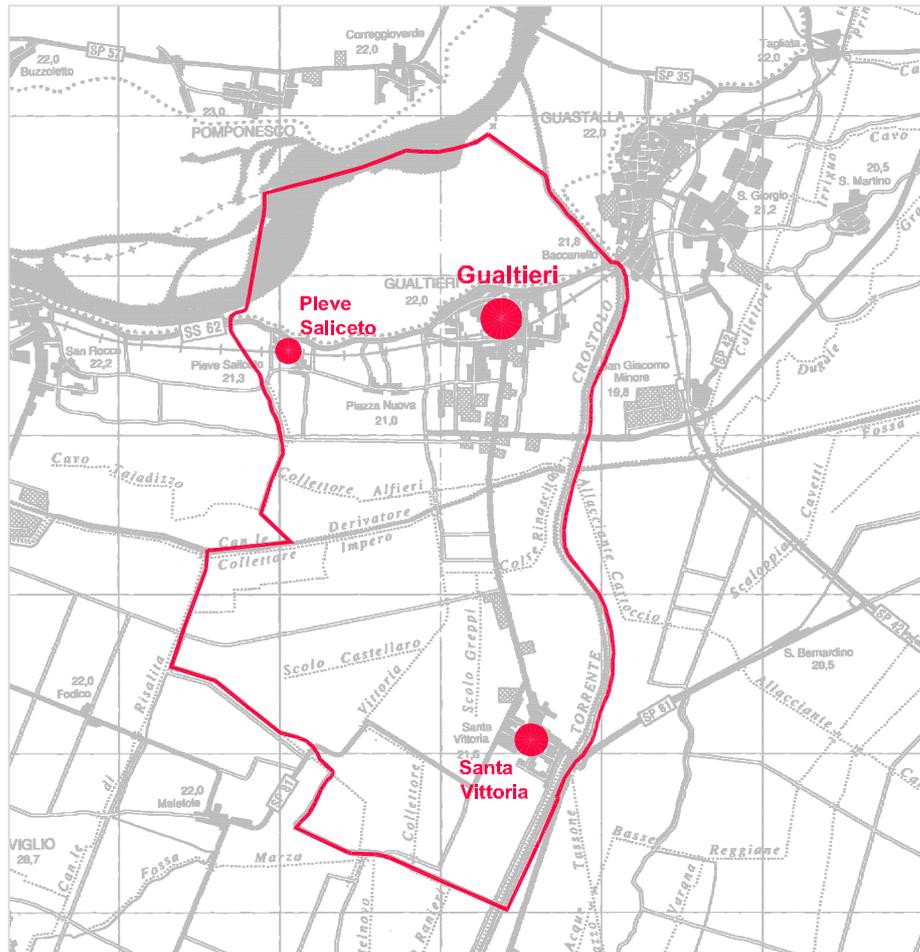


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI GUALTIERI

PS5

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

Adottato con D.C. n° 47 del 27-07-2012

Approvato con D.C. n° del

Relazione di controdeduzione alle riserve e osservazioni al PSC e al RUE

Vol. PS5

ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
architettura Ingegneria urbanistica

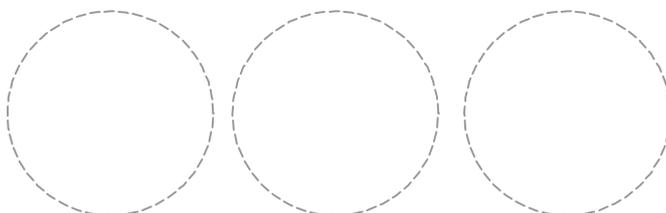
via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario





P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- ADOTTATO CON D.C. N° 47 DEL 27/07/2012 -

R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- ADOTTATO CON D.C. N° 48 DEL 27/07/2012 -

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE E OSSERVAZIONI AL PSC E AL RUE

Progettista responsabile:
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro CCDP:
Grazia Bagnacani (Coordinamento)
Simone Caiti
Simonetta Luciani

Consulenti VAS/ValSAT:
Studio Alfa di Reggio Emilia

Analisi geologico - ambientale:
Dr. Geol. Sergio Lasagna

*Redazione Carta archeologica e
Carta della Potenzialità archeologica*
Dott. Ivan Chiesi (AR/S Archeosistemi s.c.)

Marzo 2014

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
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
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

PREMESSA	1
1 - LE RISERVE E OSSERVAZIONI PRESENTATE	3
1.1. - ELENCO E RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI	3
1.2. - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	7
2 – LE PROCEDURE PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI	7
3 – CRITERI E LINEE GUIDA ADOTTATI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PSC	9
4 – I CONTENUTI DELLE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI E LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	12
4.1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA – RISERVE, OSSERVAZIONI E PARERE MOTIVATO SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	12
A) RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA AL PSC	12
B) PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DEL P.S.C. E DEL R.U.E. - ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	28
C) RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA AL RUE	34
4.2 – I PARERI DEGLI ENTI	40
4.2.1 – <u>F.E.R. – FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl</u>	40
4.2.2 - <u>A.R.P.A. E A.U.S.L.</u>	40
4.2.3 - <u>AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO</u>	45
4.2.4 – <u>CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE</u>	45
4.2.5 – <u>SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'EMILIA ROMAGNA</u>	45
4.2.6 – <u>REGIONE EMILIA ROMAGNA - SERVIZIO FERROVIE</u>	46
4.3 – LE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE	47
4.4 – LE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI	56
4.5 – QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	57
5 - ASPETTI QUANTITATIVI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE CONTRODEDOTTO E PROPOSTO ALL'APPROVAZIONE	58
5.1 - IPOTESI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA	59
5.2 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E LA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	59
5.3 - DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	63
5.4 – DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	64
5.5 - TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE	65

ALLEGATI IN CALCE : Schemi di assetto di comparto degli Ambiti ANRa – ANRb - ANRd

ALLEGATO ALLA RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE: “Progetto di massima per la promozione e la valorizzazione di uno spazio commerciale omogeneo nel Capoluogo” (redatto per incarico del Comune nel 2008-2009 dalla Eubios s.r.l.)

PREMESSA

Il comune di Gualtieri (RE), con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 22/03/2007, ha approvato il Documento Preliminare, il Quadro Conoscitivo e la Valsat del PSC, dando così avvio alla procedura di formazione del Piano Strutturale Comunale.

In data 12 Aprile 2007 si è svolta la seduta di apertura della Conferenza di Pianificazione ed il 22 Gennaio 2009 si è tenuta la seduta conclusiva nell'ambito della quale è stato redatto e sottoscritto da tutti i partecipanti il verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione.

L'Accordo di Pianificazione è stato approvato dalla Provincia con atto di Giunta n. 104 del 7 Aprile 2009 e dal Comune di Gualtieri con Deliberazione Consiliare n. 36 del 21 Aprile 2009; infine, in data 15 Marzo 2010, è stato sottoscritto dal Presidente della Provincia di Reggio Emilia e dal Sindaco del Comune di Gualtieri.

Con Delibera di Consiglio Comunale N° 47 del 27/07/2012, il Comune di Gualtieri ha adottato il PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC).

Nella medesima seduta di Consiglio Comunale, con Deliberazione N° 48, è stato adottato il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE).

In conformità alle disposizioni di legge, il PSC ed il RUE adottati sono stati depositati presso la segreteria del settore Assetto del Territorio, Ambiente e Patrimonio per sessanta giorni consecutivi, ossia dal 12.09.2012 sino al 10 novembre 2012, termini poi prorogati al 31/01/2013.

Dell'avvenuta adozione e pubblicazione del PSC e del RUE è stato dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 177 del 12/09/2012, oltre che sulla Gazzetta di Reggio del 12/09/2012 e sul sito Internet del Comune.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto alla trasmissione del PSC e del RUE alla Provincia di Reggio Emilia e agli Enti e organismi pubblici nelle forme previste dalle norme vigenti.

La trasmissione alla Provincia del materiale si è completata il 29/10/2013 con l'invio delle osservazioni presentate a seguito delle pubblicazioni di legge.

Inoltre, il Comune di Gualtieri ha presentato alla Provincia gli elaborati per attivare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in quanto autorità competente alla Valutazione Ambientale di piani e programmi approvati dai Comuni e tenuta ad esprimere il Parere Motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Per quanto concerne la Valutazione Ambientale Strategica, sono stati esaminati gli elaborati del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., e le osservazioni trasmesse dal Comune di Gualtieri. Tramite convocazione di apposite Conferenze di Servizi, sono stati consultati i soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisire le loro valutazioni.

La Provincia di Reggio Emilia ha espresso riserve ed osservazioni al PSC e al RUE adottati rispettivamente con D.G.P. n°314 del 17/12/2013 e D.G.P. n°313 del 17/12/2013, nonché il Parere

Motivato di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Durante e dopo il periodo di pubblicazione del PSC e del RUE sono pervenute in totale n. 77 osservazioni presentate da privati (una delle quali poi ritirata), oltre alle osservazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dei seguenti Enti pubblici :

- F.E.R. Ferrovie Emilia Romagna srl;
- A.R.P.A. e AU.S.L. di Reggio Emilia;
- Autorità di Bacino del Fiume PO;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna;
- Regione Emilia Romagna – Servizio Ferrovie.

Il presente documento costituisce pertanto Relazione tecnica di accompagnamento alle proposte di controdeduzione alle riserve e alle osservazioni al PSC e al RUE, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

1 - LE RISERVE E OSSERVAZIONI PRESENTATE

1.1. - ELENCO E RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI

Come evidenziato in premessa, durante e dopo il periodo di pubblicazione del PSC e del RUE sono pervenute n. 77 osservazioni di privati delle quali una, la n. 2 al PSC, poi ritirata. Escludendo questa ultima, le osservazioni sono pertanto 76, delle quali 72 nei termini ed 4 fuori termini, alle quali vanno aggiunte le riserve e le osservazioni della Provincia di Reggio Emilia, le osservazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Enti pubblici..

Ai fini dell'istruttoria delle osservazioni dei privati è stato preliminarmente necessario verificare la pertinenza delle stesse allo strumento urbanistico in esame, in quanto la contestualità della adozione e della pubblicazione del PSC e del RUE non ha facilitato agli osservanti la identificazione dello strumento effettivo rispetto al quale porre l'osservazione.

Pertanto, riordinate per competenza rispetto allo strumento urbanistico, le osservazioni dei privati pertinenti al PSC sono risultate 38 e quelle al RUE 38.

L'elenco completo delle osservazioni presentate dai privati è evidenziato nel seguente prospetto, nel quale con fondo grigio sono evidenziate le osservazioni presentate al PSC ma pertinenti al RUE e viceversa, per le quali si è mantenuto il numero d'ordine assegnato in sede di protocollo speciale istituito dal Comune (a fianco, per maggior comprensibilità, viene apposta la sigla dello strumento urbanistico rispetto al quale è stata presentata e protocollata l'osservazione).

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

OSSERVAZIONI PERTINENTI AL PSC			
Numero d'ordine	Protocollo Comune		Istante
1 PSC	9289	20/10/2012	Becchi Sergio
2	9808	07/11/2012	Huber Immobiliare srl (Ritirata)
4 PSC	9860	08/11/2012	Alfieri Alberto
5 PSC	9877	09/11/2012	Reverberi Villiam
6 PSC	9885	09/11/2012	Mazzoni Fabio
7 PSC	9909	09/11/2012	Artoni Attilio
8 PSC	10701	04/12/2012	Benassi Attilio
9 PSC	11052	14/12/2012	Freddi Giancarlo
10 PSC	11053	14/12/2012	Artoni Gabriele
11 PSC	11248	20/12/2012	Medici Andrea
12 PSC	11249	20/12/2012	Montanari Sergio
13 PSC	11250	20/12/2012	Artoni Gabriele

14 PSC	11277	20/12/2012	Panizzi Stefano – Panizzi Francesco
15 PSC	11396	27/12/2012	Fanfoni Fabrizio, Fanfoni Francesco, Boselli Giuseppina, Mazzoni Anna
16 PSC	11421	27/12/2012	Brozzi Sergio
17 PSC	11462	28/12/2012	Benatti Giuseppe
18 PSC	312	10/01/2013	Artoni Maria Luisa
19 PSC	346	11/01/2013	Torreggiani Gianni
19 bis PSC	1655	14/02/2013	
20 PSC	412	14/01/2013	Sironi Marina
21 PSC	958	28/01/2013	Landini Gianfranco – Benaglia Vittorio
22 PSC	1076	30/01/2012	Artoni Renzo
23 PSC	1078	30/01/2013	Zambelli Dino
24 PSC	1098	31/01/2013	Huber Immobiliare srl
25 PSC	1109	31/01/2013	Lirani Luciano
26 PSC	1116	31/01/2013	Bernardi Giannetto
27 PSC	1117	31/01/2013	Lanzano Nicoletta
28 PSC	1133	31/01/2013	Magnani Giovanna
29 PSC	1801	19/02/2013	Lorenzani Aristeia
19 RUE	11146	20/12/2012	Rovesti Giuseppe
20 RUE	11147	20/12/2012	Rovesti Giuseppe
27 RUE	11461	28/12/2012	Morelli Viliam
30 RUE	11497	29/12/2012	Carlini Milena
32 RUE	347	11/01/2013	Torreggiani Gianni
32 bis RUE	1656	14/02/2013	
34 RUE	1099	31/01/2013	SS Azienda Agricola Gualtieri di Zubiani Tonissi e Cambi
35 RUE	1104	31/01/2013	Imran Rome, Borriello Concetta, Davoli Rovero
37 RUE	1106	31/01/2013	Poleo Raffaele, Maestri Delmina
42 RUE	1112	31/01/2013	Negri Arnaldo per conto di Bigi Gianni

OSSERVAZIONI PERTINENTI AL RUE			
Numero d'ordine	Protocollo Comune		Istante
1 RUE	9267	19/10/2012	Pecchini Dante, Pecchini Giovanni, Zanotti Albino, Pecchini Silvano
2 RUE	9734	06/11/2012	Caleffi Giuseppe
3 RUE	9866	08/11/2012	Bigliardi Stefano per conto di D'Antonio Samuele
4 RUE	9878	09/11/2012	Reverberi Villiam
5 RUE	9879	09/11/2012	Sessi Gianfranco
6 RUE	9881	09/11/2012	Cerati Adalgisa
7 RUE	9882	09/11/2012	Cerati Adalgisa
8 RUE	9883	09/11/2012	EDIL 3 SNC di Mastroianni Antonio & C.
9 RUE	9906	09/11/2012	Minotti Bruno
10 RUE	9907	09/11/2012	Alberici Marco
11 RUE	9910	09/11/2012	Artoni Attilio
12 RUE	9929	10/11/2012	Davoli Luciano
13 RUE	10079	15/11/2012	SMIA SPA
14 RUE	10596	30/11/2012	Alessandri Angelo
15 RUE	10698	04/12/2012	Simonazzi Anna
16 RUE	10699	04/12/2012	Simonazzi Anna
17 RUE	10700	04/12/2012	Benassi Attilio
18 RUE	11245	20/12/2012	Rovesti Andrea
21 RUE	11271	20/12/2012	Pecchini Arduina
22 RUE	11439	28/12/2012	Berni Gianni
23 RUE	11440	28/12/2012	S.E.P. snc di Pederzoli C. & C.
24 RUE	11458	28/12/2012	Alfieri Giampaolo
25 RUE	11459	28/12/2012	Setti Claudio
26 RUE	11460	28/12/2012	EDILSTIRPARO snc
28 RUE	11463	28/12/2012	Setti Claudio
29 RUE	11496	28/12/2012	Bertolotti Pietro
31 RUE	284	10/01/2013	Benatti Francesco
33 RUE	1077	30/01/2013	Gagliardi Gerardo
36 RUE	1105	31/01/2013	Imran Rome, Borriello Concetta, Davoli Rovero

38 RUE	1107	31/01/2013	Soliani Agostino
39 RUE	1108	31/01/2013	Soliani Agostino
40 RUE	1110	31/01/2013	Lirani Luciano
41 RUE	1111	31/01/2013	Negri Arnaldo per conto di Contini Monica e Simona
43 RUE	1122	31/01/2013	Bigliardi Anna
44 RUE	1132	31/01/2013	Benelli Floretta
45 RUE	5615	13/06/2013	Brunazzi Achille
46 RUE	6528	16/07/2013	Lirani Luciano
3 PSC	9822	07/11/2012	Angeli Antonella

PARERI / OSSERVAZIONI ENTI

Protocollo Comune		ENTE
N.	Data	
10005	13/11/2012	F.E.R. Ferrovie Emilia Romagna srl
10126	16/11/2012	ARPA - Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Sistemi Ambientali AUSL di Reggio Emilia, Dipartimento di sanità pubblica, Servizio Igiene pubblica
10693	04/12/2012	Autorità di Bacino del Fiume Po
10857	07/12/2012	Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale
717	22/01/2013	Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna
2963	25/03/2013	ARPA - Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Sistemi Ambientali AUSL di Reggio Emilia, Dipartimento di sanità pubblica, Servizio Igiene pubblica
1094 1095	31/01/2013	Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Reti Infrastrutturali, Logistica e Sistemi di Mobilità - Servizio Ferrovie
9130	22/10/2013	Ufficio Tecnico Comunale (osservazioni al RUE)
9131	22/10/2013	Ufficio Tecnico Comunale (osservazioni al PSC)

1.2. - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle osservazioni presentate dai privati, va precisato che alcune sono di carattere generale ovvero relative alla normativa per cui non sono riconducibili ad una specifica localizzazione e che parimenti alcune osservazioni alla pianificazione si articolano in più punti.

La loro localizzazione viene evidenziata con appositi perimetri e con il numero d'ordine assegnato in sede di protocollo speciale istituito dal Comune:

- sulle tavole PS6 in scala 1:5.000 per le osservazioni pertinenti al PSC;
- sulle tavole RUE5 in scala 1:5.000 per le osservazioni pertinenti al RUE.

