



ALL "I" CE 112/2013

Al Sig. Sindaco

Zola Predosa, 23 dicembre 2013

Protocollo n° 33670/2013

oggetto: Precisioni e rettifiche errori materiali inerenti le controdeduzioni alle osservazioni al RUE da sottoporre al Consiglio Comunale in data 23/12/2013.

Acquisito il documento prot. 33638/2013, in data odierna, si propongono le seguenti precisazioni-rettifiche, necessarie per meglio chiarire le controdeduzioni assunte e rettificare alcuni errori materiali.

STRALCI CARTOGRAFICI

ZP-01- osservazione 244 RUE

Si rileva una piccola incongruenza fra la controdeduzione formulata e la scheda grafica acquisita agli atti.

RETTIFICA: *In conformità alla controdeduzione, la scheda grafica allegata l'osservazione non perimetra tutta l'area richiesta, ma solo il lotto del capannone. Si modifica la scheda estendendo l'ambito AUC fino al confine ovest della Via Masini per ricomprendere anche il fabbricato abitativo esistente. Si allega stralcio cartografico modificato in modo corretto.*

ZP02-osservazione 508.1 (PSC)

Lo stralcio cartografico è stato allegato solo negli stralci cartografici del RUE controdedotto,

PRECISAZIONE: si riporta anche nel PSC la modifica rappresentata nella scheda "ZP02 - stralci cartografici delle modifiche (RUE)"

ZP06- osservazione 89 RUE - (vedi oss. 87 PSC)

La risposta all' osservazione va modificata:

RETTIFICA: *la sintesi di controdeduzione all'osservazione 89 RUE è la seguente: "parzialmente accoglibile con classificazione in ECO".*

La scheda di RUE depositata è già adeguata alla controdeduzione.

ZP09

Il comparto ex D2.3 di via Roma-Camellini è stato riclassificato per errore AR anziché APS.e, come era stato definito.

RETTIFICA: *Si provvede a sostituire la sigla "AR.e" con la sigla "APS.e".*

ZP25 - osservazione U247 (risposta 120-ZP)





La localizzazione della media struttura di vendita del Comparto ex D2.10 (Ponte Ronca) introdotta con l'osservazione d'ufficio 120-ZP è erronea e va ripristinata la rappresentazione del RUE adottato.

RETTIFICA: *Si elimina la modifica di scheda ZP-25, essendo errata la modifica introdotta, ripristinando la versione adottata.*

ZP27 - osservazione 417 RUE

Nella scheda grafica è erroneamente richiamata in calce la numerazione 83.1, da leggersi 417.

RETTIFICA: *Si corregge nella scheda ZP27 il riferimento corretto all'osservazione: 417.*

ZP32 - osservazione 86 RUE e U247

Nella scheda grafica è erroneamente richiamata in calce la numerazione 86, da eliminare.

RETTIFICA: *Si corregge la scheda ZP32 eliminando il riferimento all'osservazione 86.*

ZP34 - osservazione 461 RUE

Nella Corte ES in località Gessi (adiacenze piscina) è necessario escludere entro il perimetro ES la retinatura di attrezzature collettive "COLL.C", per non intaccare l'area privata di pertinenza dei fabbricati che la controdeduzione vuole riconoscere.

RETTIFICA: *Si modifica la scheda eliminando la retinatura COL-C entro il perimetro ES.*

ZP06 PSC e osservazione 92.1

Si rileva una piccola incongruenza fra la controdeduzione formulata e la scheda grafica acquisita agli atti.

RETTIFICA: *In conformità alla controdeduzione, si rettifica la classificazione da APS.e ad APS.c, limitatamente al perimetro già individuato nel previgente PRG per la localizzazione dell/i fabbricato/i (escludendo cioè la sub-zona "V").*

Osservazione 9.1 RUE - oss. 10.1 PSC

L'osservazione segnala la mancata inclusione in ambito AUC del mappale 1110 del foglio 25, alienato dalla Pubblica amministrazione con $U_f=0.50$ mq/mq.

RETTIFICA: *Si inserisce la modifica alla cartografia, rettificando il perimetro dell'AUC con inserimento dell'intero mappale 1110 del fg.25.*

Osservazione 25.1 RUE in combinato con osservazione d'ufficio 321-ZP

L'area è classificata dal RUE adottato IP.nc (art.4.7.11); l'osservazione è stata considerata parzialmente accoglibile in quanto l'introduzione di un ambito APS.c in non è riconoscibile per le motivazioni sviluppate nella controdeduzione; in considerazione del rilievo economico ed occupazionale della richiesta, si prevede di ampliare l'ambito come richiesto dall'osservazione,

introducendo nelle norme del RUE la possibilità di realizzare interventi fino ad un massimo costituito dall'applicazione nell'intero ambito IP.a dell'indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$), o in alternativa del 10% una tantum di ampliamento della SUE, vincolando per il caso specifico (nella norma di RUE) l'applicazione di tali possibilità al limite di un incremento di $S_u = 1.500 \text{ mq.}$, come richiesto.

