione**

#### **NON ACCOLTA**

*Come già specificato in sede di controdeduzione all'osservazione presentata al PSC adottato - prot. spec. n. 50 - espressa nei seguenti termini: "Chiede che il RUE riconosca alla proprietà diritti edificatori pari a quelli già riconosciuti ai lotti adiacenti o che consenta il trasferimento di tali diritti in altra porzione del territorio comunale per evitare il perpetuarsi di situazioni inique. La destinazione del PRG '85 a "zona per verde pubblico attrezzato V", reiterato da più provvedimenti nonostante le azioni intraprese dalle varie proprietà succedutesi, ha comportato per la proprietà una indisponibilità protratta del bene con una evidente penalizzazione essendo peraltro l'unico lotto, nel contesto, non ancora edificato.", rispetto alla quale fu approvata la seguente controdeduzione, qui si richiamano e ribadiscono integralmente i contenuti di merito della controdeduzione approvata: "Si propone di non accogliere l'osservazione in oggetto, le motivazioni addotte, riferite alla pianificazione previgente, non possono essere tenute in considerazione dal nuovo piano. In questo caso il RUE non può attribuire diritti edificatori ad un'area che ne era priva."*

*Si precisa inoltre che, dal 6 febbraio 1995, data di adozione del provvedimento di variante al PRG '85 denominato "Varianti di adeguamento normative e grafiche non incidenti sul dimensionamento" (adottate il 6 febbraio 1995 con OdG n. 49, controdedotte il 22 luglio 1996 con OdG n. 198, esecutive dal 9 aprile 1997), con cui le zone edificate pedecollinari vennero destinate a zona di rispetto ambientale R6, le stesse hanno perso ogni possibilità di incremento della Su esistente, sia mediante edificazione di lotti liberi, sia mediante saturazione dell'Uf consentito, in quanto la nuova disciplina di zona, con prescrizione di Uf = Ufe, ammetteva solo gli eventuali incrementi "una tantum" degli edifici esistenti.*

*Si ritiene pertanto che non risulti affatto corretto, nel caso in esame, anche solo ipotizzare "l'attribuzione di una capacità edificatoria che rappresenti una media della capacità edificatoria dei lotti contermini dell'Ambito di riferimento da realizzarsi in loco o da trasferire in altre porzioni del territorio comunale secondo meccanismi perequativi."*

*Il Psc approvato, con riferimento agli ambiti consolidati di qualificazione diffusa, prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre ammette la nuova costruzione solo per sostituzione di edifici esistenti per corrispondere agli obiettivi posti dal Psc per la Situazione di riferimento. Il Psc demanda pertanto al Rue e al POC gli interventi diretti e indiretti sul patrimonio edilizio esistente, stabilendo la massima capacità insediativa potenziale per interventi di nuova costruzione per sostituzione per gli ambiti a dominante funzionale mista.*

## PG. N. 71530 del 26/03/2009

PROT. SPEC. n. 353

**Quartiere** Borgo Panigale  
**Ambito** 123 Aeroporto Marconi (Ambito da riqualificare specializzato)  
**Indirizzo**

---

**Esibente** SECI Spa, Cristiana Turra, Germano Turra, Giuliano Montagnini, Cave Reno Srl  
**Proprietà** SECI Spa, Cristiana Turra, Germano Turra, Giuliano Montagnini, Cave Reno Srl

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** Gli osservanti rispetto alle prescrizioni previste per l'Ambito 123 circa al rimboscimento con impianto fitto di alberi e arbusti autoctoni rilevano che l'adempimento puo' creare una minaccia per eccessiva presenza di avifauna. Richiamano in tal senso la circolare Enac Apt -01 del 30/05/2007.  
In tale circolare viene indicata come misura di sicurezza la progressiva eliminazione di ogni elemento suscettibile di costituire un posatoio (...).  
Ricordano che l'amministrazione ha accolto due osservazioni dell'Aeroporto G. Marconi Spa (PG 27085 /08) nelle quali si chiedeva la limitazione nell'area verde d'intorno all'aeroporto di alberi ad alto fusto al fine di non favorire la proliferazione dell'avifauna.  
Le previsioni dell'Ambito 123 sono in contrasto con le prescrizioni nazionali e internazionali.