In particolare per le riserve ed osservazioni della Provincia di Reggio Emilia, le osservazioni dell'Ufficio Tecnico e degli Enti pubblici non si è proceduto alla loro localizzazione poiché riguardano in prevalenza aspetti di carattere generale o normativi.

2 – LE PROCEDURE PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Per l'esame delle osservazioni si è proceduto in primo luogo, in collaborazione tra Ufficio Tecnico Comunale e Tecnico incaricato, alla catalogazione delle osservazioni pervenute, alla loro localizzazione cartografica e ad una sintesi dei contenuti delle stesse.

Come evidenziato in precedenza, ai fini dell'istruttoria delle osservazioni è stato preliminarmente necessario verificare la pertinenza delle stesse allo strumento urbanistico in esame. In quanto la contestualità della adozione e della pubblicazione del PSC e del RUE non ha facilitato agli osservanti la identificazione dello strumento effettivo rispetto al quale porre l'osservazione.

Suddivise per competenza rispetto allo strumento urbanistico (PSC o RUE), delle 76 osservazioni dei privati, 38 sono risultate pertinenti al PSC e 38 pertinenti al RUE (si sono considerate pertinenti al PSC le osservazioni che attengono per alcuni aspetti al PSC e per altri aspetti al RUE).

Al fine di agevolare la fase istruttoria per la valutazione delle osservazioni, le medesime sono state suddivise in gruppi di appartenenza per analogia di argomenti trattati (riferimento che viene riportato anche nelle schede allegate alla presente relazione), come segue.

GRUPPO 1 - OSSERVAZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO STORICO

- 1.1 - Richieste di esclusione dai centri e nuclei storici e/o dagli ambiti assoggettati a disciplina particolareggiata
- 1.2 - Richieste di modifica della disciplina particolareggiata e/o di declassamento di fabbricati di valore storico- culturale – testimoniale

GRUPPO 2 - OSSERVAZIONI RELATIVE AGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

- (AC; ACF; AP del PSC - AC1; AC2,; AC3; AC4; AP1; AP2; AP3 del RUE)
- 2.1 - Richieste di rettifica di errori materiali e/o di riconoscimenti dello stato di fatto e/o di modeste estensioni dei tessuti consolidati
- 2.2 - Richieste di diversa classificazione interna agli ambiti a prevalente destinazione residenziale e/o agli ambiti specializzati per attività produttive

- 2.3 - Richieste di riclassificazione e/o estendimento di ambiti urbani radi a prevalente destinazione residenziale
- GRUPPO 3 - OSSERVAZIONI RELATIVE AGLI AMBITI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE / NUOVO INSEDIAMENTO (APT; ANR; APIE; APC)**
 - 3.1 - Richieste di modifica di Ambiti produttivi da trasformare ad usi residenziali soggetti a PUA (APT)
 - 3.2 - Richieste di modifica di Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a PUA (ANR)
 - 3.3 - Richieste di modifica di Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite PUA (APIE)
 - 3.4 - Richieste di modifica di Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari soggetti a PUA (APC)
- GRUPPO 4 - OSSERVAZIONI CHE RICHIEDONO AMPLIAMENTI O NUOVE AREE RESIDENZIALI E/O PRODUTTIVE**
 - 4.1 - Richieste di nuove aree di trasformazione / nuovo insediamento a prevalente uso residenziale da assoggettare a PUA (APT – ANR)
 - 4.2 - Richieste di lotti residenziali esterni al territorio urbanizzato
 - 4.3 - Richieste di lotti produttivi esterni al territorio urbanizzato
- GRUPPO 5 - OSSERVAZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE**
 - 5.1 - Richieste di diversa classificazione interna agli ambiti del territorio rurale
 - 5.2 - Richieste di rettifica di errori materiali e/o di riconoscimenti dello stato di fatto e/o di diversa destinazione d'uso degli edifici
- GRUPPO 6 - OSSERVAZIONI RELATIVE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**
 - 6.1 - Richieste di trasformazione da DTC ad ambiti residenziali o produttivi
 - 6.2 - Richieste di modifica di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi
- GRUPPO 7 - OSSERVAZIONI RELATIVE AL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**
 - 7.1 - Richieste di soppressione e/o modifica alla viabilità di progetto e alle fasce di rispetto stradale e ambientazione
 - 7.2 - Richieste di nuove aree per impianti di distribuzione carburanti
- GRUPPO 8 - OSSERVAZIONI RELATIVE AL CORPO TECNICO NORMATIVO**
 - 8.1 - Richieste di modifica alla normativa di PSC
 - 8.2 - Richieste di modifica alla normativa di RUE

Sia nell'esame delle osservazioni che nella loro localizzazione su cartografia, si è mantenuta, sia per il PSC che per il RUE, la numerazione adottata in sede di protocollo ai fini di una migliore identificazione delle stesse; ciò determina quindi una sequenza progressiva non continua della numerazione riportata negli elaborati di controdeduzione e di localizzazione delle osservazioni.

Sia per il PSC che per il RUE, sulla scorta di una visione d'insieme desumibile da un primo quadro sintetico dei contenuti delle osservazioni presentate, si è deciso di formulare proposte di controdeduzione specifiche per ognuna di esse.

3 – CRITERI E LINEE GUIDA ADOTTATI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PSC

Prima di passare all'esame di merito delle osservazioni pertinenti al **Piano Strutturale Comunale**, la Giunta Comunale ed il Tecnico incaricato hanno concordato i criteri guida da seguire nella formulazione delle proposte di controdeduzione al PSC adottato, facendoli discendere dal presupposto che l'accogliibilità di una osservazione deve rispondere alle seguenti condizioni :

- coerenza con quanto sancito nell'Accordo di Pianificazione;
- coerenza con i contenuti di strumenti sovraordinati e con norme vigenti;
- coerenza con le finalità generali del Piano Strutturale Comunale adottato;
- coerenza sia rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative del PSC e alla sostenibilità delle stesse, sia rispetto ai nuovi ambiti di sviluppo urbano individuate in sede di adozione;

In tale ottica, le linee guida ed i criteri assunti per la valutazione delle osservazioni sono stati i seguenti :

- A - Accogliere le richieste di correzione di errori materiali nel recepimento dello stato di fatto purché gli stessi risultino documentati e non contrastino con gli obiettivi e le strategie di contenimento dello spreco di suolo agricolo e di riqualificazione dell'esistente adottati per gli ambiti interessati.
- B - Rimandare al POC le richieste di modifica degli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione che non incidono sul dimensionamento o non comportano sostanziali revisioni, poiché l'entrata in vigore della Lg. Rg. 6/2009 di fatto demanda al POC medesimo la loro puntuale definizione e specificazione, compresa la possibilità di modifica non sostanziale del loro perimetro;
- C - Assumere le determinazioni e gli impegni contenuti negli Accordi ai sensi dell'Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 e dell'Art. 11 della Legge 241/1990 eventualmente stipulati tra privati e Amministrazione Comunale.
- D - INSEDIAMENTO STORICO
 - Valutare positivamente le richieste di precisazione della perimetrazione dei Centri e Nuclei Storici e di declassamento dei beni di pregio storico-architettonico solo nel caso di evidenti errori materiali o nel caso di situazioni modificate rispetto alla data dell'indagine o di adozione della nuova strumentazione urbanistica, purché adeguatamente documentate.
- E - AMBITI URBANI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI CONSOLIDATI
 - Valutare positivamente le richieste di modeste riclassificazioni d'ambito purché compatibili con il contesto della zona in cui sono collocate o finalizzate ad un corretto riconoscimento di situazioni esistenti, nel rispetto comunque delle strategie e degli obiettivi di riassetto del PSC adottato.
- F - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE
 - Valutare positivamente le richieste di correzione dei perimetri dei comparti allo scopo di favorirne l'attuazione tenendo conto del frazionamento delle proprietà interessate, a condizione che le modifiche avanzate siano tese ad una migliore riqualificazione urbana e ad agevolare gli

interventi di trasformazione, nel rispetto delle finalità di riordino urbanistico-edilizio del PSC adottato.

G - AMBITI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE / NUOVO INSEDIAMENTO

- Valutare secondo logiche analoghe a quelle del punto precedente le richieste relative agli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo già inclusi nel PSC adottato, avendo presente altresì l'esigenza di contenere il più possibile lo spreco di suolo agricolo, gli incrementi della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico e di evitare la riduzione delle aree per dotazioni territoriali specificatamente previste con finalità di miglioramento della qualità urbana ed ambientale e per la formazione di parchi urbani.
- Respingere le richieste di previsione di ambiti di nuovo insediamento esterni al territorio urbanizzato totalmente nuovi rispetto al PSC adottato e quindi in conflitto con le determinazioni assunte in sede di Accordo di Pianificazione.

H - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

- Valutare positivamente le richieste orientate alla valorizzazione delle aziende agricole e del patrimonio naturalistico, paesaggistico ed ambientale presente nel territorio comunale, nel rispetto tuttavia delle strategie e degli obiettivi del PSC adottato e degli strumenti pianificatori di livello sovracomunale.
- Respingere le richieste tese all'inserimento di nuove aree residenziali e produttive isolate in territorio rurale.

I - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- Accogliere le osservazioni che propongono il miglioramento dell'assetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici e un arricchimento della dotazione della gamma dei servizi pubblici e collettivi esistenti nel rispetto della corretta applicazione del criterio della perequazione.

L - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Valutare positivamente le richieste di modificazione allo schema di mobilità veicolare e ciclo - pedonale nei casi in cui le richieste stesse non comportino la soppressione o la modifica di tracciati che, sotto il profilo tecnico - urbanistico, vengono ritenuti indispensabili o fondamentali per conseguire gli obiettivi di riordino e di risanamento ambientale che il piano adottato sottende.

M - CORPO TECNICO NORMATIVO

- Valutare positivamente le richieste di modifica al corpo tecnico normativo finalizzate ad una maggiore chiarezza o ad una migliore coerenza tra i vari elaborati o al suo aggiornamento a recepimento di nuova legislazione.

Per quanto riguarda le osservazioni pertinenti al **Regolamento Urbanistico Edilizio**, i criteri guida da seguire nella formulazione delle proposte di controdeduzione allo strumento adottato, hanno tenuto in primo luogo presente che l'accoglimento di una osservazione doveva presupporre la conformità alle previsioni Piano Strutturale Comunale, in quanto il RUE non può, per legge, modificarne i contenuti.

Partendo da questo presupposto, le linee guida ed i criteri assunti per la valutazione delle osservazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio adottato sono stati i seguenti :

- A - Valutare positivamente le richieste di precisazione dello stato di fatto relative alla Disciplina particolareggiata del Sistema insediativo storico e/o di correzione di errori materiali e/o di declassamento dei beni di pregio storico-testimoniale nel caso di situazioni modificate rispetto alla data dell'indagine o di adozione della nuova strumentazione urbanistica, purché gli stessi risultino documentati;
- B - Valutare positivamente le richieste di modeste riclassificazioni di sub ambito purché compatibili con la densità ed il contesto della zona in cui sono collocate o finalizzate ad un corretto riconoscimento di situazioni esistenti o di precisazione dello stato di fatto;
- C - Accogliere le richieste finalizzate al riconoscimento di edifici residenziali civili o produttivi in territorio agricolo purché adeguatamente documentate o discendenti da convenzioni o atti già in essere alla data di adozione del PSC e del RUE;
- D - Valutare positivamente le richieste di modifica al corpo tecnico normativo finalizzate ad una più spinta sintesi del testo adottato, a maggiore chiarezza e/o coerenza tra i vari elaborati, a migliorare e precisare taluni aspetti normativi relativi ai parametri urbanistico - edilizi e alle definizioni in rapporto anche alla evoluzione della legislazione vigente in materia;
- E - Accogliere le richieste di modifica al corpo tecnico normativo finalizzate alla risoluzione dei dubbi e dei problemi sorti nell'applicazione, nella fase di salvaguardia, del testo normativo adottato o al suo aggiornamento a recepimento di nuova legislazione.

Va infine evidenziato che in determinate situazioni, con particolare riferimento alla richiesta di riconoscimento degli stati di fatto, si è preso atto degli accertamenti fatti dall'Amministrazione Comunale e si sono conseguentemente proposte le correzioni che si sono ritenute più opportune sia in rapporto alle richieste avanzate dagli osservanti sia in rapporto allo stato di fatto consolidato e alla natura dei territori interessati.

4 – I CONTENUTI DELLE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI E LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

I contenuti delle riserve e osservazioni della Provincia di Reggio Emilia, delle osservazioni contenute nei pareri degli Enti e le osservazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché le relative proposte di controdeduzione (evidenziate con specifica motivazione nella "Risposta") vengono riportati nei seguenti sottocapitoli 4.1 e 4.2 e 4.3.

Nelle Schede allegate al capitolo 4.4 vengono invece riportate le osservazioni dei privati al PSC e al RUE ordinate in base alla numerazione progressiva. In tali schede, nella colonna intitolata "SINTESI RICHIESTA" vengono sintetizzati i contenuti delle stesse, mentre le proposte di controdeduzione vengono evidenziate con specifica motivazione nella colonna "PROPOSTA DI PARERE" e con risposta sintetica nella colonna "ESITO".

4.1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA – RISERVE, OSSERVAZIONI E PARERE MOTIVATO SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con D.G.P. n° 314 del 17/12/2013 e D.G.P. n° 313 del 17/12/2013, pubblicate sull'Albo Pretorio telematico dell'Ente in data 18/03/2014, la Provincia di Reggio Emilia ha formulato le riserve e osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed espresso il parere motivato relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PSC e del RUE di seguito riportati e ai quali si propone di controdedurre come evidenziato con specifica motivazione nella parte "Risposta".

D.G.P. n° 314 del 17/12/2013 – ESAME PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Conformità con il PTCP approvato con D.C.P. n. 124 del 17/06/2010

Il Piano Strutturale del Comune di Gualtieri è stato elaborato in concomitanza con la redazione del nuovo PTCP e l'Accordo di Pianificazione è stato sottoscritto il 15/03/2010, tre mesi prima dell'approvazione del Piano provinciale. Il PSC adottato risulta conforme al Piano sovraordinato, ad eccezione di alcuni aspetti di dettaglio, che vengono di seguito illustrati.

A) RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA AL PSC

A1 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO: CENTRI E NUCLEI STORICI, EDIFICI E COMPLESSI STORICI IN CENTRO URBANO E IN TERRITORIO RURALE.

Il PSC ha compiutamente effettuato le analisi e gli approfondimenti sul patrimonio storico – culturale del comune, riportando in cartografia gli elementi di rilievo e disciplinando la tutela degli insediamenti e infrastrutture storiche, in conformità con la LR 20/2000 e il PTCP.

Riserve

A.1.1 - Non si concorda con l'eliminazione dal perimetro del Centro storico di Gualtieri della porzione di terreno ad est, compresa tra via Roma e l'argine maestro, che viene indicato nel PSC come ambito consolidato; al fine di preservare l'inedificabilità di tale terreno e il rapporto spaziale tra l'abitato e l'argine si chiede di reintrodurlo all'interno del centro storico.

A.1.2 - Ai sensi dell'art. 50 di PTCP, si chiede di indicare le aree di integrazione storico - paesaggistica delle strutture insediative storiche catalogate dal PTCP (Casino Canossa e Botte Bentivoglio) oppure di esplicitare che gli approfondimenti effettuati ne hanno evidenziato l'inesistenza.

Risposte

A.1.1 - Si accoglie la richiesta di ricomprendere entro il perimetro di centro storico del Capoluogo "la porzione di terreno ad est, compresa tra via Roma e l'argine maestro", che nel PSC adottato è stata esclusa in quanto trattasi della scarpata non edificata dell'argine maestro che nel RUE è destinata a verde pubblico.

A.1.2 - Si accoglie la richiesta di indicare le aree di integrazione storico – paesaggistica delle strutture insediative catalogate dal PTCP limitatamente alle aree contermini alla "Botte Bentivoglio", individuando dette aree di integrazione storico – paesaggistica in corrispondenza delle aree di tutela ordinaria tra il canale e l'argine del Crostolo in quanto aree di pertinenza degli impianti storici di bonifica esistenti. Relativamente a "Casino Canossa" si precisa che non appare necessario, ne' urbanisticamente opportuno, individuare ulteriori aree di integrazione storica oltre a quelle già ricomprese entro il perimetro dell'unità minima d'intervento evidenziata in cartografia e nella disciplina particolareggiata del RUE in quanto il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 riguarda solo una modesta porzione di fabbricato "... che all'interno conserva un pregevole fregio affrescato..." (cfr. Decreto ai sensi della Lg. 1089//1939).

A.2 - TERRITORIO URBANO

A.2.1 - Strutture insediative lineari di origine rurale e Ambiti consolidati

Tali strutture, indicate come "tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale", sono attestate lungo la viabilità secondaria in contiguità con gli insediamenti storici; lo sviluppo lineare di tale edificazione presenta attualmente alcune interruzioni, alcune delle quali in adiacenza ai nuclei storici o in corrispondenza di incroci di viabilità storica, dove il PRG vigente non prevedeva nuove edificazioni, ma lotti di "verde privato" oppure zona agricola; il Documento Preliminare ed il PSC propongono di addensare tale edificazione, classificandola come zona urbana. La discussione in Conferenza e l'Accordo di Pianificazione hanno posto l'accento sulla necessità di mantenere l'ambiente rurale di tali insediamenti, preservando la discontinuità e i varchi visivi.

Riserva

Non si ravvisa nelle tavole di PSC il mantenimento della discontinuità dell'edificato, dei varchi liberi verso la campagna lungo la viabilità secondaria e della visuale verso gli edifici di valore storico culturale, richiesta in Conferenza e concordata nell'Accordo di Pianificazione.

