

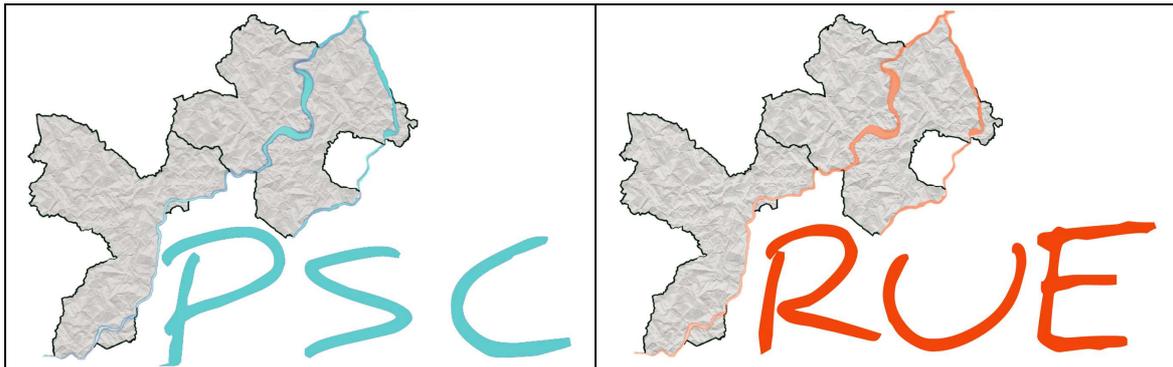


Comune di  
**MARZABOTTO**



Comune di  
**VERGATO**

(Città Metropolitana di Bologna)



**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

(Allegato sub.B)





**Comune di  
MARZABOTTO**



**Comune di  
VERGATO**

**(Città Metropolitana di Bologna)**

**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO  
(Allegato sub.B)**

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

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

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



**Sommario:**

- **Integrazione normativa** della scheda d'Ambito AR.b2 (Sirano – Piccolo Paradiso)
- **Integrazione normativa** della scheda d'Ambito AN.4 (ex piano Integrato)
- **Specificazione normativa: Norme art 7.6, comma 7**
- **Correzione errori materiali** relativamente agli ambiti AN.9, AN.11 e all'art. 4.2.4 del RUE
- **Modifica della classificazione urbanistica** di un ambito per dotazioni ecologiche di livello locale (ECO.I) a tessuto insediativo, a media densità, a prevalente destinazione residenziale (AUC.2).
- **Integrazione alle Norme del RUE - art. 4.6.7** (Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela)

### **Integrazione normativa della scheda d'Ambito AR.b2 (Sirano – Piccolo Paradiso)**

Al punto 4, lett. g) della scheda, al fine di incentivare in sede di POC la qualificazione dell'intervento di recupero e riuso del complesso del Piccolo Paradiso, si inseriscono le seguenti modifiche (*le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso*):

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

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

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

### **Integrazione normativa della scheda d'Ambito AN.4 (ex piano integrato)**

Ad integrazione della modifica introdotta in accoglimento della richiesta della Città Metropolitana relativa all'ambito AN.4, al punto 4, lett.f) della scheda – Funzioni ammesse (*la modifica rispetto al testo originale è evidenziata in rosso*): “Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili”

Al fine di agevolare la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori in sede di POC, si aggiunge allo stesso periodo con osservazione d'ufficio la frase seguente:

“A tal fine il POC potrà valutare, in base alle condizioni di fattibilità, l'onerosità dell'intervento e la possibilità di assegnare un incentivo premiale a fronte del trasferimento totale dei diritti edificatori”.

### **Specificazione normativa: art 7.6, comma 7 del PSC**

All'art. 7.6, comma 7 del PSC si sostituisce alla sesta alinea la frase “al di fuori di questi casi” con “in tutti gli altri casi”.

### **Correzione di errori materiali**

- PSC – Ambito AN.9: Nella scheda dell'ambito AN.9 al punto I) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT è riportato erroneamente un riferimento relativo alla presenza di un'area di

rilevanza archeologica e il riferimento non corretto relativo alla presenza del Rio Piantone. E' opportuno stralciare tali riferimenti.

- PSC - Ambito AN.11: Nella scheda dell'ambito AN.4 al punto I) *Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT* è riportato erroneamente un riferimento relativo alla presenza del Rio Piantone. E' opportuno stralciare tale riferimento.

- Norme RUE, art. 4.2.4 RUE: All'art. 4.2.4 non è stato indicato il comma 2, erroneamente denominato comma 3. E' opportuno quindi sostituire la numerazione dei vari commi che compongono l'art. nel modo seguente:

- sostituire comma 3 con comma 2;
- sostituire comma 4 con comma 3;
- sostituire comma 5 con comma 4;
- sostituire comma 6 con comma 5.

### **Riclassificazione urbanistica**

Si modifica la classificazione urbanistica di un'area di proprietà del Comune di Marzabotto, censita al NCF al foglio 38 Mappale 759, da ambito per dotazioni ecologiche di livello locale (ECO.I) a tessuto insediativo, a media densità, a prevalente destinazione residenziale (AUC.2). La riclassificazione in oggetto è propedeutica alla realizzazione di un parcheggio pertinenziale funzionale all'ampliamento di un attività commerciale esistente, previa acquisizione dell'area da parte del soggetto privato.