---

### ***Controdeduzione***

*ACCOLTA con modifiche alla scheda 123 in conformita' con il PSC*

PROT. SPEC. n. 361

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 177 Non attribuito (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)  
**Indirizzo** via di Ravone 11

---

**Esibente** Luca Villani  
**Proprietà**

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
In carenza di una specifica norma, si presuppone legittimo considerare edifici generici (art. 56) le superfetazioni condonate.  
Tali edifici, potrebbero essere disciplinati separatamente rispetto alle modalita' di intervento del fabbricato adiacente tutelato, non escludendo la realizzazione di ampliamenti una tantum delle volumetrie legittimate.  
OSSERVAZIONE 2  
Al fine di incentivare la sostenibilita' e la congruenza dell'intervento sull'edificio di interesse documentale, si propone percio' di consentire il ridisegno della sagoma generale e il riordino delle volumetrie non originali.  
Tale possibilita' potrebbe favorire una riqualificazione generale dell'immobile, compatibilmente con la tipologia del fabbricato generale, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprieta' limitrofe.

---

### ***Controdeduzione***

*OSSERVAZIONE 1*

*PARZIALMENTE ACCOLTA in relazione alla modifica della cartografia di base CTC e della tavola del RUE.*

*OSSERVAZIONE 2*

*NON ACCOLTA in quanto in contrasto con gli obiettivi fissati dal PSC per il territorio rurale.*

PROT. SPEC. n. 444

**Quartiere** Porto  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** Azzo Gardino, 61

---

**Esibente** Riccardo Uzzo, Direttore della Filiale E.R. dell'Agenzia del Demanio  
**Proprietà** Agenzia del Demanio

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'immobile, nel quale era insediata fino al 13/02/2005 l'attività del Cinema Embassy, è stato oggetto nel settembre del 2005 di richiesta di accertamento di conformità urbanistica ex art.81 DPR 616/77 al fine di destinare l'uso per gli uffici dell'Agenzia del Demanio; nuova richiesta sempre con l'obiettivo di destinare il bene a uffici dell'Agenzia è stata inoltrata in aprile 2008 in merito alla quale, in seguito all'efficacia del provvedimento di Variante normativa al vigente PRG '85 per la tutela dell'esercizio cinematografico, il progetto avrebbe dovuto essere oggetto di valutazione del Consiglio comunale; il RUE all'articolo 32 conferma la disciplina di tutela dell'attività cinematografica senza però prevedere per la modalità di riqualificazione la competenza del consiglio comunale. L'ammissibilità d'insediamento nel contenitore dell'attività Filiale E.R. dell'Agenzia del Demanio risulta pertanto allo stato attuale in contrasto con la strumentazione urbanistica adottata. Si chiede, in relazione anche alla data di cessazione dell'attività cinematografica (2005) -cioè antecedente all'adozione della tutela, provvedimento che quindi incide retroattivamente sulla programmazione del Demanio- nonché in relazione a un'ottica di fattiva collaborazione tra amministrazioni e allo scopo di evitare danni e conseguenti azioni di tutela, di modificare l'efficacia temporale della disciplina a partire dalla data di adozione della variante al PRG '85.

---

### ***Controdeduzione***

#### ***ACCOLTA DI FATTO***

*in quanto la richiesta di intervento risale a periodo antecedente all'adozione del RUE e pertanto rientra nella casistica disciplinata dall'articolo 7.*

PROT. SPEC. n. 449

**Quartiere** San Vitale  
**Ambito** 18 Complesso ospedaliero Policlinico S.Orsola-Malpighi (Ambito storico - specializzato)  
**Indirizzo** via Albertoni 15

---

**Esibente** Augusto Cavina Direttore Generale Azienda Ospedaliero Universitaria Sant'Osola Malpighi  
**Proprietà** Azienda Ospedaliero universitaria Sant Osola Malpighi