La stesura normativa deve però tenere conto anche dell'osservazione d'ufficio 321 ZP, pertanto è opportuno riportare la stesura controdedotta dell'art. 4.7.11 in combinato disposto.

PRECISAZIONE: Art. 4.7.11 IP.nc - insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale

1 Il RUE individua e perimetra gli insediamenti produttivi non agricoli in territorio rurale, per i quali si prevede:

- Il mantenimento dell'uso in essere, con possibilità di cambio d'uso solo verso attività compatibili e coerenti con il territorio rurale di appartenenza;
- L'inserimento degli usi coerenti con la tipologia del fabbricato ed il contesto di appartenenza relativi a: magazzini e depositi, attività di florovi-vaiati e di contoterzismo, l'attività di forniture, riparazione e rimessaggio di mezzi, attrezzature e macchine agricole-movimento terra;
- Interventi convenzionati di saturazione dell'indice $U_t = 0.30 \text{ mq/mq}$, esclusivamente per il mantenimento e l'adeguamento delle attività insediate alla data di approvazione del RUE;
- Interventi convenzionati di ampliamento una tantum, con incremento massimo della S_u esistente pari al 10%, di cui motivare l'esigenza attraverso idonea documentazione che illustri le esigenze e le motivazioni delle scelte aziendali.

2 In sede di formazione del POC, su richiesta motivata della proprietà, qualora la sede aziendale sia completamente dismessa da almeno tre anni, oppure sia ancora in attività ma si programmi il suo trasferimento per esigenze di riorganizzazione dell'assetto aziendale, può esser inserito un programma di delocalizzazione, con ripristino dell'assetto del territorio rurale.

Il POC definirà i criteri e le condizioni del programma di delocalizzazione, in analogia ai disposti dell'art. 4.7.14, in funzione del grado di impatto ed alterazione dei luoghi e dell'obiettivo di ripristino ambientale del contesto-paesaggio rurale di appartenenza.

Osservazione 27.1 RUE

la controdeduzione riferita all' Ambito AUC3,IUC ZP3 è chiara nel principio, ma va tradotta in termini dispositivi.

PRECISAZIONE: Si modifica come segue la scheda IUC ZP3:

(...)

Usi ammessi: Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

Su max = assegnata in sede di POC e definita dallo stesso in coerenza con le disposizioni degli ambiti AUC.3

Osservazione 437.2 RUE

Occorre meglio precisare l'effetto normativo dell'accoglimento implicito dell'osservazione

PRECISAZIONE: *Nella scheda normativa IUC ZP7 si corregge la Su max = 670 (corrispondente alla variante di anticipazione adottata) con Su max = 620 mq. (variante controdedotta)*

Oss. 451.1 RUE (come 520.1 PSC)

Occorre meglio precisare l'effetto normativo dell'accoglimento implicito dell'osservazione

PRECISAZIONE: *La declinazione normativa consiste nell'inserimento del comma 3 all'art. 4.4.3 del RUE (Ambiti APS e APC - Interventi ammessi):*

3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE, DR e NC:

In tutti gli interventi di RE, DR e NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità, con riferimento ai requisiti già definiti nel previgente Regolamento Edilizio dell'Area Bazzanese:

Altri requisiti previsti dal RUE che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo.

- a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)*
- b) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto*
- c) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti*
- d) Accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.*
- e) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio*
- f) Ventilazione interna; ventilazione naturale estiva*

In tutti gli interventi di DR e NC, e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura massima del 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere da a) a e) che precedono.

Osservazione 415.1 RUE

L'esito della valutazione è "IMPLICITAMENTE ACCOGLIBILE", anziché "ACCOGLIBILE".

RETTIFICA: *Si elimina il refuso. Le conseguenze, ovviamente, non cambiano.*

Osservazione 410 al PSC con riflessi sul RUE

Nella risposta all'osservazione, si deve chiarire che il riuso abitativo reso ammissibile (in accoglimento dell'osservazione) è riferito alle sole esigenze dell'imprenditore agricolo (uso a3), confermando per il contesto del "SIC di Monte Capra, C9", l'esclusione del riuso abitativo generico nel patrimonio non avente carattere storico.