**Integrazione alle Norme del RUE - art. 4.6.7** (Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela)

Si introduce una modifica al RUE correlata alla norma di PSC (art. 7.6 comma 7) modificata in accoglimento di richiesta della Città Metropolitana, specificando ulteriormente ai commi 13 e 14 dell'art. 4.6.7 delle Norme del RUE - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela – che *(le modifiche rispetto al testo originale sono evidenziate in rosso)::*

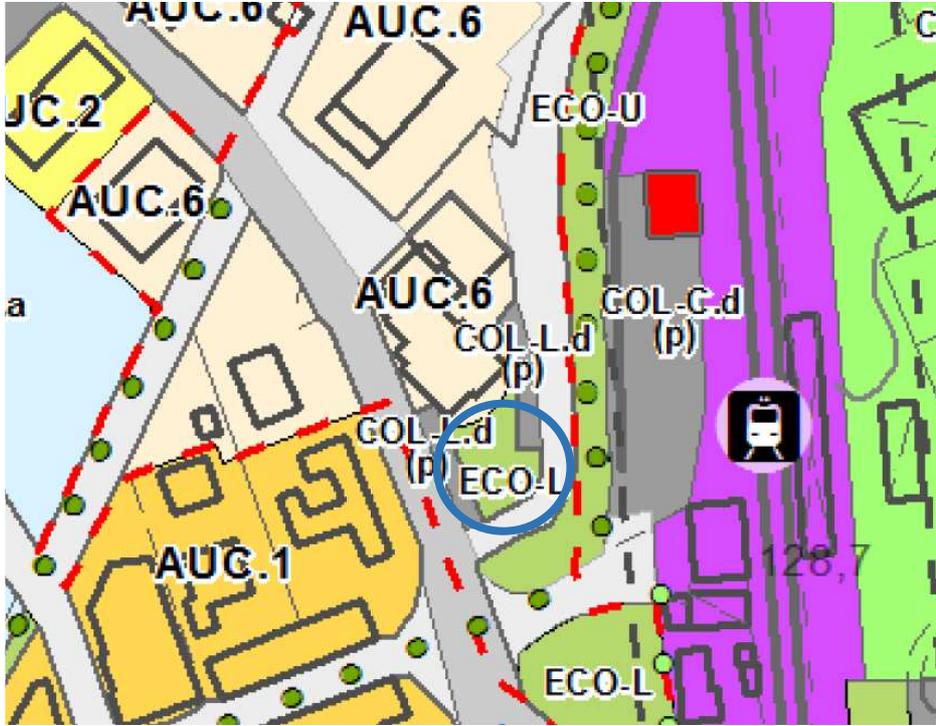
“13. Gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio abitativo non soggetto a vincoli di tutela, ai sensi dell'art. 4.2.3 del RUE, in applicazione dell'art. 7ter della L.R. 20/2000, possono essere effettuati con applicazione degli stessi incentivi e alle condizioni (livelli minimi di qualità,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

14. Negli interventi di recupero con cambio d'uso del patrimonio edilizio non soggetto a vincoli di tutela, di cui al presente art.4.6.7, possono essere attribuiti gli stessi incentivi e condizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.2.3, a condizione che a tali interventi siano applicati gli impegni convenzionali derivanti dalle “condizioni e opportunità” di cui all'art. 4.6.14, e che sia verificato il rispetto delle condizioni di accessibilità e di dotazione di allacciamento alle reti tecnologiche di cui al comma 9 dell'art. 4.6.14”.

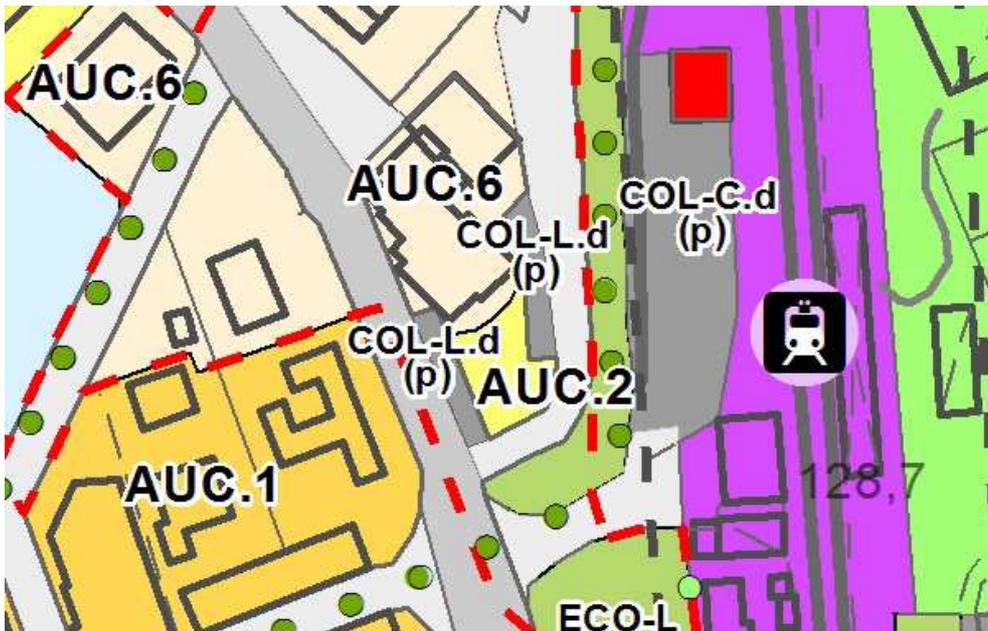
Stralcio della Tav. 1aD – Ambiti urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali Scala 1:5000



Individuazione dell'area oggetto di riclassificazione urbanistica



RUE VIGENTE



RUE CONTRODEDOTTO