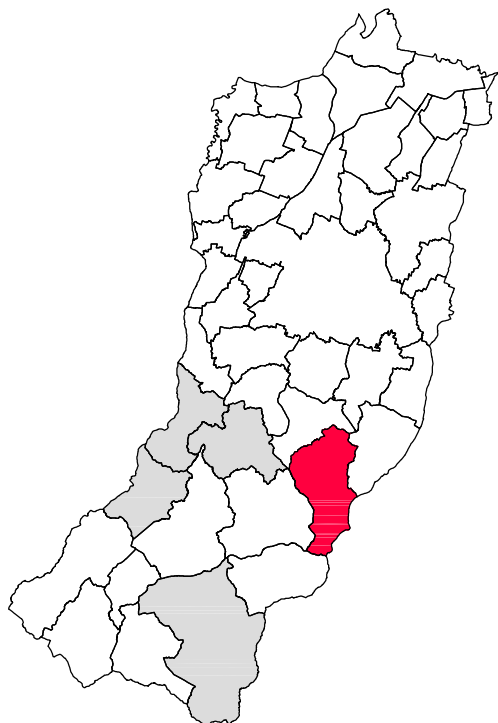


PSC associato dei comuni di:
BAISO - CANOSSA
CASINA - VETTO
VILLAMINOZZO



BAISO

Attuazione degli artt. 48 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.



**Il Presidente dell'Unione Montana dei
Comuni dell'Appennino Reggiano**
ENRICO BINI

**La Dirigente del Servizio
Programmazione Tutela e
Valorizzazione**
Responsabile del procedimento
Arch. M. LEONARDA LIVIERATO

**Tavola modificata in accoglimento
delle riserve ed osservazioni**

Progettisti
 Urbanistica - Arch Aldo Caiti
 VALSAT - Dott. Stefano Baroni, Dott. Tania Tellini
 Geologia e caratterizzazione sismica - Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti
 Consulenza socio-economica - PEGroup

1^ VARIANTE (Integrata con la 2^ variante tematica con inserimento
della carta delle potenzialità archeologiche del territorio)

adottato con D.C. 2 n° del 27/03/2016

adottato con D.C. n° del



centro cooperativo di progettazione sc
 architettura Ingegneria urbanistica

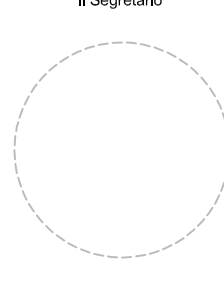
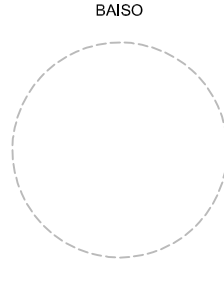
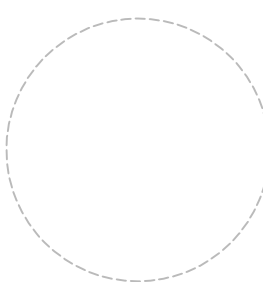
via Lombardia n.7
 42100 Reggio Emilia
 tel 0522 920460 fax 0522 920794
 www.ccdprog.com
 e-mail: info@ccdprog.com
 c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
 Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco del comune di
 BAISO

Il Segretario



ALLEGATO

**Relazione di Controdeduzione ai pareri degli Enti e alle
Osservazioni dei privati ed estratti di PSC e RUE con
confronto tavole adottate e tavole modificate**



COMUNE DI

BAISO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

1^A VARIANTE AL P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- ADOTTATO CON D.C. N° 2 DEL 27/03/2014 -

ADOZIONE R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- ADOTTATO CON D.C. N° 56 DEL 22/12/2014 -

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Progettista responsabile:
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro CCDP:
Simone Caiti
Giorgio paterlini

Ottobre 2016



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C. f. P. Iva 00474840352



INDICE

PREMESSA	1
1 – L'ISTRUTTORIA TECNICA E LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERE DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI	3
2 – CONTRODEDUZIONI AL PARERE ARPA E AUSL COMPETENTI PER TERRITORIO (PROT AUSL RE N° 2015/0071159 DEL 10/08/2015)	4
2.1 - AMBITI E SUB AMBITI PERIURBANI, LIMITAZIONI AD USI AGRICOLI IN RELAZIONE ALLA VICINANZA DAL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE	4
2.2 - GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	5
2.3 – DISTANZE MINIME DAI LOCALI DI STABULAZIONE, DAI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DALLE CONCIMAIE	7
2.4 – IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI STORICI E DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO, AMBIENTALE O TESTIMONIALE POSTI IN TERRITORIO RURALE	8
2.5 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE	9
2.6 – VINCOLO CIMITERIALE	11
2.7 – CONTENUTI DEL RUE RELATIVI AD ASPETTI DI IGIENE EDILIZIA	11
2.8 – NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE (VOLUME 2)	12
3 – LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI E DELL'U.T.C.	15

PREMESSA

Il Comune di Baiso, in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC vigente, predisposto in forma associata con i Comuni di Canossa, Casina, Vetto, Villaminuzzo approvato con D.C. n° 23 del 22/04/2009.

Con D.C. n° 2 del 27/03/2014 il medesimo Comune ha adottato una 1^ Variante al PSC vigente attualmente in itinere per il previsto parere presso i competenti uffici della Provincia di Reggio Emilia, i quali, con propria nota registrata al prot. Comunale il 07/07/2014 con il n° 2543/TEC, hanno comunicato la sospensione dell'esame della 1^ Variante al PSC in attesa della adozione e trasmissione del RUE.

Il RUE, anch'esso predisposto in forma associata con i Comuni sopracitati, è stato adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014 regolarmente pubblicato ai sensi di legge con avviso di deposito all'albo pretorio del 25/03/2015 e pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n° 62 del 25/03/2015.

Il Comune di Baiso con propria nota prot. 4795 del 26/10/2015 ha trasmesso ai tecnici incaricati della redazione della 1^ Variante al PSC e del RUE un primo elenco e copia delle osservazioni pervenute al PSC e al RUE registrate al protocollo comunale.

Successivamente con propria nota prot. 1234 del 29/03/2016 il responsabile del servizio tecnico progettuale del Comune Arch. Mauro Bisi ha trasmesso la documentazione inerente:

- Il RUE adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014;
- Il parere degli Enti;
- Copia osservazioni presentate dal 23/10/2015 al 29/03/2016.

Dagli atti trasmessi si evince che alla data del 15/05/2016 sono pervenuti al Comune:

- a) Il parere favorevole prot. 3744 del 14/04/2015 a firma del Soprintendente Dott. Luigi Malnati della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna sul RUE;
- b) Il parere sul RUE adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014 dell'ARPA e della AUSL RE protocollo n° 2015/0071159 del 10/08/2015 registrato al protocollo comunale con il n° 3571 in data 11/08/2015;
- c) Una nota dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR) a titolo "Osservazioni e contributi di ATERSIR nell'iter di approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale per le proprie competenze in materia di Servizio Idrico Integrato" che si esprime in linea generale sui nuovi strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 20/2000 con la seguente conclusione: <<ATERSIR ritiene di potersi esprimere, a seguito di esplicita richiesta delle Amministrazioni comunali, nelle procedure approvative degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, solamente attraverso la formulazione di osservazioni e proposte relative all'approvazione di PSC, POC e loro varianti sostanziali, che incidono su aspetti di interesse dell'Ente scrivente>>.
Per quanto sopra ATERSIR non formula nessuna osservazione al RUE.
- d) 28 osservazioni dei privati protocollate dal 08/07/2013 al 16/03/2016 in parte riferentesi al PSC adottato con D.C. n° 2 del 27/03/2014 ed in parte al RUE adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014.
- e) 3 osservazioni dell'U.T.C. (la n° 21, la n° 24 e la n° 31) riferentesi alla 1^ variante al PSC e al RUE con le quali si richiede rispettivamente: di prendere atto della "riconfigurazione della stazione radio base per la telefonia mobile WIND nei pressi del parcheggio del cimitero del capoluogo (osservazione n° 21); di inserire come nuovo ambito edificabile residenziale aree agricole periurbane ricadenti in zona "B" ed A dei centri abitati dichiarati da consolidare (Osservazione n° 24); di meglio evidenziare nella cartografia di PSC e RUE, la retinatura degli Ambiti agricoli di interesse paesaggistico – ambientale (art. 17 delle norme di PSC) e dei sub – ambiti di interesse paesaggistico ambientale (art. 38.4 delle norme di RUE in corrispondenza della località Carano nella quale, diversamente dal restante

territorio comunale, le retinature delle zone di valore paesaggistico-ambientale si sovrappongono alle retinature dell'inventario del dissesto" (osservazione n° 31).

Precisato che la osservazione al RUE n° 1 (prot. 3068 del 08/07/2013), con la quale si richiede la riduzione della potenzialità edificatoria di un'area edificata in Muraglione Via Pennarelle, è precedente sia all'adozione della 1^ Variante al PSC, sia all'adozione del RUE e che alcune osservazioni, trasmesse tardivamente e fuori termini, di fatto costituiscono integrazioni e/o chiarimento tecnico di osservazioni trasmesse in precedenza al Comune, occorre evidenziare che l'Amministrazione comunale in carica ritiene opportuno formulare proposte di controdeduzione a tutte le "osservazioni" registrate al protocollo comunale dall'08/07/2013 al 29/03/2016.

Quanto sopra tenuto conto del complesso iter di formazione ed adozione del PSC vigente (approvato nell'aprile del 2009 con una 1^ Variante parziale adottata nel marzo 2014 ed ancora in itinere) e del RUE adottato solo nel dicembre 2014.

Questo infatti può aver indotto i cittadini a qualche errore di comunicazione con i competenti uffici comunali di modo che sono state registrate come "osservazioni" alla strumentazione urbanistica adottata richieste di inserimento di nuove aree edificabili o modifica delle previsioni in aree edificabili del previgente PRG, del PSC approvato nel 2009 o del RUE adottato nel dicembre 2014 che si configurano come richieste preventive di variante alla vigente strumentazione urbanistica piuttosto che osservazioni a quella adottata.

1 – L'ISTRUTTORIA TECNICA E LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERE DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Con le premesse evidenziate l'istruttoria tecnica dei parere degli Enti e delle osservazioni dei privati ritenute pertinenti è stata fatta in collaborazione tra il responsabile del servizio tecnico progettuale del Comune di Baiso Arch. Mauro Bisi ed i tecnici incaricati della redazione della 1^ Variante al PSC e del RUE e le proposte di controdeduzione tanto al parere ARPA e AUSL, quanto alle osservazioni dei privati e dell'UTC sono state sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione comunale in carica che le ha condivise.

Per quanto attiene i pareri degli Enti nella presente relazione si controdeduce solo al parere di ARPA e AUSL sul RUE in quanto il parere della competente Soprintendenza Archeologica è favorevole senza condizioni e la nota dell'Ing. Marco Grana Castagnetti dirigente d'area del servizio idrico integrato di ATERSIR di fatto non produce osservazioni di RUE adottato.

Per quanto attiene le osservazioni dei privati e dell'UTC viene allegata alla presente relazione la cartografica di localizzazione delle osservazioni stesse e una tabella di sintesi delle osservazioni in termini e fuori termini registrate al protocollo comunale. Le proposte di controdeduzione vengono sviluppate per esteso nel successivo capitolo 3 sia per quanto concerne le osservazioni riguardanti aree ed edifici specifici sia per quanto concerne le osservazioni di carattere generale e/o normative.

Per quanto riguarda le osservazioni ed i contributi contenuti nel parere ARPA e AUSL non viene prodotta una tavola di localizzazione in quanto trattasi di osservazioni di carattere generale e per lo più riferentesi alle norme di RUE alle quali si controdeduce accogliendole con conseguenti modifiche alle norme di RUE adottate e alle norme di PSC proposte con la 1^ Variante ancora in itinere.

2 – CONTRODEDUZIONI AL PARERE ARPA E AUSL COMPETENTI PER TERRITORIO (PROT AUSL RE N° 2015/0071159 DEL 10/08/2015)

Il parere congiunto ARPA – AUSL RE n° 2015/0071159 del 10/08/2015 è relativo al RUE adottato con D.C. n° 56 del 22/12/2014, ma correttamente investe anche il PSC vigente e la 1^ Variante allo stesso, ancora in itinere.

Nel parere infatti vengono sviluppate considerazioni che riguardano in generale la nuova strumentazione urbanistica predisposta dal Comune ai sensi della L.R. 20/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni e si esplicitano suggerimenti e si richiedono modifiche alle norme adottate allo scopo di renderle più precise, chiare e rispondenti alle leggi e alle norme sovraordinate oggi vigenti.

Per tali motivi i suggerimenti operativi e le richieste di modifica agli elaborati di RUE e conseguentemente di PSC appaiono sostanzialmente meritevoli di accoglimento.

Allo scopo di rendere chiare le proposte di controdeduzione si riportano di seguito per argomenti i contenuti delle diverse parti che costituiscono l'articolato parere evidenziando per ciascuno di essi le "controdeduzioni" e le conseguenti modifiche cartografiche e normative che comportano l'accoglimento totale e parziale delle osservazioni e dei suggerimenti operativi dati.

2.1 - AMBITI E SUB AMBITI PERIURBANI, LIMITAZIONI AD USI AGRICOLI IN RELAZIONE ALLA VICINANZA DAL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Gli ambiti agricoli periurbani sono previsti dal PSC nella parte normativa (art. 17, comma 10, lettera d) e nella legenda delle tavole, tuttavia non è stato possibile rinvenirne rappresentazione all'interno della cartografia del piano. Per quanto riguarda il RUE, invece sono presenti sia nella parte normativa (art. 38.7) che in quella cartografica. Oltre al non pieno coordinamento su questi oggetti tra i due strumenti che comporta una non coincidenza degli ambiti rurali rappresentati nel PSC e nel RUE, non aiuta, in particolare, a fare chiarezza sui meccanismi di funzionamento di questi contesti territoriali l'affermazione riportata al punto 1) del comma 2 dell'art. 38.7 secondo la quale in tali ambiti è possibile l'intervento diretto per "...l'attuazione di PUA approvati prima dell'adozione del RUE...". Poiché una delle principali funzioni degli ambiti periurbani è di prevenire i conflitti tra usi agricoli incompatibili con le prevalenti funzioni urbane del contiguo territorio urbanizzato è importante capire se tali PUA abbiano le medesime caratteristiche dei Piani di Riqualificazione ed Ammodernamento Aziendale (PRAA) citati nel punto 2 dello stesso comma o dei "PUA agricoli" citati nel punto successivo o, invece, siano caratterizzati da funzioni residenziali o comunque non agricole.

Un altro aspetto da chiarire è che tra le destinazioni d'uso ammesse vi sono la 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.9 se esistenti, previa verifica di compatibilità e con il divieto di ampliamento (art. 38.7, comma 6, lettera a), concetto ribadito alla lettera d) per le SU per allevamenti integrativi aziendali, anch'essi ammessi solo se esistenti. Tuttavia alla lettera h2) sembra possibile ampliare o costruire ex-novo "...fabbricati di stabulazione... strutture di stoccaggio delle deiezioni animali... per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere...". Di fronte a queste non univoche affermazioni è opportuno che venga esplicitato:

- a) che gli eventuali ampliamenti edilizi che riguardino queste destinazioni d'uso, non devono comunque comportare una aumento del peso vivo potenzialmente allevabile,
- b) che gli interventi di costruzione ex-novo o susseguenti a demolizione devono comportare la delocalizzazione degli usi sopracitati nelle lettere a) e d) del comma 6 all'esterno dell'ambito agricolo periurbano.

Per limitare le condizioni di conflitto tra gli usi agricoli di maggior impatto ed il territorio urbanizzato, oltre agli Ambiti agricoli periurbani, le norme del RUE prevedono limitazioni ai caseifici esistenti se posti entro una distanza di 300 metri dal "territorio urbanizzato e urbanizzabile" (art. 38.10, comma 5.1), e agli allevamenti zootecnici produttivi non pertinenti ai caseifici posti ad una distanza di 500 metri da "aree urbanizzate o urbanizzabili", dai "borghi e nuclei di antico impianto" ed a meno di 300 metri da "edifici aventi diversa destinazione" (art. 38.11, comma 2, lettera c). Rispetto a queste formulazioni si propone:

- a) per quello che riguarda i caseifici di estendere le limitazioni previste nei confronti del "territorio urbanizzato e urbanizzabile" anche ai nuclei ed agli edifici definiti dall'art. 31;
- b) per quello che riguarda gli allevamenti zootecnici produttivi rendere più chiara la norma utilizzando la terminologia usata nelle restanti parti del RUE, sostituendo cioè "aree urbanizzate o urbanizzabili" con "territorio urbanizzato e urbanizzabile" e "borghi e nuclei di antico impianto" ed "edifici aventi diversa destinazione" con "nuclei ed edifici definiti dall'art. 31". Infine anche per i casi previsti dall'art. 38.10, comma 5.1, lettera b) è necessario esplicitare che gli eventuali ampliamenti edilizi che riguardino SU destinata alla stabulazione, non devono comunque comportare un aumento del peso vivo potenzialmente allevabile.

CONTRODEDUZIONI AL PUNTO 2.1

Si precisa che la suddivisione del territorio rurale in "aree" ed "ambiti" nel PSC dipende dalle denominazioni contenute nell'allegato alla L.R. 20/2000; gli "ambiti" residenziali e produttivi del PSC sono articolati nel RUE in "sub-ambiti" a maggiore specificazione dei contenuti di dettaglio del corrispondente "ambito" di PSC.

Per quanto in particolare riguarda gli ambiti agricoli periurbani di PSC e di RUE, si evidenzia che sono riportati e previsti solo in corrispondenza del centro abitato del capoluogo in quanto unico centro a marcato effetto urbano. A tale riguardo si prende atto della poca leggibilità della retinatura usata nelle tavole di PSC per cui si adegua detta retinatura e la conseguente legenda a quella più leggibile del RUE.

Relativamente alla richiesta di meglio esplicitare i contenuti degli articoli 38.7 - 6° comma si corregge la norma adottata nel senso richiesto integrando il comma in parola con le lettere n) ed o) nella quali si scrivono le modifiche richieste.

Per quanto invece riguarda la richiesta di estendere anche ai nuclei e agli edifici definiti all'art. 31 del RUE i limiti di distanza previsti per i caseifici del territorio urbanizzato e urbanizzabile, la richiesta stessa non appare tecnicamente accoglibile in quanto all'art. 31, oltre ai centri e nuclei storici già ricompresi entro il perimetro di "territorio urbanizzato" vengono regolamentati anche gli edifici "isolati" o comunque esterni al perimetro di territorio urbanizzato sottoposti ad interventi di recupero nei confronti dei quali non pare corretto e conforme alla legislazione vigente far valere le medesime distanze richieste per il territorio urbanizzato e urbanizzabile.

Ad accoglimento della richiesta di sostituire nell'art. 38.11 – 2° comma lettera c) le parole "a meno di 500 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili" con le parole "a meno di 500 metri dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile" si modifica la settima riga della medesima lettera c).

2.2 - GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Rispetto a questi oggetti le norme del RUE pongono due tipi di questioni:

- 1) la definizione di allevamento produttivo e gli interventi previsti per esso: la definizione dell'uso 6.4 è data dall'Allegato A, Sezione 2 del RUE e non fa riferimento tanto alla dimensione del peso vivo allevato quanto alla mancata connessione (totale o parziale)

dell'attività zootecnica con quella agricola, con la conseguente necessità di provvedere al trattamento depurativo dei reflui mediante impianti di depurazione che non trovino un utilizzo agronomico. In tale eventualità una prima annotazione riguarda la controindicazione (sancita dalla DAL 51/2011) all'utilizzo di impianti a digestione anaerobica (quali quelli per la produzione del biogas) che porterebbero a loro volta alla produzione di effluenti in grado di interferire con la prevalente produzione del parmigiano reggiano.

Rispetto agli interventi che possono interessare questo tipo di uso va rilevato un problema di coordinamento tra le diverse parti dello strumento che trattano di allevamenti produttivi che sono:

- a) la definizione dell'uso 6.4 contenuta nell'allegato A del RUE, secondo la quale "Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo",
- b) l'art. 37.4 che al comma 3 sottopone la rilocalizzazione degli esistenti previo inserimento nel POC, mentre al 4° comma vieta "L'attività agricola intensiva o di carattere industriale..." creando il dubbio se questo divieto debba essere interpretato alla lettera o se nell'intenzione dell'Amministrazione lo si voglia applicare esclusivamente agli "impianti zootecnici intensivi" oggetto dell'articolo,
- c) l'art. 38.11 che al 2° comma lettera b) nella quale il nuovo insediamento di allevamenti di tipo intensivo sembra solo limitato da fattori escludenti (posizioni di crinale, distanze dal territorio urbanizzato e urbanizzabile, distanze da acque pubbliche, etc.).

2) le modalità di formazione dell'"Ambito" dedicato a questo tipo di allevamenti e normate dall'art. 38.11:

la lettura del 1° comma, 2° periodo sembra indicare che l'ambito si crea solo al momento della "presentazione della domanda di intervento edilizio e del deposito in Provincia della comunicazione (semplice od in PUA2) di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici".

In pratica, quindi, l'ambito sembrerebbe venirsi a formare solo in due casi:

- a) in caso che si rendano necessari interventi edilizi³, in quanto il criterio della comunicazione alla provincia dell'uso agronomico dei reflui dovrebbe essere invece da considerare sempre soddisfatto se si tratta di aziende esistenti⁴. Entrambi i commi 5.1 e 5.2, infatti, prevedono la possibilità di incrementi di superficie utile per ampliamento e nuova costruzione (il 5.1 senza incremento di "potenzialità", il 5.2 solo in caso di recupero),
- b) in caso di passaggio di un allevamento esistente da aziendale/interaziendale a produttivo (per aumento della produzione di effluenti azotati, ma anche a parità di strutture a seguito della diminuzione dei suoli "funzionalmente asserviti" ad un utilizzo agronomico⁵).

La parziale apparente contraddizione tra queste tre norme può essere fonte di difficoltà interpretative in fase di attuazione e si propone di renderla più lineare e più aderente alle effettive condizioni della zootecnia del territorio comunale che, dai dati in possesso dell'anagrafe veterinaria limitandoci ai soli bovini e suini, è così caratterizzata:

Allevamenti presenti in Comune di Baiso		
Q.li peso vivo		
< 80	9	-
80-400	19	1
400-1000	15	-
> 1000	-	-

Nessuno di questi, sulla base della definizione data per l'uso 6.4, sembra avere le caratteristiche di allevamento zootecnico intensivo

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.2

Si prende atto di tutto quanto considerato nel parere ed in ultima analisi del fatto che in base alla definizione dell'uso 6.4 – (impianti zootecnici produttivi) dell'allegato A al RUE nessuno degli allevamenti di bovini e suini esistenti nel territorio comunale sembra avere le caratteristiche di allevamento zootecnico "intensivo".

In relazione a quanto sopra e a maggiore chiarezza della volontà dell'Amministrazione comunale in carica che intende vietare nel territorio comunale "nuovi allevamenti intensivi di qualunque natura" si correggono:

- Il 4° comma dell'art. 37.4 – riscrivendolo come segue "4 – l'attività agricola intensiva di nuova formazione è vietata in tutto il territorio comunale";
- Il secondo comma lettera c) dell'art. 38.11 nella quale vengono depennate le prime quattro righe e viene riscritta la quinta riga come segue: <<In ogni caso è vietato il nuovo insediamento di allevamenti di tipo intensivo anche se derivante da delocalizzazione di allevamenti esistenti:>>

2.3 – DISTANZE MINIME DAI LOCALI DI STABULAZIONE, DAI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DALLE CONCIMAIE

Uno dei principali parametri su cui basare la compatibilità tra nuovi usi residenziali e le preesistenti destinazioni agricole è costituito dal rispetto di distanze minime tra gli usi maggiormente conflittuali. Il RUE tratta questo aspetto in diversi articoli (37.7, 38.4, 38.6, 38.10 e 38.11). Rispetto ai valori proposti si osserva:

1. è opportuno che le distanze minime non siano mai inferiori ai 30 metri dai confini di proprietà,
2. in particolare occorrerebbe prevedere condizioni differenziate in base al fatto che l'allevamento sia posto in un contesto rurale di case sparse o, invece, in corrispondenza o prossimità di uno dei nuclei residenziali individuati dalle norme (a meno che questi nell'intenzione dell'Amministrazione non siano da considerarsi "centri abitati", cosa che in tal caso dovrebbe essere resa esplicita),
3. una loro eventuale riduzione ai valori minimi attualmente proposti dalle norme del testo adottato potrebbe essere una delle condizioni oggetto degli atti convenzionali tra privati di cui si farà cenno a proposito dell'art. 31.11,
4. per quanto riguarda l'approvvigionamento potabile, fatto sempre salva la preferibilità del rifornimento da acquedotto pubblico, il ricorso a pozzi a servizio di un intero nucleo può richiedere l'individuazione di una distanza minima sulla scorta della valutazione del loro raggio d'influenza da locali e recinti di stabulazione, depositi e contenitori di deiezioni animali. Per trattare questi casi è opportuno prevedere, oltre alle distanze già previste, anche una distanza minima da pozzi privati utilizzati per uso umano a servizio di più di tre unità abitative.
5. queste considerazioni devono essere applicate anche alle attività di allevamento/ricovero di animali d'affezione che abbiano finalità economica,
6. le osservazioni riportate ai punti precedenti non sono riferite agli allevamenti di animali da cortile per autoconsumo, eccetto che nei nuclei residenziali nei quali potrebbero essere anch'essi oggetto degli atti convenzionali tra privati citati al punto 3.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.3

Si accolgono i suggerimenti di cui ai punti 1 e 2 correggendo le distanze minime dai confini di proprietà riportate nelle tabelle allegate agli art. 37.7; 38.4; 38.6; 38.10; 38.11, nonché modificando nelle medesime tabelle la colonna “da centri abitati” con “da centri abitati e dalle aree ricomprese entro il perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile”.

Per quanto riguarda i suggerimenti contenuti ai punti 3; 4; 5, si ritiene che le norme adottate non debbano essere oggetto di ulteriori integrazioni e modifiche in quanto il ricorso a pozzi privati idropotabili, utilizzati per uso umano a servizio di un intero nucleo edificato o di più di 3 unità abitative non è condizione prevedibile e da incentivare.

In ogni caso, qualora tali situazioni siano esistenti, si rimanda al rispetto delle leggi sanitarie vigenti in materia.

2.4 – IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI STORICI E DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO, AMBIENTALE O TESTIMONIALE POSTI IN TERRITORIO RURALE

La totalità dei nuclei, come è riconosciuto nell'art. 31, è indissolubilmente inserito in una matrice prevalentemente agricola (che giustamente l'Amministrazione non intende snaturare completamente) ed è caratterizzata nella maggior parte dei casi da elementi di valore storico-testimoniale nonché architettonico per cui è necessario favorirne il recupero anche attraverso l'inserimento di usi non più connessi all'attività agricola e, tra questi, la funzione residenziale e ricettivo alberghiera (art.31.11). È evidente però che il contestuale aumento di usi non connessi all'agricoltura (specie quelli residenziali) e il permanere di usi agricoli con funzioni specialistiche seppure se “compatibili con la residenza” (art. 31.11.comma 2, lettera b) e art. 31.12, 3° comma) comporta il rischio del sorgere di qualche conflitto (la compatibilità tra usi, infatti, non raramente è riconducibile in parte alla loro classificazione urbanistica, ma in parte anche alle modalità di conduzione di tali usi). Per prevenire queste situazioni potrebbe essere utile prevedere la sottoscrizione tra i diversi soggetti interessati da operazioni ai sensi dell'art. 31.3 (Intervento diretto e progettazioni per fasi) e dell'art. 31.4 (Intervento preventivo nei Nuclei storici e di impianto storico) di convenzioni tra privati nelle quali vengano definite le modalità con cui garantire le condizioni necessarie per la reciproca compatibilità.

Per quanto riguarda, invece, l'inserimento nelle Strutture insediative storiche non urbane (art. 31.13) di nuove funzioni non agricole è bene esplicitare in normativa che tali trasformazioni non devono comportare modifiche o limitazioni all'esercizio delle normali attività agricole e che, pertanto, in caso di contenzioso, trattandosi di contesto agricolo, le attività agricole legittimamente esercitate sono da considerarsi prevalenti.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.4

Si accolgono i suggerimenti e conseguentemente si integrano i testi degli articoli 31.3 e 31.4 con un comma 4 finale del seguente tenore letterale: <<nel caso di titolo abilitativo che comporti cambio d'uso prevalente di un edificio esistente, l'Amministrazione comunale può richiedere specifica convenzione tra i privati confinanti nella quale si definiranno le modalità per garantire la reciproca compatibilità tra usi esistenti e usi previsti nel progetto>>.

Si accoglie altresì il suggerimento di integrazione proposto per l'art. 31.13 integrando l'articolo stesso con un comma 3 del seguente tenore letterale: <<le trasformazioni d'uso finalizzate all'inserimento degli usi ammessi di cui al 1° comma non devono comportare modifiche o limitazioni all'esercizio delle normali attività agricole che, in caso di contenzioso tra privati, sono considerate prevalenti>>.

2.5 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

Per quanto detto in premessa tra gli obiettivi prioritari da conseguire attraverso la gestione dei tessuti urbani esistenti (art. 33, comma 1) vi dovrebbero essere anche quelli del miglioramento della sicurezza nei confronti dei fenomeni di dissesto e del contrasto della dispersione insediativa, anche se in realtà essi potrebbero essere considerati aspetti particolari degli obiettivi di cui alla lettera a) (in merito alla effettiva fruibilità dei servizi) e lettera b) (in merito alle condizioni di sicurezza).