Poiché il Piano Strutturale ripropone gli "ambiti radi" del DP con qualche incremento, si conferma la necessità di mantenere varchi agricoli come richiesto nell'Accordo e di preservare la suddivisione tra i tre nuclei storici di Pieve, Codilà e Piazza Nuova.

Si evidenziano le seguenti porzioni di territorio rurale con case coloniche, che sono state correttamente indicate dal PRG come zona agricola e che vengono invece incluse dal PSC nei "tessuti urbani consolidati di frangia":

- ✓ al margine sud ovest di Pieve Saliceto, lungo Via Grossi in località Ponticello,
- ✓ sempre a Pieve Saliceto l'ampio comparto all'angolo nord – ovest tra via Sette Castella e via Pieve,
- ✓ i nuovi lotti aggiunti a sud di Via Pieve in corrispondenza dei piccoli varchi tra i tre nuclei storici di Pieve, Codilà e Piazza Nuova,
- ✓ al margine orientale di Gualtieri, lungo via Scaglioni, la parte più settentrionale e tutta quella ad est della strada.

Si richiede pertanto di ricollocare in territorio rurale tali ambiti e di sottoporli alla disciplina della zona agricola, comprese le modalità di intervento ed eventuale riuso dei fabbricati esistenti, riducendo di conseguenza anche il perimetro del territorio urbanizzato riportato sulla cartografia di PSC.

Analoga considerazione per il nuovo ambito consolidato isolato proposto su Via dei Prati, dove insistono due case coloniche con annessi agricoli.

Risposta

Si accoglie la richiesta di mantenere più consistenti varchi agricoli e di preservare la suddivisione tra i nuclei storici di Pieve, Codilà, Piazza Nuova, eliminando le parti dei "tessuti urbani consolidati di frangia" non già ricomprese nel perimetro di territorio urbanizzato del previgente PRG.

Conseguentemente :

- si riclassificano ad ambiti agricoli periurbani e ad ambiti di tutela dei varchi visivi, come in dettaglio evidenziato nelle Tavole di PSC e di RUE modificate in accoglimento delle riserve e delle osservazioni, le aree edificate localizzate al margine sud-ovest di Pieve Saliceto, all'angolo nord-ovest tra via Sette Castella e via Pieve in corrispondenza dei nuovi lotti aggiunti al perimetro del territorio urbanizzato del previgente PRG, al margine orientale di Gualtieri lungo via Scaglioni per le parti più settentrionali e più orientali non ricomprese di territorio urbanizzato del previgente PRG;
- si inserisce in cartografia di RUE la siglatura "C" in corrispondenza degli edifici civili in territorio rurale.

Analogamente si conferma l'ambito consolidato ad est di via Prati in quanto già ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato del previgente PRG perché costituito prevalentemente da edifici recintati di civile abitazione. Per effetto delle modifiche apportate alla cartografia di PSC e di RUE in accoglimento della riserva, l'estensione del territorio urbanizzato si riduce di circa 53.900 MQ.

A.2.2 - Ambiti urbani da riqualificare

Riserva

L'ambito APTa di Gualtieri (ex Cantine Chierici) è inserito nella maglia urbana ortogonale storica che circonda la pregevole piazza Bentivoglio ed occupa una consistente porzione dell'isolato delimitato da via Battisti e via Sauro; al fine di preservare il contesto storico ed inserire correttamente le nuove costruzioni, si è convenuto in sede di Accordo di Pianificazione di trasferire una parte dei nuovi volumi al di fuori del centro, in ambiti destinati alla nuova edificazione; si chiede di inserire tale obbligo nella scheda norma dell'ambito di trasformazione.

Risposta

Si accoglie la richiesta di rendere obbligatoria la delocalizzazione di parte dei 3480 mq di superficie complessiva (di cui 435 mq di edilizia ERS) previsti in sostituzione degli edifici esistenti (capannoni, uffici e residenza) nell'ambito APTa di Gualtieri capoluogo, localizzato nel centro storico tra via C.Battisti e via N.Sauro, per il quale non si riscontrano relazioni visive e funzionali dirette con "la pregevole Piazza Bentivoglio", dalla quale l'ambito da riqualificare in parola dista in linea d'aria più di 100 metri. Conseguentemente nella Scheda normativa d'ambito si sostituisce, al punto 3) – Direttive, nella fase "parte della volumetria potrà essere delocalizzata negli ambiti ANRomissis" la parola "potrà" con la parola "dovrà" fermo restando che le quantità da "delocalizzare" sono da definire in sede di POC. Si fa notare che la SC assegnata di 3480 Mq massimi corrisponde a $3480 \times 2,70 = 9396$ Mc. Ciò equivale ad un Indice di edificabilità territoriale It di 1,08 Mc/Mq comprensivo dei volumi utili e dei volumi accessori. Gli edifici esistenti, in buono stato di conservazione, hanno invece superficie lorda di circa Mq 2720 e volume lordo di circa Mc 18820. La scheda norma, assegnando 3480 Mq di SC corrispondenti a 9396 Mc, di fatto ipotizza una riduzione delle volumetrie esistenti di 9424 Mc pari al 53,13%. Il PSC, inoltre, in sostituzione dei capannoni esistenti prevede la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale; il più corretto inserimento delle nuove edificazioni nel contesto storico; il rispetto del sistema viabilistico d'impianto, della trama urbanistico-edilizia di valore storico – testimoniale, degli elementi di pregio ambientale con particolare riferimento ai viali alberati e all'impianto verde di pregio avendo cura di dare continuità al sistema di percorsi ciclo

pedonali di connessione al sistema dei servizi. Per altro verso e anche nella ipotesi di realizzare tutti i 3480 mq di SC max fuori terra con edifici a 2 piani utili, la superficie coperta massima risulterebbe di $3480 : 2 = 1740$ mq circa su una ST di 8700 mq ed il rapporto di copertura risulterebbe del 20%.

Gli indici urbanistici ed i parametri insediativi prefigurati nella scheda norma lasciano ampio spazio per predisporre scelte progettuali del tutto idonee a conseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana anche in un contesto delicato e problematico come quello del centro storico di Gualtieri e ciò senza significative delocalizzazioni delle volumetrie di progetto assegnate in quanto, in buona sostanza, il dimezzamento di volumi esistenti è già previsto nella medesima scheda norma di PSC.

A.2.3 - Fabbisogno e dimensionamento residenziale del Piano – Ambiti per nuovi insediamenti

Riserva

Richiamate le valutazioni di Conferenza di Pianificazione e la stima sul fabbisogno ventennale dell'Accordo di Pianificazione, si rileva che l'effettivo andamento della popolazione e della richiesta di alloggi nel periodo intercorso tra l'elaborazione delle previsioni e la data odierna hanno evidenziato che la capacità insediativa proposta dal PSC appare sovradimensionata. Infatti, l'andamento demografico deducibile dai dati pubblicati mostra un calo degli abitanti dal 2009 al 2012; a ciò va ad aggiungersi la generalizzata stasi dell'edilizia che richiederebbe maggiore attenzione verso il patrimonio già disponibile ed l'invenduto, più che prevedere una consistente messa a disposizione di nuovi ambiti di edificazione.

Si rileva in secondo luogo che, al fine di rispettare il limite di consumo di suolo agricolo imposto dal PTCP, la superficie fondiaria edificabile dei tre grandi ambiti per nuovi insediamenti residenziali viene ridotta al 30%, imponendo una quota minima del 60% di spazi permeabili per verde pubblico e privato: il conteggio della sola superficie fondiaria come consumo di suolo non soddisfa le prescrizioni del comma 5 art. 7 delle NA di PTCP, in quanto le superfici escluse dalle quote di incremento sono solo quelle per le dotazioni territoriali; le previsioni di piano superano pertanto il limite del 5% di incremento di territorio urbanizzato.

In relazione alle due nuove strade urbane previste a margine degli ambiti edificabili del capoluogo, si evidenzia infine che il PSC non contiene studi di traffico che motivino la necessità e la funzionalità della viabilità principale e secondaria prima e dopo l'ipotesi prevista, né sono state valutate la fattibilità e la sostenibilità ambientale di tali tracciati.

Tutto ciò richiamato, si richiede di ridurre drasticamente l'estensione degli ambiti residenziali di nuovo insediamento previsti dal PSC adottato al fine di ridurre il consumo di suolo agricolo programmato ad una dimensione compatibile con un rivalutato e realistico fabbisogno ipotizzabile per il 2025 e conforme alla soglia massima del 5% dell'urbanizzato, calcolata come previsto al comma 5 art. 7 delle NA di PTCP.

In relazione a detto ridimensionamento, si chiede di valutare la fattibilità delle due nuove strade a margine degli ambiti del capoluogo.

Risposta

Premesso :

- Che nell'Accordo di pianificazione, sottoscritto in data 15/03/2010, relativamente al fabbisogno residenziale "ventennale" da soddisfare in interventi di recupero e trasformazione dell'esistente e in interventi di nuova edificazione stimato in 689 – 756 alloggi (pari ad una media di 34-38 alloggi/anno per l'intero territorio comunale) nulla si obietta;
- Che viceversa nel medesimo Accordo viene prescritto :
 - a) l'obbligo di adeguamento del PSC al nuovo PTCP 2008 (successivamente approvato nel 2010);

- b) l'obbligo di assumere come obiettivo programmatico del PSC il rispetto della soglia massima di incremento del territorio urbanizzato fissato dall'art. 7 comma 5 del nuovo PTCP, che verrà verificata attraverso l'attuazione del Piano Operativo Comunale e sue varianti;
- c) l'obbligo di fare il calcolo distinto del dimensionamento di piano e della capacità insediativa teorica dello stesso;
- Che nel lungo iter di elaborazione del Documento preliminare e in sede delle Conferenze di pianificazione che si sono svolte dal 12/04/2007 al 22/01/2009, la Provincia ha avuto modo di esprimersi sulla individuazione delle nuove direttrici di espansione residenziale e sulle opzioni di localizzazione alternativa degli ambiti di sviluppo del territorio urbanizzabile evidenziati tanto per il Capoluogo che per la frazione di Santa Vittoria;

L'Amministrazione Comunale ritiene non del tutto pertinente ed accoglibile quanto richiesto nella riserva di cui al punto 2.3.

Detta riserva infatti fa riferimento:

- ad una proposta di PSC "sovradimensionata" rispetto all'andamento della popolazione residente del periodo 2009 – 2012;
- al calcolo dell'incremento del territorio urbanizzabile e di consumo di suolo che a parere dei competenti uffici provinciali non soddisfa le prescrizioni del comma 5 art. 7 delle norme di PTCP;
- al fatto che per le nuove strade urbane previste a margine degli ambiti edificabili del capoluogo il PSC non contiene studi di traffico che motivino la necessità e la funzionalità della viabilità principale e secondaria prima e dopo l'ipotesi prevista e al fatto che non sono state valutate la fattibilità e la sostenibilità ambientale di tali tracciati;

In forza delle considerazioni soprariportate, con la D.G.P. n° 314 del 17/12/2013 si richiede "di ridurre drasticamente l'estensione degli ambiti residenziali di nuovo insediamento previsti dal PSC adottato" allo scopo di contenere il consumo di suolo agricolo programmato ad una dimensione compatibile con un "rivalutato e realistico fabbisogno ipotizzabile per il 2025 e conforme alla soglia massima del 5% dell'urbanizzato calcolata come previsto al comma 5 art. 7 delle NA del PTCP".

A tali richieste si formulano le seguenti controdeduzioni.

A) Relativamente all'ipotesi di evoluzione demografica e di calcolo del fabbisogno edilizio per il periodo ventennale di validità del PSC, si evidenzia che nella relazione illustrativa al PSC adottato, al capitolo 2 - La componente strategica del progetto di PSC, il territorio di Gualtieri viene inquadrato nel sistema socioeconomico della Comunità del PO e che in particolare nella tabella riportata a pag. 21 si evidenzia che la popolazione del Comune nel periodo 1991 –2010 è aumentata da 6041 a 6696 abitanti (+655 abitanti; +10,84%) a fronte di una crescita complessiva degli abitanti nei 7 comuni della Comunità del PO, di 9689 abitanti pari al 17,46%.

In particolare nel periodo 2006 –2010, la popolazione residente a Gualtieri aumenta di 234 abitanti (+3,62%) con una crescita media di 47 abitanti/anno; ciò denuncia una tendenza di crescita inferiore alla media della Comunità del PO. Se tuttavia detta crescita fosse continuata con gli stessi trend del periodo 2006-2010 (5 anni) avrebbe portato la popolazione residente a scadenza del ventennio di validità del PSC (2014-2034) a $6696 + (58 \times 20) = 7777$ abitanti e cioè 456 abitanti in più rispetto alla previsione di crescita demografica (7321 abitanti) assunta a riferimento per la determinazione della quantità di popolazione residente per il periodo 2005 – 2025.

L'analisi della popolazione residente nel comune negli anni 2002-2012, pubblicati sul sito "Tuttitalia" sulla base dei dati ISTAT, riportano :

- popolazione 31/12/2001 = 6244
- popolazione 31/12/2012 = 6580
- variazione 2001–2012 = +336 abitanti pari a 5,38% (media annua +30,54 residenti).

Detta crescita demografica è stata assicurata da un saldo demografico negativo nel periodo 2002-2012 di 140 abitanti (12,72 ab/anno) e da un saldo migratorio positivo di +511 abitanti (46,45 ab/anno) nel medesimo periodo 2002-2012.

E' evidente che il saldo migratorio totale, sempre positivo nel periodo 2002-2009 ed invece sempre negativo, seppur di poco, nel periodo 2009-2012, è stato influenzato dai rientri dovuti alla perdurante crisi economica.

E' tuttavia plausibile che in una prospettiva ventennale si debba ipotizzare, anche solo sotto il profilo politico programmatico, il superamento dei fattori di crisi e la previsione di ripresa demografica specialmente in un contesto come quello della Comunità del Po nel quale Gualtieri si caratterizza come il comune cresciuto di meno nel periodo 1991-2010 e ciò anche per la scarsa disponibilità di aree edificabili di espansione del vigente PRG specialmente nel capoluogo.

Alla luce di quanto sopra, assumendo come ipotesi obiettivo che la popolazione residente al 2034 (periodo ventennale di scadenza di un PSC che viene approvato nel 2014) cresca con lo stesso trend che si è manifestato nel periodo 2001-2012 ($30,54 \text{ ab/anno} \times 20 = +610,8 \text{ abitanti}$), si avrebbe una popolazione residente di $6580+611 = 7191 \text{ abitanti}$ e cioè 109 abitanti in meno rispetto ai 7300 abitanti di progetto assunti a riferimento del PSC per il periodo 2005-2025.

Allungando la scadenza del PSC dal 2025 al 2034, la composizione media del nucleo familiare potrebbe ridursi dagli attuali 2,46 componenti per nucleo ai futuri 2,30 – 2,25 componenti.

In tale nuova ipotesi di minore crescita demografica ma di più spinto frazionamento familiare, il fabbisogno ventennale di edilizia residenziale per il periodo 2013-2034 può essere così rideterminato .

- popolazione residente al 31/12/2012 = 6580; famiglie 2668
- popolazione residente di progetto al 2034 = 7200 abitanti
- composizione media del nucleo familiare al 31/12/2012 = 2,46
- composizione media del nucleo familiare al 31/12/2034 = 2,30 massimo - 2,25 minimo
- famiglie di progetto al 31/12/2034 = $(7200 : 2,30) = 3130 \text{ minimo}$
 $(7200 : 2,25) = 3200 \text{ massimo}$
- famiglie di nuova formazione nel periodo 2013 – 2034 = 462 minimo - 532 massimo

Il fabbisogno abitativo primario viene pertanto ridefinito in 462 alloggi minimo e in 532 alloggi massimo.

Aggiungendo a tale fabbisogno primario lo stock di alloggi necessari per la rotazione abitativa e gli alloggi utilizzati per usi diversi dalla residenza (che si possono complessivamente stimare, come già fatto nel Documento preliminare, in circa il 5% del patrimonio edilizio occupato, per una quantità di 150 alloggi) si ha un fabbisogno alloggi di :

- $462+150 = 612 \text{ alloggi minimo}$ (77 alloggi in meno rispetto al fabbisogno del D.P.)
- $532+150 = 682 \text{ alloggi massimo}$ (74 alloggi in meno rispetto al fabbisogno da D.P.)

Poiché il dimensionamento residenziale del PSC adottato, come dimostrato alle pag. 62 e 63 della Relazione illustrativa al progetto (Vol PS1), risulta essere di 648 alloggi con pezzatura media di 90 mq di superficie complessiva per alloggio (comprensivi cioè di superficie utile e superficie accessoria) si potrebbe confermare la capacità edificatoria delle aree di trasformazione (Ambiti APTa e APTb) e degli ambiti di nuovo insediamento (Ambiti ANR a-b-c-d) che nel loro insieme danno luogo a $(78 + 359) = 437 \text{ alloggi per } (437 \times 90) = 39.330 \text{ mq di SC}$ (superficie complessiva). Detto dimensionamento infatti risulta comunque compreso tra il fabbisogno minimo e massimo ricalcolato come sopra evidenziato.

Per di più è da notare che per gli Ambiti di nuovo insediamento le tipologie insediative previste sono quelle prevalenti delle case singole o abbinata, come documentato negli Schemi di assetto di comparto allegati in calce alla presente relazione di controdeduzione.

Con tali tipologie insediative è da prevedere che la pezzatura media degli alloggi in SC sarà in realtà superiore ai 90 mq/alloggio utilizzati nella tabella riportata a pag. 63 della Relazione illustrativa al PSC adottato e si avvicinerà più realisticamente ai 120 mq di superficie complessiva (SC) per alloggio.

