

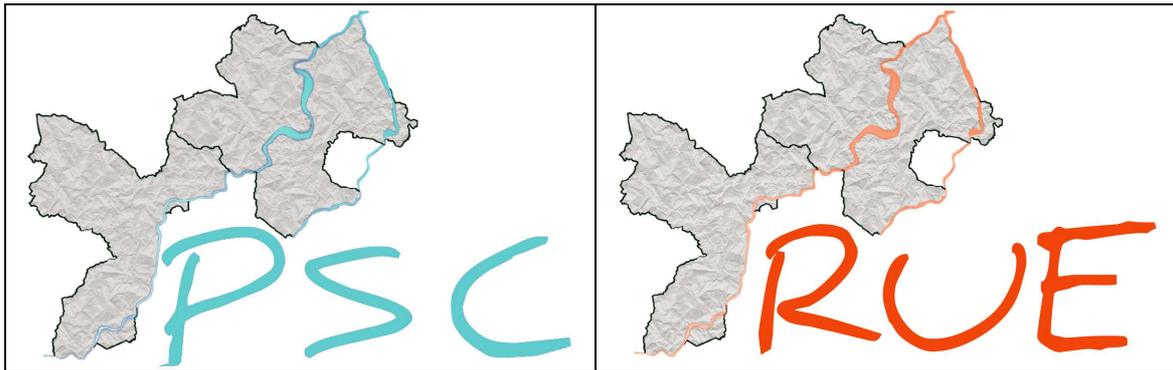


Comune di
MARZABOTTO



Comune di
VERGATO

(Città Metropolitana di Bologna)



**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

COMUNE DI MARZABOTTO

(Allegato sub.A)

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

2016



**Comune di
MARZABOTTO**



**Comune di
VERGATO**

(Città Metropolitana di Bologna)

**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONE DEI PRIVATI
COMUNE DI MARZABOTTO**

(Allegato sub.A)

Comune di Marzabotto	Comune di Vergato
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 ...

Comune di Marzabotto		Comune di Vergato	
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
<i>Geologia e Microzonazione sismica</i> Studio Geologico CENTROGEO - Gian Pietro Mazzetti	Giovanni Facciorusso
<i>Studi archeologici</i> WunderKammer snc - Fabrizio Finotelli, Paola Poli	Giampaolo Zaccanti

Osservazione N.	Protocollo	Data	Comune
1.1	7260	02/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i ANNA ZACCARIA, CLAUDIA MARIA LANA, DARIA LANA, FRANCESCO LANA, WALTER LANA, BENITA ZACCARIA

-

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
79	12, 14, 253, 255, 603, 604 ...	Tavola 1B	Ambito AN.4
			Tavola 1a.D
			Ambito AN.4

Tema *Tipo Richiesta*

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Richiesta

Mantenere la previsione edificatoria del PRG previgente corrispondente a 1350 mq di Sc non assogettandola a trasferimenti in altre proprietà.

Motivazioni richiesta

Risposta

In primo luogo si ricorda che la "previsione edificatoria" non è di competenza del PSC: l'ambito in oggetto è soggetto ad inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) che, in coerenza con gli indici perequativi di cui all'art. 4.5, definirà l'entità e le modalità dei diritti edificatori assegnati alle proprietà delle aree interessate che avranno manifestato l'intento di intervenire nei 5 anni di vigenza del POC. La richiesta della Città Metropolitana per il rilascio dell'Intesa (a seguito della quale il Comune può approvare il PSC) comporta per l'ambito AN.4 l'obbligo di considerare prioritariamente, nell'attuazione degli interventi, la delocalizzazione dei diritti edificatori all'interno del tessuto consolidato o in altro ambito meno fragile dal punto di vista idraulico e ambientale. L'Amministrazione comunale adegua il PSC a tale richiesta specificando che "Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili, ovvero potrà valutare la possibilità di insediamento di tali usi all'interno dell'ambito". E' opportuno segnalare che tale possibilità di trasferimento di diritti edificatori non costituisce un vincolo, ma un'opportunità per migliorare l'efficacia delle scelte anche da parte delle proprietà interessate, tenuto anche conto del fatto che il Comune introduce nel PSC, in accoglimento di un'osservazione d'Ufficio, la possibilità di assegnare con il POC una premialità, costituita da diritti edificatori aggiuntivi, in caso di trasferimento dei diritti edificatori in aree definite dal PSC idonee per l'insediamento.