PRECISAZIONE: In conseguenza alla controdeduzione operata sul PSC ne deriva la formulazione della scheda di contesto C9 che per precisazione si riporta.

versione adottata

St di riferimento per gli interventi	da 1 a 3 ha di ST	Oltre 3 ha di ST
b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq		

versione modificata

St di riferimento per gli interventi	da 1 a 3 ha di ST	Oltre 3 ha di ST
b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio per uso a3 Non è ammesso il CD verso la residenza per usi a1 e a2	2 alloggi per uso a3 Non è ammesso il CD verso la residenza per usi a1 e a2
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq		

Osservazione 458.3 RUE

L'esito della valutazione è "NON ACCOGLIBILE", anziché "PARZIALMENTE ACCOGLIBILE".

RETTIFICA: *Si modifica la risposta in NON ACCOGLIBILE, e il testo come segue:*

Si ritiene l'osservazione ~~parzialmente~~ non accoglibile in quanto la proprietà di una superficie minima di terreno costituisce una forma di garanzia alla manutenzione diretta di una porzione di territorio (alla quale si associa l'obbligo del contributo di sostenibilità). Il recupero ai fini

abitativi di edifici con superficie > 500 mq. non è ammissibile in quanto tali edifici non sono tipologicamente congruenti con il recupero a fini residenziali e la demolizione con ricostruzione (ancorché di una superficie inferiore) è ammissibile ai fini suddetti solo per gli imprenditori agricoli. Il limite al numero di unità abitative realizzabili nel singolo edificio costituisce l'applicazione dell'obiettivo di non gravare il territorio rurale di un carico urbanistico e antropico non sostenibile.

Osservazione. 78 RUE

Occorre introdurre una precisazione in riferimento al punto 12, riferito al vincolo di destinazione dei proventi, in quanto trattasi di materia disciplinata dalla Legge che stabilisce la destinazione degli oneri, inoltre limita fortemente le scelte di reinvestimento della P.A. a favore di altri interventi importanti. Il testo di controdeduzione viene così meglio formulato.

RETTIFICA: *"Le somme incassate dal Comune dalle monetizzazioni delle dotazioni territoriali dovranno preferibilmente essere impiegate per la razionalizzazione, il miglioramento dell'accessibilità motoria e sensoriale e della qualità e quantità delle pari tipologie di dotazioni esistenti nei centri abitati, nel rispetto delle norme in materia finanziaria degli Enti locali".*

Osservazione 438.

Punto 19, l'ultima parte della controdeduzione non è attuale avendo eliminato il n. di alloggi per corte. La frase "non può essere superiore a 4 unità", e la frase "fatta salva la preesistenza legittima di un numero maggiore di u.i." sono da eliminare in quanto superate dalla normativa controdedotta.

RETTIFICA: *si eliminano i refusi.*

Punto 23, è presente un refuso che limita l'altezza della parte piena delle recinzioni a 0.40 in contrasto con 1.50 di cui al periodo successivo. Si elimina il refuso, la frase corretta è la seguente.

RETTIFICA: *Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno essere realizzate con un'altezza della parte opaca piena inferiore non superiore a 1,5 ml (muretto pieno di base); è ammessa un'eventuale estensione superiore purché percettivamente trasparente, realizzabile in rete metallica, o inferriata prevalentemente aperta, o vetro o simile di altezza massima di 1,5 m aggiuntivi, per un'altezza massima complessiva (parte opaca più parte trasparente) non superiore a 3,0 ml misurata dal livello sul fronte strada.(...)*

Osservazione 464 RUE

Punto 24: richiama un coefficiente di riconversione della Su edif. Incongrui/Su trasferibile recuperabile all'uso abitativo pari al 25%, nella controdeduzione all'osservazione 28.1 si assegna il 20%. Allineare

RETTIFICA: *Si inserisce la modificata alla risposta (errore materiale) sostituendo "25%" con "20%".*

Allegati Osserv. 438, 447, 524 RUE

Nelle controdeduzioni alle osservazioni di carattere generale, ove si rimanda ai requisiti cogenti e volontari, per mero errore materiale si richiamano erroneamente gli all. B, C, D; gli allegati da richiamare correttamente sono invece A e B.

RETTIFICA: laddove si rimanda ai Requisiti del Regolamento Edilizio Area Bazzanese gli allegati corretti sono A e B e non B, C, D.

Osservazione d'ufficio 121 - ZP

E' presente un richiamo erroneo all' deliberazione consiliare di riferimento.