Con tale previsione il dimensionamento "reale" di PSC risulterebbe di $(39.330 : 120) = 327$ anziché 437 alloggi, con una media di $(327 : 20) = 16,35$ alloggi/anno realizzabili negli ambiti APT e ANR del territorio comunale.

Affermare che in tale situazione di capacità edificatoria reale degli ambiti APT e ANR si è di fronte ad un PSC sovradimensionato per il quale necessiterebbero "drastiche" riduzioni degli Ambiti residenziali di nuovo insediamento previsti nel PSC adottato, non solo non corrisponde a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione del 15/03/2010 ma nemmeno agli atti tecnici del progetto adottato, ivi compreso il fatto che le aree di nuovo insediamento stanno entro il limite del 5% di incremento del territorio urbanizzato calcolato come riportato al comma 5 art. 7 della NA del PTCP, come peraltro documentato nella Relazione illustrativa al progetto.

Relativamente alla capacità insediativa teorica del PSC adottato, quantificata in 729 alloggi come riportato nella tabella a pag. 63 della Relazione illustrativa al progetto, e perciò 47 alloggi in più rispetto al fabbisogno massimo ricalcolato per il periodo 2013-2034, si evidenzia che di questi:

100 alloggi sono ricavabili in interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e di integrazione dei tessuti esistenti; 111 alloggi vengono quantificati come residuo dei PP del previgente PRG in corso di attuazione al 27/07/2012 (data di adozione del PSC); 83 alloggi sono ricavabili negli ambiti produttivi da trasformare APT (aree già edificate) ed infine 435 alloggi (59,67%) sono ricavabili negli ambiti di nuovo insediamento (ANR a-b-c-d).

Ad essere pignoli, quindi, il PSC adottato, mentre risulta correttamente dimensionato rispetto al fabbisogno abitativo ricalcolato per il periodo 2013-2034, risulta avere una capacità insediativa teorica superiore di 47 alloggi al fabbisogno massimo dovuta alle quote di edificabilità aggiuntive previste nelle Schede norma per le eventuali delocalizzazioni/perequazione da regolare comunque con il POC.

B) Per quanto riguarda il rispetto del limite di consumo di suolo agricolo imposto dal PTCP, si richiama quanto riportato a pag. 69 della relazione illustrativa al PSC adottato che riassume nei seguenti dati la situazione

- Territorio urbanizzato prevalentemente residenziale = 211 Ha di ST
- Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale = 10,5 Ha di ST
- Rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato = 4,976%

Il territorio urbanizzato prevalentemente residenziale è desunto dalla misurazione computerizzata dei tessuti urbani consolidati rappresentati nelle tavole di PSC con esclusione degli ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva.

Il territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale è determinato nel rispetto delle prescrizioni attuative contenute nelle Schede norma degli ambiti ANRa-b-c-d che impongono il limite massimo della superficie fondiaria di progetto, escludendo quindi dal calcolo le dotazioni territoriali che si ha l'obbligo di reperire nella misura minima del 70%.

Il conteggio di dettaglio, che trova riscontro nelle singole Schede norma, è il seguente.

- Ambito ANRa – ST = Mq 148.600; Sf max = Mq 45.000 (30,28%)
- Ambito ANRb – ST = Mq 91.400; Sf max = Mq 28.000 (30,63%)
- Ambito ANRc – ST = Mq 7.600; Sf max = Mq 3.000 (39,47%)
- Ambito ANRd – ST = Mq 93.200; Sf max = Mq 29.000 (31,11%)

Poiché nell'ambito ANRd l'area n° 2, la cui superficie fondiaria sarà definita in sede di POC, è riservata al potenziamento dei servizi pubblici, delle attrezzature sportive e ricreative e delle aree a verde pubblico (tutte da quantificarsi nelle dotazioni territoriali anche se di proprietà della parrocchia), risulta che il territorio urbanizzabile dei quattro comparti di nuova previsione che insistono su suolo agricolo ammonta a complessivi 105.000 Mq (10,50 Ha) come correttamente riportato nella Relazione illustrativa al progetto.

Ribadito quanto sopra, in accoglimento sia della riserva provinciale e sia delle prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi per la Valutazione Ambientale Strategica del 9/12/2013 (con particolare riferimento al parere del Rappresentante della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio delle province di BO, MO, e RE, che richiede di classificare a verde pubblico inedificabile parte dell'ambito ANRd di Santa Vittoria che per circa metà ricade entro la fascia dei 150 metri della Fossa Marza, fascia di tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004) si modificano tuttavia gli ambiti ANRa del Capoluogo e ANRd di Santa Vittoria come in dettaglio riportato degli elaborati cartografici di PSC controdedotto e nelle relative Schede Norma/VAS.

In base alle modifiche apportate, la ST dell'ambito ANRa si riduce da 148.600 Mq a 89.400 Mq e la ST dell'ambito ANRd si riduce da 93.200 Mq a 60.800 Mq., per un totale di -91.600 Mq di ST.

La Superficie fondiaria massima viene ridefinita come evidenziato nelle Schede Norma/VAS, in modo che il rapporto tra territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile a prevalente destinazione residenziale resti inferiore al 5% come richiesto dalle Norme di PTCP.

Tutto ciò precisato ed in conseguenza del fatto : che la riduzione della ST degli ambiti ANRa – ANRd e ANRc ammonta complessivamente a 92.550 Mq e la SF max di 12.500 Mq (dei quali 12.000 Mq nell'ambito ANRa e 500 mq nell'ambito ANRc); che la riclassificazione ad ambiti agricoli dei tessuti urbani consolidati di frangia di cui al precedente punto A.2.1 riducono di circa 53.900 Mq l'estensione del territorio urbanizzato; che l'accoglimento delle osservazioni dei privati ed il ridisegno dell'ambito ANRd riducono l'estensione del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, si riformula il conteggio del rapporto tra territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile del PSC controdedotto come segue:

- Territorio urbanizzato prevalentemente residenziale = 204,20 Ha di ST
- Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale = 9,25 Ha di ST
- Rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato = 4,53% < 5%.

Per quanto sopra risulta dimostrato che il PSC controdedotto rispetta i limiti imposti dal PTCP vigente.

A sostegno di quanto si afferma si allegano 3 possibili schemi di assetto urbanistico degli ambiti ANRa e ANRb, fermo restando che dette ipotesi di organizzazione planimetrica dei comparti vengono offerti a titolo puramente indicativo e che le soluzioni di assetto urbanistico definitivo dovranno essere elaborate in sede di POC e di PUA avendo l'obbligo di rispettare le superfici fondiarie massime e le capacità edificatorie precisate per ciascun ambito nelle Schede norma di PSC.

C) Per quanto infine riguarda la considerazione relativa alle due nuove strade urbane previste a margine degli ambiti edificabili del capoluogo di cui, a parere della Provincia, non risulta sufficientemente motivata tanto la necessità e la funzionalità in rapporto ai flussi di traffico esistenti e di progetto quanto la fattibilità e la sostenibilità dei tracciati, corre l'obbligo di precisare quanto segue :

- a) relativamente al tema della viabilità, la valutazione ambientale strategica (Vol. PS3), alle pagg. 14-15-16-17-18-19-20-21-22, affronta il tema del miglioramento delle condizioni di

circolazione veicolare e delle condizioni di sostenibilità ambientale delle previsioni di piano attraverso la descrizione del quadro della mobilità comunale; la definizione del grafo stradale nello scenario futuro; la stima dei flussi veicolari futuri; la stima della qualità di circolazione veicolare;

- b) le considerazioni conclusive riportate al punto 5.6 (pag. 22 del Volume PS3) affermano << Dalla valutazione realizzata emerge un quadro della viabilità futura nello scenario 2025 riferita al Comune di Gualtieri generalmente buono. L'apertura della Cispadana e la realizzazione delle bretelle di collegamento ad Ovest (tra la SP63R e l'attuale SP62R) e ad Est (tra Via Allende e l'attuale SP62R) portano, in concreto, ad un miglioramento della viabilità del capoluogo, sgravando il centro da un'alta percentuale di traffico di transito in direzione est (Guastalla) – ovest (Gualtieri) – sud (Reggio Emilia).

Si valuta che le espansioni a destinazione residenziale e produttiva non saranno d'entità tale da variare considerevolmente la distribuzione dei flussi veicolari allo stato attuale. >>

- c) dette considerazioni conclusive sono state condivise nella Conferenza di Servizi per la VAS tenutasi in data 9/12/2013, nella quale i soggetti competenti in materia ambientale partecipanti alla seduta hanno espresso parere favorevole senza sollevare specifiche obiezioni nel merito della individuazione e della fattibilità dei tracciati stradali in parola.

Peraltro trattasi del ridisegno di viabilità di progetto di rilievo comunale già prevista, con disegno più ridondante, nel PRG previgente, che si rende necessaria innanzitutto per evitare l'attraversamento delle aree del centro storico con particolare riferimento ai flussi di traffico urbani e a quelli che dalla viabilità d'argine PO accedono alle zone produttive del Capoluogo e alla Cispadana.

In secondo luogo, le bretelle viabilistiche in parola servono a svuotare verso ovest e verso est i nuovi ambiti residenziali ANRa e ANRb per metterli in più diretta comunicazione con la strada d'argine PO, con le zone produttive del capoluogo e con la Cispadana, evitando in tal modo che i flussi di traffico generati dai nuovi insediamenti gravino sui tessuti storici e sulle aree residenziali consolidate già totalmente edificate, servite da viabilità a fondo cieco o da strade di limitata sezione sulle quali si accede direttamente da lotti che le costeggiano.

In particolare per l'ambito ovest ANRa si utilizza il tracciato di via Cantone da via Allende alla comunale per Codisotto, prevedendo ex novo solamente il prolungamento di via Cantone nel tratto nord che va dalla ferrovia alla strada d'argine PO (circa 220 metri di nuova viabilità).

Gli schemi di urbanizzazione dell'ambito ANRa (sol. A e sol. B) e dell'ambito ANRb disegnati su basi catastali, documentano sufficientemente, a giudizio dello scrivente, tanto la fattibilità tecnica che ambientale delle previsioni viabilistiche quanto la loro funzionalità in rapporto al contesto urbanizzato e alla necessità di servire adeguatamente le nuove aree edificabili prevedendo le fasce di ambientazione stradale prescritte nelle Schede norma/VAS di PSC e la continuità dei percorsi ciclopedonali e del verde pubblico.

A.2.4 - Ambiti produttivi di integrazione dell'esistente

Riserva

Si chiede di motivare i previsti ampliamenti delle zone produttive del capoluogo e di Santa Vittoria alla luce delle reali necessità delle aziende insediate, ai sensi del comma 2 art. 12 di PTCP e di prevederne l'attuazione a fronte di esplicite richieste di sviluppo industriale delle imprese.

Risposta

Relativamente alla richiesta di motivazione degli ampliamenti di zone produttive artigianali – industriali previsti nel PSC adottato nel settore sud – ovest del capoluogo (ambito APIEa) in continuità con le zone produttive esistenti e a Santa Vittoria (ambito APIEb) in continuità con la zona artigianale già totalmente insediata e di recente urbanizzazione, si richiamano le considerazioni più volte fatte in

sede di Conferenza di pianificazione e nella stessa relazione illustrativa al progetto (nel paragrafo 3.4.2 a pagina 50 della medesima relazione illustrativa).

Si tratta infatti di due piccoli ambiti con ST di 41.300 Mq per l'ambito APIEa del capoluogo e di 20.000 Mq per l'ambito APIEb di Santa Vittoria "Riservati prevalentemente all'espansione delle attività insediate e alla nuova edificazione di attività produttive già insediate nel territorio comunale, da attuarsi tramite Accordo con i privati e previo inserimento nel POC", evidentemente nel periodo ventennale di validità del PSC.

Dalle superfici territoriali di nuova previsione (in totale circa 61.300 Mq) vanno detratte le dotazioni territoriali, che si devono reperire nella misura minima del 40% in quanto le Schede norma impongono il limite massimo della superficie fondiaria di progetto nel 60% della ST.

In definitiva ai 61.300 Mq di ST corrispondono circa 36.800 Mq di SF artigianale – industriale, che rispetto ai tessuti artigianali – industriali urbani consolidati ed edificati confermati dal PRG previgente (circa 920.000 Mq) rappresentano una percentuale di incremento del 4% circa.

Pretendere di conoscere alla data di formazione del PSC le "reali" necessità di ampliamento delle aziende insediate nel territorio comunale che potrebbero necessitare di ampliamento fisico degli stabilimenti quando siano già insediate al confine delle aree di nuova previsione, ovvero di nuove costruzioni quando siano insediate su altre aree artigianali – industriali del territorio comunale in lotti interclusi nei quali non siano più possibili ampliamenti dei capannoni esistenti per avvenuto sfruttamento degli indici urbanistici ed edilizi, appare in verità richiesta almeno discutibile.

Per quanto sopra e poiché l'art. 12 delle NA del PTCP, al comma 2 lettera b) a determinate condizioni consente ai comuni che elaborano il PSC di prevedere "modesti ampliamenti" rispetto alle aree industriali - artigianali insediate alla data di adozione del PTCP 2010, l'Amministrazione Comunale di Gualtieri ritiene di aver operato nel rispetto della direttiva.

Osservazione

La scheda norma, riferita all'ambito APIEa di ampliamento della zona produttiva del capoluogo a sud della Cispadana, non riporta l'obbligo di realizzare la strada di accesso dalla nuova rotonda sulla SS63, che consentirebbe di distribuire il traffico in tutta l'area e di chiudere i vecchi accessi dalla strada statale. Si richiede di vincolare la realizzazione dell'ambito di ampliamento a tale infrastruttura, in quanto indispensabile per regolare e mettere in sicurezza la circolazione veicolare di tutta la zona produttiva, completando il disegno stradale del comparto urbano a sud della Cispadana.

Risposta

Si prende atto della richiesta di inserire nella Scheda norma relativa all'ambito APIEa del capoluogo l'obbligo di realizzare la strada di accesso dalla nuova rotonda sulla SS63 come peraltro evidenziato graficamente nella cartografia di PSC.

A.2.5 - Ambiti per attività produttive speciali esistenti in territorio rurale

Riserva

Il PSC e RUE adottati confermano 5 lotti per attività produttive in territorio rurale individuati dal PRG, per i quali si propongono non solo strategie di conferma dell'esistente, ma anche indici edificatori di tipo urbano, interventi di ampliamento e nuova costruzione e possibilità di insediare altre funzioni produttive, sia pure con variante al PSC/RUE.

Il PTCP persegue la conservazione e l'omogeneità del territorio rurale e stabilisce che gli insediamenti puntuali non possano essere classificati come territorio urbanizzato; qualora lo siano già nel PRG previgente, i Comuni motivano quali situazioni assoggettare ad adeguata disciplina, sulla base di valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

Si chiede pertanto che, ai sensi degli artt. 6 e 12 di PTCP, venga verificata la sostenibilità di tali insediamenti e che venga dettata la disciplina specifica per ogni attività, stabilendo una percentuale massima di ampliamento degli edifici e non un indice edificatorio.

Osservazione

Si chiede anche, conformemente con quanto previsto dagli altri comuni che hanno adeguato la loro strumentazione al PTCP ed alla LR 20, che questi lotti produttivi isolati vengono rappresentati come parte del territorio rurale, individuandoli con un perimetro ed una norma di RUE che ne precisa le discipline.

In merito alle singole aree si precisa inoltre quanto segue:

Osservazione

APS1 cantina sociale di Gualtieri: la lavorazione di prodotti agro-alimentari di carattere aziendale, interaziendale e cooperativo è attività ammessa in territorio rurale e non necessita di una zonizzazione urbana; si chiede pertanto di eliminare il tessuto.

Riserva

APS2 sull'argine al confine est, lavorazione inerti: le attività estrattive e quelle ad esse connesse sono regolate con specifica disciplina dal PAE comunale, che viene recepito dal RUE; non è coerente la classificazione come ambito produttivo, con indici edificatori piuttosto elevati, in area tutelata dal PTCP/PAI, dal Codice Beni Culturali e dal SIC ZPS della golena del PO; si chiede di ricondurre la disciplina, grafica e normativa, dell'area al PAE vigente.

Osservazione

APS5 sotto alla Cispadana, per attività di autotrasporto, stoccaggio e recupero inerti: l'area deriva da un Accordo di Programma del 2004/2005 a cui è seguita l'approvazione di Piano Particolareggiato approvato nel 2006 e mai attuato nè convenzionato; si chiede di verificare le attuali esigenze delle ditte proprietarie e di ridimensionare l'ambito in base a queste.

A.2.5 - Risposta

Per quanto riguarda i 5 ambiti produttivi speciali esistenti in territorio rurale, tutti previsti nel previgente PRG e tutti regolarmente approvati dagli Organi sovracomunali competenti (Regione Emilia Romagna e Provincia di Reggio Emilia) nonché oggetto della Valsat/VAS del PSC, si prende atto della opportunità di limitare le possibilità insediative alle necessità documentate ed ambientalmente sostenibili delle attività produttive esistenti o semplicemente previste ma non ancora realizzate come accade per l'ambito APS5 (oggetto di specifica variante al PRG, discendente da Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia, per la delocalizzazione di una attività di trattamento, stoccaggio e commercio di inerti da demolizioni edili e stradali) e per l'ambito APS4 (oggetto di specifica variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della Lg. Rg. 47/78 – Variante "UNIVAR" – recentemente assentita dalla stessa Provincia).