In ogni modo, rispetto agli obiettivi dichiarati, la regolamentazione della gestione degli ambiti consolidati residenziali (art. 33 e successivi artt. 33.n) rivela, secondo gli scriventi, alcune incongruenze:

1) non è chiaro se i diversi sub ambiti elencati nel 2° comma dell'art. 33 si identificano effettivamente tutti con il contenuto del Capo che è relativo agli "Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale".

In particolare gli AC3 sono definiti come "Sub ambiti residenziali in territorio rurale" (ma anche gli AC2 hanno un impianto di evidente carattere rurale tanto da aver suggerito il mantenimento degli usi agricoli esistenti). Nella cartografia del PSC e del RUE in effetti essi non figurano nel Sistema insediativo urbano, ma nel Sistema del Territorio rurale. Inoltre ciò che nel PSC è denominato "ambito" nel RUE è definito "sub-ambito". Rispetto a queste incongruenze, apparentemente solo formali, è opportuno, come anticipato in premessa, che la necessità di tener conto della particolarissima struttura insediativa di Baiso non crei i presupposti per future difficoltà interpretative in fase attuativa, soprattutto se queste possono confliggere con gli obiettivi dichiarati,

2) la prescrizione particolare contenuta nel comma 5.4 dell'art. 33.3 rappresenta un primo esempio dei rischi descritti al punto precedente: il comma prevede, infatti, l'esistenza di "sub ambiti residenziali non edificati localizzati in territorio rurale" che appare in netto contrasto con la definizione data di questi sub ambiti al comma 1 dello stesso articolo ("Corrispondono ad ambiti edificati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti dalla pianificazione previgente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale") oltre che con il concetto di Ambito consolidato presente nella legislazione urbanistica regionale e, cosa forse più importante, con gli obiettivi dichiarati all'art. 33.

In realtà se con il comma 5.4 dell'art.33.3 comma l'Amministrazione vuole trattare gli eventuali lotti previsti dalla pianificazione previgente che non intende fare propri con il nuovo strumento urbanistico (vuoi per la presenza di vincoli di natura geologica, vuoi per l'inopportunità di incrementare la dispersione insediativa) sarebbe più opportuno far decadere le previsioni per le quali non siano stati rilasciati titoli abilitativi o stipulati atti convenzionali con l'Amministrazione alla data dell'entrata in vigore del RUE.

3) gli obiettivi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 33 non possono prescindere da una valutazione della compatibilità delle situazioni di fatto e degli usi esistenti. Pertanto questo aspetto deve essere inserito:

a) nel comma 3 dell'art. 33 precisando che le situazioni di fatto devono essere fatte salve se compatibili e complementari con la funzione prevalente residenziale,

b) nel comma 6 dello stesso articolo precisando che il mantenimento di usi agricoli nello stato di fatto degli ambiti consolidati urbani deve essere subordinato ad un riconoscimento della loro compatibilità con il contesto residenziale prevalente, come del resto richiesto dalla definizione stessa di Ambito consolidato che ne dà l'art. A-10 dell'Allegato della LR 20/00 al 2° comma. Infatti non appare sufficiente rimandare alla cessazione delle attività l'obbligo di ricondurre a compatibilità tutte le funzioni,

c) nel comma 6 dell'art. 33.2 precisando che uno dei presupposti per il mantenimento degli usi agricoli in contrasto con la funzione residenziale consiste nel fatto che almeno i parametri delle distanze minime tra tali usi e i confini di proprietà siano non inferiori a

quelle previste per le analoghe strutture presenti nel territorio rurale, salvo la sottoscrizione di convenzioni tra privati nelle quali vengano definite le modalità con cui garantire le condizioni necessarie per la reciproca coesistenza.

4) gli obiettivi di cui alla lettera a) del 1° comma dell'art. 33 richiedono di precisare che la previsione contenuta al 3° comma dell'art. 33.4 secondo la quale l'intervento diretto di parti non attuate di strumenti preventivi scaduti ovviamente non pregiudichi la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le cessioni che erano contenute in tali strumenti, salvo il caso dell'elaborazione ed approvazione del nuovo PUA così come previsto nella seconda parte del comma.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.5

Si prende atto delle "incongruenze" rilevate nel parere tra gli obiettivi di RUE dichiarati al 1° comma dell'art. 33 lettere a), b), c), d), e) e la regolamentazione dei diversi sub-ambiti nei quali, nel RUE, vengono articolati gli ambiti urbani consolidati del PSC ovvero, in altri termini, il territorio urbanizzato che deriva dal previgente PRG e dalle aree edificabili oggetto di strumentazione urbanistica preventiva alla data di adozione del medesimo PSC. Per ciascuno dei detti sub – ambiti si identificano al 1° comma degli articoli 33.1 – 33n quali sono le condizioni urbanistiche dello stato di fatto con cui la disciplina di RUE deve confrontarsi e, nel comma "prescrizioni particolari", quali siano le disposizioni specifiche che è obbligatorio osservare e rispettare, a volte per un periodo transitorio, come ad esempio accade per i sub-ambiti AC3 individuati come "sub-ambiti residenziali in territorio rurale" e cioè esterni al perimetro di territorio urbanizzato, sub-ambiti non ancora edificati che prendono atto tuttavia di lotti residenziali edificabili del previgente PRG immersi nel territorio rurale che l'Amministrazione comunale che ha predisposto il PSC vigente ha inteso confermare.

Si ritiene pertanto che non vi siano "incongruenze" tra gli obiettivi di riassetto urbanistico – ambientale elencati al 1° comma dell'art. 33 e la disciplina dei sub-ambiti residenziali adottata nel RUE tenuto conto del sistema insediativo del territorio comunale di far salvi i diritti edificatori acquisiti in base alle previsioni insediative del previgente PRG e all'ICI e all'IMU riscossa per anni su dette aree edificabili.

Ad ogni buon conto pur condividendo dal punto di vista della tecnica urbanistica che "sarebbe più opportuno far decadere le previsioni (del previgente PRG) per le quali non siano stati rilasciati titoli abilitativi o stipulati atti convenzionali con l'Amministrazione alla data dell'entrata in vigore del RUE" si deve evidenziare che detta condizione non è condivisa dall'Amministrazione comunale in carica che ribadisce le norme adottate tanto per i sub-ambiti AC2 (sub-ambiti residenziali consolidati di vecchio impianto da riqualificare) che per i sub-ambiti AC3 (sub-ambiti residenziali in territorio rurale).

Per quanto riguarda le modifiche richieste al 3° comma dell'art. 33 si accoglie il suggerimento e si evidenzia che la norma adottata richiede già la compatibilità tra la prevalente funzione residenziale e quelle complementari e "compatibili" con la residenza.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 33 si accoglie la richiesta di subordinare il mantenimento degli usi agricoli presenti nello stato di fatto al riconoscimento della loro compatibilità con il contesto residenziale prevalente e conseguentemente si cancellano dal testo adottato le parole "al momento della cessazione dell'attività".

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 33.2, precisato che nella norma adottata è consentito il mantenimento degli usi agricoli eventualmente esistenti senza possibilità di ampliamento delle S.U. adibite a servizi agricoli, ed allevamento e/o ad attività in contrasto con la funzione residenziale" si accoglie la richiesta di integrazione del comma aggiungendo nella lettera a) le parole <<e a condizione che le distanze tra i fabbricati adibiti ad usi residenziali civili e quelli adibiti ad uso di servizio agricolo, a locali di stabulazione e tra edifici residenziali e contenitori per liquame a cielo aperto e concimaie,

siamo non inferiori a quelle previste per le analoghe strutture presenti in territorio rurale riportate nella tabella allegata all'art. 37.7. Quanto sopra salva la sottoscrizione di convenzione tra privati nelle quali vengano definite le modalità con cui garantisce le condizioni per la reciproca coesistenza>>.

Relativamente al 3° comma dell'art. 33.4 (sub-ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione tramite strumenti preventivi AC4) si prende atto di quanto riportato nel parere ma si ritiene non necessaria la precisazione richiesta in merito all'obbligo tanto di realizzare le opere di urbanizzazione eventualmente non attuate di strumenti preventivi scaduti quanto di cedere le aree pubbliche originariamente previste in tali strumenti in quanto tale obbligo discende dalla vigente legislazione urbanistica e dalle convenzioni attuative a suo tempo sottoscritte.

2.6 – VINCOLO CIMITERIALE

La fascia di rispetto cimiteriale discende da una norma statale (DPR 285/90) e dalle sue applicazioni legislative regionali e costituisce un vincolo conformativo assoluto di inedificabilità, cioè indipendente dalla natura rurale od urbana, dalla proprietà pubblica o privata delle aree investite e dalle determinazioni riportate nello strumento urbanistico. La norma di settore competente prevede proprie procedure per la modifica dell'ampiezza delle fasce, anch'esse indipendenti dalla strumentazione urbanistica. Quest'ultima ha semplicemente il compito di recepire il vincolo e le sue eventuali variazioni, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Per queste premesse la previsione all'interno della normativa agricola di un ambito apposito (art. 38.8) risulta inutile e fuorviante. Un comportamento più semplice e lineare consiste nel riportare il vincolo cimiteriale tra i vincoli del Piano Urbanistico e, per questo aspetto, rendere conforme il RUE al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata introdotto dalla LR 15/13.

Lo stesso discorso vale anche nei confronti delle deroghe previste dal comma 4: queste sono normate esclusivamente dalle norme di settore e lo Strumento Urbanistico si deve limitare al solo loro recepimento.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.6

Si prende atto di quanto riportato nel parere ma si evidenzia che la legenda delle tavole di RUE non individua una specifica "zona agricola di rispetto cimiteriale" ma riporta in elenco delle fasce di rispetto il "limite di rispetto cimiteriale". Detto limite di rispetto cimiteriali viene analogamente riportato nella "carta dei vincoli" del PSC 1^ Variante e la "zonizzazione interna alla fascia di rispetto cimiteriale è quella adottata per il restante territorio agricolo del RUE".

Per quanto sopra evidenziato "la zona agricola di rispetto cimiteriale e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri" di cui all'art. 38.8 non individua un nuovo ambito agricolo ma si limita a dettare norme specifiche per le zone agricole di diversa tipologia che risultano ricomprese entro il limite di rispetto cimiteriale riportato nella cartografia di RUE per ciascuno dei cimiteri esistenti nel territorio comunale, nel rispetto della vigente legislazione e delle norme sovraordinate di settore con cui la norma adottata non pare in contrasto.

2.7 – CONTENUTI DEL RUE RELATIVI AD ASPETTI DI IGIENE EDILIZIA

ALLEGATO A

Definizione tecniche per l'edilizia

Oggetti e Parametri edilizi

B.36, comma 2, lettera b): premesso che il richiamo al Regolamento di Igiene presente nell'ultimo periodo è improprio in quanto, soprattutto dopo la LR 15/13 la parte Edilizia del RUE deve contenere tutte le norme di Igiene Edilizia (con conseguente decadenza delle corrispondenti disposizioni presenti nel Regolamento di Igiene), nel caso di ampliamento di edifici esistenti che per dimensioni vadano al di là degli interventi di modesto ampliamento (max 20%) per adeguamento igienico-funzionale, i parametri relativi alle altezze ed ai rapporti aero-illuminanti non possono essere derogati.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.7 – B.36

Si prende atto di quanto evidenziato nel “contributo” e conseguentemente nel punto B36, 2° comma lettera b prima riga dopo le parole “con ampliamento” si aggiungono le parole “entro il 20%”.

Si cancellano inoltre le ultime due righe del testo adottato della medesima lettera b).

B.55, comma 5: nel caso di nuova costruzione e fatti salvi gli strumenti attuativi già approvati non sembra opportuna la possibilità di derogare dalle distanze minime, ne' è evidente, nel contesto comunale, la motivazione che potrebbe giustificare una tale scelta.

CONTRODEDUZIONE AL PUNTO 2.7 – B.55

Si prende atto di quanto suggerito nel contributo ma si conferma quanto riportato nel punto 5 adottato in quanto tale possibilità discende dalla vigente legge urbanistica.

2.8 – NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE (VOLUME 2)

PARTE PRIMA

art. 2.8, comma 1, lettera o): tra le dichiarazioni che è opportuno prevedere che venga prodotta in fase di formazione del PUA l'asseverazione relativa alla presenza nell'area di intervento di edifici e manufatti con parti in cemento amianto a vista e, in caso di presenza, se queste saranno oggetto di intervento nel corso dell'attuazione del PUA stesso. Analogamente dovrà essere indicata anche la presenza di macerie derivanti da crolli di edifici preesistenti contenenti tale materiale.

CONTRODEDUZIONE ART. 2.8

Si accoglie la richiesta e conseguentemente si modifica il testo dell'art. inserendo in calce alla lettera o) del 1° comma: <<in aree nelle quali sono presenti o meno edifici o manufatti con parti in cemento-amianto a vista ovvero macerie derivanti da crolli di edifici preesistenti contenenti cemento-amianto; nel caso siano presenti edifici, parti di edifici o macerie contenenti cemento-amianto, si dovrà dichiarare se queste saranno oggetto di intervento nel corso di attuazione del PUA>>.

art. 3.3: questi tipi di movimenti terra dovrebbero essere quelli che eccedono i movimenti “non significativi” trattati alla lettera g) del comma 2 dell'art. 3.2 (“... non eccedere più o meno i 0,50 mt. Rispetto alla quota del piano stradale...”), oppure, in considerazione della predisposizione al dissesto di parti significative del territorio comunale, potrebbero essere individuati anche sulla base del criterio della potenziale capacità, a seconda dei contesti, di determinare una riduzione delle condizioni di stabilità o di drenaggio dei suoli.

CONTRODEDUZIONE ART. 3.3

Si accoglie la proposta di modifica aggiungendo in calce alla lettera a) del 1° comma le parole <<e che comportino modifiche delle quote altimetriche dello stato di fatto mediamente superiori a 50 cm>>.

art. 14: allo scopo di assicurare una maggiore efficienza della vigilanza sulla sicurezza dei cantieri è opportuno inserire in un comma aggiuntivo il riferimento alla DGR 217/13 avente per oggetto “Attuazione della semplificazione e dematerializzazione della notifica preliminare unica regionale nel settore dell’edilizia pubblica e privata”.

CONTRODEDUZIONE ART. 14

Si accoglie la richiesta di integrazione aggiungendo in calce al testo adottato:

<<5 – durante l’esecuzione delle opere andranno comunque osservate le disposizioni contenute nella D.G.R. 217/13>> avente per oggetto “attuazione della semplificazione e dematerializzazione della notifica preliminare unica regionale nel settore dell’edilizia pubblica e privata>>.

art. 24.3, 2 comma, 2° periodo: diversamente da quanto affermato dall’articolo, la normativa tecnica prevede che nelle stanze da bagno sia sempre vietata l’installazione di apparecchi a fiamma libera.

CONTRODEDUZIONE ART. 24.3

Si accoglie la richiesta di modifica e conseguentemente nel secondo comma dell’art. si depennano le parole <<sprovviste di apertura all’esterno>>.

art. 24.4, comma 4: le intercapedini devono risultare facilmente accessibili in modo da assicurare una agevole pulizia del fondo

CONTRODEDUZIONE ART. 24.4

Si prende atto della precisazione evidenziando che la facilità di accesso è requisito già presente nella norma adottata (si veda il comma 2).

art. 25.1, comma 1: tra le condizioni che il proprietario è tenuto ad assicurare va richiamato l’obbligo del programma di controllo e manutenzione previsto dal DM 6/9/94 (“Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3 e dell’art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto”) per gli edifici nei quali siano presenti materiali contenenti amianto a vista o comunque non confinati.

CONTRODEDUZIONE ART. 25.1

Si accoglie la richiesta di integrazione inserendo in calce al 1° comma le parole <<e nel rispetto delle disposizioni del D.M. 06/09/1994 che obbligano alla predisposizione del programma di controllo e manutenzione>>.

art. 25.4: in un nuovo comma è opportuno inserire il richiamo alla DAR 149/2013 avente per titolo “Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall’alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2”

CONTRODEDUZIONE ART. 25.4

Si accoglie la richiesta di integrazione inserendo il comma 4 del seguente tenore letterale: <<4- nella messa in opera e nelle operazioni di manutenzione delle coperture vanno rispettate le disposizioni della D.A.R. 149/2013 a titolo – atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione dalle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 marzo 2009 n. 2>>.

art. 25.6, comma 6: le motivazioni alla base della prescrizione dell'arretramento sono in realtà duplici: quella di non occupare lo spazio stradale nelle fasi di manovra che possono essere richieste dall'accesso al passo carraio, ma anche quella, di rilievo per la sicurezza in fase di immissione sulla strada, di assicurare la medesima visibilità del tratto stradale interferito dal passo carraio sia per chi è in transito sulla strada, sia per chi si sta per immettere sulla medesima senza che per fare ciò debba necessariamente sporgersi sullo spazio stradale. Pertanto nel caso in cui l'arretramento venga sostituito dalla predisposizione di cancelli automatici è opportuno porre condizioni affinché ai lati di questi sistemi di chiusura le recinzioni e le sistemazioni del verde privato (o pubblico) non ostacolino la visibilità richiesta.

CONTRODEDUZIONE ART. 25.6

Si prende atto della considerazione ma si ritiene che le condizioni di sicurezza e buona visibilità siano in generale già garantite in base ai comma 1 e 2 dell'articolo adottato.

art. 25.7, comma 4: analogamente deve essere vietata l'installazione di impianti che possano arrecare disturbo a causa di rumori, rilascio di emissioni od odori.

CONTRODEDUZIONE ART. 25.7

Si accoglie la richiesta di integrazione e si aggiunge al testo adottato: <<6 – analogamente nelle strade e negli spazi di cui al precedente comma è vietata l'installazione di impianti che possono arrecare disturbo a causa di rumori, rilascio di emissioni od odori>>.

Si segnala, infine, un refuso **all'art. 1.7, comma 2:** il comma modifica se stesso, ne' si riferisce al 2° comma del citato art. 10.

CONTRODEDUZIONE ART. 1.7

Si prende atto della segnalazione del refuso e si corregge il rimando <<al sopraesteso comma 2>> con il rimando al <<comma 1>> del medesimo articolo.

PARTE SECONDA

art. 36.2: in ogni caso che siano attuati interventi di rilocalizzazione o meno i manufatti che contengano materiali contenenti amianto a vista (ad es. coperture) sono tenuti all'esecuzione del programma di controllo e manutenzione previsto dal DM 6/9/94 precedentemente citato a proposito dell'art. 25.1.

CONTRODEDUZIONE ART. 36.2

Si prende atto della precisazione che non richiede però nessuna integrazione della norma adottata.

Si segnalano infine i seguenti refusi

art. 38.1, commi 2 e 3: nel 2° comma si fa riferimento a lettere a), b), c), d) ed f) del successivo comma 3, che però mancano nel testo.

CONTRODEDUZIONE ART. 38.1

Si corregge il refuso segnalato depennando nella lettera a) del comma 2 le parole: <<nei casi di realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e) del successivo 3° comma>>.

Si cancella la lettera b) del comma 2 e conseguentemente si sostituisce la successiva lettera c) con lettera b).

art. 38.4, comma 6, lettera e): gli “allevamenti integrativi aziendali” non essendo definiti nell’Allegato A è da ritenere siano riconducibili alla destinazione d’uso 6.3.

CONTRODEDUZIONE ART. 38.4

Si conferma che gli “allevamenti integrativi aziendali” rientrano tra gli usi 6.3 definiti nell’allegato A al RUE.

art. 38.11, comma 5.1: per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento ad un comma 4.2 inesistente, intendendo evidentemente il 5.2.

CONTRODEDUZIONE ART. 38.11

Si prende atto del refuso e si corregge.

3 – LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI E DELL’U.T.C.

Nel presente capitolo si riportano le proposte di controdeduzione alle osservazioni dei privati e dell’U.T.C.; tramite l’utilizzo di apposite schede dalle quali risulta che:

- delle 31 osservazioni registrate al protocollo comunale:

- 13 (41,93%) sono accolte;
- 8 (25,81%) sono parzialmente accolte;
- 10 (32,26%) sono respinte.

Nessuna delle osservazioni ha incidenza particolarmente significativa sugli aspetti paesaggistici ed ambientali e nel complesso l’accoglimento delle osservazioni produce una limitata riduzione del dimensionamento del PSC vigente e della 1^ Variante allo stesso.

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
1	3068 08.07.13	MILIOLI GIUSEPPE	RUE P4.3 PENARELLE - MURAGLIONE	Stralcio di area edificabile interna al territorio urbanizzato, già classificata a sub-ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare (art. 33.7) AC7	Parzialmente accolta con classificazione a sub-ambito AC7. Come già previsto nel RUE adottato.		PARZIALMENTE ACCOLTA
2	1249 04.04.14	GUIDETTI ENRICO	PSC P1 NORD RUE P4.2 CA' MENASSI	Riduzione o eliminazione di capacità edificatoria per le aree di cui al Fg 45 mapp. 159.	Accolta a riconoscimento stato di fatto riclassificando le aree a sub-ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale nel RUE e conseguentemente nel PSC		ACCOLTA
3	3905 07.10.14	FEDERICO VERATTI + CASALI RENATO	PSC P1 SUD SERRA DI SOTTO - LEVIZZANO	Sostituita/integrata dalla ex 5 con la quale si richiede la schedatura di edificio esistente in territorio agricolo ai fini del recupero residenziale	Accolta con inserimento in Disciplina Particolareggiata a riconoscimento dello stato di fatto		ACCOLTA
4	1721 14.05.14	CILLONI GIORGIO	PSC P1 NORD BORGO VISIGNOLO	Riguarda direttrice DR1 non oggetto di variante al PSC per la quale peraltro si è già risposto in sede di controdeduzione al PSC originario (Oss. N. 13 – Respinta).	Da respingere in quanto ripropone i contenuti di precedente osservazione al PSC vigente già respinta. In ogni caso si evidenzia che l'assetto di comparto potrà essere precisato in sede di POC nel rispetto dei titoli abilitativi, legittimamente rilasciati a suo tempo sulle aree in parola		RESPINTA
5	2176 07.06.14	PELLESI CARMEN	PSC P1 SUD RUE P4.4 CA' DI POCCIA	Chiede l'inedificabilità del Mapp. 291 del Fg. 83 (Cà di Poccia)	Accolta con riclassificazione a sub-ambito AC7 a riconoscimento dello stato di fatto.		ACCOLTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
6	5328 29.12.14	FONTANESI PIERLUIGI	RUE P4.4 LUGO	Stralcio area edificabile a Lugo, interna al perimetro di T.U. ed interessata da linea elettrica	Accolta con riclassificazione a sub-ambito AC7 nel RUE a riconoscimento dello stato di fatto.		ACCOLTA
7	422 31.01.15	RUGGERINI MARIA	PSC P1 NORD RUE P4.1 TRESINARA	Chiede che non siano apportate varianti alla vigente strumentazione urbanistica tali da impedire eventualmente la ricostruzione di fabbricato in zona agricola distrutto da incendio e demolito per ordinanza del Sindaco.	Parzialmente accolta con la precisazione che la futura eventuale ricostruzione dovrà rispettare la vigente strumentazione urbanistica.		PARZIALMENTE ACCOLTA
8	346 28.01.15	MONTECCHI MATTEO E OLIVIERO	PSC P1 NORD MONTECCHIO	Chiede lo stralcio di area edificabile interna all'ambito DR2 perché non intende partecipare alla nuova edificazione residenziale	Parzialmente accolta con riduzione dell'ambito DR2 dal quale si escludono i mappali 447-448-458 con riclassificazione delle aree ad ambito agricolo periurbano		PARZIALMENTE ACCOLTA
9	1045 10.03.15	VERATTI ANICETO	RUE P4.4 LUGO	Chiede lo stralcio di area edificabile interna al T.U. di Lugo	Parzialmente accoglibile con riclassificazione dell'area a sub-ambito AC7 nel RUE ivi comprese le aree contermini già classificate ad ambito AC1		PARZIALMENTE ACCOLTA
10	1272 21.03.15	PICCININI ZITA	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Richiede che sia classificata a viabilità porzione di area acquistata per la realizzazione di strada di svuoto.	Accolta con disegno della viabilità in programma riportando contestualmente la viabilità pubblica esistente intorno al centro civico		ACCOLTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
11	1475 30.03.15	MOROTTI GIULIANA	PSC P1 SUD PONTE SECCHIA	Inserimento nel censimento degli edifici in territorio extraurbano privi di valore storico-culturale-testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali di edifici esistenti in fregio alla S.P. 8 e in zona di tutela fluviale a Ponte Secchia.	Parzialmente accolta con inserimento nella D.P. a riconoscimento dello stato di fatto		PARZIALMENTE ACCOLTA
12	2314 22.05.15	TELLERI ORSOLINA	PSC P1 SUD PONTE SECCHIA	Chiede l'inserimento di lotto edificabile erroneamente posizionato su frana attiva con ricollocazione dello stesso ai bordi della frana attiva sulla base di relazione geologico-sismica redatta dai Dott. Geologi Patteri e Giusti.	Si respinge in quanto il lotto in argomento risulta correttamente posizionato e ricade su frana attiva. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.		RESPINTA
13	2725 15.06.15	PICCININI MARIA	RUE P4.2 CAPOLUOGO	Riclassificazione di porzione di area da AC2 a verde pubblico all'interno del T.U.	Accolta a riconoscimento dello stato di fatto.		ACCOLTA
14	2733 15.06.15	PRODI GERMANO	PSC P1 NORD CA' BODECCHI - CASALE	Spostamento di area edificabile residenziale nella parte più pianeggiante della proprietà esterna al perimetro di T.U. e classificata a verde pubblico all'interno di curva a gomito della strada.	Si respinge in quanto non risulta documentata la fattibilità geologico-sismica. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.		RESPINTA
15	2763 17.06.15 (1152 23.03.16)	BAROZZI ALDINO	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Richiesta di declassamento a terreno agricolo dell'area fabbricabile al Fg 38 mapp. 395.	Respinta, in quanto area interclusa nel perimetro di territorio urbanizzato del Capoluogo.		RESPINTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
16	2811 18.06.15	CALUZZI LUIGI	RUE P4.3 LEVIZZANO	Chiede l'eliminazione della scheda EA 89 Fg 58 particella 378 in quanto relativa ad edificio demolito e ricostruito prima dell'adozione del RUE.	Parzialmente accolta limitatamente alla porzione di fabbricato sulla particella 378 ricostruita, sottoposta a REC (Ristrutturazione Edilizia con vincolo Conservativo), nel RUE adottato. Si modifica conseguentemente la scheda EA 89.		PARZIALMENTE ACCOLTA
17	2827 19.06.15	RIVI AMEDEO	RUE P4.1 SAN ROMANO CHIESA	Chiede il cambio di destinazione da Verde Pubblico ad AC1 (Art. 33.1 del RUE) all'interno del TU (Mq 470).	Parzialmente accolta escludendo i filari di vite a riconoscimento dello stato dei luoghi.		PARZIALMENTE ACCOLTA
18	2828 19.06.15	RIVI AMEDEO ed altri	RUE P4.1 SAN ROMANO CHIESA	Chiede il cambio di destinazione da Verde Pubblico ad AC1 (Art. 33.1 del RUE) all'interno del TU (Mq 128).	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto della proprietà privata.		ACCOLTA
19	2980 30.06.15	PAGANELLI ALFIO	RUE P4.2 FONTANELLA	Si richiede la cancellazione dalle mappe delle D.P. di edificio crollato che non si intende ricostruire.	Accolta con modifica della tavola della D.P. 12 – Fontanella. Si prende atto del crollo intervenuto e si precisa che la disciplina particolareggiata riporta l'edificio come risulta dalle planimetrie catastali aggiornate al 2008.		ACCOLTA
20	3787 29.08.15	FERRARI LIBERO	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Richiede di rendere edificabile l'area di proprietà. (Fg. 29 mapp. 190).	Si respinge in quanto propone la nuova edificazione di terreni agricoli fuori dal contesto urbanizzato ed urbanizzabile.		RESPINTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
21	3011 21.07.15	UTC	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Riconfigurazione stazione radio-base per telefonia mobile della Wind c/o il parcheggio del Cimitero del Capoluogo. Riportare il perimetro di rispetto.	Accolta in quanto la Stazione Radio.Base è già individuata nel RUE e nella Tavola dei Vincoli.		ACCOLTA
22	3050 03.07.15	PRODI MORENO	PSC P1 NORD RUE P4.1 CA' BODECCHI - CASALE	Si richiede l'eliminazione del limite di arretramento della edificazione dalla strada e la ripermetrazione delle aree di verde pubblico in conformità al comparto diretto "CD" di Cà Bodecchi.	Si accoglie a riconoscimento della zonizzazione del "CD" Cà Bodecchi vigente.		ACCOLTA
23	4682 17.10.15	FULVIO MONTIPO'	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Richiede nuovo ambito ATR ai limiti sud-ovest dell'abitato di Baiso Capoluogo su aree che ricadono in fascia di rispetto stradale esterne al perimetro di territorio urbanizzato ed in fregio a viabilità panoramica e storica di crinale.	Si respinge in quanto non risulta documentata la fattibilità geologico-sismica. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.		RESPINTA
24	4762 23.10.15	UTC	PSC P1 NORD RUE P4.2 CAPOLUOGO	Chiede l'inserimento di nuovo ambito edificabile su aree esterne al perimetro di territorio urbanizzato (aree agricole periurbane) che ricadono in zona "B" dei centri abitati dichiarati da consolidare.	Si respinge in quanto propone l'individuazione di una nuova direttrice di espansione residenziale su aree del capoluogo di proprietà comunale che ricadono tuttavia in zona B ed A del "perimetro abitati da consolidare" nelle quali non sono consentiti interventi di nuova edificazione		RESPINTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
25	10 05.01.16	FRANCHINI ALICE	RUE P4.2 NORME DI RUE COLLINA – CAPOLUOGO + INTERO TERRITORIO COMUNALE	Variante Normativa al RUE, art. 33.2 (Ambiti AC2) prescrizioni particolari per consentire il superamento degli indici ammessi per l'intervento diretto tramite PSA in caso di edifici esistenti destinati ad usi agricoli.	Si respinge in quanto richiede modifiche dell'art. 33.2 relativo ad un sub-ambito AC2 a ridosso del Capoluogo in località "Collina" che appare urbanisticamente opportuno confermare come "Sub-ambiti residenziali consolidati di vecchio impianto da riqualificare". In tali ambiti, anche per gli imprenditori agricoli, vanno rispettate le norme di PSC e RUE e le disposizioni sovraordinate di PTCP che non consentono di superare tramite PSA (strumento non più contemplato dalla vigente L.U.) gli indici e i parametri assegnati per l'intervento diretto.		RESPINTA
26	11 05.01.16	GRASSI ENRICO	RUE P4.2 BORGO VISIGNOLO	Riclassificazione da AC7 ad AC1 delle aree di proprietà	Si respinge in quanto area già classificata a Verde Privato nel previgente PRG le cui caratteristiche ambientali, paesaggistiche e tipomorfologiche richiedono le limitazioni alle trasformazioni previste nell'art. 33.7 delle norme adottate.		RESPINTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
27	168 19.01.16	CAMPANI AMILCARE	PSC P1 NORD OSTERIA VECCHIA	Chiede di poter trasferire in altra parte del territorio comunale non meglio identificata la potenzialità edificatoria riconosciuta dal PSC vigente ai terreni di proprietà in località Osteria Vecchia e classificati ad ambito DP1.	Si respinge in quanto richiede il trasferimento di cubature edificabili da ambito DP1 e "sub-ambito consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria" (art. 35.1) in aree non identificate e ciò in contrasto con l'obbligo di rispettare le norme e le zonizzazioni di PSC vigente. Peraltro in qualunque parte del territorio comunale siano collocate le aree di ricaduta delle volumetrie che l'osservante intende trasferire si renderebbe necessaria una variante alla vigente strumentazione urbanistica.		RESPINTA
28	179 20.01.16	OLIVA LUCA	PSC P1 NORD BORGO VISIGNOLO	Chiede di poter realizzare per intervento diretto convenzionato l'edificio residenziale (200 mq di SU e 2 alloggi) previsto con la variante n. 3 di PSC in località Borgo Visignolo ambito ATR 4.	Si accoglie parzialmente inserendo nella scheda-norma dell'ambito ATR4, avente ST di Mq 2.300 e già oggetto di proposta di convenzione attuativa (allegata alla osservazione, che l'Amministrazione Comunale valuta positivamente e condivide anche perchè trattasi di ambito appartenente ad una unica proprietà), una specifica clausola per consentire, anche al di fuori del POC e per intervento diretto convenzionato, la realizzazione di una casa singola per i proprietari delle aree alla data di adozione della 1^ variante al PSC, di SU non superiore a Mq 200 con H max m 6.50.		PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI AL PSC E AL RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola P.S.C. tavola R.U.E. LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	Parere Commissione Urbanistica	NOTE
29	458 09.02.16	FAVALI CECILIA	PSC P1 SUD RUE P4.3 PIOLA	Chiede la riclassificazione a "Zona di interesse paesaggistico-ambientale (art. 38.4 di RUE) di aree di proprietà già previste a "Sub-ambiti residenziali del vigente PRG soggetti a convenzione attuativa – ACA – art. 34.2 di RUE)	Si accoglie la richiesta di riclassificazione da sub-ambito ACA3 (art. 34.2 di RUE) a "Zona di interesse paesaggistico-ambientale" (art. 38.4 di RUE) in quanto tale riclassificazione appare dal punto di vista urbanistico e paesaggistico-ambientale migliorativa e più rispondente allo stato di fatto trattandosi di terreni non ancora edificati. Conseguentemente si modificano anche gli elaborati di PSC.		ACCOLTA
30	1025 16.03.16	PALLADINI FAUSTO	PSC P1 SUD RUE P4.3 TENEGGIA - LEVIZZANO	Richiede l'adeguamento del perimetro di territorio urbanizzato al confine catastale del lotto di proprietà occupato da edificio residenziale esistente.	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto dell'edificio modificando conseguentemente gli elaborati di RUE adottato e di PSC.		ACCOLTA
31	1220 29.03.16	UTC	RUE P4.2 CARANO	Correzione di errore di rappresentazione delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e "Sub-ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale (art. 38.4 di RUE) che in località Carano si sovrappongono alle retinature del dissesto.	Si accoglie a riconoscimento di errore materiale di retinatura degli ambiti e delle zone oggetto di osservazione		ACCOLTA