RETTIFICA: Si corregge la data della Del. di CC in Del CC n. 101 del 19/12/2012.

Osservazione d'ufficio 129 ZP

L'osservazione non si riferisce a una modifica cartografica ma a un aspetto disciplinare del Comparto D2.12 (La Palazzina) introdotto da un accordo di programma in variante al PRG non completamente ottemperato; è pertanto necessario integrare l'art.4.4.3. La risposta all'osservazione si modifica come segue:

PRECISAZIONE: "Il comparto APS.e in oggetto rientra tra quelli normati all'art.4.4.3 comma 6, come modificato in accoglimento dell'osservazione 246-ZP"

Osservazione d'ufficio 262 ZP

Nella risposta si sono omessi per errore gli e1, e2, che sono da inserire:

RETTIFICA:

8. Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Parco-campagna di Villa Albergati" in comune di Zola Predosa sono ammessi e seguenti usi:

a3, d1, d3, d7, d8

a1, e1, e2 limitatamente agli edifici classificati di valore storico architettonico o di pregio testimoniale, nel rispetto di quanto previsto agli artt. 4.1.6 e 4.1.9.

Osservazione d'ufficio 283 ZP e 289 ZP

La versione coordinata controdedotta degli artt. 4.6.8 e 4.6.1 non recepisce le osservazioni d'ufficio richiamate.

PRECISAZIONE: L'allegato costituito dal Capo 4.6 deve essere integrato con l'accoglimento di queste osservazioni d'ufficio e verificato in conseguenza di altri accoglimenti, essendo stato redatto in parallelo alla risposta alle osservazioni.

Osservazione d'ufficio 309-ZP

L'osservazione era posta in termini interrogativi, la controdeduzione non chiarisce se fra gli usi agricoli ammessi al CD dall'art. 7.3 co.5, sia considerato anche l'a3) che le definizioni classificano fra gli usi "residenziali".

PRECISAZIONE: Si riporta uno stralcio dell'art. 4.7.3, dove il CD è citato sia nel titolo che nel testo.

Art. 4.7.3 *Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, DR, CD*

1. *Per gli interventi NC, AM, DR, CD per uso a3: abitazioni, alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:*

- a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con funzione abitativa o comunque recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;*
- b) l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dismessi (quali stalle, fienili, ecc.)*

Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta dell'intervento per intervento ad uso abitativo deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con funzioni di servizio all'agricoltura.

Osservazione d'ufficio 312 ZP

L'osservazione era posta in termini interrogativi, si rende necessaria una precisazione dell'accoglimento.

PRECISAZIONE: La modifica al comma 2 è l'inserimento delle lett. a), b), c):

- a) Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP: Su massima edificabile = 1.500 mq;
- b) Negli ambiti di rilievo paesaggistico ARP e negli ambiti agricoli periurbani AAP: Su massima edificabile = 750 mq;
- c) Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN: Su massima edificabile = 500 mq;

STRALCI NORMATIVI

Si rileva un errore materiale che rende necessario eliminare la foto n.23 dell' "abaco EAP" non pertinente.

RETTIFICA: si elimina la FOTO 23 dall'art. 4.6.15 delle norme.

Infine si segnala che:

L'elaborato "STRALCI CARTOGRAFICI DELLE MODIFICHE" riporta un riferimento numerico diverso da quello assegnato nell'alaborato "Risposta alle osservazioni d'Ufficio della Commissione Tecnica di Coordinamento" (CTC). La tabella che si deposita unitamente alla presente, riporta la reciproca connessione numerica.



Simona Bernardi
Responsabile Servizio
Assetto del Territorio

area gestione e controllo del territorio
Pianificazione urbanistica



U.O. Pianificazione urbanistica

COMUNE DI ZOLA PREDOSA –

RUE

**TABELLA DI CONVERSIONE DELLE NUMERAZIONI DEGLI STRALCI
CARTOGRAFICI E DELLE RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

STRALCI CARTOGRAFICI		SCHEDE RISPOSTE
scheda	num. oss.	
ZP01 – ZP40	U 246/248	119 – ZP
ZP09 – ZP40	U247	120 – ZP
ZP17	U250	122 – ZP
ZP07	U251	123 – ZP
ZP06	U252	124 – ZP
ZP09	U253	125 – ZP
ZP09	U254	126 – ZP
ZP10	U255	127 – ZP
ZP06	U256	128 – ZP
ZP06	U257	129 – ZP
ZP24	U258	130 – ZP
ZP37	U259	131 – ZP
ZP19	U260	132 – ZP
ZP39	U261	133 – ZP