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Comuni di Marzabotto e Vergato: Decisioni sulle Osservazioni al PSC

<i>Osservazione N.</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	<i>Comune</i>
1.2	7260	02/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i ANNA ZACCARIA, CLAUDIA MARIA LANA, DARIA LANA, FRANCESCO LANA, WALTER LANA, BENITA ZACCARIA

-

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
79	12, 14, 253, 255, 603, 604 ...	<i>Tavola</i> 1B	<i>Ambito</i> AN.4
		<i>Tavola</i> 1a.D	<i>Ambito</i> AN.4

Tema *Tipo Richiesta*

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Richiesta

Suddividere l'ambti AN.4 in due sub-ambiti "in modo da rendere indipendente l'attuazione dell'edificabilità".

Motivazioni richiesta

Risposta

L'attuazione dell'ambito, come previsto dalla L.R. 20/2000, sarà regolamentata dal POC, che potrà prevedere la suddivisione dell'ambito AN.4 in due sub-ambiti. Si sottolinea che l'Amministrazione Comunale intende indire un concorso pubblico come previsto dell'art. 30 comma 10 della L.R. 20/2000, per selezionare gli ambiti da inserire nel primo POC tra tutti quelli individuati dal PSC, al fine di valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale. In quella sede la proprietà potrà presentare una proposta di trasformazione urbanistico-edilizia anche limitata ad una parte dell'ambito funzionalmente autonoma.

Risultato

Osservazioni collegate

NON PERTINENTE

Comuni di Marzabotto e Vergato: Decisioni sulle Osservazioni al PSC

<i>Osservazione N.</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	<i>Comune</i>
2.1	7356	06/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i IMPRESA LUCCHI ORAZIO & C. S.n.c.
VIA MAZZINI, 841 - ZOCCA (MO)

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
39	14, 603	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
		1B	AN.4
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
		1a.D	AN.4

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO	Correzione errore materiale

Richiesta
Errata indicazione localizzativa dall'attrezzatura sportiva (palestra), nella scheda di PSC AN.4

Motivazioni richiesta

Risposta

Rispetto alla versione del PSC adottato è stato definito un nuovo schema di assetto urbanistico per l'ambito AN.e1* (ex Comparto 2.1), in cui la sola porzione a est della ferrovia viene assoggettata a POC (AN.4), mentre la parte a ovest della ferrovia, che non fa più parte dell'ex Comparto 2.1, è soggetta a intervento unitario convenzionato (IUC). Pertanto le indicazioni localizzative - est, ovest - richiamate nella scheda di PSC si riferiscono alla sola parte est dell'ex comparto 2.1 (ambito AN.4 del PSC approvato), e nello specifico precisano che la parte ovest di tale ambito (verso la linea ferroviaria) è insediabile, mentre quella est non lo è in quanto soggetta a tutela fluviale.

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato NON PERTINENTE
-------------------------------	---

Osservazione N.	Protocollo	Data	Comune
2.2	7356	06/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i IMPRESA LUCCHI ORAZIO & C. S.n.c.
VIA MAZZINI, 841 - ZOCCA (MO)

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
39	14, 603	Tavola 1B	Ambito AN.4
			Tavola 1a.D
			Ambito AN.4

Tema Tipo Richiesta

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Richiesta

" [...] Incoerenza e disparità di trattamento che caratterizza alcune scelte pianificatorie della Variante adottata, interpretando al punto g) che ad altri Soggetti Attuatori privati venga descritta esplicitamente la possibilità di realizzare la propria capacità edificatoria entro lo stesso sub-ambito, mentre questa possibilità non è esplicitata per le aree di proprietà IMPRESA LUCCHI ORAZIO & C. S.n.c. per chiarire ragioni di equo trattamento ...[...]"

Motivazioni richiesta

garantire parità di trattamento

Risposta

In primo luogo si ricorda che la definizione della capacità edificatoria non è di competenza del PSC: l'ambito in oggetto è soggetto ad inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) che, in coerenza con gli indici perequativi di cui all'art. 4.5, definirà l'entità e le modalità dei diritti edificatori assegnati alle proprietà delle aree interessate che avranno manifestato l'intento di intervenire nei 5 anni di vigenza del POC; non può esistere in tal senso nel PSC, né sarà introdotta nel POC, alcuna disparità di trattamento tra le proprietà interessate. La richiesta della Città Metropolitana per il rilascio dell'Intesa (a seguito della quale il Comune può approvare il PSC) comporta per l'ambito AN.4 l'obbligo di considerare prioritariamente, nell'attuazione degli interventi, la delocalizzazione dei diritti edificatori all'interno del tessuto consolidato o in altro ambito meno fragile dal punto di vista idraulico e ambientale. L'Amministrazione comunale adegua il PSC a tale richiesta specificando che "Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili, ovvero potrà valutare la possibilità di insediamento di tali usi all'interno dell'ambito", ed eliminando dalla scheda normativa di PSC ogni indicazione sulla localizzazione dei diritti edificatori, che sarà definita dal POC.