Conseguentemente, in accoglimento delle riserve provinciali :

- si rappresentano con appositi perimetri e siglature gli Ambiti produttivi speciali in questione, come parte del territorio rurale in cui sono immersi;
- si dettano nel RUE specifiche disposizioni normative facendo salve le previsioni attuative del previgente PRG che già regolamentava in dettaglio e con norme particolari gli ambiti APS4 e APS5, nonché definendo invece le percentuali di ampliamento massimo delle costruzioni esistenti, autorizzabili solamente per rendere possibile documentate e sostenibili esigenze di prosecuzione e razionalizzazione delle attività insediate alla data di adozione del PSC, per gli ambiti APS1 (Cantina sociale di Gualtieri) e APS3 (Lavorazione budella);

- si modifica la retinatura e la normativa dell'ambito APS2, localizzato sull'argine del Crostolo al confine comunale est, relativo ad una attività di lavorazione inerti già regolata con specifica disciplina dal PAE comunale vigente.

A.2.6 - Ambiti per insediamenti commerciali

Riserva

Richiamata l'ampia discussione riguardante l'area commerciale posta a sud della Cispadana, avvenuta sia in sede di Conferenza di Pianificazione che nei numerosi tavoli di concertazione e nella Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione della grande struttura alimentare insediata nel lotto "Conv. 9" e viste le determinazioni del PTCP approvato, che prevede per quell'area un insediamento commerciale di livello B (insediamenti di rilevanza provinciale di livello inferiore) tipologia 6 (aree commerciali integrate di livello inferiore) :

Si richiede, conformemente alle prescrizioni di PTCP, di delimitare l'area commerciale entro i 5 Ha di superficie territoriale e specificare il limite massimo consentito degli insediamenti commerciali all'interno dell' ACI, che si rammenta essere il seguente:

- 1 grande struttura alimentare con superficie di vendita massima di 2.500 mq,
- 1 grande struttura non alimentare con superficie di vendita massima di 2.500 mq,
- 1 aggregazione di medie strutture di vendita di livello inferiore, fino ad un massimo di 5.000 mq di superficie di vendita complessiva.

Si chiede inoltre di fornire lo stato di attuazione delle previsioni commerciali già realizzate conformemente alle tipologie codificate all'art. 18 delle NA di PTCP.

Risposta

Si prende atto della richiesta di delimitare "l'area commerciale entro i 5 Ha di superficie territoriale e specificare il limite massimo consentito degli insediamenti commerciali all'interno dell' ACI e cioè : 1 grande struttura alimentare con superficie di vendita massima di 2.500 mq; 1 grande struttura non alimentare con superficie di vendita massima di 2.500 mq; 1 aggregazione di medie strutture di vendita di livello inferiore, fino ad un massimo di 5.000 mq di superficie di vendita complessiva".

Poiché tuttavia le aree interessate da tale disponibilità insediativa sono tanto quelle consolidate individuate nel PSC come "Ambito per insediamenti e strutture commerciali di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore di tipologia 6 del POIC/PTCP", quanto l'ambito APCa con queste confinanti, nel quale la Scheda norma di PSC consente di insediare una medio grande struttura di vendita non alimentare per una Sv massima di 1500 Mq, pare opportuno rinviare al POC la perimetrazione dei 5 Ha di superficie territoriale a destinazione commerciale nelle quali sarà possibile localizzare le tipologie commerciali e le superfici di vendita soprariportate.

Riserva

In relazione alla richiesta formulata in Conferenza di:

- "approfondire, prima dell'approvazione del PSC, il ruolo che il Comune di Gualtieri intende assumere, all'interno del territorio della bassa reggiana, per quanto riguarda le funzioni terziarie, ricreative e di servizio, e che tale obiettivo programmatico debba essere supportato da uno specifico studio che delinei le strategie per la rete commerciale, in particolare riferito alla valorizzazione del centro storico"
- "valutare compatibilità e relazioni tra la valorizzazione del centro storico, dichiarata nel DP, e la previsione del nuovo insediamento commerciale a sud del capoluogo"

si chiede di allegare o recepire all'interno dello strumento urbanistico, per quanto di pertinenza, i risultati di tale studio e valutazione, in osservanza di quanto richiesto all'art. 17 comma 4, art. 19 comma 6 e art. 21 delle NA di PTCP.

Risposta

In relazione a quanto sopra richiesto :

- Si allega il "Progetto di massima per la promozione e la valorizzazione di uno spazio commerciale omogeneo nel Capoluogo" redatto per incarico del Comune nel 2008-2009 dalla Eubios s.r.l. di Bologna, costituito dai seguenti elaborati :
R01 – Relazione Tecnico Illustrativa (Analisi e inquadramento)
R02 – Documentazione fotografica
R03 – Abaco delle vetrine
R04 – Relazione Tecnico Illustrativa di progetto
Tav. 1 – Inquadramento dell'ambito di studio
Tav. 2 – Lettura elementi tipologici e destinazione d'uso prevalente
Tav. 3 – Indagine e mappatura delle attività commerciali
Tav. 4a – Abaco delle vetrine di Piazza Bentivoglio
Tav. 4b – Abaco delle vetrine di Via Garibaldi
Tav. 4c – Abaco delle vetrine di Via Vittorio Emanuele II
Tav. 5 – Metaprogetto
Tav. 6 – Il sistema degli accessi e visuali prospettiche
Tav. 7 – Il sistema delle Piazze
Tav. 8 – Linee progettuali per il potenziamento commerciale.
- Si precisa che il PSC recepisce e nulla aggiunge nel consolidato a quanto già convenuto con la Provincia di Reggio Emilia in sede di Conferenza di Pianificazione e nei numerosi tavoli di concertazione e nella Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione della grande struttura alimentare insediata nel lotto "Conv. 9" dove è stato realizzato il Centro commerciale "Ligabue" e la multisala cinematografica con i relativi uffici e servizi;
- Si evidenzia che la disciplina del RUE, con particolare riferimento alla Disciplina particolareggiata del Centro Storico del capoluogo, consente di realizzare gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici e delle piazze storiche programmati nello studio di settore allegato, teso a valorizzare le attività commerciali esistenti e a promuoverne di nuove;
- Si ribadisce che compete all'Amministrazione Comunale, in accordo con la Provincia, attraverso il POC e alla normale attività amministrativa dare seguito agli interventi attuativi in rapporto alle risorse pubbliche e private via via disponibili.

A.3 - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Osservazione

Oltre a quanto sopra espresso per le nuove previsioni di viabilità locale, si osserva che la rete dei percorsi ciclopedonali non sembra individuare le connessioni tra il capoluogo e le frazioni, nè il collegamento tra il centro storico di Gualtieri e "l'itinerario ciclabile europeo del Po", obiettivo indicato anche della scheda CP3 Contesto del Po del PTCP.

Si chiede di studiare tali connessioni, inserendole nello strumento urbanistico in scala adeguata e con la relativa gerarchia.

Risposta

Si richiamano le controdeduzioni svolte al precedente punto A.2.3 per quanto riguarda le bretelle viabilistiche previste ad est e ad ovest del Capoluogo e si prende atto della osservazione relativa al

sistema dei percorsi ciclopedonali precisando che lo stesso è già rappresentato in modo articolato con simbologia a pallini blu (Piste ciclopedonali esistenti e di progetto) tanto sulle tavole di PSC che di RUE.

A.4 - ASPETTI LEGATI ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

Riserva

Al fine di segnalare compiutamente le limitazioni alle attività derivanti dall'instabilità dei terreni e dal rischio idraulico e di rispettare quanto previsto dalla LR15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", si chiede di riportare il riferimento agli articoli delle Norme di Attuazione di PTCP riguardanti i diversi aspetti di fragilità di interesse per il territorio di Gualtieri.

Particolare attenzione dovrà essere posta al richiamo dell'art. 70 delle NA di PTCP "Attenuazione e invarianza idraulica", rispetto al quale è necessario integrare il Quadro Conoscitivo con la carta delle Aree Storicamente Inondate dell'Allegato 6 al QC del PTCP 2010 a cui l'articolo si riferisce.

Per tutti gli ambiti a cui si applica il principio di invarianza idraulica è necessario che le prescrizioni contenute nelle Schede d'Ambito relative alla realizzazione di vasche di prima pioggia e ogni misura volta a limitare l'esposizione degli interventi al rischio generato da allagamenti, sia valutato attraverso le modalità definite nell'art. 70 delle NA del PTCP 2010.

Risposta

Si prende atto della riserva che richiede di riportare nel corpo tecnico normativo i riferimenti agli articoli delle norme di PTCP riguardanti i diversi aspetti di fragilità di interesse per il territorio comunale di Gualtieri.

In particolare, relativamente al tema "Attenuazione e invarianza idraulica" si precisa che in sede di redazione del Quadro conoscitivo è stato redatto uno specifico studio sul sistema delle acque superficiali (si veda il volume AS1) ed è stata redatta la "Carta degli Allagamenti" specificatamente riferita al territorio comunale nella quale sono evidenziate, oltre alle aree interessate dalla piena del 1951 del Po (intero territorio comunale), le aree che nel periodo 1958-2006 hanno fatto registrare da 2 a 5 allagamenti (aree a morfologia depressa a ovest di Santa Vittoria e aree a cavaliere del Collettore Alfiere nella zona centrale del territorio comunale) e le zone di esondazione rilevate da AGAC, con Tr <5 anni, nel Capoluogo (Piazza Bentivoglio ed isolato Peep tra via Don Sturzo e la zona sportiva).

Nella relazione illustrativa allo Studio sul Sistema delle acque superficiali soprarichiamato (volume AS1), articolato in 6 capitoli (Il Fiume Po; Il Torrente Crostolo; Il reticolo idrografico minore; Il sistema di approvvigionamento idrico e depurativo; Difficoltà idraulica del reticolo idrografico minore e della rete fognaria); 34 figure; 21 tabelle; 6 grafici, viene affrontato il tema delle criticità idrauliche del territorio comunale in modo articolato e puntuale e vengono rappresentate in particolare le aree del fiume Po collocate in fascia A; B; (aree di golena aperta e chiusa) e aree in fascia C del PAI, nonché le aree in fascia A e in fascia C del Crostolo, tutti elementi riportati negli elaborati di PSC di progetto in conformità al PTCP 2010.

Dagli elaborati cartografici del PAI e del PSC (si veda la Tav. PS4 "Carta di vincoli e delle tutele" del PSC adottato) risulta che tutto il territorio comunale di Gualtieri a sud dell'argine maestro del Po (e ad ovest del corso del Crostolo) ricade in fascia C in quanto, come è noto, l'area di Gualtieri tutta e la Bassa Reggiana è stata interessata dalla piena del Po del 1951.

Nella Relazione illustrativa allo specifico studio idraulico, redatto in sede di formazione del Quadro conoscitivo dallo Studio associato di ingegneria Gasparini, si richiamano anche gli interventi di innalzamento degli argini del Po e del Crostolo fatti fino a Santa Vittoria in occasione delle piene del 1994 e del 2000.

A pag. 25 della Relazione illustrativa richiamata si afferma << Attualmente, a seguito dei recenti lavori di rialzo e ringrosso, le arginature del Fiume Po e del Torrente Crostolo sono state adeguate alla piena massima di riferimento (con riferimento alle piene del '94 e del '51), con franco di un metro, portandole ad una quota di circa 30 cm s.l.m., cioè a circa 8-9 metri di altezza sopra il piano di campagna. >>

Il richiamo alla necessità di integrare il Quadro conoscitivo con la carta delle "Aree storicamente inondate dal 1936 al 2006" dell'allegato 6 al Q.C. del PTCP 2010, nulla aggiunge a quanto rilevato nella Relazione illustrativa al "Sistema delle acque superficiali" (Vol AS1 del Quadro conoscitivo del PSC).

In base all'estensione delle aree alluvionate riportate in detto elaborato cartografico, infatti, tutto il territorio di Gualtieri extragoleno Po risulta investito dagli eventi alluvionali causati dallo straripamento del Po del novembre 1951 e viene dal PAI e dal PTCP 2010 ricompreso in fascia "C".

Ad ogni buon conto si prende atto che "Per tutti gli ambiti in cui si applica il principio di invarianza idraulica le schede d'ambito evidenzieranno che le prescrizioni relative alla realizzazione di vasche di prima pioggia e ogni misura volta a limitare l'esposizione degli interventi al rischio generato da allagamenti dovrà essere valutato in sede attuativa attraverso le modalità definite dall'art. 70 della N.A. del PTCP 2010".

A.5 - NORME DI ATTUAZIONE

Riserva

Art. 1.7 Rapporti tra PSC, RUE e POC

Comma 3 - La possibilità di modificare le delimitazioni di ambiti, aree, zone e perimetri riportati dalla cartografia del PSC è attribuita solo al POC, nei limiti di quanto stabilito all'art. 28 comma 3 della LR 20/2000 s.m.i.; mentre il RUE può solo stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità con le previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili. Si chiede di modificare in tal senso la norma.

Risposta

Si accoglie la riserva eliminando dal testo del comma 3 dell'art.1.7 - Rapporti tra PSC, RUE e POC - i riferimenti al RUE e riformulandolo come segue :

<< Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 28 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., potrà altresì apportare rettifiche alle delimitazioni degli ambiti, delle aree, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento grafico, comunque denominato, riportato nella cartografia del PSC, al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti. >>

Riserva

Art. 1.9 Modalità di attuazione del PSC

Comma 5 – Non si ritiene che il RUE possa subordinare a PUA un ambito attuabile nel PSC ad intervento diretto, in quanto il Piano attuativo è uno strumento che deriva esclusivamente dal POC; se sussistono esigenze di riqualificazione, queste dovrebbero essere pianificate dal PSC.

Risposta

Si accoglie la riserva eliminando nella seconda riga del 5 comma dell'art.1.9 - Modalità di attuazione del PSC – le parole "a PUA o".

Riserva*Art. 3.3 Territorio rurale*

Comma 4 - Si chiede di ricondurre la declaratoria a quanto previsto dalla LR 20 art. 30 comma 6 e art. A-17 e A-20, che precisano quali interventi in territorio rurale sono assoggettabili a POC.

Comma 5 - Si considera ammissibile la trasformazione a residenza degli ex fabbricati produttivi agricoli con impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola, alle condizioni di cui al comma 2b) dell'art. A-21 LR20, solamente se tali caratteristiche di impianto e tipologia sono state puntualmente individuate nelle schede di indagine sul patrimonio edilizio sparso contenuta nel Quadro Conoscitivo di PSC.

Risposta

Comma 4 – Si evidenzia che il comma in argomento è conforme alle direttive del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, con particolare riferimento alla lettera g) del comma 4 dell'art. 6 delle sue NA. Il PSC ha pertanto recepito quanto dettato dal medesimo PTCP, il quale dovrebbe essere conforme alla Legge Regionale 20/2000 e s.m.i..

Comma 5 – Anche in questo caso il comma in argomento è conforme alle direttive del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, con particolare riferimento alla lettera h) del comma 4 dell'art. 6 delle sue NA e agli indirizzi contenuti al punto 2.1.1 dell'Allegato 04 – Linee guida per la disciplina del territorio rurale – delle NA del medesimo PTCP. Si rammenta tuttavia che nelle Schede di indagine sul patrimonio edilizio extraurbano (Tavv. A.01) allegata al Quadro Conoscitivo del PSC di Gualtieri valutato in Conferenza di Pianificazione, per ciascun edificio e/o complesso edilizio sono riportate anche la classificazione tipologica; l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione; il valore architettonico; l'alterazione delle caratteristiche originarie; la destinazione d'uso prevalente. Si fa peraltro presente che il comma 2 lettera b) dell'art. A-21 della Lg.Rg. 20/2000, non prescrive che la trasformazione a residenza sia ammissibile "solamente se tali caratteristiche di impianto e tipologia sono state puntualmente individuate nelle schede di indagine sul patrimonio edilizio sparso contenuta nel Quadro Conoscitivo di PSC".

Riserva*Art. 5.2 Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale*

Tessuti urbani consolidati di frangia ACF: non è conforme alla disciplina urbanistica la possibilità di proporre la nuova edificazione di case singole o abbinata sui terreni agricoli di proprietà retrostanti le aree di pertinenza degli edifici esistenti: ai sensi dell'art. A-21 della LR 20/2000 la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

Si chiede di eliminare tale possibilità dalla norma.

Risposta

Si accoglie la riserva modificando il punto 2.2 dell'articolo 5.2 delle NA del PSC, e conseguentemente la corrispondente norma di RUE, come segue :

<< 2.2 -I Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale (ACF) corrispondono alle aree edificate più esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, generalmente di impianto non recente, sviluppatesi lungo gli assi stradali ed ai margini dei centri abitati principali. Per questi tessuti il PSC persegue strategie ed obiettivi di conservazione, valorizzazione e recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, di riqualificazione urbanistica ed ambientale degli insediamenti e degli spazi liberi, nonché di salvaguardia dei varchi visivi verso la campagna. Gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano di norma mediante intervento edilizio diretto. In sede di POC, previa specifica richiesta di inserimento inoltrata dalle proprietà, l'Amministrazione Comunale potrà assentire

limitate quote di edificazione per case singole e/o abbinate nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, da realizzare secondo modelli di aggregazione coerenti con l'ambiente circostante tesi a preservare il più possibile i varchi verso la campagna e gli ampi spazi tipici dell'edilizia rurale e di quella storica. >>.

Riserva

Art. 5.5 Attività produttive speciali esistenti in territorio rurale

Detti ambiti speciali regolamentano gli interventi su edifici produttivi esistenti, al fine di consentire la prosecuzione di una attività in atto, anche se inserita in un contesto ad essa inadatto; l'intervento di demolizione e ricostruzione o di cambio d'uso implica la cessazione dell'attività e la decadenza della "salvaguardia" ad essa legata. Si ritiene pertanto che la ricostruzione possa avvenire solamente in conformità con le modalità d'intervento e gli usi consentiti in territorio rurale e che, in alternativa, una percentuale della superficie demolita possa essere trasferita se sussistono le condizioni di cui al comma 4 lettera i) dell'art. 6 di PTCP.