OSSERVAZIONI AL RUE ADOTTATO CON D.C. n°. 56 DEL 22/12/2014 E ALLA 1ª VARIANTE AL PSC ADOTTATA CON D.C. n° 2 DEL 27/03/2014														
N. UTC	N. CCDP.	Protocollo		Richiedente	Frazione	TAVOLA	Riferimenti Catastali		PRG-PSC-RUE	Sintesi della osservazione	Proposta di parere	RISULTANZE		
		n.	data			Vigente	Foglio	Mappale				Accolta	in parte	Non accolta
1	1	3068	08/07/2013	MILIOLI GIUSEPPE	PENARELLE - MURAGLIONE	RUE - TAV P4.3	56	183	RUE	Stralcio di area edificabile interna al territorio urbanizzato, già classificata a sub-ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare (art. 33.7) AC7	Parzialmente accolta con classificazione a sub-ambito AC7			
2	2	1249	04/04/2014	GUIDETTI ENRICO	CA' MENASSI	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	45	159	PSC/RUE	Riduzione o eliminazione di capacità edificatoria per le aree di cui al Fg 45 mapp. 159.	Accolta a riconoscimento stato di fatto riclassificando le aree a sub-ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale nel RUE e conseguentemente nel PSC			
3	3	3905	28/03/2014	FEDERICO VERRATTI - APPENNINOPROPERTIES - CASALI RENATO	SERRA DI SOTTO - LEVIZZANO	PSC - TAV P1 SUD	57	790	PSC	Sostituita/integrata dalla ex 5 con la quale si richiede la schedatura di edificio esistente in territorio agricolo ai fini del recupero residenziale	Accolta con inserimento in Disciplina Particolareggiata a riconoscimento dello stato di fatto			
4	4	1721	14/05/2014	CILLONI GIORGIO	BORGO VISIGNOLO	PSC - TAV P1 NORD	1	389 (Ex 328)	PSC	Riguarda direttrice DR1 non oggetto di variante al PSC per la quale peraltro si è già risposto in sede di controdeduzione al PSC originario (Oss. N. 13 – Respinta). L'assetto di comparto potrà essere precisato in sede di POC.	Da respingere con precisazioni			
5	5	2176	10/06/2014	PELLESI CARMEN	CA' DI POCCIA	PSC - TAV P1 SUD RUE - TAV P4.4	83	291	PSC/RUE	Chiede l'inedificabilità del Mapp. 291 del Fg. 83 (Cà di Poccia)	Accolta con riclassificazione a sub-ambito AC7 a riconoscimento dello stato di fatto.			
6	6	5328	29/12/2014	FONTANESI PIERLUIGI, GIAN PAOLO, DONATELLA	LUGO	RUE - TAV P4.4	74	112	RUE	Stralcio area edificabile a Lugo, interna al perimetro di T.U. ed interessata da linea elettrica	Accolta con riclassificazione a sub-ambito AC7 nel RUE a riconoscimento dello stato di fatto.			
7	7	422	03/01/2015	RUGGERINI MARIA.	TRESINARA	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.1	22	302	PSC/RUE	Chiede che non siano apportate varianti alla vigente strumentazione urbanistica tali da impedire eventualmente la ricostruzione di fabbricato in zona agricola distrutto da incendio e demolito per ordinanza del Sindaco.	Parzialmente accolta con la precisazione che la futura eventuale ricostruzione dovrà rispettare la vigente strumentazione urbanistica.			
8	8	346	28/01/2015	MONTECCHI MATTEO E OLIVIERO	MONTECCHIO	PSC - TAV P1 NORD	24 - (30)	458 - (153)	PSC	Chiede lo stralcio di area edificabile interna all'ambito DR2 perché non intende partecipare alla nuova edificazione residenziale	Parzialmente accolta con riduzione dell'ambito DR2 dal quale si escludono i mappali 447-448-458 con riclassificazione delle aree ad ambito agricolo periurbano			
9	9	1045	10/03/2015	VERATTI ANICETO	LUGO	RUE - TAV P4.4	74	110-114-115-117	RUE	Chiede lo stralcio di area edificabile interna al T.U. di Lugo	Parzialmente accoglibile con riclassificazione dell'area a sub-ambito AC7 nel RUE ivi comprese le aree contermini già classificate ad ambito AC1			
10	10	1272	21/03/2015	PICCININI ZITA	BAISO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	39	136	PSC/RUE	Richiede che sia classificata a viabilità porzione di area acquistata per la realizzazione di strada di svuoto.	Accolta con disegno della viabilità in programma riportando contestualmente la viabilità pubblica esistente intorno al centro civico			
11	11	1475	30/03/2015	MOROTTI GIULIANA	PONTE SECCHIA	PSC - TAV P1 SUD	82	499-411-497-478	PSC	Inserimento nel censimento degli edifici in territorio extraurbano privi di valore storico-culturale-testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali di edifici esistenti in fregio alla S.P. 8 e in zona di tutela fluviale a Ponte Secchia.	Parzialmente accolta con inserimento nella D.P. a riconoscimento dello stato di fatto			
12	12	2314	22/05/2015	TELLERI ORSOLINA E ZANNI DAVIDE (FRANCO).	PONTE SECCHIA	PSC - TAV P1 SUD	82	217	PSC	Chiede l'inserimento di lotto edificabile erroneamente posizionato su frana attiva con ricollocazione dello stesso ai bordi della frana attiva sulla base di relazione geologico-sismica redatta dai Dott. Geologi Patteri e Giusti.	Si respinge in quanto il lotto in argomento risulta correttamente posizionato e ricade su frana attiva. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016			
13	13	2725	15/06/2015	PICCININI MARIA	CAPOLUOGO	RUE - TAV P4.2	39	248	RUE	Riclassificazione di porzione di area da AC2 a verde pubblico all'interno del T.U.	Accolta a riconoscimento dello stato di fatto.			
14	14	2733	15/06/2015	PRODI GERMANO	CA' BODECCHI - CASALE	PSC - TAV P1 NORD	24	185-623-621	PSC	Spostamento di area edificabile residenziale nella parte più pianeggiante della proprietà esterna al perimetro di T.U. e classificata a verde pubblico all'interno di curva a gomito della strada.	Si respinge in quanto non risulta documentata la fattibilità geologico-sismica. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.			
15	15	2763	17/06/2015	BAROZZI ALDINO	CAPOLUOGO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	38	395	PSC/RUE	Richiesta di declassamento a terreno agricolo dell'area fabbricabile al Fg 38 mapp. 395.	Respinta, in quanto area interclusa nel perimetro di territorio urbanizzato del Capoluogo.			
16	16	2811	18/06/2015	CALUZZI LUIGI	LEVIZZANO	RUE - TAV P4.3	58	378	RUE	Chiede l'eliminazione della scheda EA 89 Fg 58 particella 378 in quanto relativa ad edificio demolito e ricostruito prima dell'adozione del RUE.	Parzialmente accolta limitatamente alla porzione di fabbricato sulla particella 378 ricostruita, sottoposta a REC (Ristrutturazione Edilizia con vincolo Conservativo), nel RUE adottato. Si modifica conseguentemente la scheda EA 89.			
17	17	2827	19/06/2015	RIVI AMEDEO	CHIESA S.ROMANO	RUE - TAV P4.1	14	240	RUE	Chiede il cambio di destinazione da Verde Pubbico ad AC1 (Art. 33.1 del RUE) all'interno del TU (Mq 470).	Parzialmente accolta escludendo i filari di vite a riconoscimento dello stato dei luoghi.			
18	18	2828	19/06/2015	RIVI AMEDEO E ALTRI	CHIESA S.ROMANO	RUE - TAV P4.1	14	189	RUE	Chiede il cambio di destinazione da Verde Pubbico ad AC1 (Art. 33.1 del RUE) all'interno del TU (Mq 128).	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto della proprietà privata.			
19	19	2980	30/06/2015	PAGANELLI ALFIO	FONTANELLA	RUE - TAV P4.2			RUE	Si richiede la cancellazione dalle mappe delle D.P. di edificio crollato che non si intende ricostruire.	Accolta con modifica della tavola della D.P. 12 – Fontanella. Si prende atto del crollo intervenuto e si precisa che la disciplina particolareggiata riporta l'edificio come risulta dalle planimetrie catastali aggiornate al 2008.			
20	20	3787	29/08/2015	FERRARI LIBERO	CAPOLUOGO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	29	190	PSC/RUE	Richiede di rendere edificabile l'area di proprietà. (Fg. 29 mapp. 190).	Si respinge in quanto propone la nuova edificazione di terreni agricoli fuori dal contesto urbanizzato ed urbanizzabile.			
21	21	3011	02/07/2015	WIND PER TRAMITE PROVINCIA REGIO EMILIA	CAPOLUOGO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2			PSC/RUE	Riconfigurazione stazione radio-base per telefonia mobile della Wind c/o il parcheggio del Cimitero del Capoluogo. Riportare il perimetro di rispetto.	Accolta in quanto la Stazione Radio.Base è già individuata nel RUE e nella Tavola dei Vincoli.			
22	22	3050	03/07/2015	PRODI MORENO	CA' BODECCHI - CASALE	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.1	24	595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607,	PSC/RUE	Si richiede l'eliminazione del limite di arretramento della edificazione dalla strada e la riperimetrazione delle aree di verde pubblico in conformità al comparto diretto "CD" di Cà Bodecchi.	Si accoglie a riconoscimento della zonizzazione del "CD" Cà Bodecchi vigente.			
23	23	4682	17/10/2015	FULVIO MONTIPO	CAPOLUOGO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	38	363	PSC/RUE	Richiede nuovo ambito ATR ai limiti sud-ovest dell'abitato di Baiso Capoluogo su aree che ricadono in fascia di rispetto stradale esterne al perimetro di territorio urbanizzato ed in fregio a viabilità panoramica e storica di crinale.	Si respinge in quanto non risulta documentata la fattibilità geologico-sismica. Si veda il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.			
24	24	4762	23/10/2015	UFFICIO TECNICO COMUNALE	CAPOLUOGO	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.2	38	62,63,123,124	PSC/RUE	Chiede l'inserimento di nuovo ambito edificabile su aree esterne al perimetro di territorio urbanizzato (aree agricole periurbane) che ricadono in zona "B" dei centri abitati dichiarati da consolidare.	Si respinge in quanto propone l'individuazione di una nuova direttrice di espansione residenziale su aree del capoluogo di proprietà comunale che ricadono tuttavia in zona B ed A del "perimetro abitati da consolidare" nelle quali non sono consentiti interventi di nuova edificazione			
25	25	10	05.01.2016	FRANCHINI ALICE	COLLINA - CAPOLUOGO	RUE - TAV P4.1 + NORME DI RUE	40	489	RUE	Variante Normativa al RUE, art. 33.2 (Ambiti AC2) prescrizioni particolari per consentire il superamento degli indici ammessi per l'intervento diretto tramite PSA in caso di edifici esistenti destinati ad usi agricoli.	Si respinge in quanto richiede modifiche dell'art. 33.2 relativo ad un sub-ambito AC2 a ridosso del Capoluogo in località "Collina" che appare urbanisticamente opportuno confermare come "Sub-ambiti residenziali consolidati di vecchio impianto da riqualificare". In tali ambiti, anche per gli imprenditori agricoli, vanno rispettate le norme di PSC e RUE e le disposizioni sovraordinate di PTCF che non consentono di superare tramite PSA (strumento non più contemplato dalla vigente L.U.) gli indici e i parametri assegnati per l'intervento diretto.			
26	26	11	05/01/2016	GRASSI ENRICO	BORGO VISIGNOLO	RUE - TAV P4.2	1	72, 362, 366, 367, 368, 395, 396, 400, 401, 402, 403, 408, 409, 410, 411, 453	RUE	Riclassificazione da AC7 ad AC1 delle aree di proprietà	Si respinge in quanto area già classificata a Verde Privato nel previgente PRG le cui caratteristiche ambientali, paesaggistiche e tipo-morfologiche richiedono le disposizioni di limitazione alle trasformazioni previste nell'art. 33.7 delle norme adottate.			
27	27	168	19/01/2016	CAMPANI AMILCARE	OSTERIA VECCHIA	PSC - TAV P1 NORD RUE - TAV P4.1	3	8, 15	PSC/RUE	Chiede di poter trasferire in altra parte del territorio comunale non meglio identificata la potenzialità edificatoria riconosciuta dal PSC vigente ai terreni di proprietà in località Osteria Vecchia e classificati ad ambito DP1.	Si respinge in quanto richiede il trasferimento di cubature edificabili da ambito DP1 e "sub-ambito consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria" (art. 35.1) in aree non identificate e ciò in contrasto con l'obbligo di rispettare le norme e le zonizzazioni di PSC vigente. Peraltro in qualunque parte del territorio comunale siano collocate le aree di ricaduta delle volumetrie che l'osservante intende trasferire si renderebbe necessaria una variante alla vigente strumentazione urbanistica.			
28	28	179	20/01/2016	OLIVA LUCA	BORGO VISIGNOLO	PSC - TAV P1 NORD	1	286	PSC	Chiede di poter realizzare per intervento diretto convenzionato l'edificio residenziale (200 mq di SU e alloggi) previsto con la variante n. 3 di PSC in località Borgo Visignolo ambito ATR 4.	Si accoglie parzialmente inserendo nella scheda-norma dell'ambito ATR4, avente ST di Mq 2.300 e già oggetto di proposta di convenzione attuativa allegata alla osservazione, che l'Amministrazione Comunale valuta positivamente e condivide anche perché trattasi di ambito appartenente ad una unica proprietà, una specifica clausola per consentire, anche al di fuori del POC e per intervento diretto convenzionato, la realizzazione di una casa singola per i proprietari delle aree alla data di adozione della 1ª variante al PSC, di SU non superiore a Mq 200 con H max m 6.50.			
29	29	458	09/02/2016	FAVALI CECILIA	PIOLA	PSC - TAV P1 SUD RUE - TAV P4.3	57	580-788	PSC/RUE	Chiede la riclassificazione a "Zona di interesse paesaggistico-ambientale (art. 38.4 di RUE) di aree di proprietà già previste a "Sub-ambiti residenziali del vigente PRG soggetti a convenzione attuativa – ACA – art. 34.2 di RUE)	Si accoglie la richiesta di riclassificazione da sub-ambito ACA3 (art. 34.2 di RUE) a "Zona di interesse paesaggistico-ambientale" (art. 38.4 di RUE) in quanto tale riclassificazione appare dal punto di vista urbanistico e paesaggistico-ambientale migliorativa e più rispondente allo stato di fatto trattandosi di terreni non ancora edificati. Conseguentemente si modificano anche gli elaborati di PSC.			
30	30	1.025	16/03/2016	PALLADINI FAUSTO	TENEGGIA - LEVIZZANO	PSC - TAV P1 SUD RUE - TAV P4.3	58	367	PSC/RUE	Richiede l'adeguamento del perimetro di territorio urbanizzato al confine catastale del lotto di proprietà occupato da edificio residenziale esistente.	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto dell'edificio modificando conseguentemente gli elaborati di RUE adottato e di PSC.			
31	31			UFFICIO TECNICO COMUNALE	CARANO	RUE - TAV P4.2			RUE	Correzione di errore di rappresentazione delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e "Sub-ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale (art. 38.4 di RUE) che in località Carano si sovrappongono alle retinature del dissesto.	Si accoglie a riconoscimento di errore materiale			

LEGENDA

1

Osservazioni relative al RUE

3

Osservazioni relative al PSC

2

Osservazioni relative sia al PSC sia al RUE

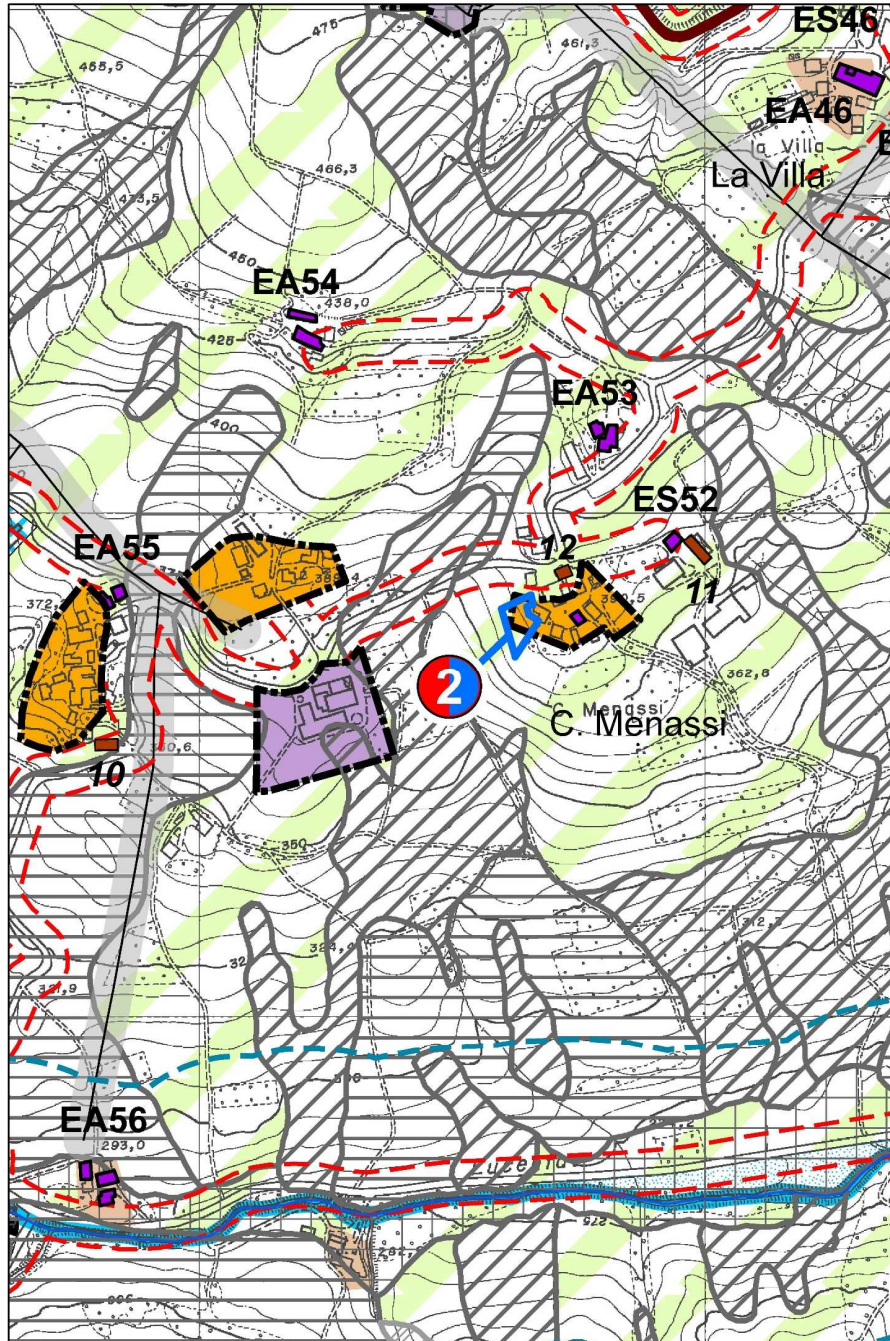
Osservazione n. 31 dell'UTC relativa alla correzione delle retinature degli ambiti e sub-ambiti di interesse paesaggistico-ambientale nella tav. P4.2 RUE