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** OSSERVAZIONE 1  
L'osservante chiede di eliminare dall'art. 60, Scheda d'Ambito n.18, la disciplina specifica degli "interventi edilizi".  
OSSERVAZIONE 2  
L'osservante chiede di consentire l'insediamento di aree di ospitalità quali: strutture ricettive pre e post ricovero, nido aziendale, nuove centrali termiche, parcheggio interrato  
OSSERVAZIONE 3  
L'osservante chiede di modificare la viabilità.  
OSSERVAZIONE 4  
L'osservante chiede di rivedere la classificazione come edifici di "interesse documentale del moderno" alcuni edifici (quali il padiglione 5 nuova aula realizzata nel 2007);  
OSSERVAZIONE 5  
L'osservante chiede se gli interventi previsti dall'art. 45, comma3 (nuova costruzione per Sul inferiore a 2.300 mq) possono essere considerati pertinenti anche per la funzione ospedaliera, consentendo così l'adeguamento in via diretta ai nuovi bisogni sanitari;  
OSSERVAZIONE 6  
L'osservante chiede di valutare l'inserimento in Poc di ulteriori definizioni specifiche, funzionali a singoli edifici e aree di pertinenza.  
L'osservante dichiara la disponibilità a nuovo accordo di programma.

---

***Controdeduzione***

*PARZIALMENTE ACCOLTA con modifiche al testo normativo e alle tavole.*



PROT. SPEC. n. 458

**Quartiere** Saragozza  
**Ambito** 14 Tessuto compatto Ovest (Ambito storico - tessuto compatto)  
**Indirizzo** via Andrea Costa 69/2

---

**Esibente** Diego Gianaroli  
**Proprietà** Societa' Olimpia Srl

---

**Gruppo di risposta** VARIE

**Riassunto** L'osservante chiede che venga eliminata l'impossibilita di cambio d'uso prevista dall'articolo 32 comma 3, e che sia invece consentita la destinazione ad altri usi (compresa la residenza) dell'intero immobile.  
Chiede, in via subordinata, che venga chiarita la possibilita' di introdurre comunque usi residenziali almeno per la quota di superficie fabbricabile in esubero rispetto a quella precedentemente utilizzata a cinema.  
Osserva che venga inoltre introdotta nella norma la necessita' di valutare l'opportunita' di effettivo mantenimento dell'esercizio cinematografico (pur integrato da usi complementari) nella restante superficie, ovvero di concederne il cambio d'uso a residenza, anche a fronte di eventuali contributi di portata commisurata all'intervento e finalizzati al sostegno delle attivita' cinematografiche.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in relazione alla disciplina di tutela dell'esercizio cinematografico.*

PROT. SPEC. n. 477

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente Loredano Goretti Presidente  
Proprietà CCOOPERATIVA ARTIGIANA DI ABITAZIONE SOC.COOP.

---

Gruppo di risposta VARIE

Riassunto Chiede, per favorire il recupero degli immobili esistenti nel rispetto degli standard abitativi e contenere i consumi energetici, che venga inserita nel RUE una previsione derogatoria ai requisiti dimensionali minimi in caso di interventi di ristrutturazione interne non strutturali finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o mitigazione acustica degli ambienti di edifici esistenti, che comportino l'ispessimento delle pareti o dei solai, mantenendo altezza minime di 2,60.

---

***Controdeduzione***

*NON ACCOLTA in quanto non derogabile l'altezza minima di 2,70 m di cui al D.M. 5/7/1975.*

PROT. SPEC. n. 482

Quartiere  
Ambito  
Indirizzo

---

Esibente                      Consorzio della Bonifica Reno-Palata  
Proprietà

---

Gruppo di risposta VARIE

Riassunto                      L'osservante chiede la modifica del punto 2.3 dell'articolo 47 laddove è vietata "l'eliminazione della vegetazione spontanea".

---

*Controdeduzione*

*ACCOLTA*