Risposta

Si accoglie la riserva modificando il comma 3 dell'articolo 5.5 delle NA del PSC, e conseguentemente la corrispondente norma di RUE, come segue :

<< 3. Gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza cambio dell'uso prevalente; intervento diretto convenzionato e verifica di sostenibilità ambientale in tutti i casi di ampliamento necessari alla prosecuzione delle attività in atto.>>

B) PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DEL P.S.C. E DEL R.U.E. - ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Sono stati esaminati gli elaborati del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Gualtieri, il Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., e le osservazioni trasmesse dal Comune di Gualtieri.

Gli elaborati del PSC e del RUE adottati ed il relativo Rapporto Ambientale sono stati messi a disposizione di tutti i soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisire le loro valutazioni, convocati in Conferenza di Servizi attraverso l'invio da parte del Comune di Gualtieri degli elaborati di PSC e di RUE.

Alla citata Conferenza dei Servizi, svoltasi in due sessioni in data 20/11/2013 e 09/12/2013, hanno partecipato:

Provincia di Reggio Emilia

Comune di Gualtieri

Comune di Castelnovo di Sotto

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle prov. di BO, MO e RE

IREN Emilia spa

Regione Emilia-Romagna, Servizio Tecnico Bacini degli Affluenti del Po

Ferrovie Emilia Romagna S.r.l.

In sede di prima seduta della Conferenza dei Servizi sono state richieste integrazioni, che il Comune di Gualtieri ha presentato in data 25/11/2013.

VALUTATO che :

- nel territorio di Gualtieri ricade un sito della Rete Natura 2000, parzialmente compreso nel territorio comunale: il SIC-ZPS IT4030020 "Golena del Po di Gualtieri, Guastalla e Luzzara";
- nessun ambito delle previsioni del PSC del Comune di Gualtieri ricade all'interno o in prossimità del perimetro dell'area del SIC sopra citato, come emerge anche dallo Studio di Incidenza contenuto nel Rapporto Ambientale;
- gli elaborati di VAS sono comprensivi dello Studio di Incidenza relativo al Sito.

Sono pervenute al Comune di Gualtieri osservazioni, trasmesse alla Provincia, che sono state tenute in considerazione ai fini delle valutazioni.

VISTI:

- il parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. ARPA n. PGRE/2013/2715 del 18/03/2013, e di AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. AUSL n. 26863 del 19/03/2013, relativo al PSC, acquisito agli atti al prot. n. 19631 del 05/04/2013;
- il parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. ARPA n. PGRE/2012/53997 del 08/11/2012, e di AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. AUSL n. 101918 del 08/11/2012, relativo al RUE, acquisito agli atti al prot. n. 62246 del 06/12/2013;
- il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. n. 872 del 22/01/2013, acquisito agli atti al prot. n. 62279 del 06/12/2013;
- il parere di Iren Emilia, prot. n. EM007550 del 12/12/2013, acquisito agli atti al prot. n. 63400 del 12/12/2013;
- il parere dell' Autorità di Bacino del Fiume Po, prot. n. 8092/51/AP del 30/11/2012, acquisto agli atti al prot. n. 62248 del 06/12/2013;
- il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 10535 del 04/12/2012, acquisto agli atti al prot. n. 62254 del 06/12/2013;
- il parere di FER – Ferrovie Emilia Romagna, prot. 4638 del 08/12/2012, acquisto agli atti al prot. n. 62286 del 06/12/2013;
- i pareri della Regione Emilia-Romagna, Servizio Ferrovie, prot. n. PG.2013.0023516 e n. PG.2013.0023612 del 29/01/2013, riferiti rispettivamente a PSC e RUE, acquisti agli atti al prot. n. 62297 e 62296 del 06/12/2013;
- il verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 09/12/2013 da cui emerge che:

<< Il rappresentante del Servizio Tecnico Bacini degli Affluenti del Po non ha specifiche osservazioni ed esprime parere favorevole ai fini VAS.

Il rappresentante di FER non ha specifiche osservazioni ed esprime parere favorevole ai fini VAS.

Il rappresentante di Iren illustra i contenuti del parere scritto che verrà formalmente trasmesso alla Provincia ed esprime parere favorevole ai fini VAS.

Il rappresentante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle prov. di BO, MO e RE esprime le seguenti valutazioni e prescrizioni:

- ✓ *per l'ambito APCa del capoluogo, la parte ricadente all'interno della fascia dei 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 del Cavo Scaloppia (acqua pubblica) dovrà essere destinata a dotazione territoriale non edificabile, ed in particolare a verde, prevedendo*

- un'adeguata progettazione e ambientazione che tenga conto dei caratteri ambientali e paesaggistici del canale tutelato;*
- ✓ *per l'ambito ANRd a Santa Vittoria, che cade per circa metà della superficie all'interno della fascia dei 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 della Fossa Marza (acqua pubblica), dovrà essere mantenuto libero il cono visivo nell'area più prossima al corso d'acqua, caratterizzato verso sud dalla presenza di fabbricati di valore tipologico ed ambientale: a tal fine, nelle successive fasi attuative, verso il canale tutelato dovrà essere prevista una fascia verde progettata ed allestita adeguatamente in considerazione dei caratteri paesaggistici e ambientali del canale, senza prevedere alcuna realizzazione di opere di urbanizzazione; tale area verde dovrà estendersi in senso est-ovest fino all'allineamento delle recinzioni esistenti nei lotti già edificati a nord del comparto. Si prescrive inoltre che la sopraccitata Fossa Marza non venga tombata.*

I componenti della Conferenza di Servizi concordano nel ritenere che:

con riferimento alle osservazioni pervenute al Comune di Gualtieri e trasmesse alla Provincia, acquisite e valutate:

- *è necessario che nella Dichiarazione di sintesi siano riportate considerazioni rispetto alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni derivanti dalle osservazioni accolte o parzialmente accolte;*
- *l'accoglimento di osservazioni che determinino effetti ambientali negativi non analizzati e valutati nell'ambito del Rapporto ambientale comporta il necessario aggiornamento del Rapporto ambientale stesso, ed inoltre si ritiene che nel caso gli effetti ambientali negativi siano significativi sarà necessario aggiornare anche la presente valutazione.*

I componenti la Conferenza di Servizi, a conclusione delle valutazioni effettuate, esprimono parere favorevole relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Gualtieri, alle condizioni ed osservazioni sopra riportate. >>

La Provincia ha deliberato di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., **PARERE MOTIVATO POSITIVO** relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Gualtieri adottati con DCC n. 47 e 48 del 27 Luglio 2012 a condizione che si riducano gli ambiti di nuova espansione, nonché :

Punto B.1

Fatto salvo quanto richiesto ai punti successivi, dovranno essere considerate tutte le misure previste nel Rapporto Ambientale, finalizzate a ridurre, mitigare e/o compensare gli impatti ambientali; in particolare:

- ✓ nelle fasi di attuazione del PSC, dovranno essere considerate le "prescrizioni urbanistiche" contenute nelle schede normative relative ai singoli ambiti e le "misure tecniche per il miglioramento degli effetti" previste dalle schede di VAS;
- ✓ nell'attuazione del RUE dovranno essere considerate le "Azioni di mitigazione degli impatti potenziali" previste per ogni ambito disciplinato dal RUE stesso.

B.1 - Risposta

Si prende atto, assicurando che sia nell'attuazione del PSC sia nell'attuazione del RUE saranno considerate tutte le misure previste nel Rapporto Ambientale del PSC e del RUE finalizzate a ridurre, mitigare e/o compensare gli impatti ambientali.

Punto B.2

Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni individuate nei pareri espressi, anche ai fini della redazione del POC e dei piani attuativi e dei relativi elaborati di valutazione ambientale, tra cui:

- ✓ i pareri della Regione Emilia-Romagna, Servizio Ferrovie, prot. n. PG.2013.0023516 e n. PG.2013.0023612 del 29/01/2013;
- ✓ il parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. ARPA n. PGRE/2013/2715 del 18/03/2013, e di AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. AUSL n. 26863 del 19/03/2013;
- ✓ il parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. ARPA n. PGRE/2012/53997 del 08/11/2012, e di AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. AUSL n. 101918 del 08/11/2012;
- ✓ il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 10535 del 04/12/2012;
- ✓ il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. n. 872 del 22/01/2013;
- ✓ il parere di Iren Emilia, prot. n. EM007550 del 12/12/2013.

B.2 - Risposta

Si prende atto, assicurando che saranno rispettate le condizioni e prescrizioni individuate nei pareri espressi dagli Enti sopracitati, anche ai fini della redazione del POC e dei piani attuativi e dei relativi elaborati di valutazione ambientale, per quanto non in contrasto con la legislazione e con gli atti di indirizzo emanati successivamente all'espressione dei suddetti pareri (pareri che peraltro si riportano più oltre nella presente relazione).

Punto B.3

Come richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia:

- B.3.1 - per l'ambito APCa del capoluogo, la parte ricadente all'interno della fascia dei 150 metri tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 del Cavo Scaloppia (acqua pubblica) dovrà essere destinata a dotazione territoriale non edificabile, ed in particolare a verde, prevedendo un'adeguata progettazione e ambientazione che tenga conto dei caratteri ambientali e paesaggistici del canale tutelato;
- B.3.2 - per l'ambito ANRd a Santa Vittoria, che cade per circa metà della superficie all'interno della fascia dei 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 della Fossa Marza (acqua pubblica), dovrà essere mantenuto libero, nell'area più prossima al corso d'acqua, il cono visivo in direzione nord-sud, caratterizzato verso nord dalla presenza di fabbricati di valore tipologico ed ambientale; a tal fine, nelle successive fasi attuative, verso il canale tutelato dovrà essere prevista una fascia verde progettata ed allestita adeguatamente in considerazione dei caratteri paesaggistici e ambientali del canale, senza prevedere alcuna realizzazione di opere di urbanizzazione; tale area verde dovrà estendersi in senso est-ovest fino all'allineamento delle recinzioni esistenti nei lotti già edificati a nord del comparto. Si prescrive inoltre che la sopracitata Fossa Marza non venga tombata.

B.3 - Risposta

- B.3.1 - Si accolgono le richieste relative all'ambito APCa del capoluogo e conseguentemente si inserisce nella Scheda norma/VAS del medesimo ambito APCa - al punto 3) Direttive per la progettazione planivolumetrica – quanto segue : << La parte di ambito ricadente all'interno della fascia dei 150 metri dal Cavo Scaloppia dovrà essere obbligatoriamente riservata a dotazione territoriale da destinare a verde non edificabile, prevedendo un'adeguata progettazione e ambientazione che tenga conto dei caratteri ambientali e paesaggistici del canale tutelato. >>

B.3.2 - Si accolgono le richieste relative all'ambito ANRd di Santa Vittoria e pertanto :

- si individua in cartografia la porzione di area ad ovest della Fossa Marza da destinare a verde pubblico inedificabile;
- si inserisce nella Scheda norma/VAS dell'ambito ANRd - al punto 3) Direttive – quanto segue : << Il verde pubblico inedificabile dovrà essere localizzato nel settore sud orientale tra la Fossa Marza ed i lotti edificabili, avendo come limite di edificabilità del comparto l'allineamento con le recinzioni degli edifici esistenti ad est di Via 1° Maggio, allo scopo di preservare il cannocchiale visivo verso gli edifici di valore storico – testimoniale posti in fregio a Via Famiglia Rossi. >>

Punto B.4

In riferimento al settore idrico, nell'ambito delle successive fasi attuative comunali, si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento alla disciplina contenuta nel Titolo VII delle Norme del PTCP 2010.

B.4 - Risposta

Si prende atto di quanto richiesto in riferimento alle successive fasi attuative degli strumenti urbanistici, nelle quali saranno considerate e previste le eventuali ulteriori misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica rispetto a quelle già considerate nelle Schede di VALSAT del PSC, conformemente alla disciplina contenuta nel Titolo VII delle Norme del PTCP 2010.

Punto B.5

Nelle successive fasi di attuazione delle previsioni del Piano, si chiede di prevedere disposizioni che promuovano, in sede di realizzazione degli interventi, l'adozione di accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici").

B.5 - Risposta

Si prende atto, specificando che le normative di PSC e RUE con i rispettivi allegati contengono già tali disposizioni.

Punto B.6

Considerato che nel Rapporto Ambientale viene stimato "un incremento emissivo" delle sostanze inquinanti (NOx e PM10) nello scenario di piano al 2025, che individua un livello di incidenza emissiva delle previsioni di PSC che non appare di modesta entità e non concorre pienamente alle finalità di tutela e risanamento della qualità dell'aria, in fase di approvazione del PSC, si chiede di :

- ✓ individuare e programmare apposite azioni "compensative" del carico emissivo inquinante relativo alle previsioni di PSC (facendo riferimento alle principali azioni migliorative proposte al cap. 7.9 del citato Rapporto Ambientale), quantificando l'entità della compensazione e analizzando la fattibilità progettuale, i tempi, le risorse dedicate e gli indicatori del monitoraggio.

B.6 - Risposta

Si accoglie la richiesta e pertanto, all'interno del Rapporto Ambientale, si è provveduto a inserire azioni "compensative" del carico emissivo inquinante, definendo le rispettive tempistiche e risorse necessarie per poterle implementare.

Punto B.7

Si rammenta che il Comune è tenuto a fornire alla Provincia i dati territoriali e ambientali necessari per il calcolo degli indicatori di monitoraggio del PTCP e del PTQA secondo le modalità definite dalla Sezione G del documento di ValSAT del PTCP e del Sistema e Programma di Monitoraggio del PTQA.

B.7 - Risposta

Si prende atto che il Comune è tenuto a fornire alla Provincia i dati territoriali e ambientali necessari per il calcolo degli indicatori di monitoraggio del PTCP e del PTQA come indicato.

Punto B.8

Nella Dichiarazione di sintesi, oltre a quanto sopra riportato in merito alla qualità dell'aria, dovranno essere riportate considerazioni rispetto alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni derivanti dalle eventuali osservazioni accolte o parzialmente accolte.

B.8 - Risposta

Nella Dichiarazione di sintesi saranno riportate considerazioni rispetto alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni derivanti dalle osservazioni accolte o parzialmente accolte, osservazioni che tuttavia sono già state tenute in considerazione ai fini delle valutazioni in sede di Conferenza VAS come riportato nel precedente "VALUTATO".

Punto B.9

L'accoglimento di osservazioni che determinino effetti ambientali negativi non analizzati e valutati nell'ambito del Rapporto ambientale comporta il necessario aggiornamento del Rapporto ambientale stesso, ed inoltre si ritiene che nel caso gli effetti ambientali negativi siano significativi sarà necessario aggiornare anche la presente valutazione;

B.9 - Risposta

Come emerge dal Rapporto ambientale aggiornato in accoglimento delle osservazioni, non sono emersi ulteriori effetti ambientali negativi che non siano già stati analizzati e valutati anche in sede di Conferenza dei servizi sulla VAS.

Punto B.10

Secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia di valutazione di incidenza (L.R. n. 7/2004, DGR n. 1191/2007) l'autorità competente alla valutazione di incidenza di un piano nei confronti di un sito della Rete Natura 2000 è lo stesso soggetto pubblico cui compete l'approvazione del piano stesso; pertanto si ricorda che negli elaborati di approvazione del PSC dovrà essere contenuta la Valutazione di Incidenza.

B.10 - Risposta

Come riportato nel precedente "VALUTATO", lo Studio d'Incidenza relativo al sito della Rete Natura 2000 compreso nel territorio comunale (SIC-ZPS IT4030020 "Golena del Po di Gualtieri, Guastalla e Luzzara") era già incluso nella VALSAT del PSC adottato.

D.G.P. n° 313 del 17/12/2013 – ESAME REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**C) RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA AL RUE****NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE - VOLUME RUE****C.1 - Parte seconda Titolo I – Disciplina del sistema insediativo storico e archeologico****Riserva**

Art. 31.4 Intervento preventivo

Art. 31.12 Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti CS, NS, IS

Art. 32.1 Zone agricole ricomprese nelle strutture insediative territoriali storiche non urbane "IS".

Gli articoli consentono categorie d'intervento sui fabbricati storici diverse da quelle previste dal RUE, attraverso l'elaborazione di un PUA di ristrutturazione urbanistica oppure di un PSA se in zona agricola; si rileva che l'intervento di ristrutturazione urbanistica è possibile solamente se già previsto dalla Disciplina particolareggiata e non può modificare le modalità di intervento da questa assegnate; in territorio rurale anche le destinazioni d'uso sono solamente quelle consentite dall'art. 6 del PTCP.

A questo proposito, ed in relazione anche ad altri articoli del RUE in esame, si segnala che, ai sensi dell'art. 29 comma 3° della LR 20/2000, gli interventi che competono al RUE si attuano per intervento diretto e non sono soggetti al POC; pertanto non si ritiene coerente il rimando ad eventuali piani attuativi non previsti dal PSC, PTCP o dalla legislazione.

Inoltre il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola è previsto dalla LR 20 art. A-19 per la nuova edificazione negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e comunque non prevede un PUA inserito in POC.

Risposta

Art. 31.4 Intervento preventivo

Si accoglie la riserva modificando l'articolo al fine di chiarire meglio che gli interventi urbanistici preventivi (Piani o programmi di riqualificazione/ristrutturazione urbanistica) possono essere "previsti dall'Amministrazione Comunale in sede di POC" come stabilito dal comma 6 dell'Art. A-7 della Lg. Rg. 20/2000 che recita << Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998. >>.

Art. 31.12 Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti CS, NS, IS

Art. 32.1 Zone agricole ricomprese nelle strutture insediative territoriali storiche non urbane.

All'art. 31.12, comma 7, analogamente a quanto sopra, si precisa meglio che negli ambiti "CS" e "NS" previsioni d'intervento diverse da quelle indicate nei precedenti comma del medesimo articolo, sono possibili solo previa approvazione di "piano di ristrutturazione urbanistica da prevedere in sede di POC".