psc

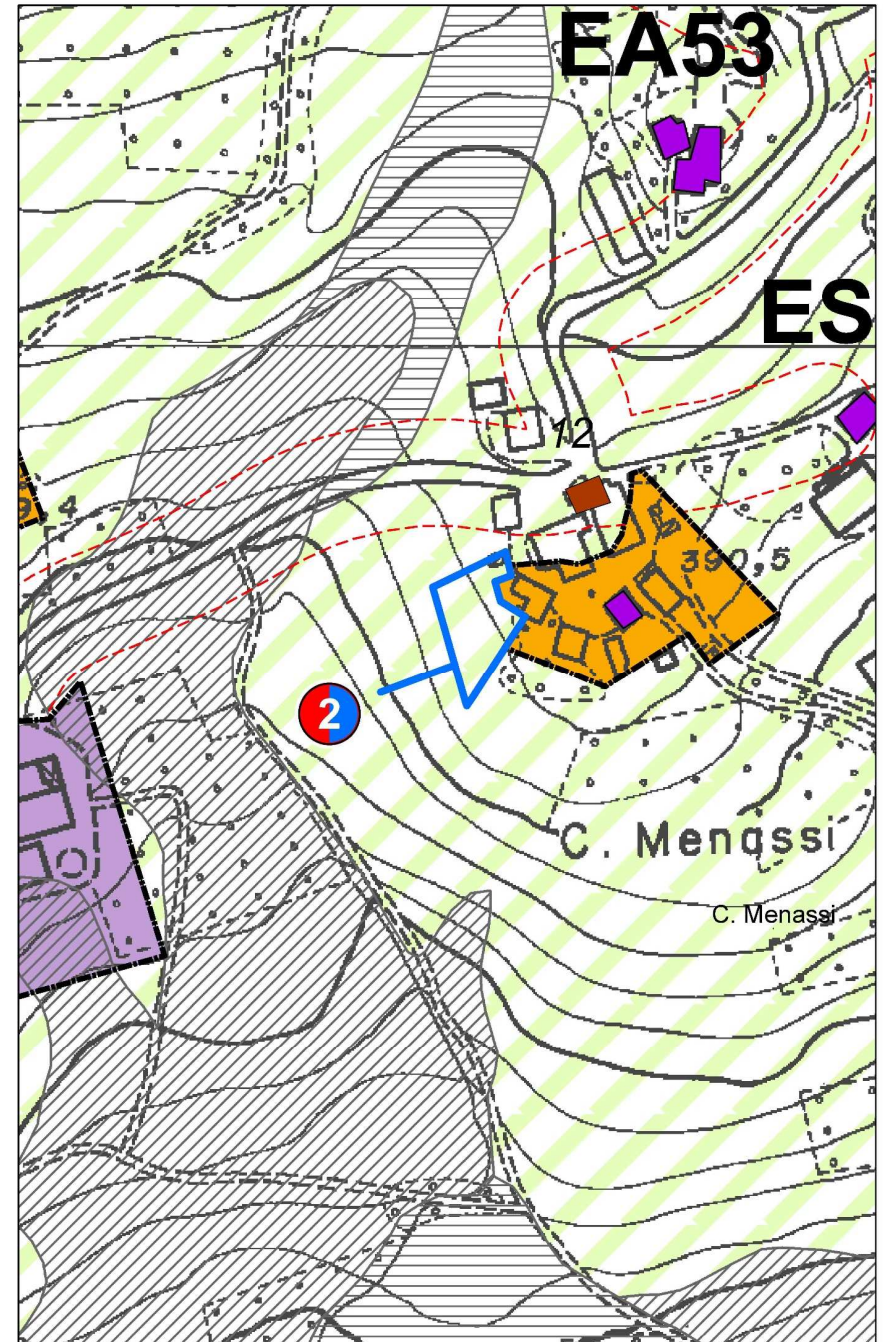
OSS 2

PSC ATTUALE

Tavola P1 Nord



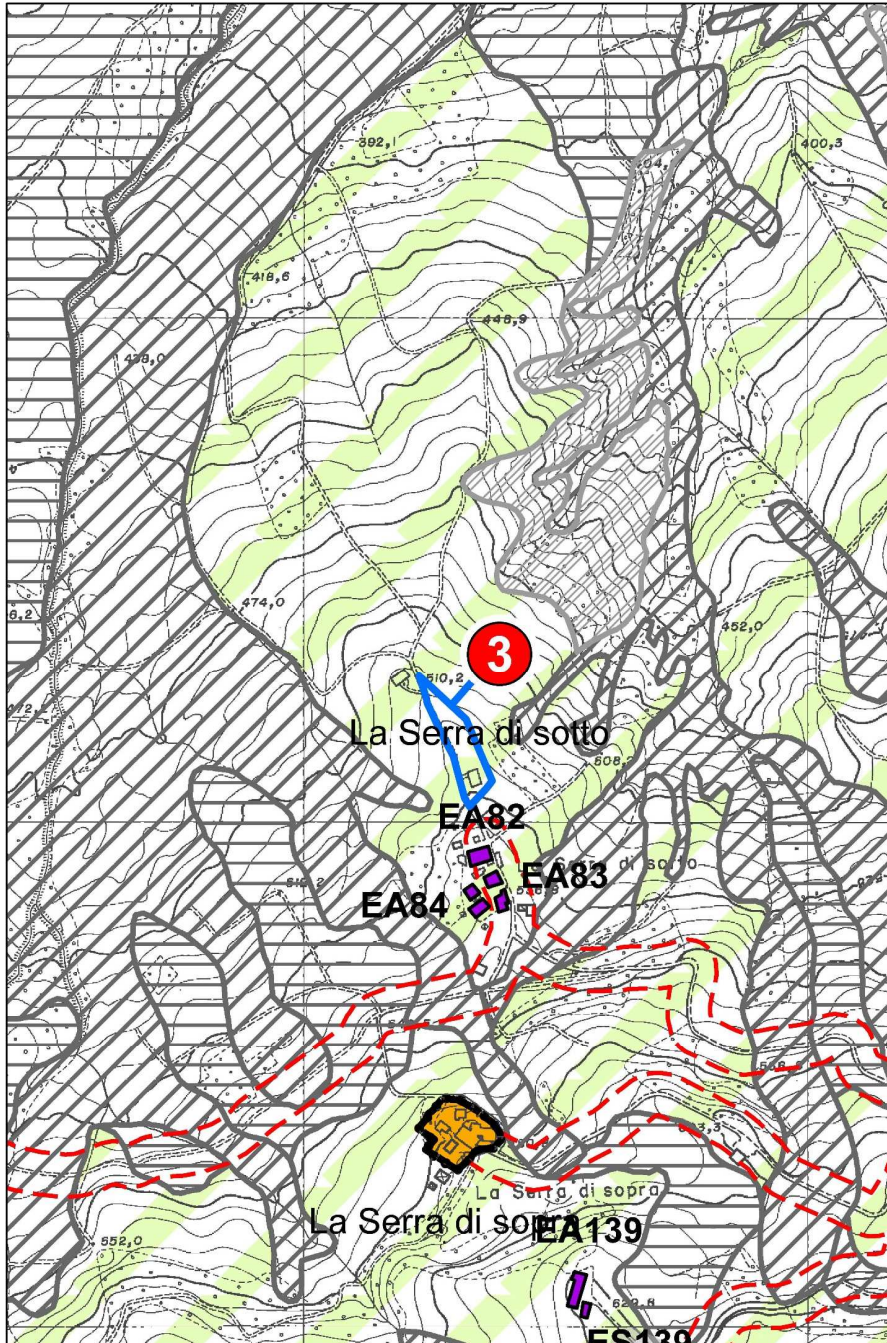
PSC VARIATO



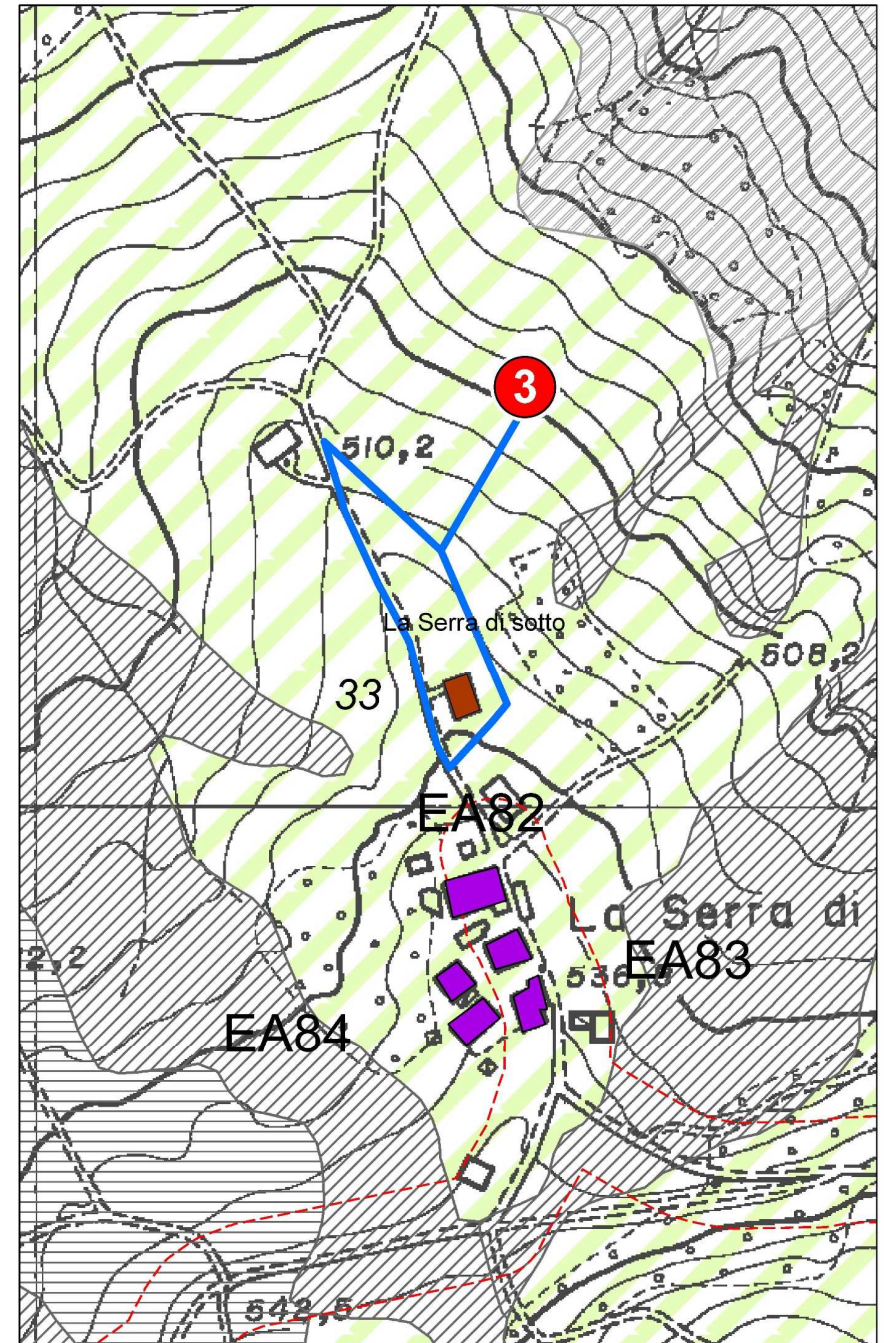
OSS 3

PSC ATTUALE

Tavola P1 Sud



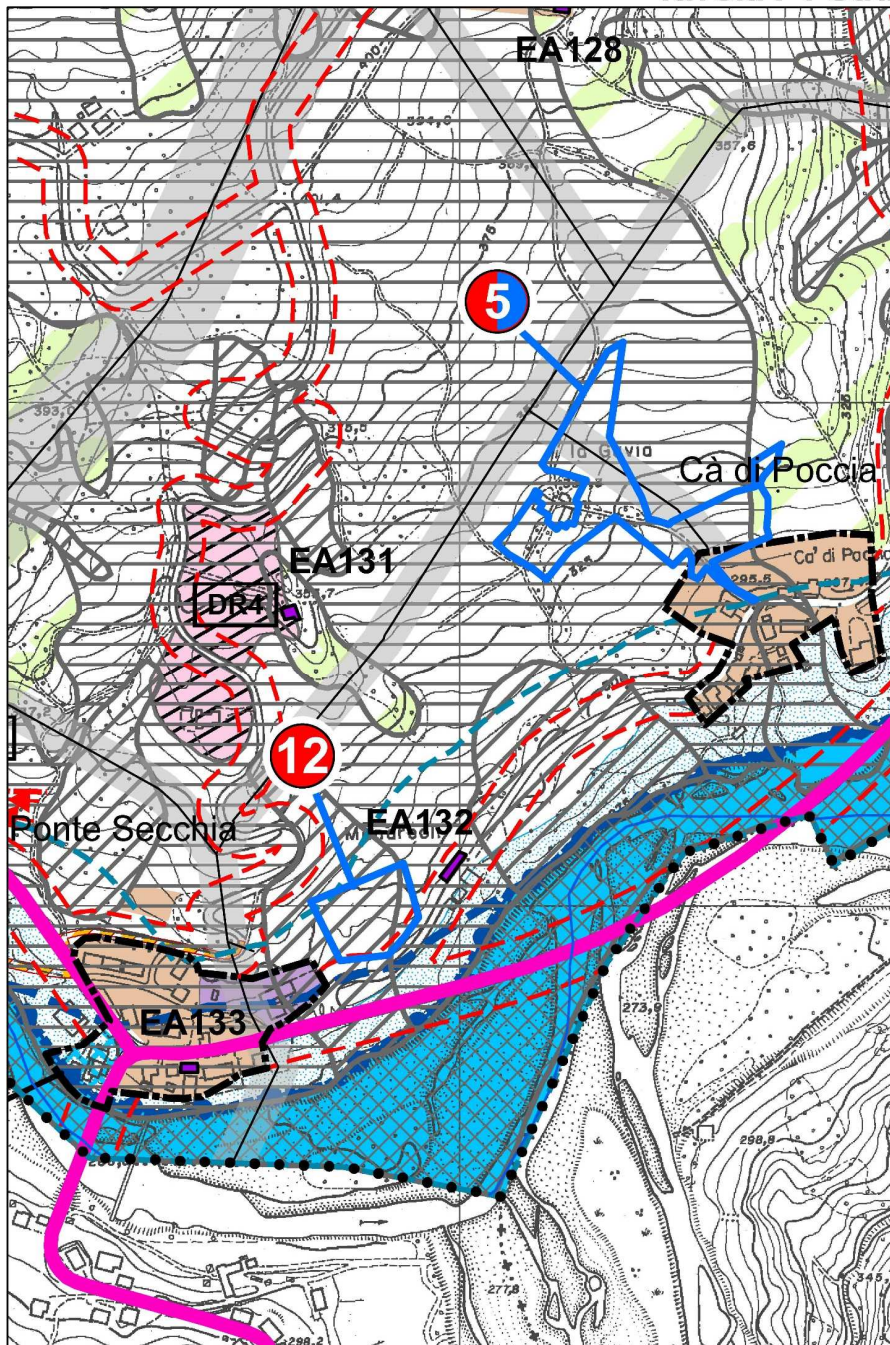
PSC VARIATO



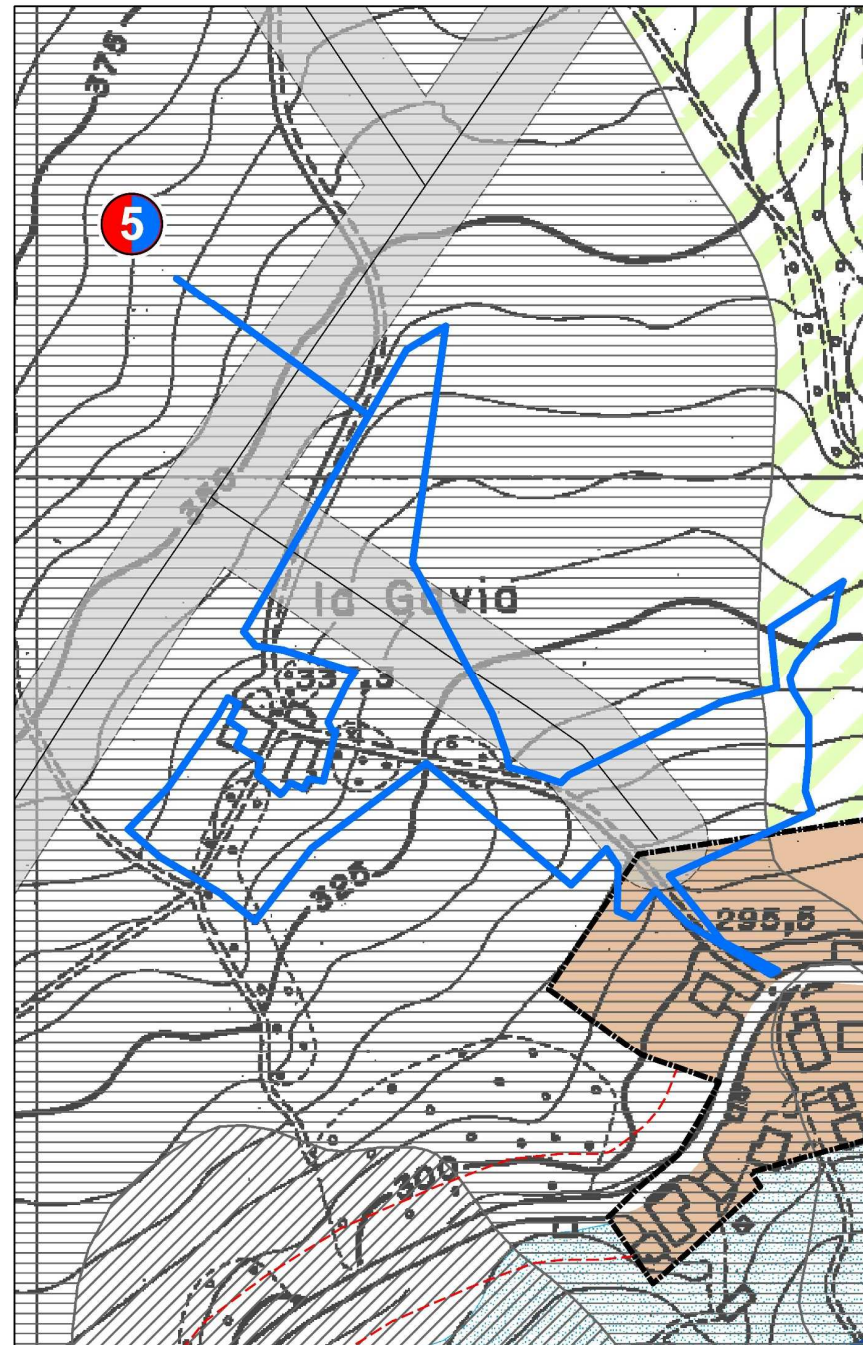
OSS 5

PSC ATTUALE

Tavola P1 Sud



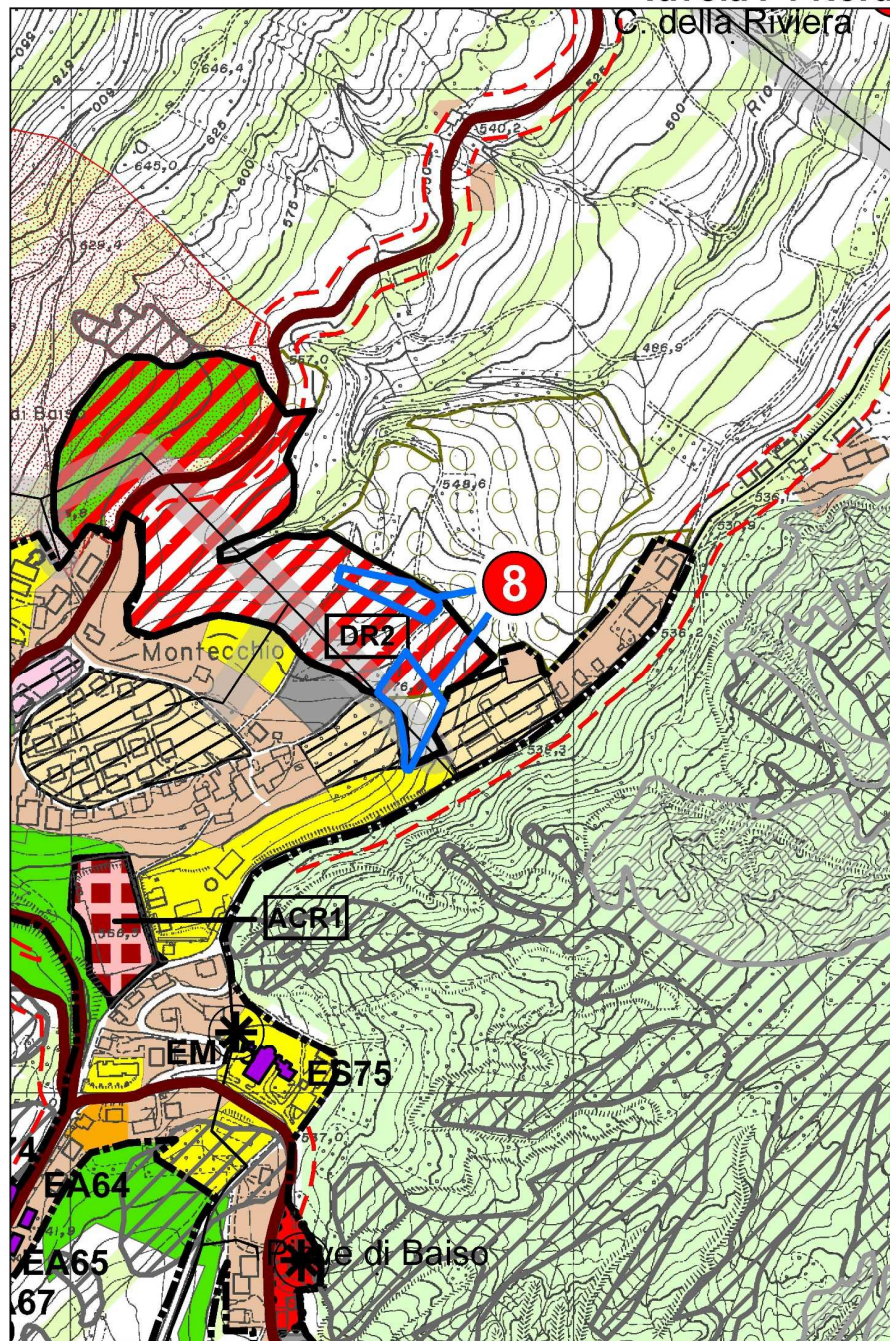
PSC VARIATO



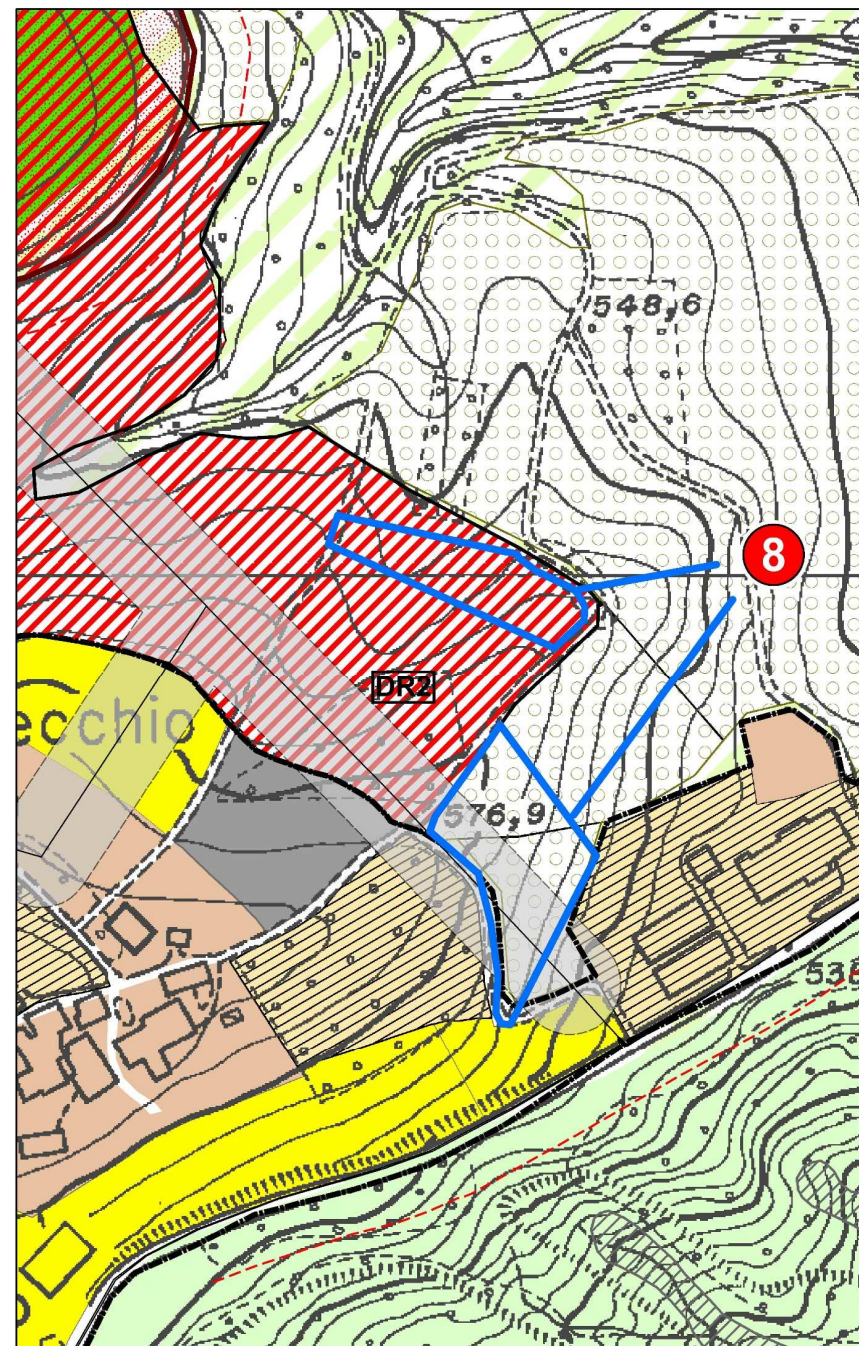
OSS 8

PSC ATTUALE

Tavola P1 Nord



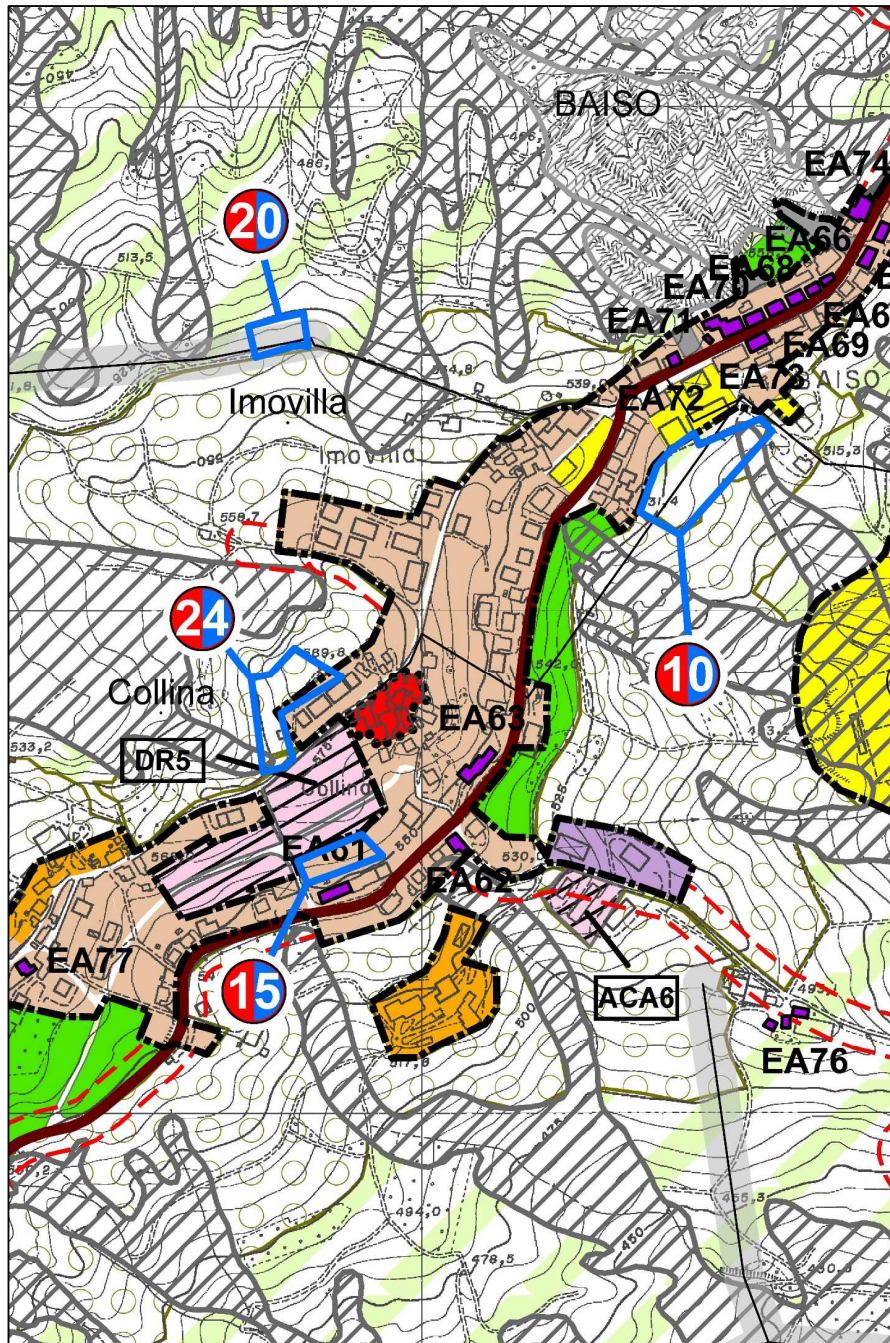
PSC VARIATO



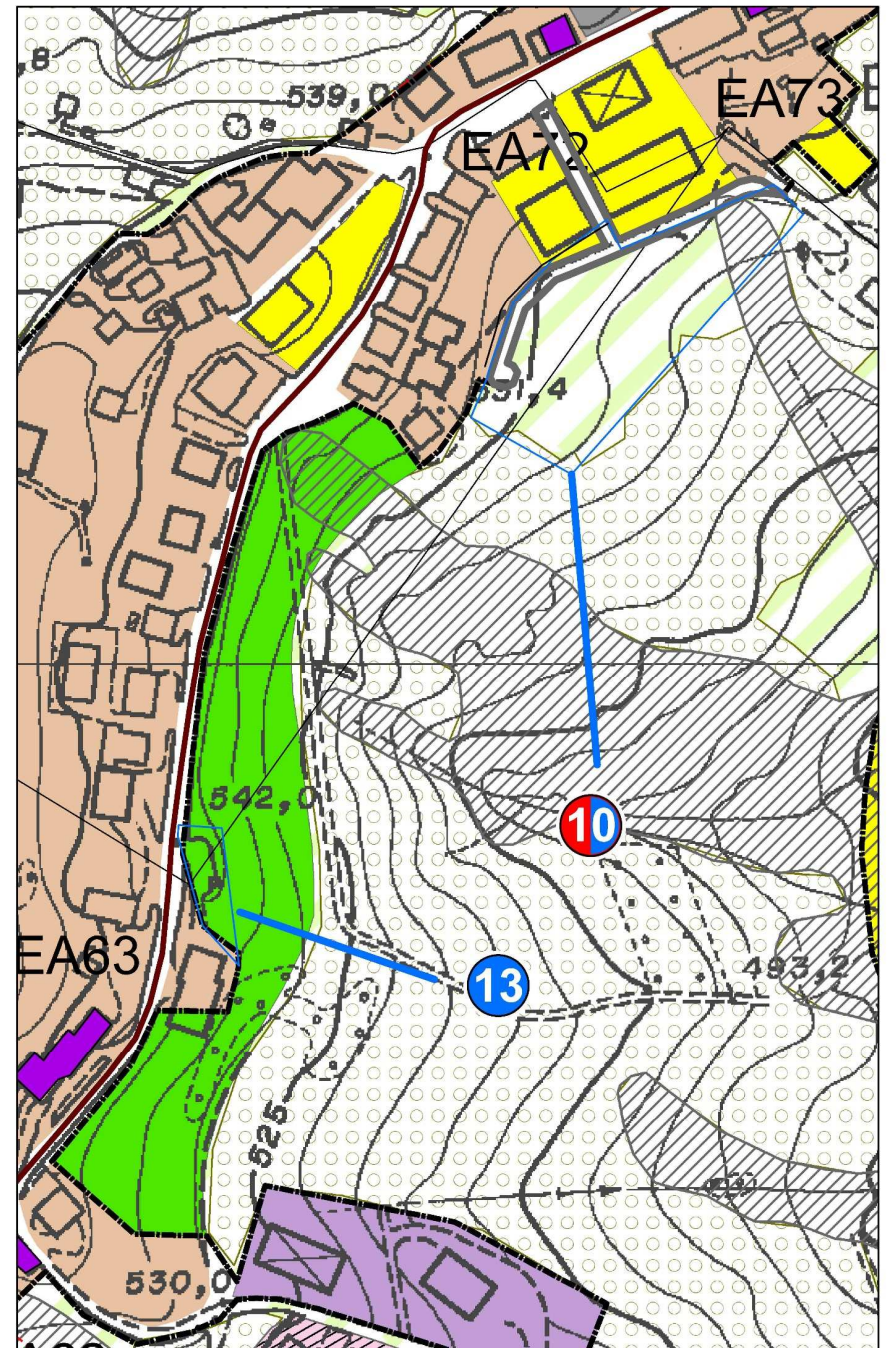
OSS 10-13

PSC ATTUALE

Tavola P1 Nord



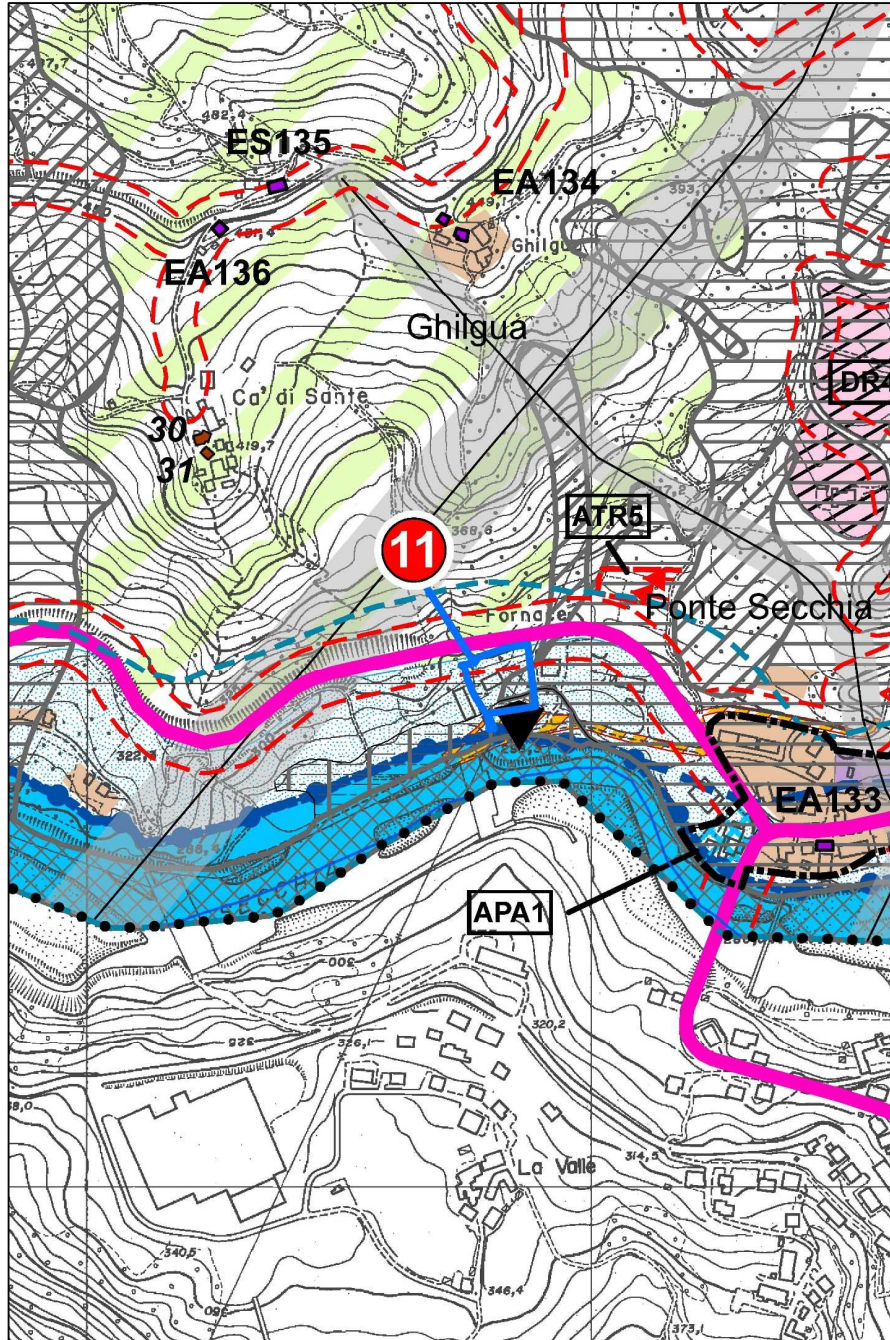
PSC VARIATO



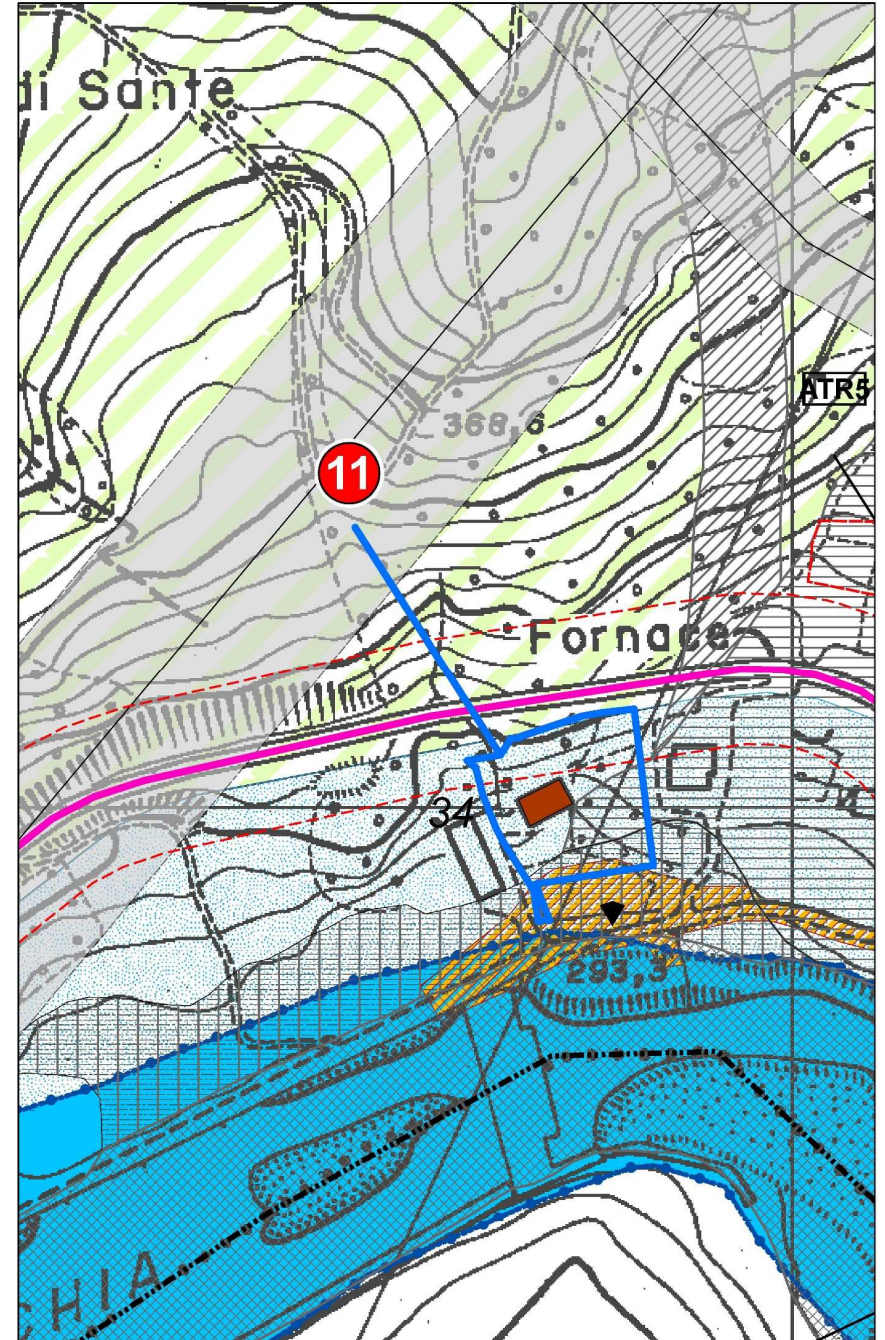
OSS 11

PSC ATTUALE

Tavola P1 Sud



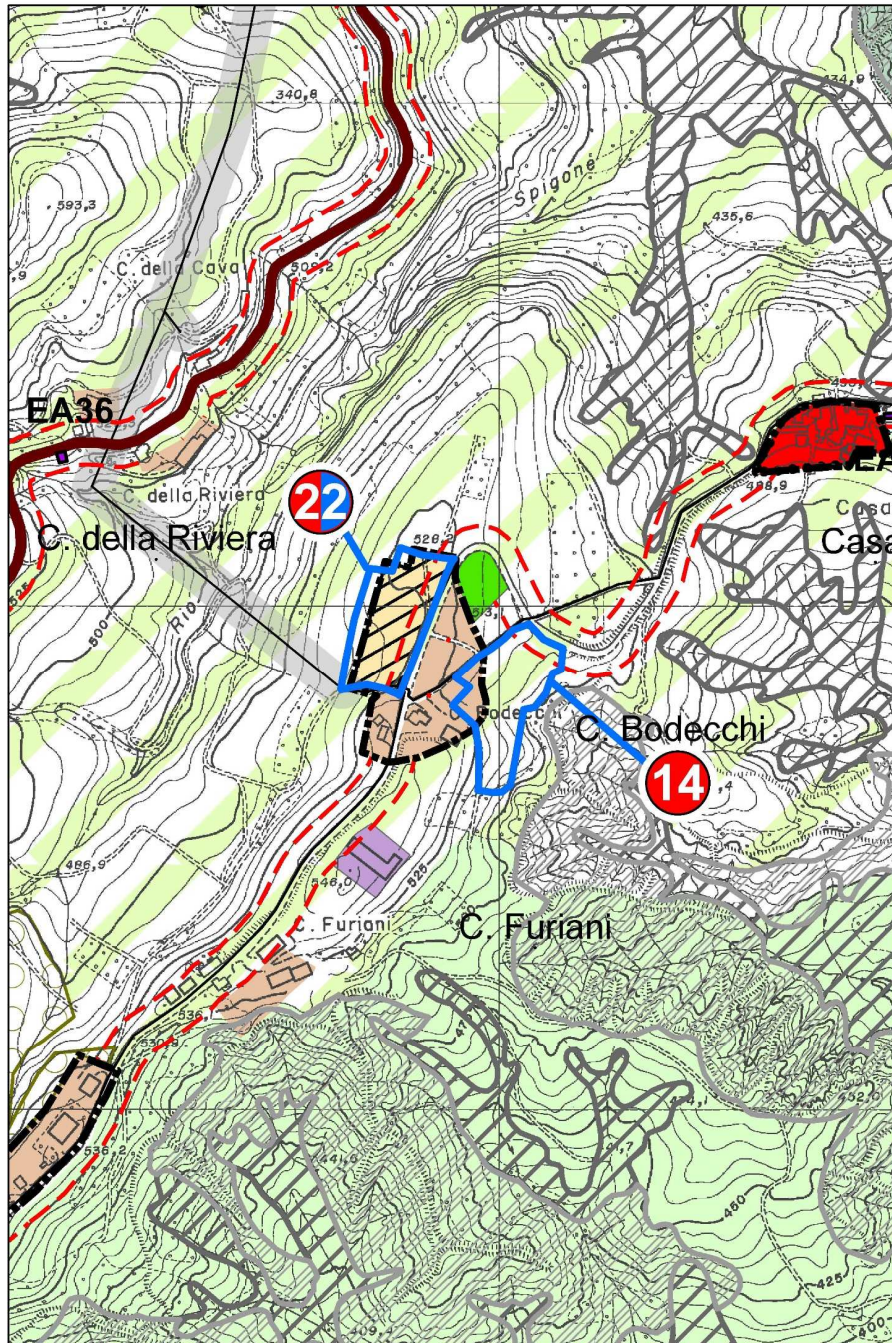
PSC VARIATO



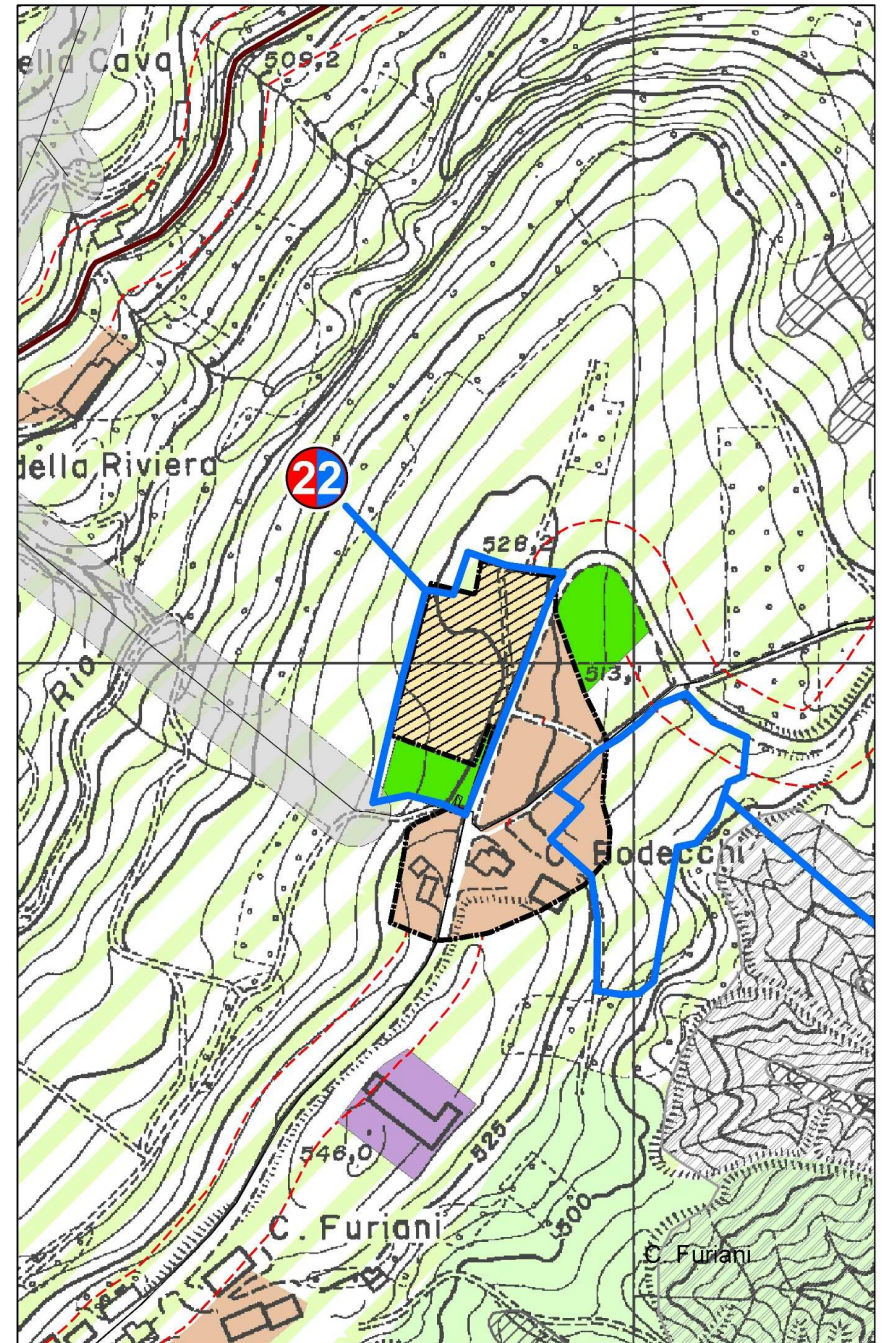
OSS 22

PSC ATTUALE

Tavola P1 Nord



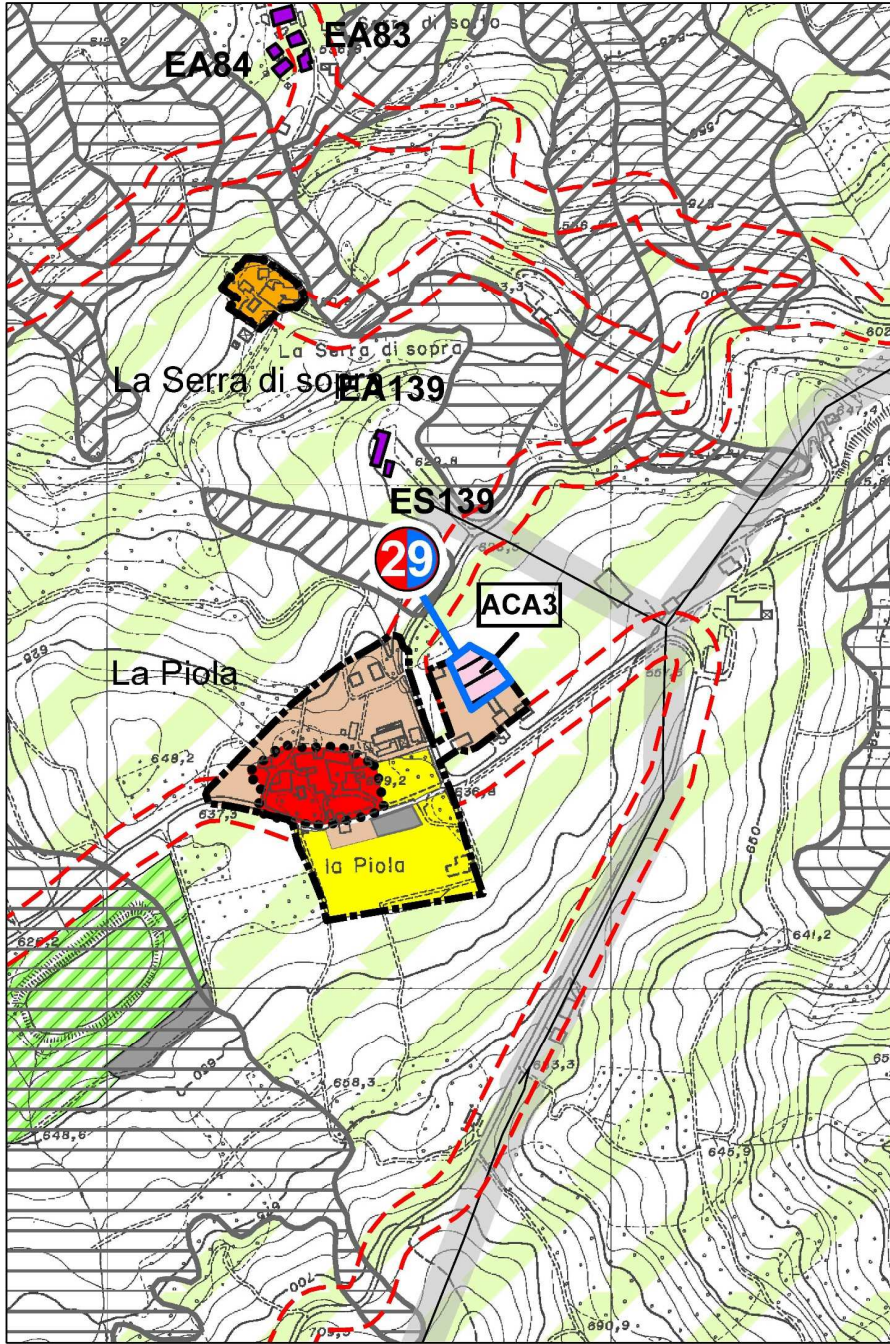
PSC VARIATO



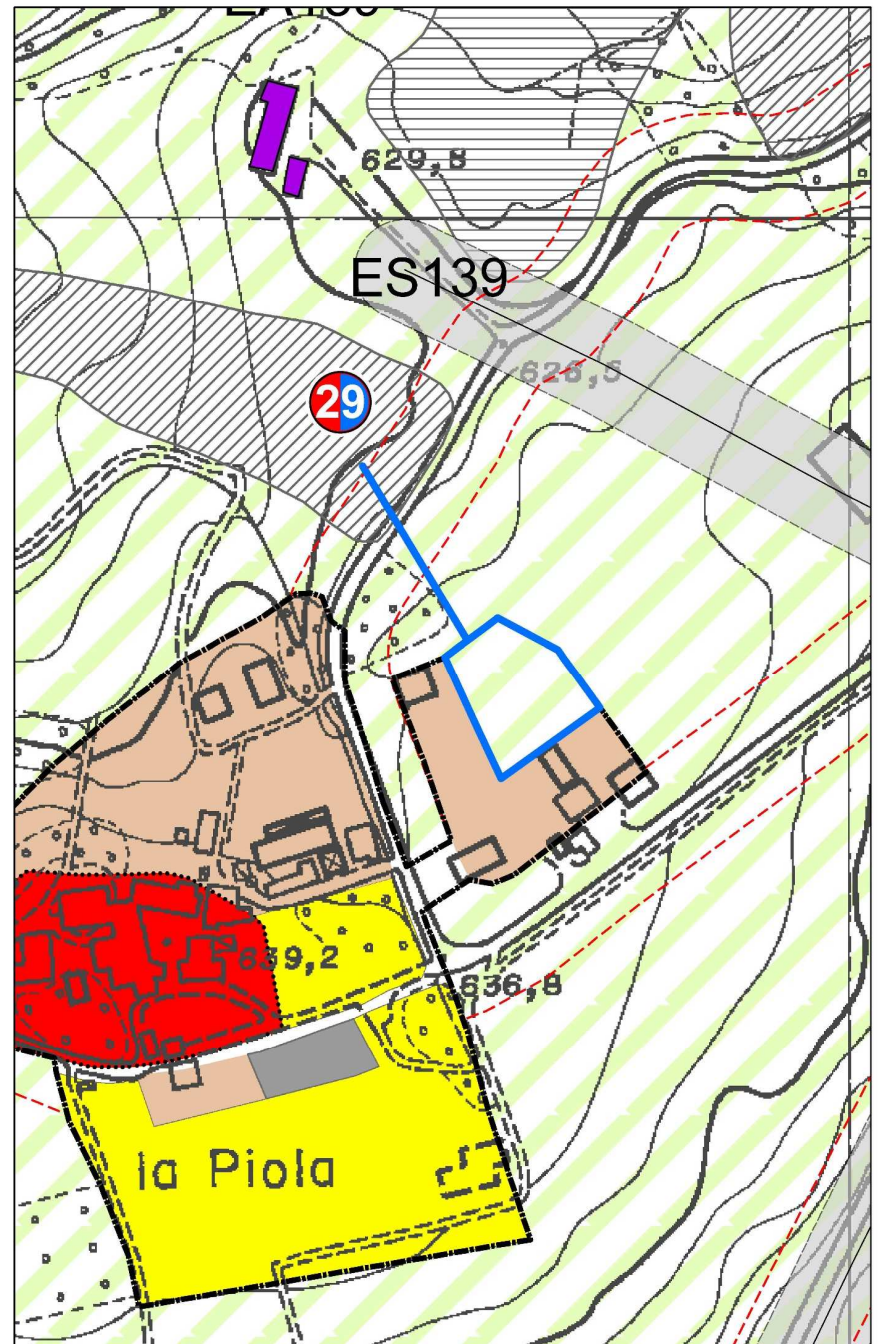
OSS 29

PSC ATTUALE

Tavola P1 Sud



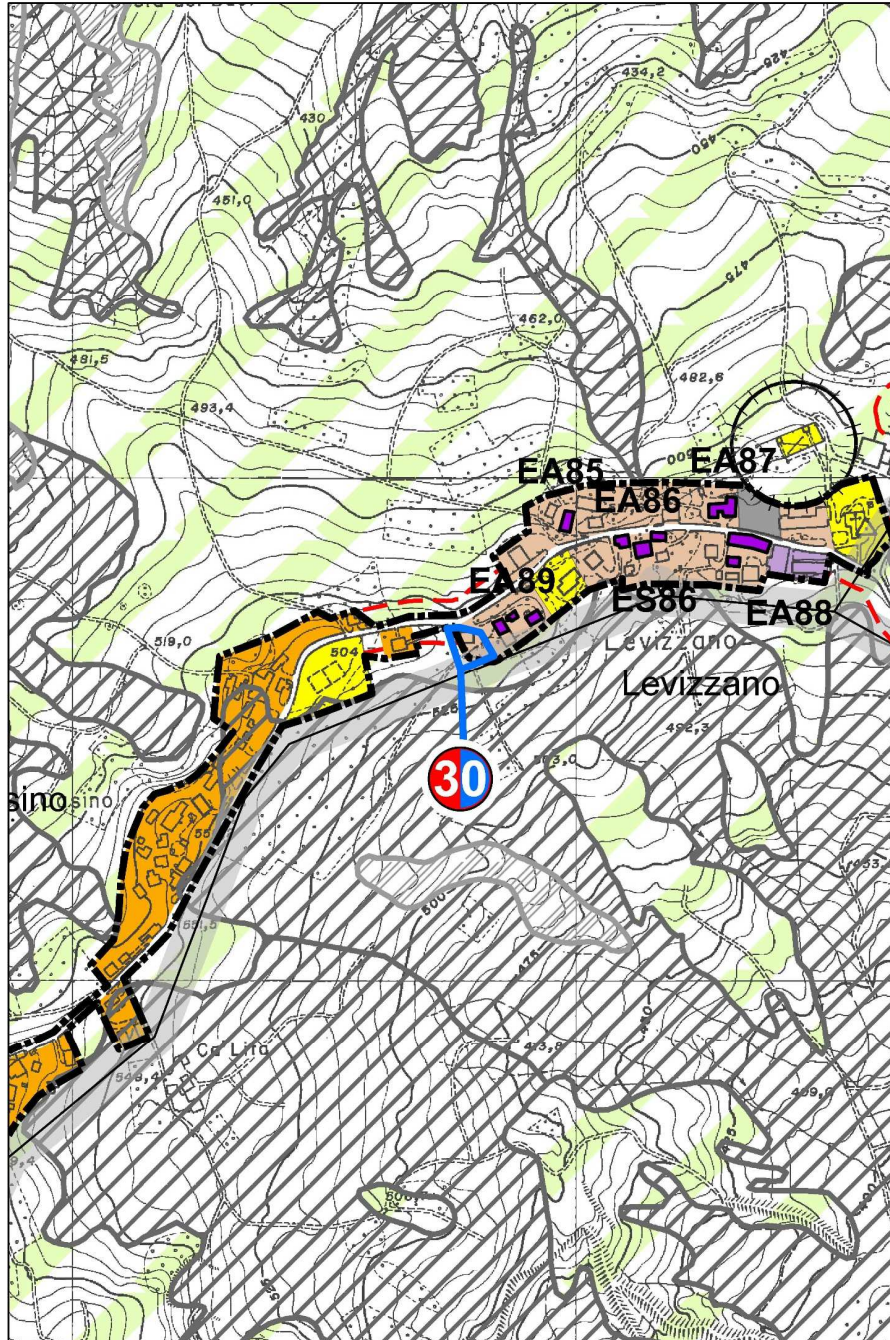
PSC VARIATO



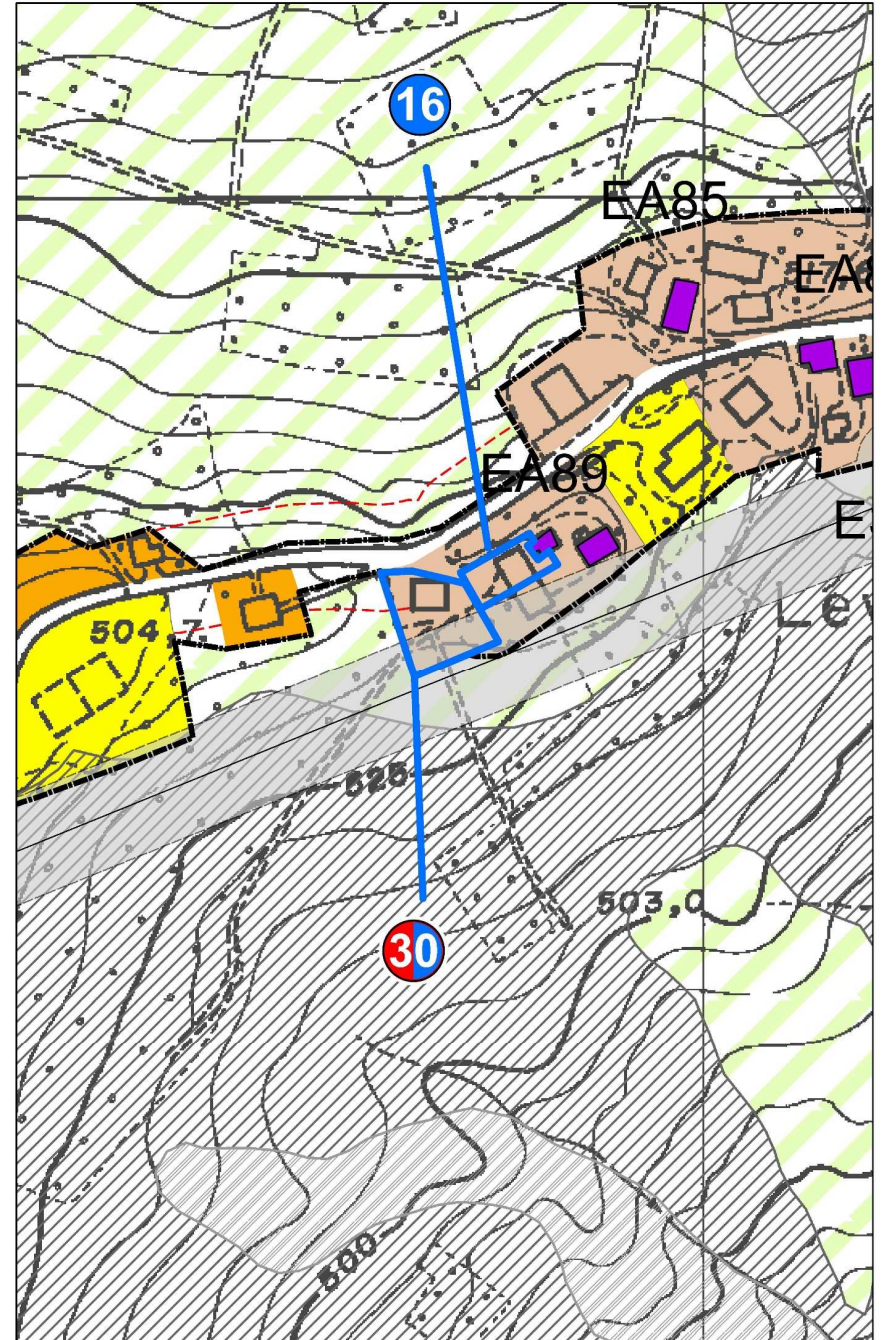
OSS 30

PSC ATTUALE

Tavola P1 Sud



PSC VARIATO

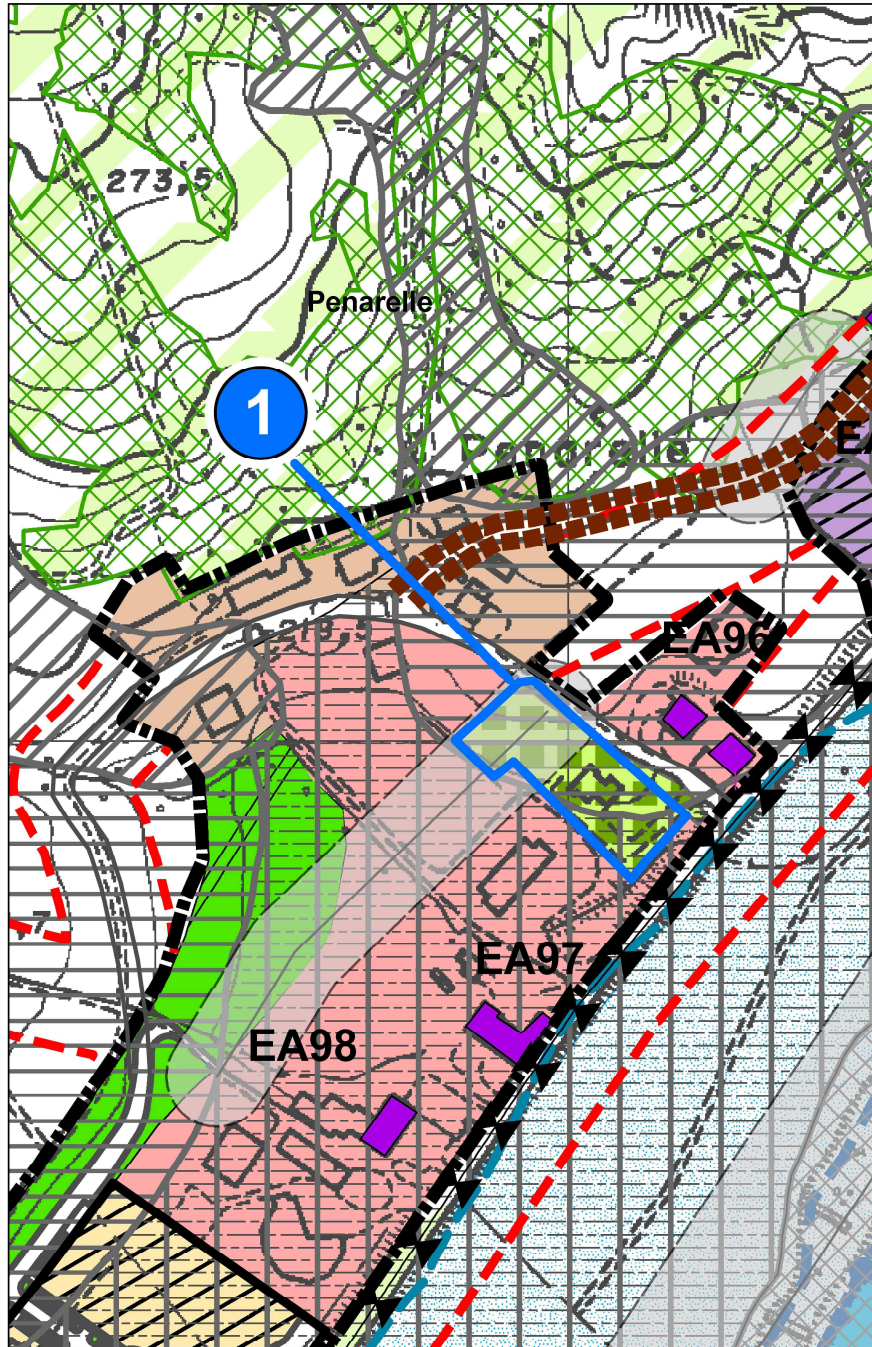


rue

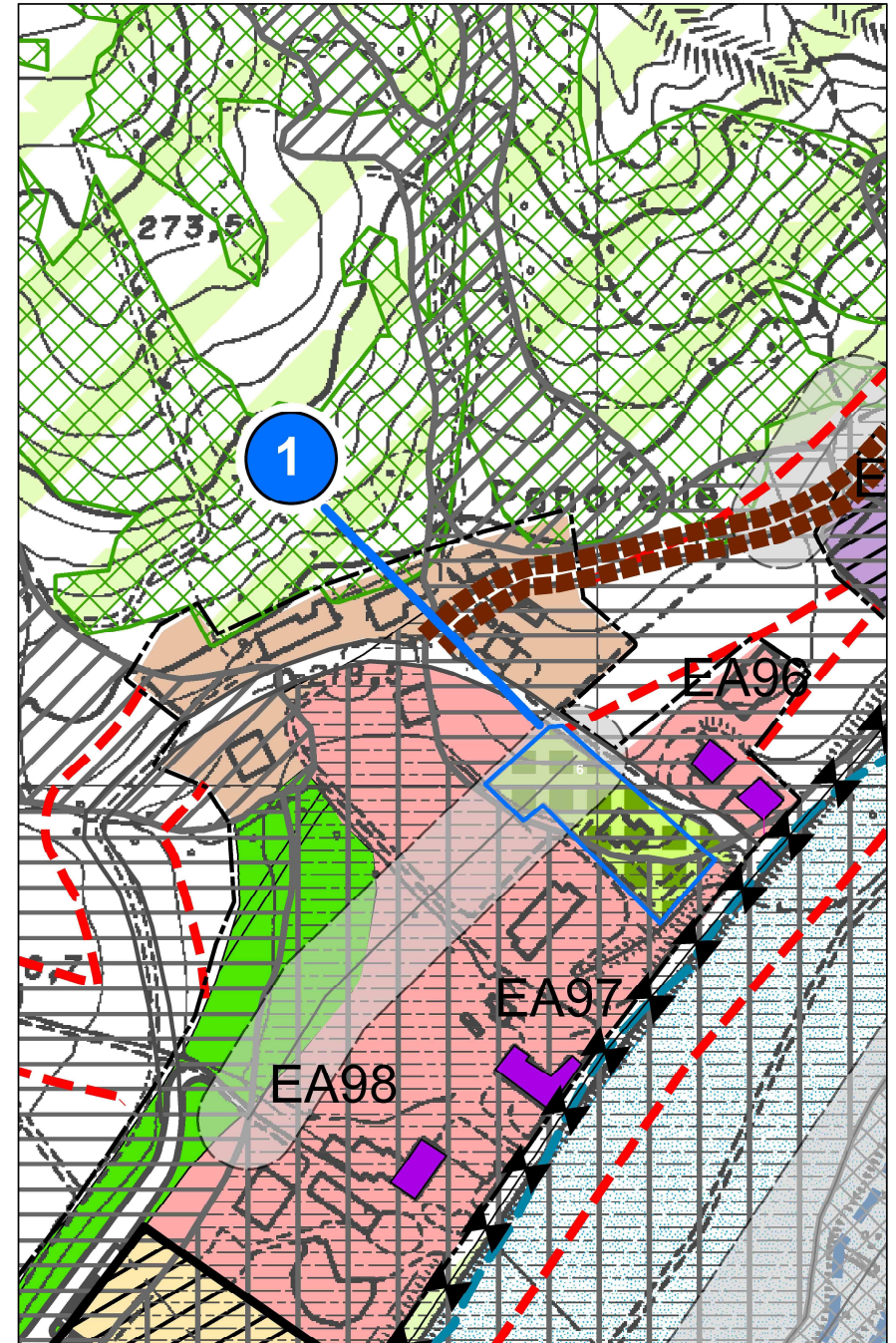
OSS 1

RUE ATTUALE

Tavola P4.3



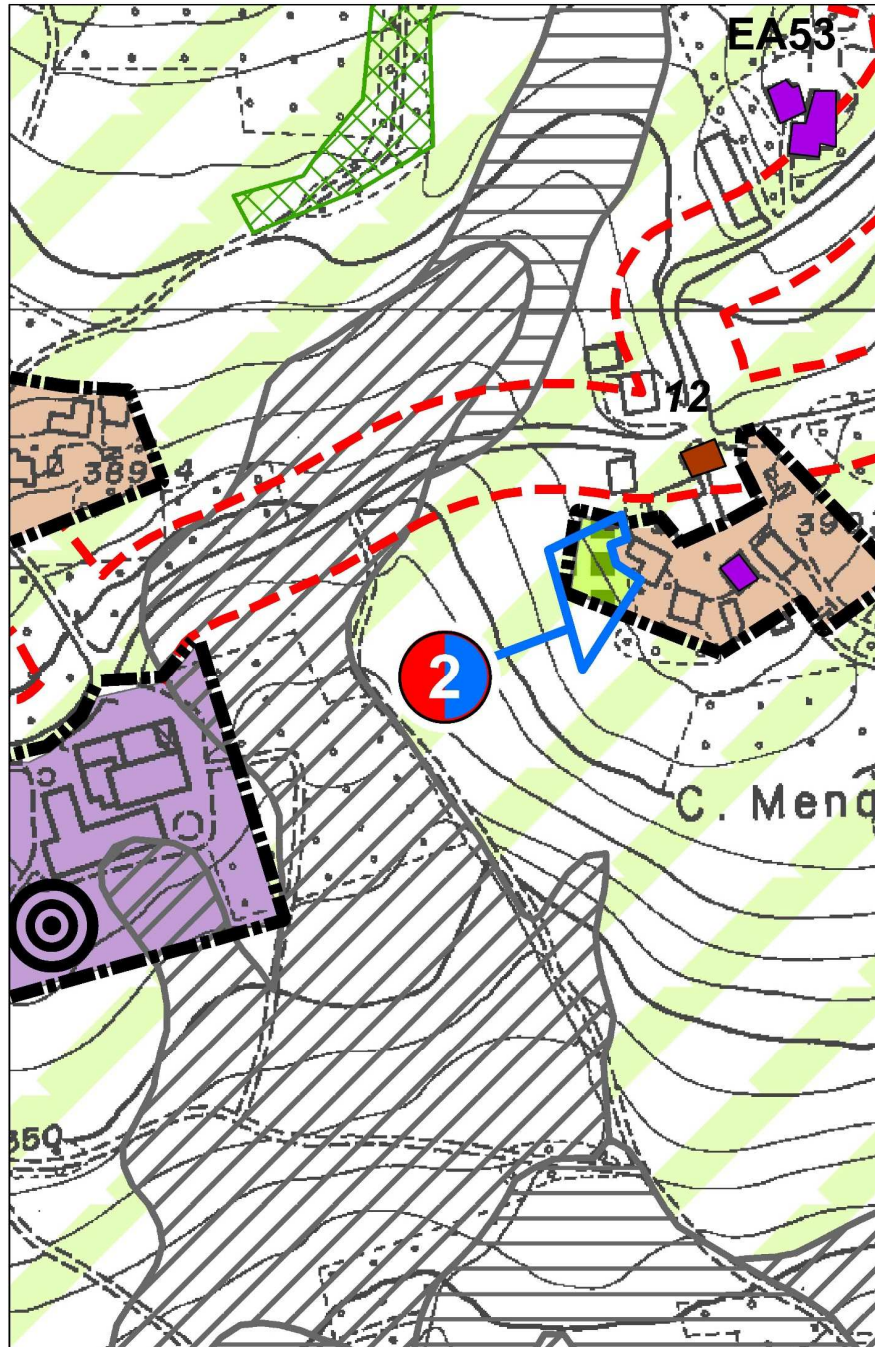
RUE VARIATO



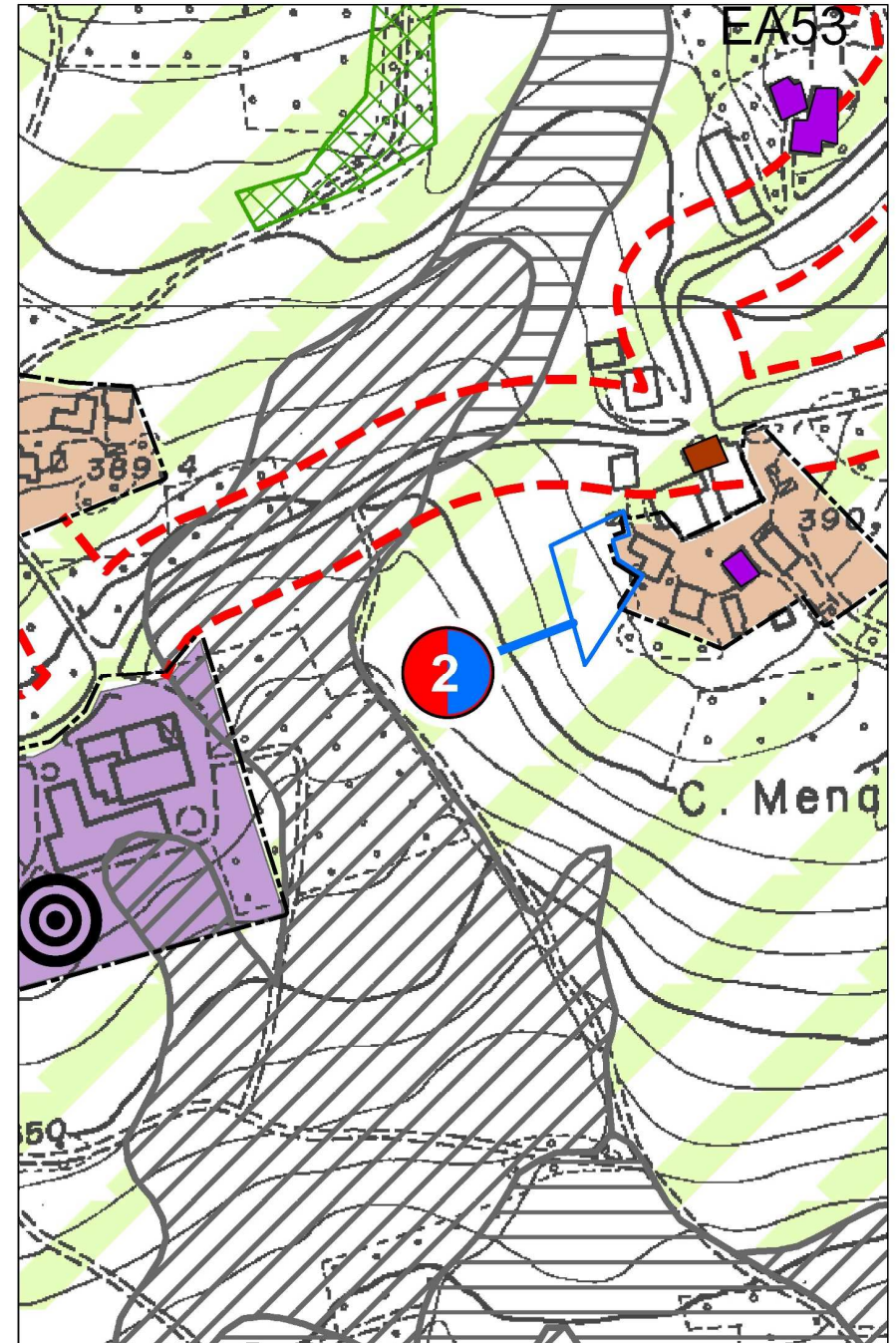
OSS 2

RUE ATTUALE

Tavola P4.2



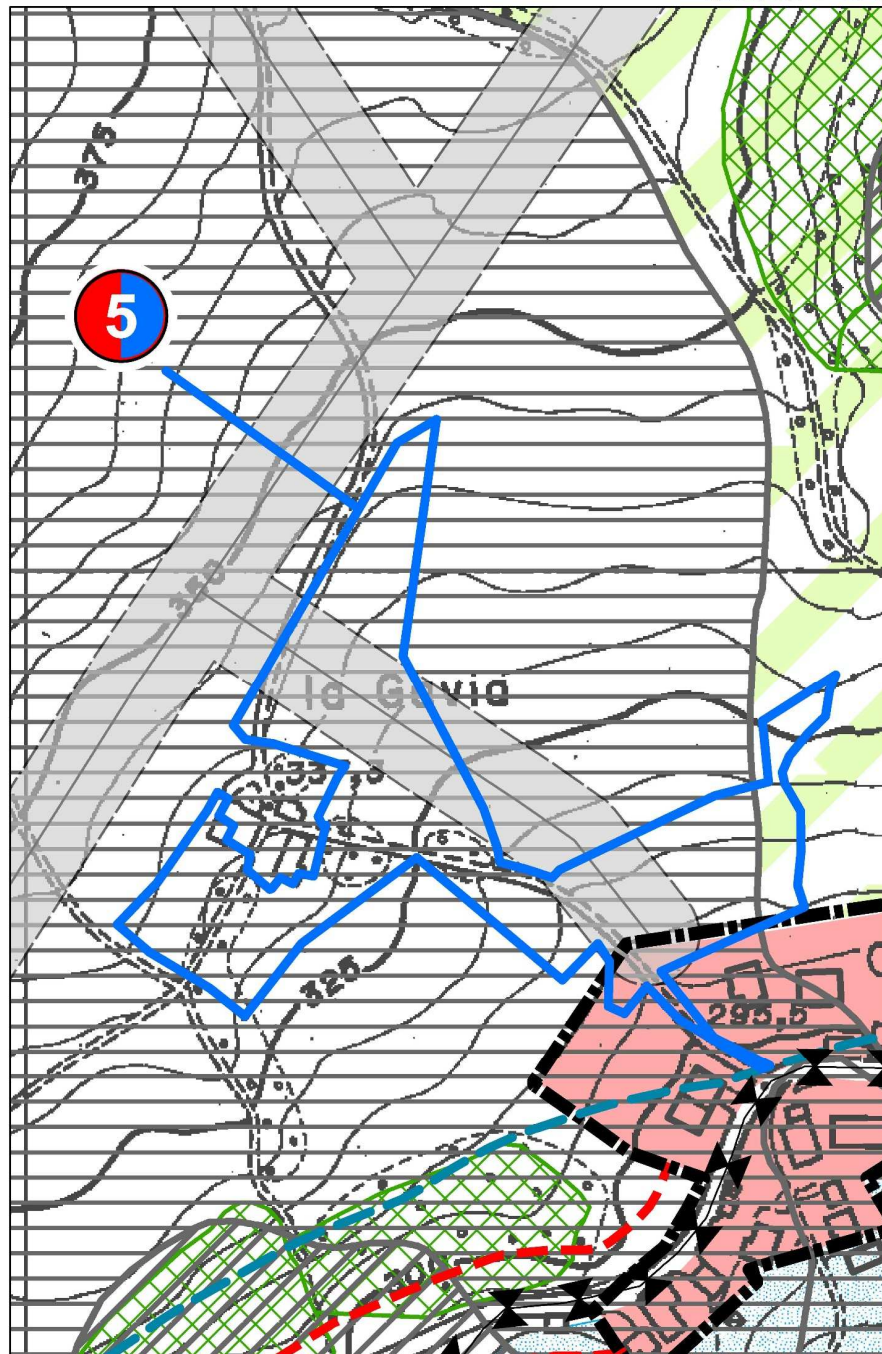
RUE VARIATO



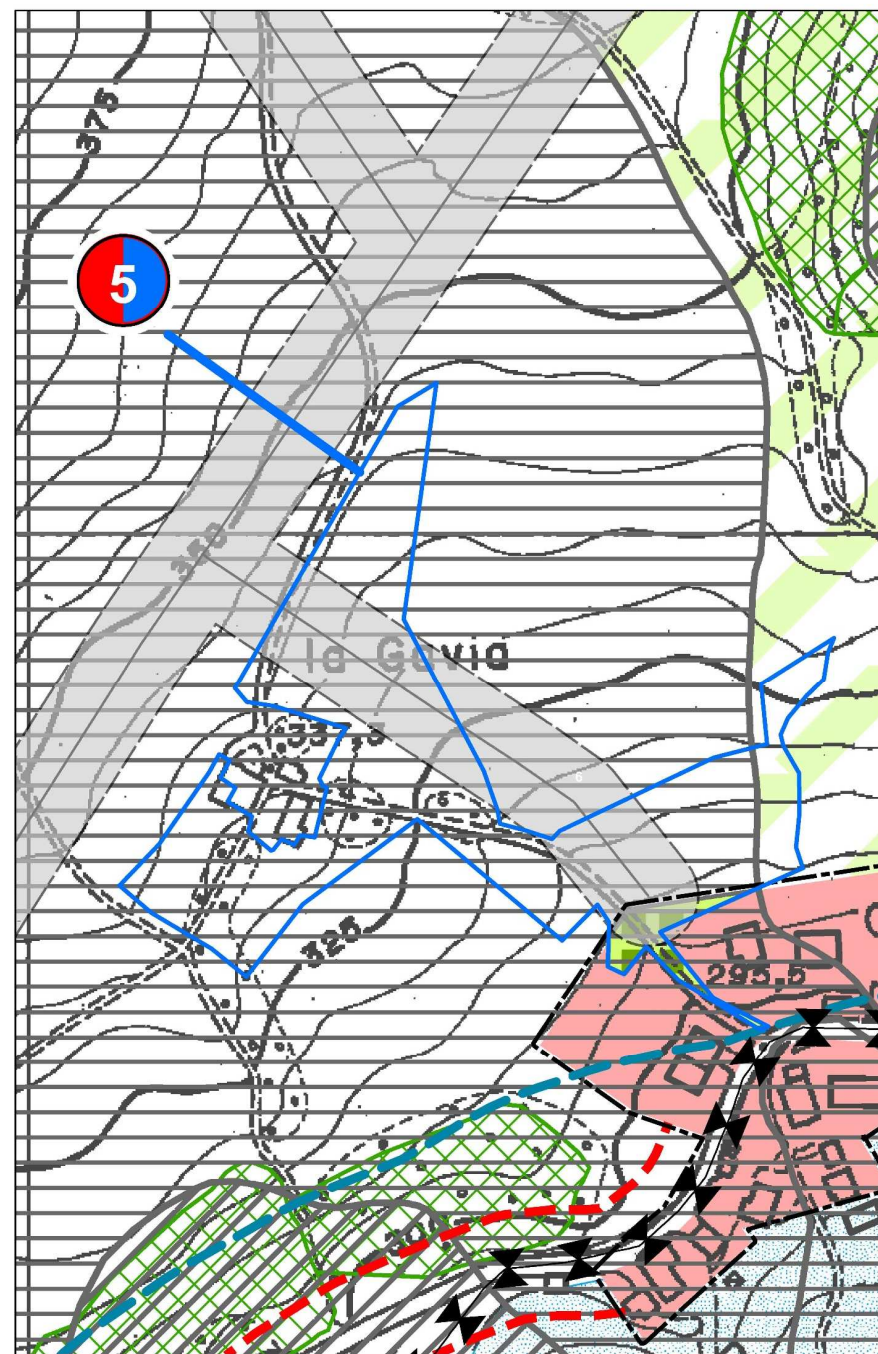
OSS 5

RUE ATTUALE

Tavola P4.4



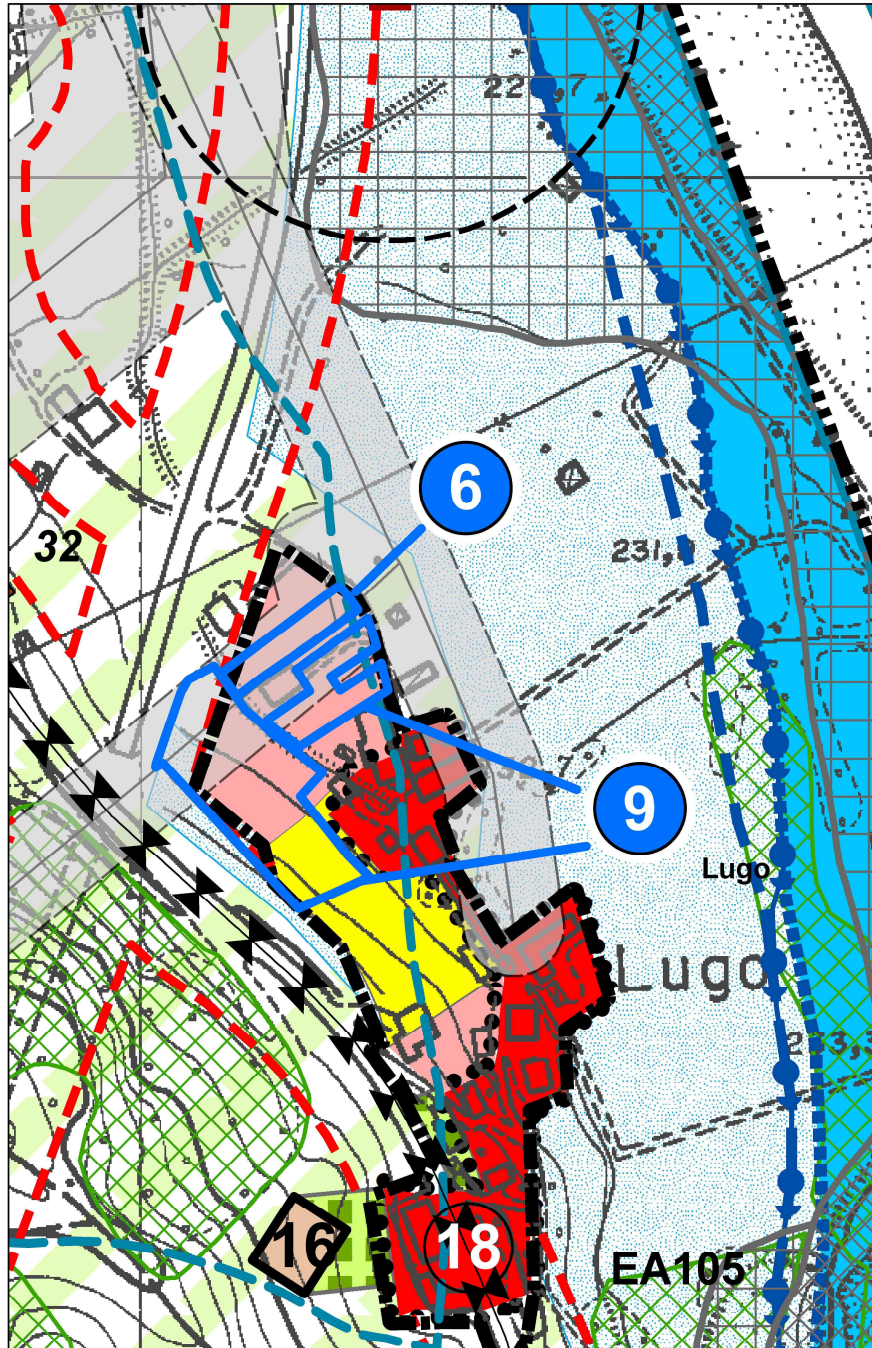
RUE VARIATO



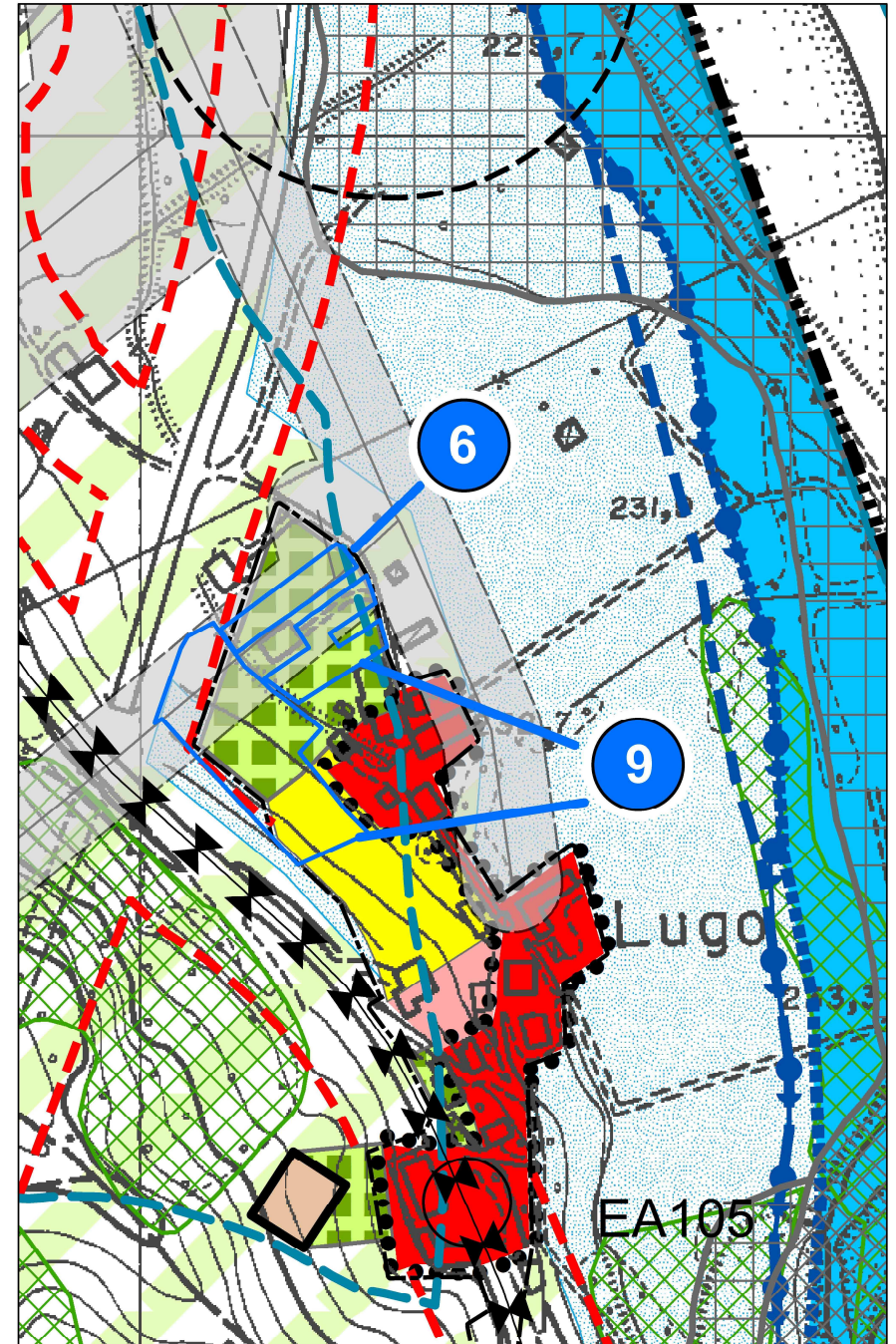
OSS 6-9

RUE ATTUALE

Tavola P4.4



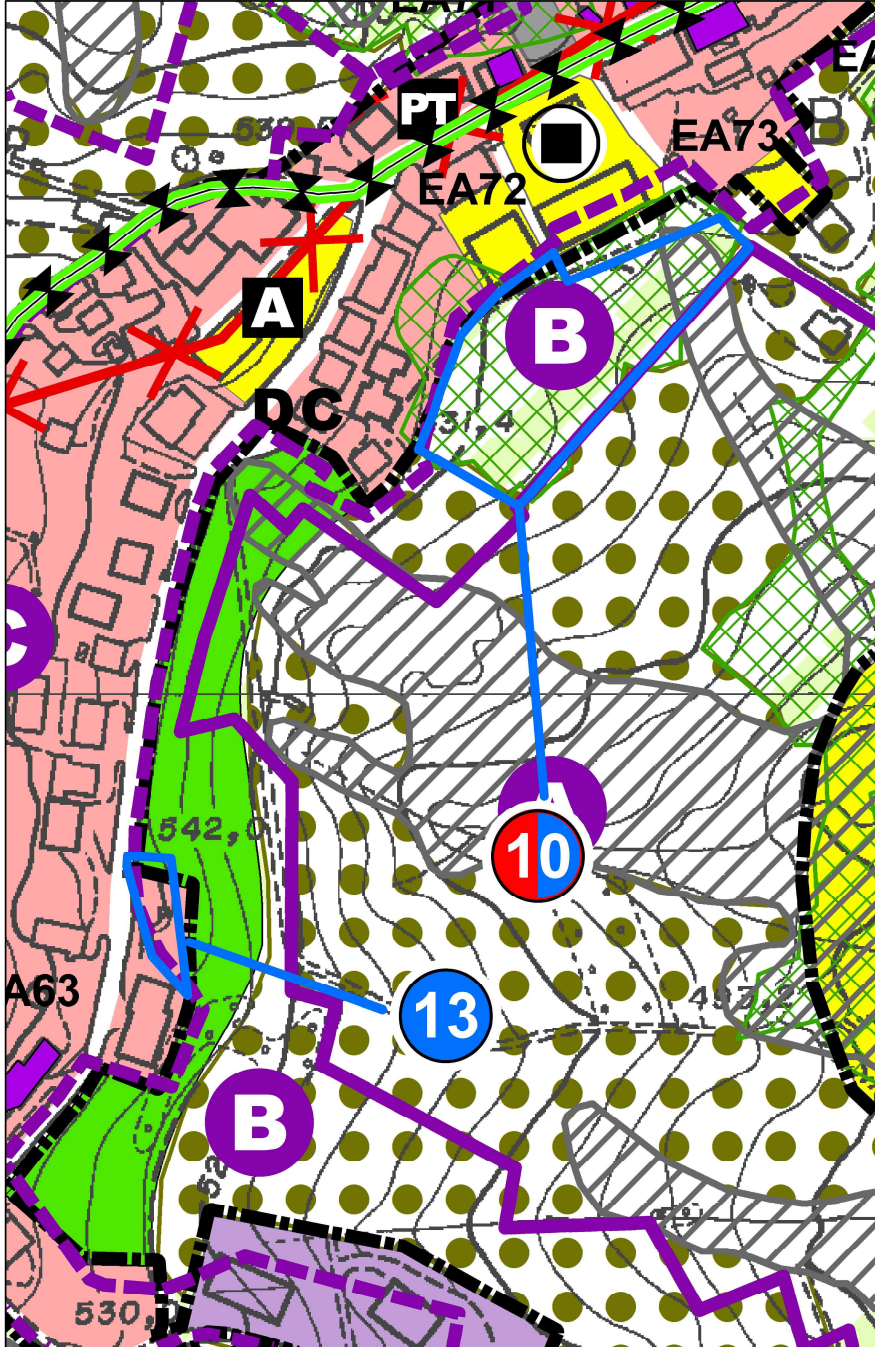
RUE VARIATO



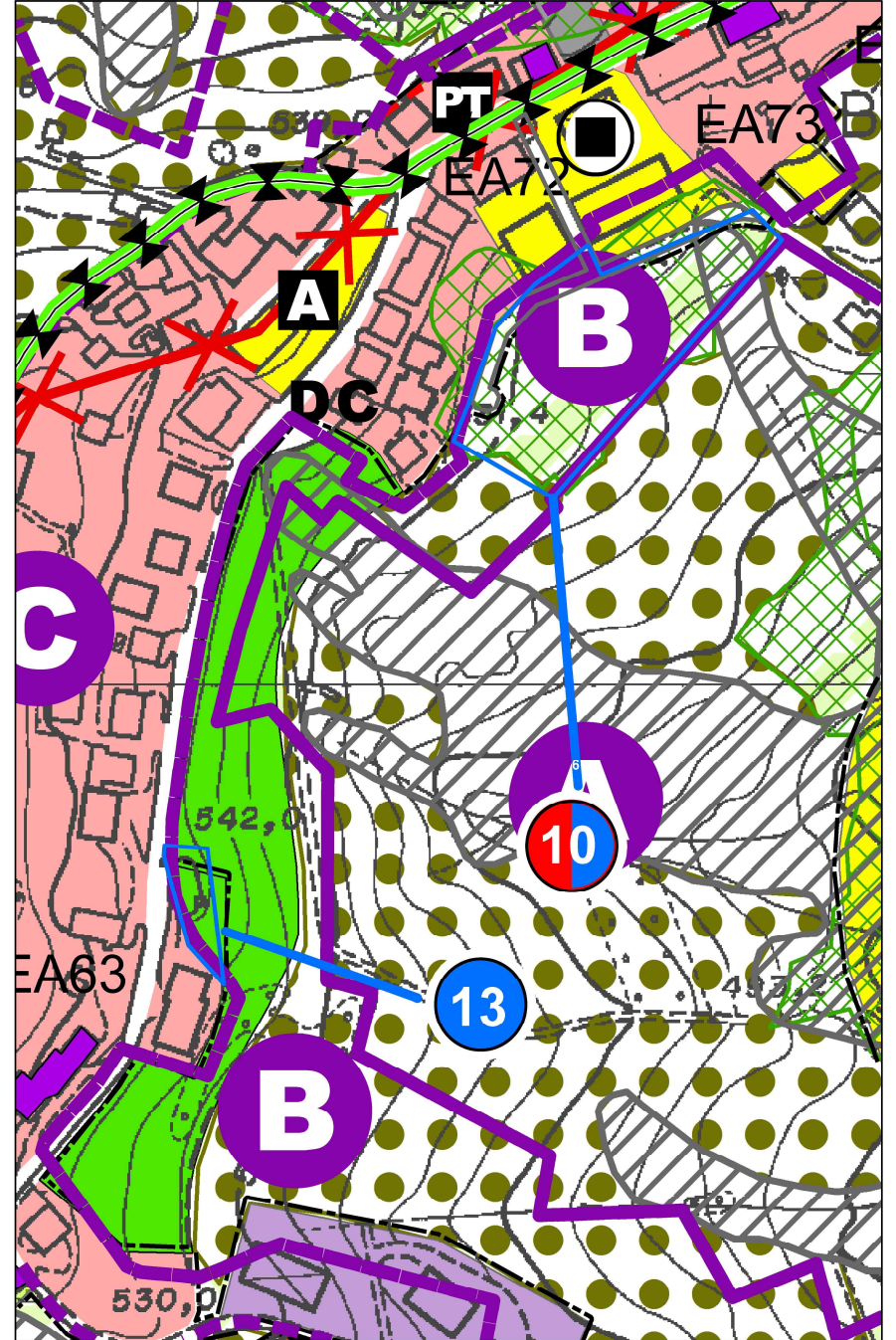
OSS 10-13

RUE ATTUALE

Tavola P4.2



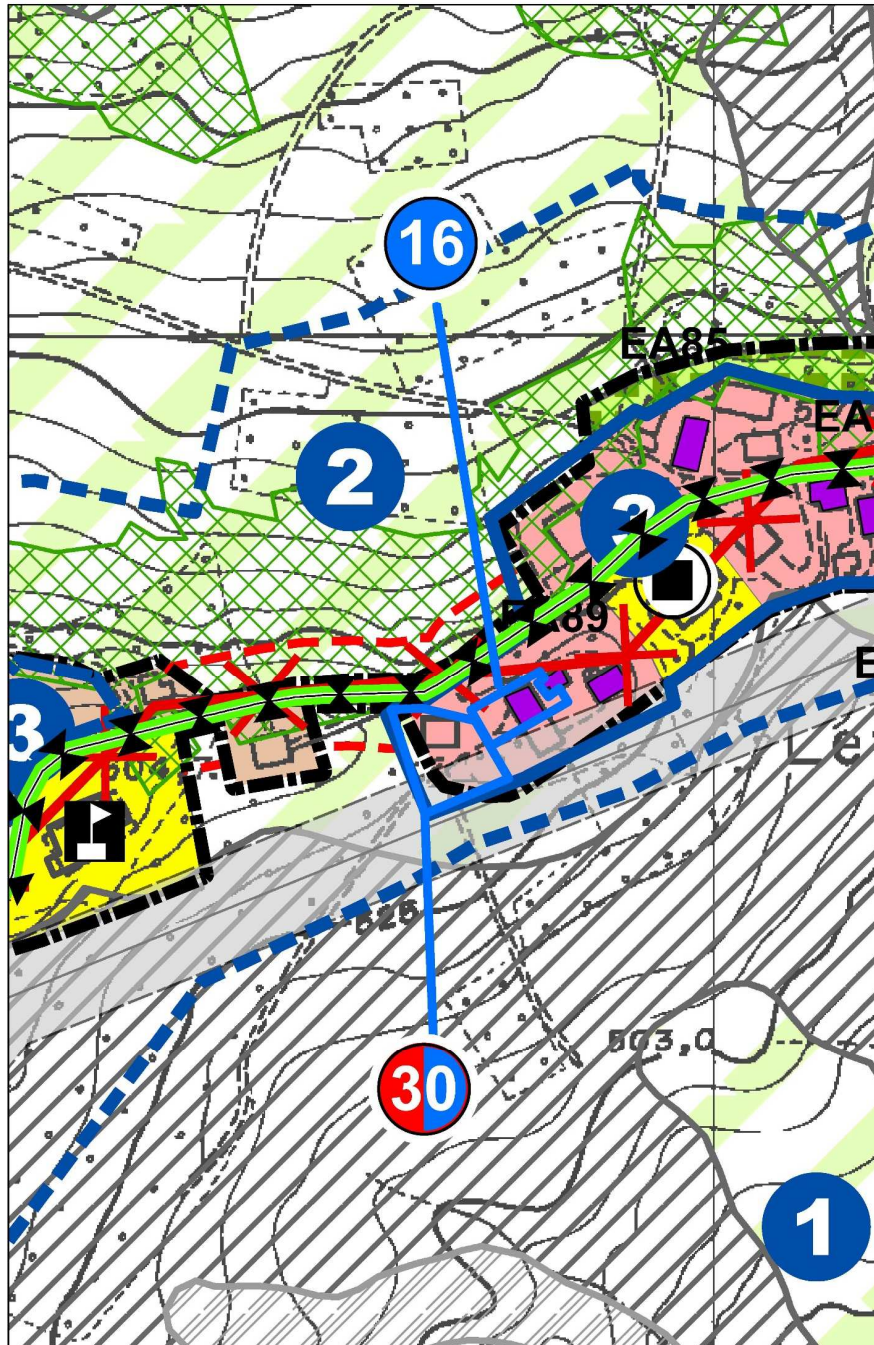
RUE VARIATO



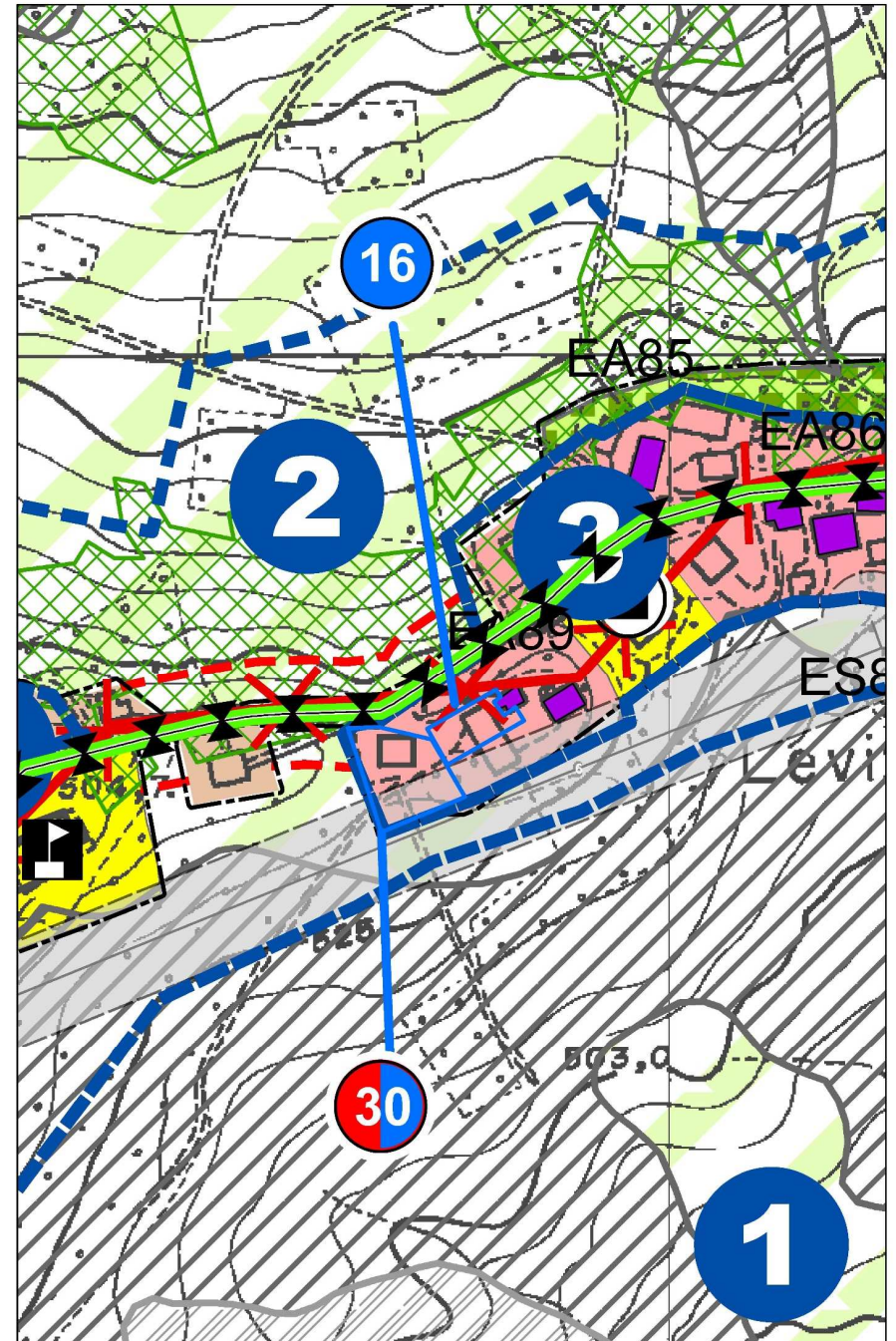
OSS 16-30

RUE ATTUALE

Tavola P4.3



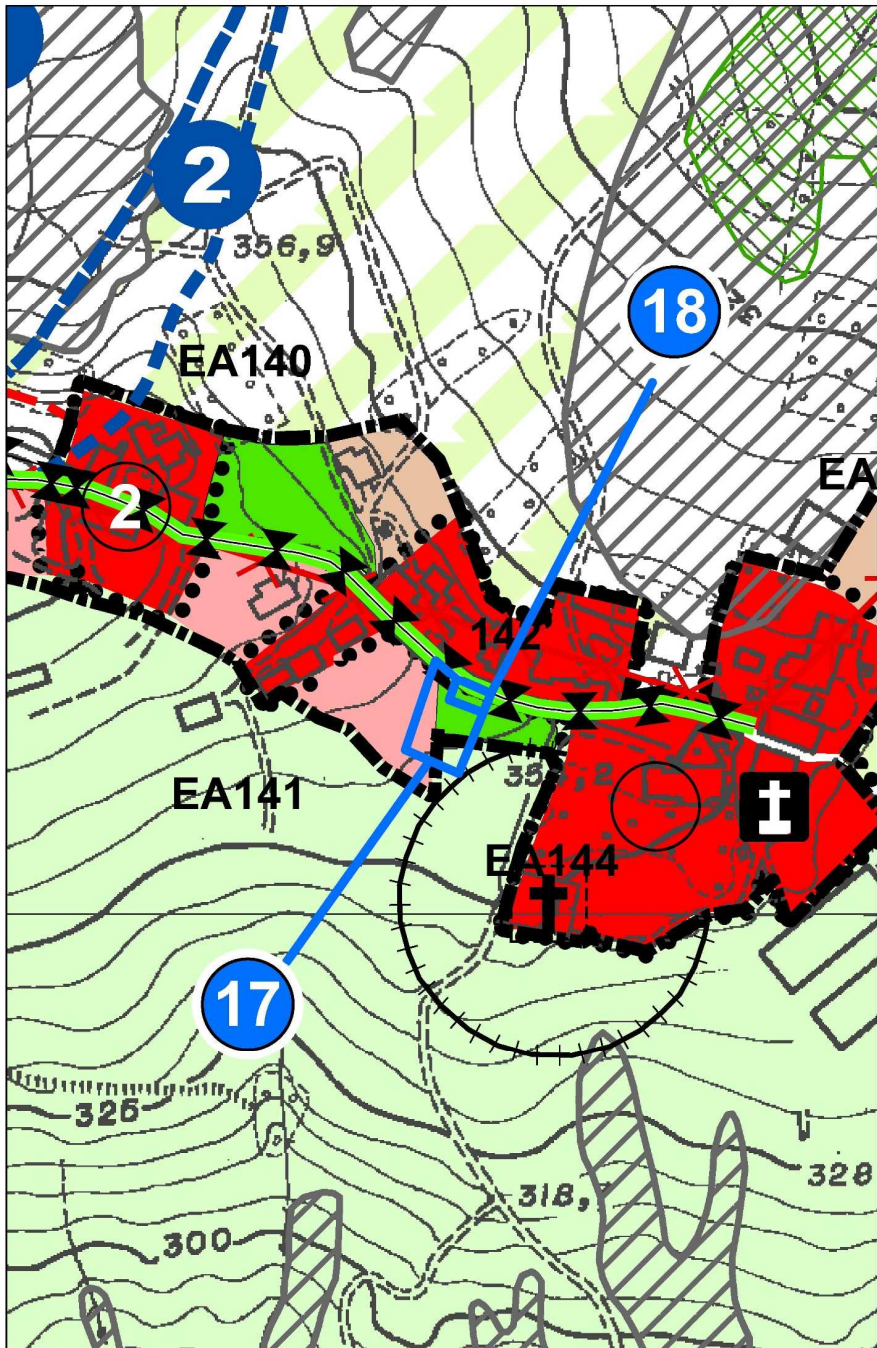
RUE VARIATO



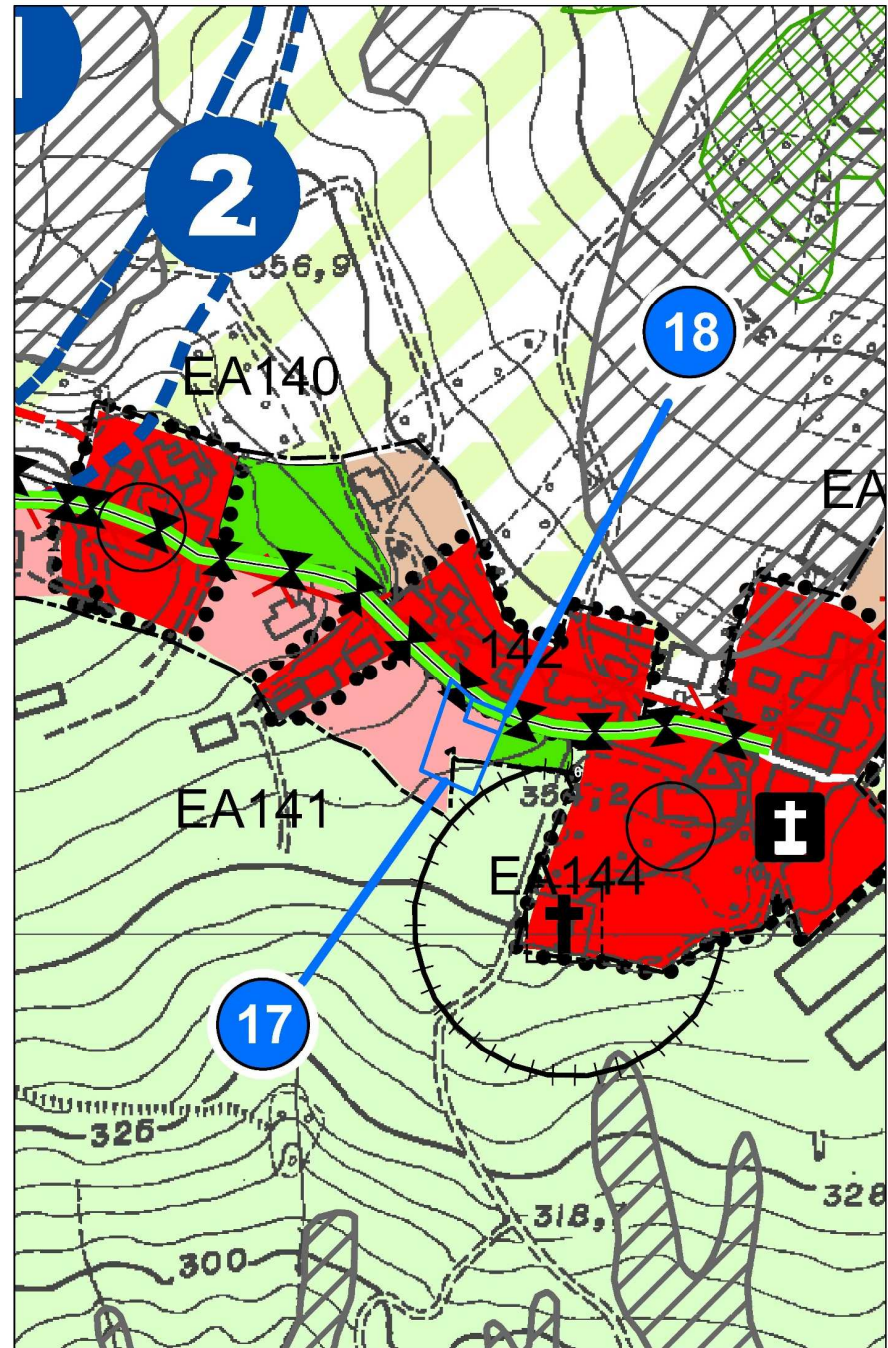
OSS 17-18

RUE ATTUALE

Tavola P4.1



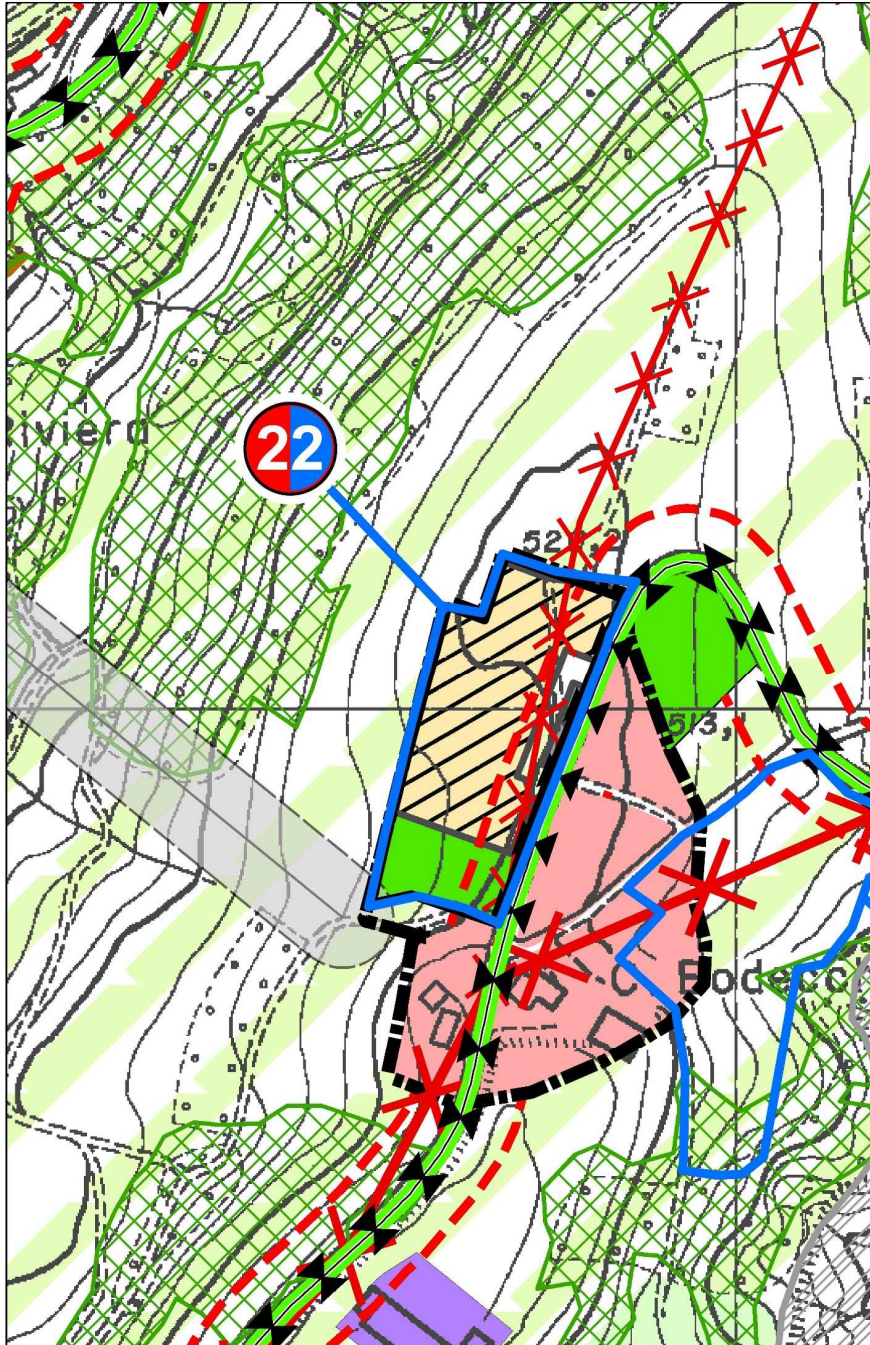
RUE VARIATO



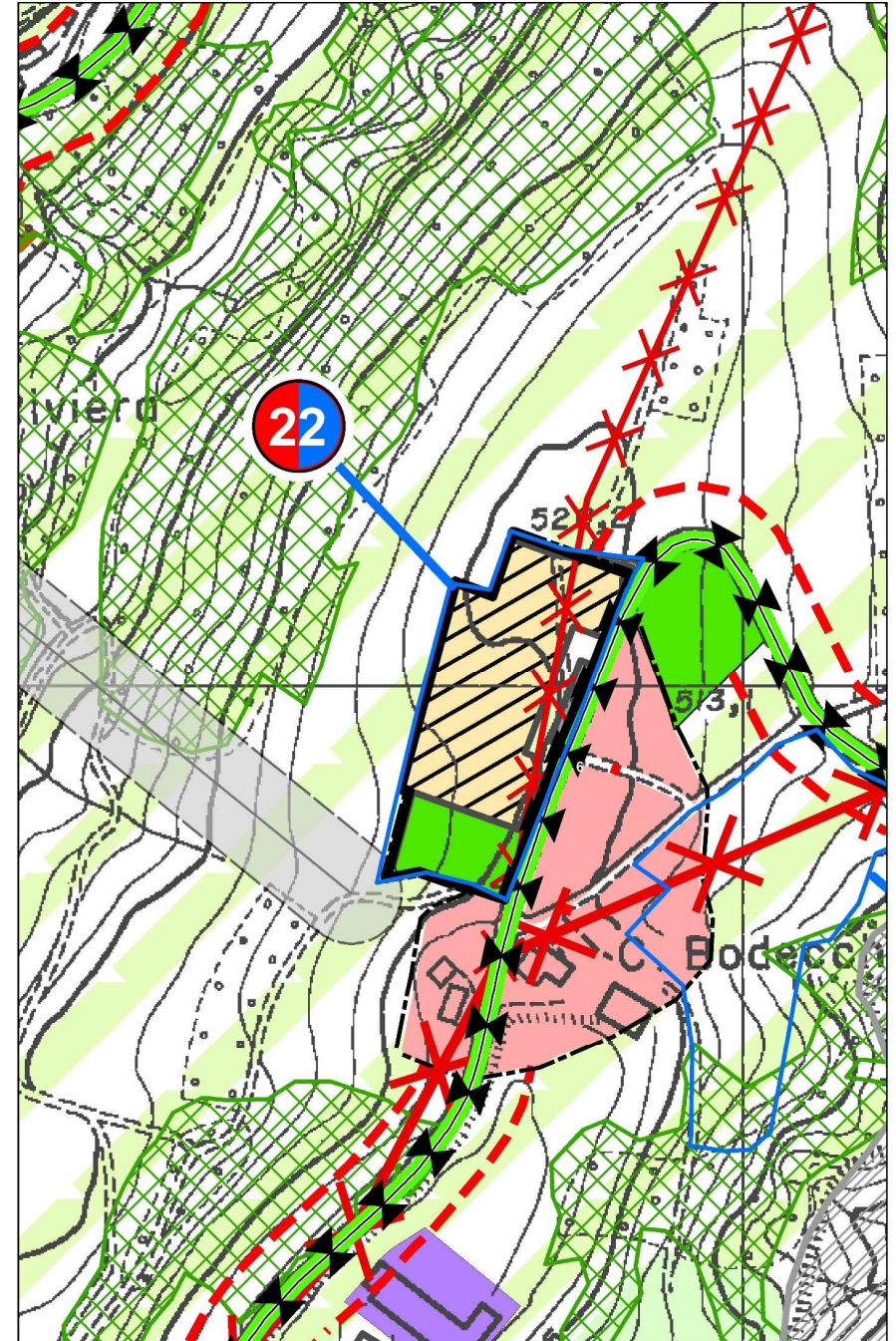
OSS 22

RUE ATTUALE

Tavola P4.1



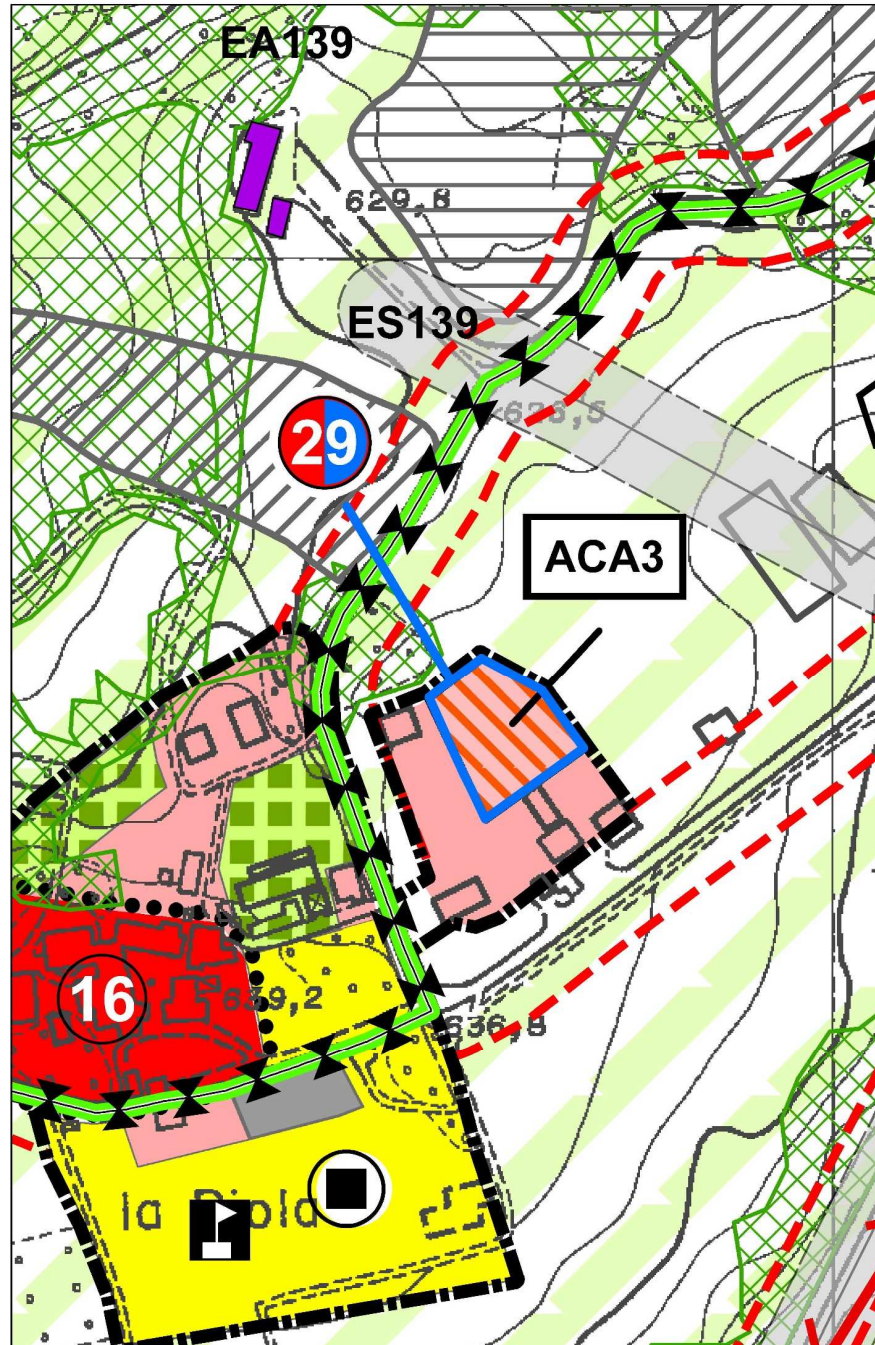
RUE VARIATO



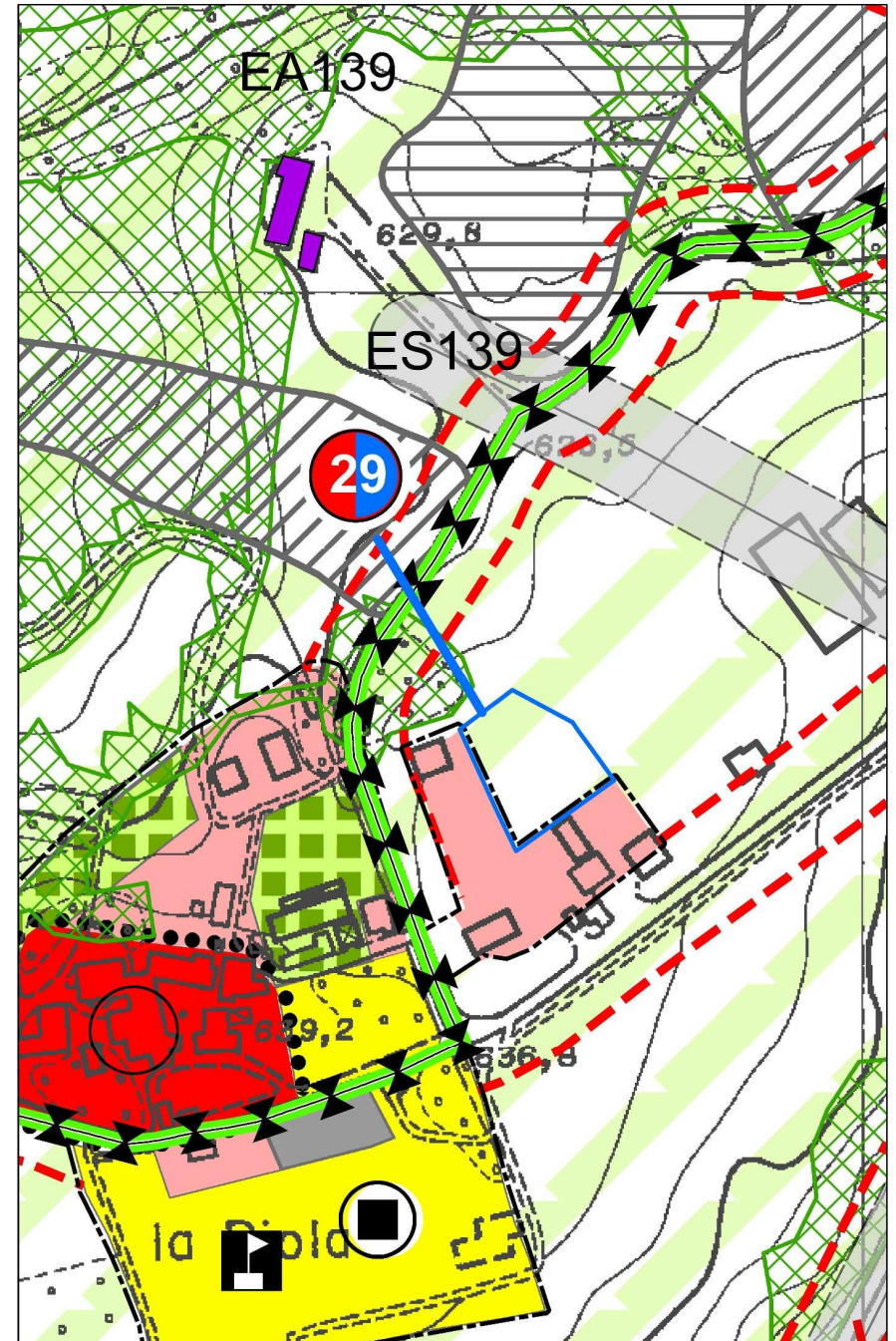
OSS 29

RUE ATTUALE

Tavola P4.3



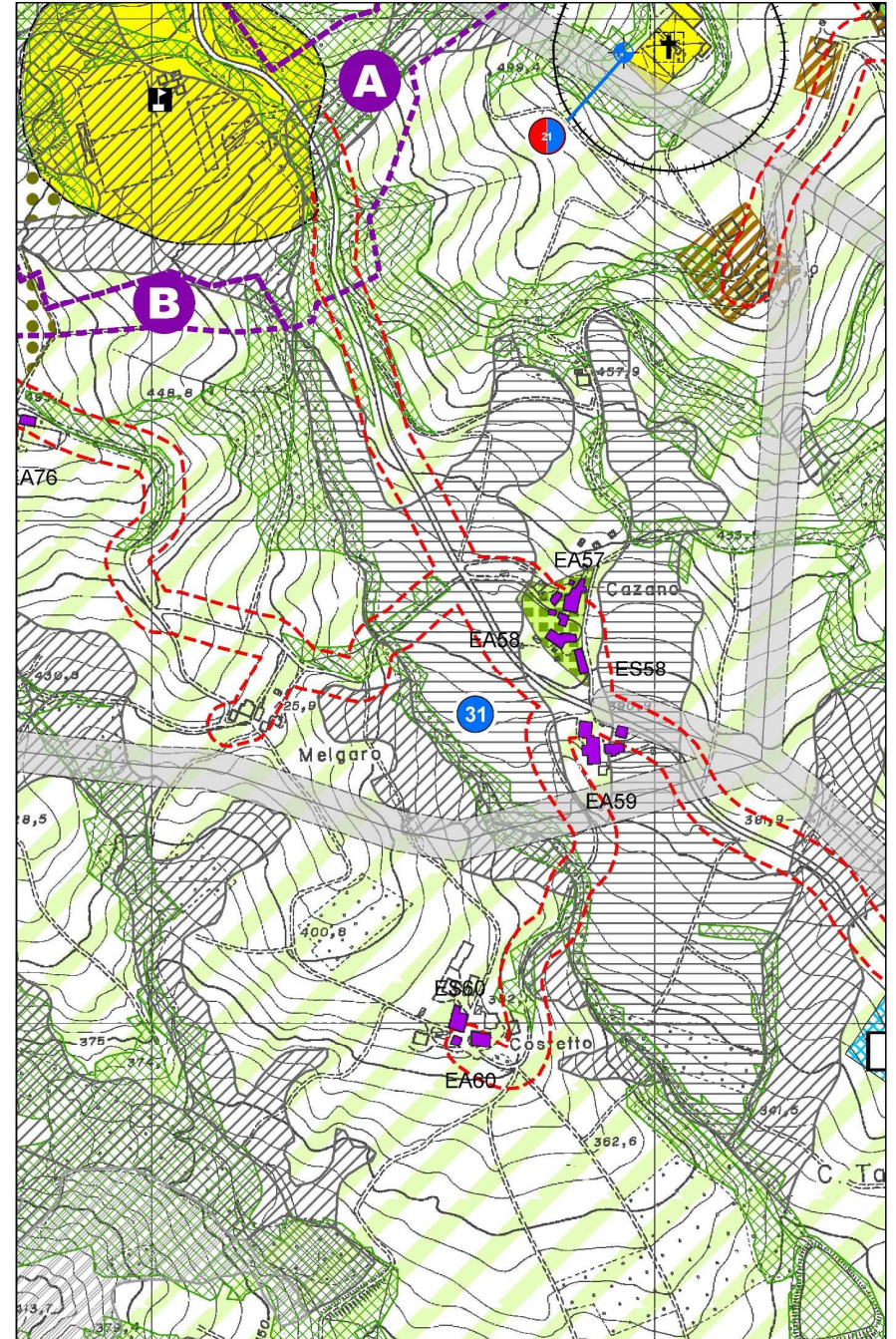
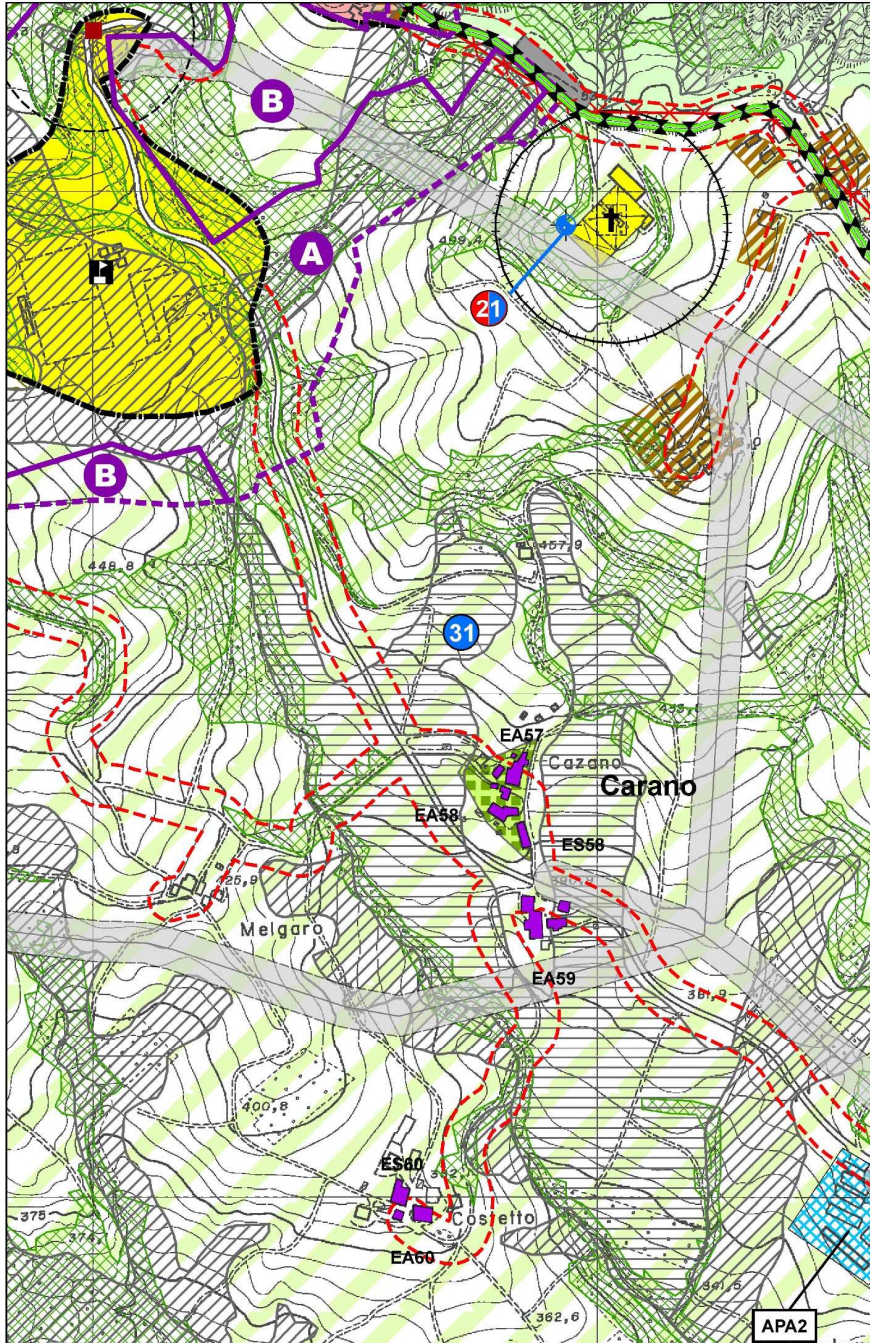
RUE VARIATO



OSS 31

RUE ATTUALE

RUE VARIATO





COMUNE DI

BAISO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**1^A VARIANTE AL P.S.C. ASSOCIATO E RUE ASSOCIATO
DEI COMUNI DI BAISO - CANOSSA - CASINA - VETTO - VILLAMINOZZO**

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AI
PARERI DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI
DEI PRIVATI - INTEGRAZIONE**

Progettista responsabile:
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro CCDP:
Simone Caiti
Giorgio paterlini
Davide Rombi

Ottobre 2016



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C. f. P. Iva 00474840352



I N D I C E

PREMESSA	1
1 – INTEGRAZIONI ALLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE TRASMESSE IN PROVICNIA PER LA CONFERENZA VAS	2

PREMESSA