La possibilità di trasferimento dei diritti, che non costituisce un vincolo, ma un'opportunità per migliorare l'efficacia delle scelte anche da parte di tutte le proprietà interessate (tenuto anche conto della possibilità di assegnare con il POC una premialità in caso di trasferimento dei diritti edificatori) non è vincolata a divisioni proprietarie, né a soggetti proprietari, né a sub-ambiti.

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	Protocollo	Data	Comune
2.3	7356	06/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i IMPRESA LUCCHI ORAZIO & C. S.n.c.
VIA MAZZINI, 841 - ZOCCA (MO)

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
39	14, 603	<i>Tavola</i> 1B	<i>Ambito</i> AN.4
		<i>Tavola</i> 1a.D	<i>Ambito</i> AN.4

Tema *Tipo Richiesta*

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Richiesta

1."Vengano mantenute le quantità edilizie e le destinazioni d'uso già in essere nel Piano Integrato";
2."che tali quantità e destinazioni siano esplicitate con chiarezza; 3. che tali previsioni possano essere realizzate all'interno dell'Ambito AN.4 e solo in subordine possano essere trasferite ad altra porzione di territorio [...]"

Motivazioni richiesta

Risposta

La fase di salvaguardia del PSC adottato (durata 1 anno e 6 mesi) avrebbe consentito di approvare e convenzionare gli strumenti attuativi degli ambiti classificati come AN.e* prima dell'approvazione del PSC, confermando gli stessi indici, parametri e quantità definite dal piano previgente.

All'Amministrazione comunale di Marzabotto è stata presentata una proposta urbanistica del "Piano Integrato" per il quale sono state richieste integrazioni, più volte sollecitate e mai presentate. Pertanto è stato indispensabile classificare l'area come "ambito di nuovo insediamento" ai sensi della L.R. 20/2000.

In proposito si ricorda che le "quantità edilizie e le destinazioni d'uso" non sono di competenza del PSC: l'ambito in oggetto è soggetto ad inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) che, in coerenza con gli indici perequativi di cui all'art. 4.5, definirà l'entità e le modalità dei diritti edificatori assegnati alle proprietà delle aree interessate che avranno manifestato l'intento di intervenire nei 5 anni di vigenza del POC. La richiesta della Città Metropolitana per il rilascio dell'Intesa (a seguito della quale il Comune può approvare il PSC) comporta per l'ambito AN.4 l'obbligo di considerare prioritariamente, nell'attuazione degli interventi, la delocalizzazione dei diritti edificatori all'interno del tessuto consolidato o in altro ambito meno fragile dal punto di vista idraulico e ambientale.

L'Amministrazione comunale adegua il PSC a tale richiesta specificando che "Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili, ovvero potrà valutare la possibilità di insediamento di tali usi all'interno dell'ambito".

E' opportuno segnalare che tale possibilità di trasferimento di diritti edificatori non costituisce un vincolo, ma un'opportunità per migliorare l'efficacia delle scelte anche da parte delle proprietà interessate, tenuto anche conto del fatto che il Comune introduce nel PSC, in accoglimento di un'osservazione d'Ufficio, la possibilità di assegnare con il POC una premialità, costituita da diritti edificatori aggiuntivi, in caso di trasferimento dei diritti edificatori in aree definite dal PSC idonee per l'insediamento. L'Amministrazione Comunale intende indire un concorso pubblico come previsto dall'art. 30 comma 10 della L.R. 20/2000, per selezionare gli ambiti da inserire nel primo POC tra tutti quelli individuati dal PSC, al fine di valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale. In quella sede la proprietà potrà presentare una proposta di trasformazione urbanistico-edilizia anche limitata ad una parte dell'ambito funzionalmente autonoma.

Risultato

Osservazioni collegate

ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Comune
2.4	7356	06/06/2016	MARZABOTTO

Proponente/i IMPRESA LUCCHI ORAZIO & C. S.n.c.
VIA MAZZINI, 841 - ZOCCA (MO)

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
39	14, 603	<i>Tavola</i> 1B	<i>Ambito</i> AN.4
		<i>Tavola</i> 1a.D	<i>Ambito</i> AN.4

Tema *Tipo Richiesta*

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Richiesta

"mantenere valida la previsione urbanistica del PSC adottato"

Motivazioni richiesta

la modifica della compagine dei soggetti attuatori privati accompagnata dalla crisi economica

Risposta

Le riserve n.1 e 8 presentate dalla Città Metropolitana in merito al procedimento di approvazione del PSC e del RUE dei Comuni di Marzabotto e Vergato, comportano l'obbligo di riclassificare gli ambiti AN.e* come AN (quindi assoggettati a POC) se non convenzionati prima dell'approvazione del PSC, oppure come AN.e (mantenendo le modalità attuative del piano approvato) se la convenzione viene sottoscritta prima dell'approvazione del PSC.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE