



COMUNE DI
MONTE SAN PIETRO



COMUNE DI
VALSAMOGGIA



COMUNE DI
ZOLA PREDOSA



RUE

VARIANTE 2016

conseguente la Variante 2015 al PSC

(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 29)

Comune di Valsamoggia Osservazioni di carattere generale presentate negli altri Comuni

Adozione:

Monte S. Pietro: Del. CC. n. 100 del 28/12/2016

Valsamoggia: Del. CC. n. 123 del 20/12/2016

Zola Predosa: Del. CC. n. 90 del 28/12/2016

Approvazione:

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

Comuni

Monte San Pietro
Valsamoggia
Zola Predosa

Sindaci

Stefano RIZZOLI
Daniele RUSCIGNO
Stefano FIORINI

Assessori

Stefano RIZZOLI
Daniele RUSCIGNO
Stefano FIORINI

Responsabile di Progetto

Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
UFFICIO DI PIANO ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

Ufficio di Piano Area Bazzanese

Marco LENZI (Responsabile di progetto)
Gianluca GENTILINI (SIT - elaborazioni cartografiche)
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)
Elisa NOCETTI (Elaborazione dati e ricerche)

Commissione Tecnica di Coordinamento

Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
Federica BALDI (Comune Valsamoggia)
Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)

<i>Osservazione N.</i>	<i>Comune:</i>	<i>Tipologia Osservazione</i>		
55.1	ZOLA PREDOSA	<input checked="" type="checkbox"/> <i>generale</i>	<input type="checkbox"/> <i>locale</i>	<input type="checkbox"/> <i>Cartograf</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Normativa</i>

<i>N. Osserv. Comune</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	<i>Strumento:</i>	<i>Prot. Ufficio di Piano</i>
1	4672	16/02/2017	RUE	2326

Proponente/i
 Colangelo Giuseppe (in qualità di comproprietario)
 Via Madonna dei Prati, 89/A
 Zola Predosa (BO)

<i>Località</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>
ZP - TOMBE	2	534

<i>RUE</i>	<i>Ambito</i>
<i>Tavola</i>	ES

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ALTRI TEMI	Modifica normativa

Richiesta
 Richiesta di modifica dell'art. 5.1.3 comma 2 del RUE affinché sia sostituito il divieto di realizzare terrazzini a raso della falda con eventuali vincoli di caratteristiche cui debbano corrispondere gli interventi, fatto salvo l'insindacabile parere della CQAP sulla non alterazione delle caratteristiche tipologiche essenziali dell'edificio.

Motivazioni richiesta
 L'Osservante, a seguito della presentazione di una SICA "differita", prot. N. 59/2015 per la realizzazione di una terrazza in falda, ha ricevuto parere contrario in data 08/06/2015 prot. N. 14241 con la motivazione che, pur avendo la CQAP, espresso parere favorevole, l'intervento resta in contrasto con la normativa del RUE e, più specificatamente, con l'art. 5.1.3 comma 2 che di fatto non ammette terrazzini in falda nelle zone classificate come territorio rurale (scheda ZP-007 Area Bazzanese - Località Fondi Tombe di Mezzo). Il diniego alla realizzazione di terrazzini in falda sugli edifici classificati testimoniali, sancito dall'art. 5.1.3 del RUE, è ritenuto del tutto inappropriato dato che l'intervento in falda non necessariamente altera in maniera significativa le caratteristiche tipologiche testimoniali degli edifici, seppure classificati. Lo stesso articolo consente un numero illimitato di aperture per lucernari a raso della falda, del tutto simili come "opere" ad un terrazzino in falda, seppure di dimensioni più modeste.

Proposta di decisione
 Gli edifici oggetto dell'osservazione sono soggetti a classe di intervento R4 - Complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile e con evidenti modifiche.
 il comma 7 dell'art. 4.1.17 del RUE recita:
 "Negli edifici di categoria di tutela 1, 2 degli ambiti CS TS e NS e negli ES e IS non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; ...".
 La limitazione è riferita agli edifici con categoria di tutela 1 e 2 per quanto riguarda gli ambiti CS, TS e NS mentre è estesa a tutti gli edifici ES ed IS. Al fine di unificare le modalità di intervento negli edifici classificati è opportuno anche per gli edifici ES e IS limitare la realizzazione dei terrazzini in falda e di nuovi abbaini alla categoria di tutela 1, 2 e 3 (R1 - R2 - R3). di conseguenza il comma può essere così modificato:
 "7 - Aperture sul Piano di falda
 Negli edifici di categoria di tutela 1, 2 degli ambiti CS TS e NS e negli ES e IS con categoria di tutela 1, 2 e 3 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.
 Nei casi in cui sia ammessa la realizzazione di terrazzi in falda non deve essere in alcun modo alterata la sagoma volumetrica del fabbricato e dovrà conservarsi lo sporto di gronda nella sua attuale conformazione".

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
-------------------------------	---

<i>Osservazione N.</i>	<i>Comune:</i>	<i>Tipologia Osservazione</i>		
63.1	ZOLA PREDOSA	<input checked="" type="checkbox"/> <i>generale</i>	<input type="checkbox"/> <i>locale</i>	<input type="checkbox"/> <i>Cartograf</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Normativa</i>

<i>N. Osserv. Comune</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	<i>Strumento:</i>	<i>Prot. Ufficio di Piano</i>
4		10/05/2017	RUE	4289

Proponente/i
Romagnoli Claudio

<i>Località</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>
ZP - MADONNA PRATI	2	314, 100, 102

RUE
Tavola *Ambito*

AVP

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ALTRI TEMI	Integrazione normativa

Richiesta

Richiesta di integrazione delle Norme di RUE all'art. 4.7.9 "Serre fisse (uso d4) - interventi di NC, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione", con l'inserimento di una nuova attività di : "Vivaio per la produzione e vendita di piante e fuori di tipo ornamentale per decorazioni addobbi in genere, in possesso dei requisiti previsti dalla Regione Emilia Romagna, anche se fuori dai soggetti titolati di cui al comma 1 dell'art. 4.7.4

Motivazioni richiesta

Proposta di decisione

Gli interventi in territorio rurale sono generalmente connessi alla conduzione dei fondi ed alle esigenze delle Aziende agricole, per cui è implicito che i soggetti titolati ad intervenire siano quelli individuati dalle citate disposizioni del RUE. In tal senso si esprime sia la Legge Regionale in materia di pianificazione urbanistica (LR 20/2000) che il PTCP metropolitano.

<i>Osservazioni collegate</i>	<i>Risultato</i>
	NON ACCOGLIBILE

<i>Osservazione N.</i>	<i>Comune:</i>	<i>Tipologia Osservazione</i>		
65.1	ZOLA PREDOSA	<input checked="" type="checkbox"/> <i>generale</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>locale</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Cartograf</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Normativa</i>

<i>N. Osserv. Comune</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	Strumento:	<i>Prot. Ufficio di Piano</i>
5		29/05/2017	RUE	4878

Proponente/i

Strazzari Gino (Parrocchia dei Ss. Nicolò ed Agata)

Via Don Taddia, 20

Zola Predosa (BO)

<i>Località</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>
ZP - CAPOLUOGO	26	296

RUE

<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
	ES - COL-C.a

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ALTRI TEMI	Modifica normativa

Richiesta

Viene richiesto di modificare la norma di RUE così da consentire: la demolizione del Rudere - RU 103.01 e la realizzazione di un nuovo edificio, da posizionarsi genericamente nell'ambito dell'attuale RU 103.01, nel limite dell'ambito e degli indici di zona ammessi per le aree COL-C.a

Motivazioni richiesta

La Parrocchia dei Ss. Nicolò ed Agata di Zola Predosa (BO) intenderebbe realizzare, nei pressi dell'Abbazia, un edificio da adibire al servizio delle attività parrocchiali, comprendente salette per il catechismo, gli incontri dei gruppi giovanili e di associazioni parrocchiali ed uno spazio polivalente (ufficio di accoglienza, magazzino, locale distribuzione vestiti e derrate alimentari confezionate) ad uso della "Caritas" parrocchiale. Tali attività rientrano nell'uso b10.2. Il Rue identifica la zona circostante l'Abbazia come COL-C.a "sedi di culto e attività correlate", con indice di edificabilità UF max = 0,50 mq/mq, in tale ambito è consentito il sopracitato uso b10.2. All'interno di tale ambito è presente anche la perimetrazione ES all'interno della quale è presente un edificio allo stato di rudere, classificato dal PSC e RUE come "RU-103.01". Pur ricadendo all'interno del perimetro ES, il rudere in oggetto e l'area sulla quale lo stesso sorge (foglio 26 particella 296) sono esterni al perimetro di tutela di cui al Vincolo della Soprintendenza; nello stesso Decreto di Vincolo la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna - Comunicazione prot. 10828 del 14/07/2006 - precisa che il rudere in oggetto è privo di interesse culturale. Sul lato ovest dell'Abbazia, nella zona in cui si intenderebbe realizzare il nuovo fabbricato per opere parrocchiali, è presente l'edificio allo stato di rudere classificato "RU-103.01". Sulla base della normativa di RUE, ad oggi è possibile recuperare il volume originario di tale rudere, ma senza modificarne gli originali parametri; nella sostanza è possibile ricostruire il preesistente involucro, ma solo con la stessa sagoma, sedime, altezze, ecc. del vecchio, parametri che non consentirebbero, per dimensioni planivolumetriche e di superficie, la realizzazione di quanto necessario. Secondo la disposizione della vigente norma RUE non è possibile demolire completamente l'attuale rudere (anche rinunciando al volume preesistente) in quanto il fabbricato è classificato (sia pure come RU); ad oggi non è pertanto possibile liberare l'area per poi costruire sulla stessa un nuovo edificio in base all'edificabilità ammessa. Per necessità razionali, oltre che di coerenza storica, il luogo più adatto per la realizzazione del nuovo fabbricato sarebbe quello coincidente con la zona oggi occupata dal rudere sopra descritto, area esterna a quella di tutela della Soprintendenza, più prossima alla viabilità, nel recupero dell'ambito originale. All'interno dell'area ES non sono ammesse nuove costruzioni e pertanto, anche ipotizzando di ricostruire filologicamente il fabbricato RU 103.01, non si potrebbero realizzare nuove strutture edilizie complementari, ancorché correttamente integrate, idonee alle esigenze dell'attività e corrispondenti all'indice di zona COL. La proprietà, per motivi di salvaguardia dell'ambito di tutela si dichiara libera da ogni tipo di interesse speculativo ed esprime da ora la volontà di realizzare un edificio delle dimensioni strettamente necessarie alle attività per il quale sarà pensato e delle caratteristiche tipologiche/architettoniche rispettose dell'ambito rurale, comunque del particolare contesto.

Proposta di decisione

L'osservazione prodotta evidenzia il conflitto normativo che si è venuto a creare in conseguenza della preesistenza del rudere RU e delle esigenze di realizzazione di interventi di interesse collettivo nell'areale. Questo vale altresì per tutti i casi in cui in ambito insediabile siano presenti fabbricati classificati RU per i quali occorre ponderare quale sia l'interesse pubblico prevalente (se il mantenimento/ricostruzione del fabbricato RU

o la realizzazione degli interventi consentiti dall'Ambito).

Tale conflitto può essere ragionevolmente risolto con la presentazione di una attenta analisi storico-critica, fra l'altro generalmente prevista nel caso di interventi su edifici classificati, che valuti da un lato l'effettivo interesse storico o tipologico del rudere e dall'altro l'interesse pubblico della realizzazione degli interventi consentiti dall'ambito di appartenenza. Di conseguenza l'articolato normativo potrebbe essere modificato come di seguito indicato:

L'art. "4.1.13 - RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere" viene integrato con l'inserimento del seguente comma 5:

"5. Nel caso il rudere si trovi in ambito insediabile (AUC, AR, AN, APC, APS, COL, URB) e l'analisi storico-critica dimostri che lo stesso è privo di qualsiasi interesse culturale o tipologico, anche in relazione ai beni presenti nell'ambito sottoposto a tutela, potrà essere ammessa la totale demolizione; la eventuale costruzione di nuovi edifici potrà avvenire secondo le linee guida emergenti dall'analisi dell'ambito storico-testimoniale, nel rispetto di indici e parametri propri dell'ambito insediabile di appartenenza."

Il comma 10 dell'art. 4.1.14 viene integrato con l'inserimento di un'ulteriore alinea come di seguito riportato:

"10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del RUE, salvo che nei seguenti casi:

(...)

- realizzazione di interventi edilizi in ambiti insediabili che siano compatibili con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione dello spazio costruito circostante, da dimostrarsi per mezzo di apposita analisi storico-critica di cui al comma 1 del presente articolo estesa all'intero ambito sottoposto a tutela."

Osservazioni collegate

64

Risultato

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