in relazione alla richiesta di integrazione della documentazione relativa alle osservazioni alla 1^ variante al PSC e/o al RUE adottati rispettivamente con D.C. n° 2 del 27/03/2014 e D.C. n° 56 del 22/12/2014, ed attualmente in itinere presso i competenti uffici della Provincia di Reggio Emilia si prende atto che:

- a) Con nota in data 31/08/2016 del responsabile del III° servizio tecnico progettuale Comune di Baiso, trasmessa per posta elettronica ad alcuni soggetti privati che hanno presentato osservazioni alla 1^ variante al PSC e al RUE di cui sopra, si invitano i soggetti stessi a presentare il prima possibile (pena il non accoglimento delle osservazioni presentate) una relazione geologica e sismica con particolare attenzione a quanto previsto negli indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna recentemente aggiornati con D.G.R. 2193 del 21/08/2016.
- b) Con la medesima nota trasmessa in pari data per posta elettronica si richiede al tecnico incaricato della 1^ variante al PSC e del RUE consegnati da tempo al Comune, di produrre approfondimenti relativamente alla sostenibilità ambientale delle modifiche conseguenti all'accoglimento in tutto o in parte delle osservazioni dei privati e dell'U.T.C. di seguito elencate:
 - osservazione n° 12 al PSC – (Tav. PSC P1 sud) Pontesecchia – presentata da Telleri Orsolina;
 - osservazione n° 14 al PSC (Tav. P1 nord) Cabodecchi - Casale – presentata da Prodi Germano;
 - osservazione n° 17 al RUE (Tav. P4.1) San Romano Chiesa – presentata da Rivi Amedeo;
 - osservazione n° 18 al RUE (Tav. P4.1) San Romano Chiesa – presentata da Rivi Amedeo ed altri;
 - osservazione n° 23 al PSC e al RUE (Tav. PSC P1 nord e RUE P4.1) Cabodecchi Casale – presentata da Fulvio Montipò;
 - osservazione n° 24 al PSC e al RUE (Tav. PSC P1 nord e RUE P4.2) Capoluogo presentata da U.T.C. per area collina di proprietà comunale;
 - ambito n° 14 – Caliceti località Lugara: nuovo ATR7 di circa 2200 mq per il quale sembra manchino parte delle prove geologiche. (variante n° 14 della 1^ variante al PSC).

Si deve qui precisare che le osservazioni che nella nota comunale vengono evidenziate con il n° 25 (Fulvio Montipò) e con il n° 26 (U.T.C.) sono in realtà individuate nelle tavole di localizzazione delle osservazioni e nella relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati rispettivamente con i numeri 23 (Fulvio Montipò) e n° 25 (U.T.C. per area collina nel Capoluogo)

1 – INTEGRAZIONI ALLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE TRASMESSE IN PROVINCIA PER LA CONFERENZA VAS

Richiamato quanto evidenziato e precisato nella premessa; occorre ancora richiamare l'attenzione su quanto segue:

- a) Nella relazione illustrativa della 1^a variante al PSC vigente approvato con D.C. n° 23 del 22/04/2009 viene riportato a pagina 9, il dimensionamento residenziale del PSC approvato ormai più di 7 anni fa (431 alloggi minimo; 535 alloggi massimo per un periodo di 15 anni) e si afferma che le modifiche proposte dalla 1^a variante al PSC determinano un incremento (complessivo) di 3 alloggi, per cui il dimensionamento complessivo del PSC integrato con la 1^a variante è di 538 alloggi massimo inferiore al dimensionamento stabilito, in sede di conferenza di pianificazione del PSC in 640 alloggi;
- b) In merito alla quantificazione del territorio urbanizzabile, la 1^a variante (si veda a pagina 10 della relazione illustrativa) determina un incremento complessivo di 2.250 mq di modo che il rapporto tra territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile aumenta dal 4,59% al 4,73% restando comunque inferiore al 5% massimo previsto nel PTCP 2010;
- c) In merito alle dotazioni territoriali, dalla relazione di PSC vigente si evince che gli ambiti per dotazioni territoriali di livello comunale hanno una estensione di 458.358 mq pari ad oltre 90 mq/ab. teorico, mentre gli ambiti per dotazioni territoriali di livello sovracomunale hanno una estensione di 6.230 mq pari a 1,23 mq/ab. teorico.
- d) La diminuzione di aree per dotazioni territoriali della 1^a variante al PSC adottata è di 8.000 mq (- 1,74%) imputabile alla ipotesi di edificazione dell'ex campo di calcio comunale (oggi non più utilizzato) area pubblica nella quale peraltro, a fronte di 20 alloggi costruibili, verranno ricavati oltre al verde pubblico di comparto, 63 parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria per 1.200 mq allo scopo anche di compensare il deficit riscontrabile nel capoluogo nella zona piscina (pagina 11 della relazione illustrativa);
- e) Dalla relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati si evince che le uniche due osservazioni che prevedono, all'interno del territorio urbanizzato la riduzione di aree a verde pubblico di progetto che l'amministrazione comunale non intende acquisire al pubblico demanio sono la n° 17 e la n° 18 entrambe localizzate a S. Romano Chiesa.
 - nella terza osservazione n° 14 in località Cà Bodecchi incide in parte per mq 300 circa su un'area di verde pubblico di progetto interno ad un'ansa stradale con funzioni di rispetto ambientale ma esterna al perimetro di territorio urbanizzato.
 - più precisamente con l'osservazione n° 17 accolta in parte (come documentato nelle osservazioni trasmesse ai competenti uffici provinciali) 470 mq di aree a verde pubblico prive di vegetazione arborea vengono trasformate in ambito AC1, interno al perimetro di territorio urbanizzato nei pressi della chiesa di San Romano dove si localizzano i principali servizi esistenti di carattere collettivo della frazione (attrezzature religiose, parcheggi pubblici, verde pubblico);
 - con l'osservazione n° 18, ulteriori 128 mq di aree prive di vegetazione arborea e confinanti con quelle della precedente osservazione n° 17, vengono riclassificati da verde pubblico di progetto ad ambito AC 1.

In totale quindi la riduzione di aree a verde pubblico di progetto nella frazione di San Romano è complessivamente di 598 mq mentre restano confermati circa 2.200 mq di aree a verde pubblico di progetto su aree coperte da vegetazione arborea al centro della frazione che integreranno gli spazi antistanti la chiesa in cui sono presenti la piazzetta, un piccolo parco e aree di parcheggio pubblico all'interno del centro storico.

Dette riduzioni di verde pubblico nella frazione di San Romano per complessivi 598 mq, con conseguente aumento di potenzialità edificatoria di $598 \times 0,37 = 221$ mq di SU, sono compensate dalla riclassificazione da ambito AC2 a verde pubblico di circa 675 mq di aree edificabili in Baiso capoluogo per effetto della proposta di accoglimento della osservazione n° 13 al RUE presentata da Piccinini Maria con conseguente riduzione di capacità edificatoria di $675 \times 0,35 = 236$ mq di SU.

Per quanto attiene l'accoglimento parziale della osservazione n° 14 in località Cà Bodecchi che riduce le aree di verde pubblico di progetto previste all'interno di una curva a gomito della strada di circa 300 mq non vi è aumento di capacità edificatoria in quanto trattasi di spostamento di aree edificabili appartenenti alla medesima proprietà in posizione migliorativa per quanto riguarda le pendenze dei terreni edificabili del previgente PRG.

Per quanto fin qui esposto e tenuto conto che per le osservazioni n° 17 e 18 si interviene su tessuti urbani consolidati del PSC privi di vegetazione arborea ed esterni alle aree con limitazioni alle trasformazioni derivanti dalla instabilità dei terreni e da dissesto idraulico, non si ritiene debbano essere fatte ulteriori verifiche di sostenibilità ambientale rispetto a quanto già fatto in sede di 1^ variante al PSC e di PSC originario e ciò anche in relazione al contenuto aumento di potenzialità edificatoria "teorica" a San Romano comunque compensata dalle riduzioni di capacità edificatoria dovute all'accoglimento della osservazione n° 13 nel Capoluogo.

Per quanto riguarda la presenza degli altri vincoli rappresentati nella carta dei vincoli (tavola nord in scala 1:10000) e nelle tavole di PSC e RUE (vicinanza a nucleo storico, viabilità panoramica, sistema dei crinali secondari, sistema collinare) saranno da applicare le norme di PSC e RUE così come accade per i tessuti urbani consolidati della frazione con particolare riferimento alle altezze massime delle nuove costruzioni e all'obbligo di dotarsi di sistemi di smaltimento dei reflui conformi alla vigente legislazione in materia;

- f) La valsat preliminare della 1^ variante al PSC evidenzia nel paragrafo 6 le varianti esentate dalla valutazione di sostenibilità ambientale ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 (varianti minori ai piani che non modificano le previsioni progettuali dei piani in quanto non comportano effetti significati sull'ambiente) e conseguentemente sottopone a verifica di sostenibilità ambientale le varianti al PSC n° 2, 3, 14 che propongono la realizzazione di nuovi alloggi su aree precedentemente destinate a dotazioni territoriali (variante n° 2 ex campo sportivo di Baiso capoluogo); variante n° 3 a Borgo Visignolo per l'individuazione di un nuovo ambito ATR4 con potenzialità edificatoria di 200 mq di SU; variante n° 14 a Lugara per l'individuazione di un nuovo ambito ATR7 con potenzialità edificatoria di 200 mq di SU.

Nel merito delle altre richieste di approfondimento relative alle controdeduzioni proposte per le osservazioni dei privati n° 12, n° 14, n° 23 e n° 24 si evidenzia quanto segue.

OSSERVAZIONE N° 12 - TELLERI ORSOLINA E ZANNI DAVIDE

Trattasi di riposizionamento di lotto edificabile del previgente PRG posto in fregio a Via Mandreola in località Ponte Secchia oggetto di permesso di costruire presentato nel 2010 e

sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia. Il PDC non ha però potuto avere attuazione perché il lotto in argomento ricade in area di frana attiva del PTCP recepita e confermata nel PSC originario. Per tale motivo il lotto del previgente PRG è stato stralciato in sede di accoglimento delle riserve della Provincia sul PSC approvato con DC no 23 del 22-04-2009. La proposta di accoglimento parziale dell'osservazione no 12 alla IA Var al PSC con spostamento del lotto edificabile residenziale del previgente PRG "ai margini della frana attiva facendo salvi i