Si accoglie parimenti la riserva relativa agli ambiti "IS", eliminando la possibilità di previsioni d'intervento diverse da quelle assegnate dalla Disciplina particolareggiata previa approvazione di PRAA o di PUA agricolo. Si cancella pertanto dal comma 7 dell'art. 31.12 la frase "negli ambiti "IS" previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo previa approvazione di PUA agricolo anche al di fuori del POC." e si modifica in tal senso l'articolo 32.1 come in dettaglio riportato nel testo controdedotto.

C.2 - Parte seconda Titolo II – Ambiti urbani a prevalente uso residenziale

Riserva

Art. 33.4 Sub ambiti di frangia urbana a prevalente uso residenziale (AC4)

Si chiede di modificare l'articolo in coerenza con quanto richiesto in sede di riserve al PSC per il corrispondente articolo normativo 5.2 Ambiti urbani consolidati ACF

Risposta

Si modifica l'articolo in argomento coerentemente all'accoglimento delle riserve al PSC e pertanto si riscrive il 3 comma come segue : << Nei sub ambiti di cui al presente articolo, per gli interventi di nuova costruzione di cui al 2. comma, lettera b) del precedente Articolo 33.3 in sede di POC si dovrà studiare la posizione paesaggisticamente più opportuna secondo modelli di aggregazione coerenti con l'ambiente circostante tesi a preservare il più possibile i varchi verso la campagna e gli ampi spazi tipici dell'edilizia rurale e di quella storica. >>.

C.3 - Parte seconda Titolo IV – Disciplina degli interventi in territorio rurale

Riserva

Art. 38.2 Rilocalizzazione di volumi e superfici incongrui esistenti in ambiti rurali

La disciplina sul recupero dei volumi degli edifici incongrui non si può estendere agli edifici "fatiscenti" in quanto la cattiva conservazione non è di per sè indice di impatto ambientale e non diminuisce l'eventuale valore storico – tipologico di un fabbricato; anche la dizione "rilevante impatto ambientale" potrebbe generare equivoci.

Si chiede quindi di allineare la norma con gli articoli A-21 LR 20/2000 e 6 della NA di PTCP.

Risposta

Si accoglie la riserva inserendo nel 1 comma, dopo le parole incongrui e/o di rilevante impatto ambientale, "privi di valore storico – culturale – testimoniale o in contrasto con l'ambiente".

Osservazione

Art. 39.8 Costruzioni rurali minori non legate a una unità aziendale agricola

Essendo attività marginali esercitate a livello di tempo libero si ritiene che l'altezza massima fissata (ml 4,50) sia troppo alta rispetto all'attrezzatura di un'attività ludica o al ricovero di animali da affezione.

Risposta

Si accoglie l'osservazione, riducendo a ml 4,00 l'altezza massima fissata per i nuovi volumi delle costruzioni rurali minori non legate a una unità aziendale agricola

Osservazione

Art. 39.10 Superamento degli indici urbanistico - edilizi..... con PUA

Art. 39.12 Possibilità di recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali

Si segnala la necessità di chiarire la diversa finalità tra il Progetto di Riqualficazione e Ammodernamento Aziendale (PRAA), che è previsto dall'art. A-19 della LR 20/2000 solamente per le nuove costruzioni negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e che deve risultare conforme alle norme di zona, e dei PUA, necessari nel caso di superamento degli indici urbanistico edilizi per le costruzioni destinate all'attività agricola.

Risposta

Si accoglie l'osservazione modificando il testo dell'art. 39.10 al fine di chiarire che solo tramite PUA agricolo è possibile superare i parametri urbanistico - edilizi dagli articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli; si cancellano pertanto i riferimenti al PRAA. Si modifica altresì l'Art. 39.12 anche in conseguenza all'accoglimento della successiva riserva provinciale relativa al medesimo articolo.

Riserva

Art. 39.12 Possibilità di recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali

L'art. A-21 della LR20/2000 esclude la possibilità di ricostruire nuovi edifici abitativi nelle unità poderali a cui erano asserviti gli edifici riconvertiti a residenza civile, nemmeno tramite PRAA: è necessario pertanto eliminare tale possibilità prevista al comma 6 lettere A e C.

Risposta

Si accoglie la riserva e pertanto al comma 6 :

- si eliminano alla fine della lettera a) le parole "se non tramite PRAA"
- si elimina alla fine della lettera b) "PRAA" sostituendolo con "PUA agricolo"
- si riformula il testo della lettera C) come in dettaglio riportato nelle Norme di RUE controdedotte.

Riserva

Art. 39.14 Criteri d'intervento e funzioni per il recupero ai fini extragricoli per edifici privi di valore storico - culturale - testimoniale.

1. Si considera ammissibile la trasformazione a residenza degli ex fabbricati produttivi agricoli con impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola, alle condizioni di cui al comma 2 b) dell'art. A-21 LR20, solamente se tali caratteristiche di impianto e tipologia sono state puntualmente individuate nelle schede di indagine sul patrimonio edilizio sparso contenuta nel Quadro Conoscitivo del PSC.

2. L'articolo in esame riprende al comma 3 la possibilità di ampliamento fino a 150 mq degli edifici con originaria funzione abitativa, composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata, prevista dal PTCP all'art. 6 comma 4 lettera h), ma aggiunge la previsione di realizzare, oltre all'ampliamento dell'alloggio, ulteriori 100 mq di accessori alla residenza, compresi i garages. Si ritiene tale quantità eccessiva e si chiede di ridurla (rif. Allegato 4 del PTCP: alloggio 120 mq di Superficie utile, con dotazione di 30 mq di spazi per servizi e un posto auto coperto) e di subordinarla alla comprovata impossibilità di recuperare tali spazi di servizio all'interno dei volumi esistenti o dei fabbricati accessori.

Risposta

1. Si rimanda alle controdeduzioni alla riserva al PSC relativa al comma 5 dell'Art. 3.3 (Territorio rurale) che riguarda il medesimo argomento.

2. Si accoglie la riserva riducendo da 100 a 50 mq la quantità massima di accessori alla residenza compresi i garage e aggiungendo dopo la parola garage "(previa dimostrazione della impossibilità di recuperare tali spazi di servizio all'interno dei volumi esistenti o dei fabbricati accessori)". Al riguardo si evidenzia tuttavia che il capitolo 2 dell'Allegato 4 del PTCP, dove si riportano i valori citati -30 mq e un posto auto coperto - ha valore di indirizzo e pertanto non vincolante.

Riserva

Art. 39.15 Edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale (AP)

Art. 39.16 Attività produttive speciali esistenti in territorio rurale (APS)

1. In entrambi i casi gli articoli regolamentano gli interventi su edifici produttivi esistenti, al fine di consentire la prosecuzione di una attività in atto, anche se inserita in un contesto ad essa inadatto; l'intervento di demolizione e ricostruzione o di cambio d'uso implica la cessazione dell'attività e la decadenza della "salvaguardia" ad essa legata. Si ritiene pertanto che la ricostruzione possa avvenire solamente in conformità con le modalità d'intervento e gli usi consentiti in territorio rurale e che, in alternativa, una percentuale della superficie demolita possa essere trasferita se sussistono le condizioni di cui al comma 4 lettera i) dell'art. 6 di PTCP.
2. In merito alle possibilità di ampliamento delle attività insediate, in applicazione della norma di PTCP (art. 6 e art. 12) e della LR 20/2000 si ritiene più idoneo l'uso di un parametro di ampliamento massimo rispetto ad un indice fondiario, da applicare previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.
3. In ottemperanza con l'obiettivo del PTCP di trasformare progressivamente il sistema degli insediamenti produttivi verso un sistema ecoefficiente, finalizzato, tra l'altro a ridurre la dispersione dell'offerta insediativa ed il consumo del territorio, non si ritiene inoltre ammissibile la trasformazione delle aree in esame in ambito per l'insediamento di attività produttive, sia pure attraverso variante alla strumentazione urbanistica; al momento dell'eventuale cessazione delle attività, i comparti dovranno essere ricondotti alla funzione agricola o ad attività compatibili con il territorio rurale.

Risposta

Art. 39.15 Edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale (AP)

1. Si accoglie la riserva eliminando dalla lettera b) del 3 comma le parole "di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-testimoniale anche se fatto a parità di volumi e superfici edificate; di modifica della destinazione d'uso anche se finalizzata a proporre gli usi previsti all'art. 6 delle Norme del PTCP."
2. Si fa presente che negli ambiti AP, il RUE adottato prevede già una percentuale di ampliamento (20% una tantum della SC) e non un indice fondiario.
3. Si accoglie la riserva eliminando al 4 comma la frase "L'eventuale inserimento di nuovi usi produttivi è subordinato alla stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e variante alla vigente strumentazione urbanistica, a meno che gli usi proposti non rientrino tra quelli previsti all'art. 6 delle Norme del PTCP."

Art. 39.16 Attività produttive speciali esistenti in territorio rurale (APS)

1. Si accoglie modificando la lettera b) del comma 3, analogamente alle correzioni apportate al comma 3 dell'art. 5.5 delle NA del PSC (si veda la risposta alla riserva al PSC relativa al medesimo argomento) e pertanto di eliminano le parole "di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-testimoniale anche se fatto a parità di volumi e superfici edificate; di modifica della destinazione d'uso anche se finalizzata a proporre gli usi previsti all'art. 6 delle Norme del PTCP."
2. Si accoglie conseguentemente a quanto controdedotto alla riserva al PSC di cui al punto A.2.5, relativa agli Ambiti per attività produttive speciali esistenti in territorio rurale, e pertanto di modifica l'articolo facendo salve le previsioni attuative del previgente PRG che già regolamentava in dettaglio e con norme particolari gli ambiti APS4 e APS5, nonché definendo una percentuale di ampliamento del 30% una tantum della SC per gli ambiti APS1 (Cantina sociale di Gualtieri) e APS3 (Lavorazione budella) e limitando altresì l'altezza massima a "ml. 8,50 ovvero esistente se superiore, esclusi particolari volumi tecnici".
3. Si accoglie la riserva eliminando al 4 comma la frase "L'eventuale inserimento di nuovi usi produttivi è subordinato alla stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e variante alla vigente strumentazione urbanistica, a meno che gli usi proposti non rientrino tra quelli previsti all'art. 6 delle Norme del PTCP."

Riserva*Art. 40.3 Zone di tutela naturalistica*

Le modalità d'intervento sugli edifici esistenti nelle zone di tutela naturalistica sono regolate dall'art. 44 di PTCP, che non possono essere derogati nemmeno attraverso un PUA inserito nel POC; si chiede di chiarire il comma 2 in tal senso.

Risposta

Si accoglie la riserva eliminando gli ultimi due alinea del comma 2, nei quali si ammette di intervenire tramite PUA.

Osservazione*Art. 40.5 Sub – ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*

Le modalità di recupero dei fabbricati colonici esistenti risulta di difficile comprensione e sembra consentire la nuova costruzione di abitazioni rurali senza demolire le vecchie abitazioni dichiarate non recuperabili per motivi statico – funzionali; al fine di evitare il mantenimento di edifici inutilizzati e potenzialmente pericolosi si chiede di ricondurre gli interventi o al recupero del fabbricato esistente oppure alla sua demolizione e ricostruzione.

Risposta

Si accoglie l'osservazione e al fine di evitare il mantenimento di edifici inutilizzati e potenzialmente pericolosi, si aggiungono dopo le parole "dovranno essere demolite o, in alternativa," le parole "messe in sicurezza sismica e".

Riserva*Art. 40.7 Sub – ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici*

Per le motivazioni già esposte per il precedente art. 39.16, non si ritiene ammissibile la trasformazione di questi ambiti o attività in ambiti per l'insediamento di attività produttive.

Risposta

Si accoglie la riserva, eliminando alla lettera a) del comma 4.2 la frase "oppure gli usi di cui all'art. 39.15 nel caso di recupero previo Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000".

Riserva*Art. 40.8 sub – ambiti agricoli di rispetto cimiteriale*

Gli interventi consentiti nella fascia di rispetto cimiteriale sono regolati dalla legislazione nazionale e regionale che, almeno entro la fascia di rispetto più ristretta (50 metri), consente solo interventi sugli edifici esistenti; si chiede di modificare in tal senso l'articolo.

Risposta

Si accoglie la riserva, limitando la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori esternamente alla fascia di rispetto più ristretta (50 metri).

**VOLUME RUE – ALLEGATO A - DEFINIZIONI TECNICHE, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI****Osservazione**

L'Allegato A al RUE riporta, tra l'altro, le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, conformemente all'Atto di indirizzo approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa delle Regione Emilia Romagna n. 279 del 4 febbraio 2010.

Si osserva tuttavia che le percentuali di Superficie accessoria ammesse per ogni tipologia edilizia risultano molto alte, in quanto escludono dal calcolo anche le autorimesse; si consiglia di verificare le reali ricadute in termini di qualità progettuale, di disponibilità degli spazi aperti e degli standards connessi.

Risposta

Si prende atto, precisando che le percentuali di Superficie accessoria ammesse per ogni tipologia edilizia sono state valutate e determinate proprio per limitarne la realizzazione, tant'è che l'eccedenza dovrà essere computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

Si segnala infine che il testo adottato dovrà essere adeguato alla LR 15/2013, entrata in vigore il 28 settembre 2013, che contiene la nuova disciplina degli interventi edilizi.

Risposta

Si prende atto e, come richiesto anche nell'osservazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in recepimento di Leggi e Atti di indirizzo emanati successivamente all'osservazione medesima, viene adeguato e semplificato (principio della non duplicazione di cui all'art. 50 della LR 15/2013) il testo delle Norme di RUE.

4.2 – I PARERI DEGLI ENTI

4.2.1 – F.E.R. – FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl

In merito agli adempimenti di competenza relativi alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del PSC e del RUE, FER, con prot. n.4638 del 08/11/2012, comunica che, quale soggetto concessionario pro-tempore, agisce in nome e per conto dell'Ente proprietario - Regione Emilia Romagna - secondo le disposizioni ed i nulla osta tecnici emanati dal competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Enti ai quali compete l'espressione dei pareri.

Risposta

Si prende atto, precisando che la Regione Emilia Romagna - Direzione generale reti infrastrutturali, logistica e sistemi di mobilità - Servizio Ferrovie – ha espresso il parere più oltre riportato.

4.2.2 - A.R.P.A. E A.U.S.L.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia – Servizio Sistemi Ambientali (prot. n.PGRE/2013/2715 dell'18/03/2013) e di AUSL di Reggio Emilia - Dipartimento di Sanità Pubblica – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica (prot. n. 26863 dell'19/03/2013).

Nel parere congiunto A.R.P.A. – A.U.S.L. vengono espresse le seguenti considerazioni, proposte e osservazioni, che si riportano integralmente.

<< I Servizi scriventi hanno valutato gli elaborati relativi al PSC presentati dal Comune di Gualtieri.

Per tale Piano, attualmente in fase di adozione, sono state svolte nel 2007 specifiche Conferenze di Pianificazione, alle quali abbiamo partecipato presentando al termine dei lavori una nota congiunta ARPA-AUSL prot.n. 07/7784 del 25/06/2007, in cui sono state espresse le osservazioni relative agli aspetti di ns. competenza.

Viste le disposizioni dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 del D.Lgs. n. 4/2008, si evince che nelle disposizioni relative alla VAS è previsto il rilascio di un parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, nell'Autorità Competente (Provincia), prima dell'approvazione finale del Piano.

Ciò premesso, nel richiamare quanto già espresso nel suddetto parere congiunto rilasciato al termine delle conferenze di pianificazione e valutato quanto contenuto nella documentazione di VAS e nelle relative schede sulla valutazione di sostenibilità degli ambiti soggetti a trasformazione, si riportano alcune prescrizioni generali per la successiva fase di attuazione degli interventi.

OSSERVAZIONE

<< Relativamente al ciclo idrico e alla gestione delle acque reflue, oltre a quanto previsto nelle specifiche schede di Valsat (nuove urbanizzazioni dotate di fognature separate rispetto alle acque meteoriche), si dovrà verificare anche l'idoneità della rete fognaria esistente e dei relativi scolmatori a recepire l'aumento di portata previsto, evitando sovraccarichi e scarichi impropri.

Particolare attenzione andrà posta anche nell'individuare idonei recapiti della rete delle acque bianche in acque superficiali e alla eventuale necessità di vasche di laminazione, da dimensionarsi in base alla portata massima ammessa nel corpo idrico recettore dell'ente di bonifica.

In merito alla capacità depurativa, nel rapporto ambientale di VAS è stato stimato l'aumento di carico organico e idraulico all'impianto di depurazione di Guastalla Sud (al quale confluisce la rete fognaria di Gualtieri), derivante dai nuovi ambiti di sviluppo previsti dal PSC.

Se tale impianto di depurazione, sulla base dei dati di progetto e delle stime effettuate, risulta in grado di ricevere il nuovo carico organico, contestualmente alla realizzazione degli interventi si dovrà verificare anche la sua idoneità a ricevere l'aumento di carico idraulico previsto, che spesso risulta la condizione di maggiore criticità in presenza di fognature di tipo misto.

Infine, in tema di possibili impatti sul ciclo idrico, per la presenza della prima falda acquifera ad una profondità generalmente molto limitata, si segnala la necessità di porre particolare attenzione ai tipi di interventi che potranno essere effettuati nei vari ambiti (in riferimento ad eventuali manufatti interrati o seminterrati e alle loro modalità di esecuzione).

In merito agli impatti elettromagnetici, diversi ambiti risultano soggetti ad interferenza con la linea elettrica di media tensione (MT) o con cabine di trasformazione (MT/BT), pertanto in questi casi il futuro assetto urbanistico dovrà essere definito rispettando le relative fasce di rispetto indicate in cartografia (Tav P2 Nord – P2 Sud "ambiti e sistemi strutturali), o in alternativa procedere all'interramento della linea.