divieti alla nuova edificazione discendenti dalle norme sovraordinate del PTCP", di fatto demanda la valutazione finale dell'osservazione ai competenti uffici dell'Amministrazione Provinciale. Ciò anche perché nel testo dell'osservazione presentata con il supporto dello studio legale Turco si ribadisce la necessità di una rettifica cartografica per posizionare correttamente il lotto individuato con il mappale 217 del foglio 82 nel quale è presente "un'area edificabile di mq 800 assegnata con variante al PRG nel 2000 che non è correttamente cartografata". A detta degli osservanti il lotto in argomento è erroneamente rappresentato nel PSC originario in un'area classificata nel PTCP come frana attiva mentre in realtà si trova più a EST in zona esente da movimenti come si evidenzia dalle mappe geologiche del dissesto che vengono allegate alla osservazione e alle quali si rimanda.

Poiché la rappresentazione tra planimetrie catastali (nelle quali peraltro è visualizzato un edificio non esistente) e basi CTR sulle quali è disegnato il PSC può prestarsi ad errori di perimetrazione dei limiti della frana attiva rispetto a quanto riportato nella carta geomorfologica redatta dallo studio Patteri - Giusti nell'anno 2000 e poiché con relazione geologica del maggio 2010 a firma del Geologo Dott. Arrigo Giusti, si attesta l'idoneità del terreno ai fini edilizi e si concede quindi parere geologico favorevole è opportuno, a parere del tecnico che firma la IA variante al PSC; che tanto sul posizionamento del lotto del previgente PRG quanto sulla idoneità geologico-sismica dei terreni si esprimono i competenti uffici provinciali. L'osservazione viene respinta in accoglimento delle riserve provinciali di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.

OSSERVAZIONE N° 14 - PRODI GERMANO

Con l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 14 in località Cà Bodecchi si adegua il perimetro di territorio urbanizzato del vigente PSC trasferendo 360 mq circa di ambito consolidato residenziale dal mappale 623 al mappale confinante 185 appartenente alla medesima proprietà e che presenta condizioni di pendenza più favorevoli alla nuova edificazione. L'accoglimento dell'osservazione non comporta aumento di capacità edificatoria e come evidenziato in precedenza riduce di soli 300 m² circa le dotazioni di verde pubblico di progetto previste su aree di proprietà privata che l'Amministrazione Comunale non intende acquisire al pubblico demanio anche perché lo standard di PSC per dotazioni territoriale con oltre 90 mq/ab teorico è molto superiore ai minimi prescritti dall'art. A24 - attrezzature e spazi collettivi della LR 20/2000.

L'osservazione viene respinta in accoglimento delle riserve provinciali di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.

OSSERVAZIONE N° 23 - FULVIO MONTIPO'

Trattasi di osservazione accolta per la quale si ribadisce quanto riportato nella VALSAT preliminare e le prescrizioni attuative relative alla potenzialità edificatoria massima (260 mq di SU - Hmax = 8.50 ml - arretramento stradale = 7.50ml).

L'osservazione viene respinta in accoglimento delle riserve provinciali di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n° 160/2016.

OSSERVAZIONE N° 24 - UFFICIO TECNICO COMUNALE

Trattasi di osservazione respinta per la quale si ribadiscono le motivazioni contenute nella proposta di parere.