Nelle tavole suddette, non risultano invece individuate le sorgenti elettromagnetiche ad alta frequenza (Stazioni Radio Base per la telefonia mobile). Per i vincoli che tali impianti creano all'usabilità del territorio circostante ed in particolare all'altezza di edificazione, si ritiene utile la loro localizzazione e a tale scopo si allega la mappa con l'ubicazione aggiornata delle SRB esistenti sul territorio comunale.

Sul tema della mobilità locale, particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di una rete di percorsi sicuri (ciclo – pedonali), in modo da dare una continuità di fruizione urbana alle nuove aree di espansione, ai collegamenti tra frazioni e capoluogo, ai percorsi casa – scuola, casa – lavoro, casa – servizi di pubblica utilità ecc.. La realizzazione di una rete di collegamenti che possano garantire, in modo sostenibile, la fruibilità ed accessibilità dei servizi e delle dotazioni presenti e in progetto, è condizione indispensabile per la promozione della mobilità leggera non solo per attività ricreative, ma come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata.

Si ritiene inoltre che debba essere posta particolare attenzione alle aree verdi previste nelle future aree di sviluppo, ed in particolare al loro assetto urbanistico, al fine che il sistema del verde possa svolgere molteplici funzioni:

- ambientale (microclima, permeabilità dei suoli, rumore ecc.),
- psicologica (gradevolezza, ecc),
- sociale (fruibilità, aggregazione),
- di promozione attività fisica

La progettazione del sistema delle aree verdi, deve essere vista possibilmente come una rete continua connessa alle reti di percorsi pedonali e ciclabili ed ai punti di scambio intermodale.

In merito all'impatto acustico, si prende atto che è stato presentato l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica che seguirà il suo iter specifico, all'interno del quale gli Enti scriventi effettueranno le relative osservazioni e pareri.

Oltre alle suddette osservazioni generali, per i seguenti ambiti si riportano alcune prescrizioni particolari per la definizione del loro assetto urbanistico, nelle fasi successive del percorso di pianificazione:

- ANRa “Gualtieri Ovest”: nuovo insediamento residenziale collocato in prossimità della zona industriale ed adiacente alla nuova variante stradale. In fase di POC e successivamente di PUA, si dovranno prevedere delle fasce di rispetto e mitigazione ad ovest, per gli impatti generati dalla variante stradale ed a Sud, per limitare i possibili impatti emissivi e di rumore causati dalla vicina area industriale.
- ANRb “Gualtieri Est”: nuovo insediamento residenziale. In fase di PUA si dovrà prevedere una fascia di rispetto e mitigazione per i possibili impatti generati dalla nuova viabilità denominata “variante EST”.
- ANRc “Pieve Saliceto”: nuovo ambito residenziale. Anche in questo caso, con la definizione dell’assetto urbanistico si dovrà prevedere una fascia di rispetto e mitigazione posta a Nord per i possibili impatti generati dalla Ferrovia.

Relativamente al monitoraggio del Piano e per una valutazione complessiva del suo andamento, la VAS contiene una proposta di monitoraggio ed un set di indicatori ambientali con quale verificarne la congruenza e l’efficacia.

Si concorda sostanzialmente sui temi individuati, sugli indicatori proposti e sulla possibilità di privilegiare inizialmente quelli in grado di relazionarsi in modo facile e diretto con le scelte del PSC, lasciando invece ad un utilizzo eventuale futuro gli indicatori per i quali risulta in questo momento difficoltoso recepire i dati necessari.

Sul tema rumore, si prevede di utilizzare come indicatore anche lo stato di attuazione del Piano di Risanamento Acustico (derivante dalla ZAC approvata), pertanto è necessario che il suddetto Piano venga reso esplicito e venga eventualmente completato l’iter della sua approvazione.

Si ritiene opportuno infine che il Comune preveda un report periodico, redatto sulla base del monitoraggio complessivo effettuato, in cui evidenziare eventuali variazioni dello stato degli indicatori rispetto alla situazione attuale, verificando la necessità di eventuali azioni correttive.>>

Risposta

Si accolgono le prescrizioni ed i suggerimenti operativi contenuti nel parere ARPA precisando che gli elaborati cartografici e normativi di PSC e con maggiore dettaglio gli elaborati cartografici e normativi di RUE contemplano già disposizioni in ordine alla necessità di verificare in sede di progettazione del POC e di progettazione ed esecuzione dei PUA o di interventi diretti:

- l’idoneità della rete fognaria e dei relativi scolmatori a recepire l’aumento di portata previsto
- l’idoneità dei recapiti delle acque bianche
- l’idoneità dell’impianto di depurazione di Guastalla a recepire l’aumento di carico idraulico in presenza di reti fognarie miste
- che gli interventi urbanizzativi ed edificatori non abbiano impatti negativi sulla falda acquifera e che gli eventuali interrati siano realizzati con tecniche idonee ad evitare le infiltrazioni di acqua
- che siano rispettate le disposizioni di legge in ordine alla prevenzione del rischio di inquinamento da campi elettromagnetici
- la corretta progettazione ed esecuzione della rete dei percorsi ciclopedonali e della mobilità sicura
- di aumentare la dotazione di spazi permeabili e delle aree a verde pubblico con la finalità di corrispondere alla elevazione della qualità urbana del vivere e dell’abitare

- di prevedere e realizzare adeguate fasce di rispetto ed ambientazione stradale per gli ambiti richiamati nel parere (ANRa, ANRb, ANRc),
- di dar corso al monitoraggio del PSC verificando anche lo stato di attuazione del Piano di Risanamento Acustico.

Quanto alla richiesta di localizzare nella cartografia di PSC e RUE le stazioni radio base per la telefonia mobile, si precisa che le stesse sono già tutte riportate nella cartografia di RUE. In accoglimento della richiesta, si riportano le stazioni radio base anche negli elaborati cartografici di progetto del PSC.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

Parere congiunto di ARPA Sezione Provinciale di Reggio Emilia – Servizio Sistemi Ambientali (prot. n. PGRE/2012/53997 dell'8/11/2012) e di AUSL di Reggio Emilia - Dipartimento di Sanità Pubblica – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica (prot. n. 101918 dell'8/11/2012)

Nel parere congiunto A.R.P.A. – A.U.S.L. vengono espresse le seguenti considerazioni, proposte e osservazioni, che si riportano integralmente.

<< Considerato che l'adozione degli strumenti urbanistici quali il PSC ed il RUE fa seguito alle precedenti Conferenze di pianificazione che si sono svolte nel 2007, alle quali hanno partecipato anche i Servizi scriventi presentando una nota congiunta ARPA-AUSL (prot. n. 07/7784 del 25/06/2007) in cui sono state espresse le osservazioni relative agli aspetti di nostra competenza.

Viste le disposizioni degli artt. 32-33-34 della L.R. 20/2000 e dell'art. 41 della L.R. n. 31/2002 che, nelle disposizioni relative al R.U.E. si prevede, a differenza del procedimento di adozione/approvazione del Piano Strutturale Comunale, il rilascio di un parere congiunto ARPA-AUSL prima della sua approvazione finale.

Ciò premesso e per quanto di nostra competenza, dall'esame della documentazione presentata relativa alla parte normativa del RUE, si segnala l'opportunità di apportare le seguenti modifiche:

1. Art. 24.7 (Acque superficiali e sotterranee) al punto 2

Si propone di aggiungere alcuni requisiti da prescrivere ai progetti che prevedano bacini di laminazione "a cielo aperto". In questi casi si richiede che la progettazione e la gestione di tali manufatti (spec. espurgo/controllo/pulizia periodica dell'invaso e dei condotti di entrata/uscita) garantiscano le necessarie condizioni di igiene, sicurezza e mitigazione ambientale, con particolare riferimento alla predisposizione di adeguate distanze dalle zone edificate; quantomeno, i bacini dovranno essere posti all'esterno dei lotti edificabili e delle "aree verdi attrezzate" ad uso pubblico. Pertanto si dovranno prevedere cartelli segnaletici, siepi/recinzioni o altre soluzioni che possano evitare "accessi non controllati" nel bacino di raccolta delle acque pluviali ed inoltre idonei sistemi che consentano la chiusura dello scarico e l'eventuale smaltimento delle acque in caso di contaminazione (es. paratoie). Si sottolinea l'importanza di prevedere sistematiche disinfestazioni e derattizzazioni dell'area laminazione.

Si propone inoltre di inserire un comma relativo alle acque di prima pioggia provenienti da piazzali ed aree suscettibili di essere contaminate (da insediamenti produttivi od altre attività ritenute idro-inquinanti ai sensi delle vigenti norme regionali) precisando che devono avere recapito prioritario nella rete fognaria comunale "mista o nera", fatte salve le specifiche prescrizioni degli Enti competenti (Iren spa e Amm.ne Comunale).

Le acque pluviali provenienti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo, devono avere come recapito prioritario la rete fognaria comunale separata "bianca" (se presente) oppure idoneo canale recettore, fatte salve le prescrizioni degli Enti competenti (Amm.ne Comunale o Consorzio di bonifica).

In caso ciò non sia possibile, si deve fare riferimento all'ordine di priorità di recapito previsto nelle vigenti normative regionali (spec. Dgr 1860/2006, titolo I, paragrafo A2, punto 2).

2. Art. 26.10 (Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici) al punto 6

Relativamente agli impianti di climatizzazione od altri impianti tecnici potenzialmente rumorosi si propone di aggiungere una disposizione che preveda la verifica del rispetto dei requisiti previsti dal DPCM del 5.12.1997 e delle altre norme tecniche specifiche in merito ai "requisiti acustici degli edifici".

Nei casi in cui tali normative non risultassero vincolanti (es per segnalazioni relative a edifici separati preesistenti), si dovrà comunque garantire il rispetto dei limiti di rumore previsti dalle norme vigenti, con particolare riferimento ai limiti previsti nella "Zonizzazione acustica comunale".

3. VAS del RUE

Da un primo esame della documentazione presentata, che sarà soggetta a specifica procedura di valutazione in base a quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e smi, risulta sia stato effettuato un bilancio sintetico degli effetti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie negli ambiti disciplinati dal RUE, evidenziando le azioni di mitigazione degli impatti più significativi. Per quanto riguarda la sostenibilità generale delle trasformazioni urbanistiche, il documento rimanda alle conclusioni della VAS del PSC in considerazione dei limitati interventi insediativi previsti dal RUE rispetto alla capacità insediativa teorica totale del PSC. Anche nella scelta degli indicatori da utilizzare per la fase di monitoraggio del RUE si rimanda a quanto previsto nella VAS del PSC.

Su questo tema si ritiene in questa fase di anticipare comunque alcune osservazioni, in particolare l'opportunità di utilizzare per ogni componente ambientale indicatori significativi e con dati storici pregressi a cui fare riferimento.

Sul tema dell'inquinamento acustico si prevede di utilizzare come indicatore anche la realizzazione delle azioni previste dal Piano di risanamento acustico; nel richiamare quanto già espresso nelle osservazioni presentate in fase di conferenza di pianificazione, si prende atto della recente revisione della Zonizzazione acustica, sulla quale si provvederà ad esprimere specifico parere nei termini previsti dalla normativa vigente. Si segnala tuttavia la necessità di redigere il conseguente Piano di risanamento delle criticità acustiche, seguendo le tempistiche della normativa in essere e, come previsto dalla VAS, da utilizzarsi anche nella fase di monitoraggio del PSC e del RUE.

Sulla VAS ci riserviamo comunque di effettuare ulteriori valutazioni in fase successiva, all'interno del suo percorso di approvazione specifico previsto in questo caso dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i..>>

1.- 2. Risposta

Si accolgono le proposte e le osservazioni di ARPA e AUSL, che saranno recepite per gli aspetti pertinenti al RUE e per quelli non già previsti in altri articoli delle norme di RUE adottate, che prevedono già in buona parte quanto proposto.

3. Risposta

Si concorda sull'opportunità di utilizzare per ogni componente ambientale indicatori significativi e con dati storici pregressi a cui fare riferimento e sulla necessità di redigere il Piano di risanamento

delle criticità acustiche. Si rimanda alle valutazioni conclusive che saranno espresse durante i lavori della Conferenza VAS.

4.2.3 - AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO

In merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS del PSC e del RUE, l'Autorità di Bacino del Fiume Po, con prot. n.8092/51/AP del 30/11/2012, comunica che l'attuazione del PAI in campo urbanistico è in capo alle Regioni, per cui si rinviano alla Regione Emilia Romagna le valutazioni in merito al PSC e al RUE rispetto al PAI e al Piano di Gestione del Distretto idrografico del Po.

Risposta

Si prende atto che l'attuazione del PAI in campo urbanistico è in capo alle Regioni.

4.2.4 – CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE

Il Consorzio, con prot. n.10535 del 04/12/2012, esprime parere favorevole alla VAS del PSC ed al RUE, preso atto delle indicazioni sulla invarianza idraulica riportate nel Rapporto ambientale. Come già indicato con nota n° 3404 del 29/05/2007, inoltrata al Comune in fase Conferenza di pianificazione del PSC, il Consorzio provvederà a quantificare la necessaria laminazione in relazione alle effettive esigenze del cavo ricevente, considerato che le aree di alcuni ambiti di sviluppo urbanistico scaricano in cavi adeguati, altre in cavi adeguabili con opere puntuali. Si dovrà pertanto provvedere a richiedere specifico nulla osta idraulico in fase di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Risposta

Si prende atto del parere favorevole alla VAS del PSC ed al RUE, confermando che in fase di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi si provvederà a richiedere specifico nulla osta idraulico al Consorzio.

4.2.5 – SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'EMILIA ROMAGNA

La Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, con prot. n.872 del 22/01/2013, ha espresso il seguente parere al PSC e al RUE.

<< Facendo seguito all'incontro tenutosi in data 11/12/2012 presso codesta Amministrazione Comunale, si esprime, per quanto di competenza, parere di massima favorevole all'adozione del PSC, con le seguenti prescrizioni:

1. Per quanto riguarda il quadro conoscitivo:

- a) Si suggerisce di inserire nella Tav. PA2 (Carta Archeologica) una indicazione grafica delle aree in cui sono state eseguite le ricognizioni di superficie;
- b) Si richiede l'elaborazione di una Carta di potenzialità distinta da quella di progetto;
- c) Il livello di tutela a) proposto per il sito della Motta medioevale in località il Castellazzo può essere ridotto a b1) (scheda 12);
- d) Per le schede in cui si propone un livello di tutela b1) si rende necessaria la produzione di allegati alle schede che giustificano la scelta della categoria di tutela proposta; in caso ciò non sia possibile, e in particolare per quei siti in cui non sia stata identificata un'area di accertata e

rilevante consistenza archeologica ma solo di concentrazione di materiali archeologici, è sufficiente proporre un livello di tutela b2).

2. Per quanto riguarda le ricadute normative nella c.d. "Zona A" (area golenale) :

Si ritiene opportuno limitare la richiesta di produzione di una relazione archeologica ai soli Piani delle Attività Estrattive (PAE), salvo diverse indicazioni e/o prescrizioni della competente Soprintendenza ai beni Archeologici. >>

1. Risposta

- a) Si ritiene di accogliere il suggerimento ed inserire nella Tav. PA2 (Carta Archeologica) l'indicazione grafica delle aree nelle quali sono state effettuate le ricognizioni di superficie (sia quelle effettuate dall'Università di Bologna nel suo programma di ricerca sia quelle effettuate dall'AR/S Archeosistemi ai fini della redazione di tale Carta);
- b) Si accoglie la richiesta inserendo nel quadro conoscitivo la Carta della potenzialità archeologica con le aree individuate;
- c) Si accoglie riducendo il vincolo del sito 12 (loc. il Castellazzo) da a) a b1); ciò anche in relazione al fatto che attività di assistenza archeologica alla rimozione e sostituzione di parte dei filari centrali del vigneto presente nell'area vincolata effettuato nel novembre 2012 non ha individuato strutture archeologiche;
- d) Si accoglie la richiesta, per cui le aree sottoposte a tutela b1) sono state circostanziate e motivate con allegati cartografici e documentali. In caso contrario le aree sono state declassate a vincolo b2).

2. Risposta

Si accoglie la richiesta per la c.d. Zona A (area golenale) a livello normativo. Pertanto la richiesta di produrre una relazione archeologica preliminare viene limitata esclusivamente solo ai Piani delle Attività Estrattive (PAE), salvo diverse prescrizioni da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

4.2.6 – REGIONE EMILIA ROMAGNA - SERVIZIO FERROVIE

La Regione Emilia Romagna - Direzione generale reti infrastrutturali, logistica e sistemi di mobilità - Servizio Ferrovie, con prot. n.23516 del 29/01/2013 relativamente al PSC e con prot. n.23612 del 29/01/2013 relativamente al RUE, ha espresso il seguente parere ai fini della VAS.

<< In seguito alla visione di tutta la documentazione tecnica presentata, lo scrivente Servizio Ferrovie, per quanto riguarda le tematiche di propria competenza sull'esplicitazione del vincolo ferroviario, in relazione alla fascia di rispetto prevista dal DPR n. 753/80 agli artt. 49-60, si specifica che gli interventi diretti riguardano non solo le distanze degli edifici dalla rotaia più vicina ma anche le distanze di tutti gli elementi secondari e di arredo urbano in relazione alla loro pericolosità rispetto all'esercizio ferroviario.

Per le motivazioni di cui sopra si ritiene che non vi siano motivi per opporsi all'iter del procedimento, riservandoci di autorizzare, ai sensi DPR n. 753/80, gli interventi puntuali che di volta in volta verranno presentati al nostro ufficio ai sensi dell'art. 60 del DPR n. 753/80. >>.

Risposta

Si prende atto, precisando che la normativa adottata prevede già il rispetto delle distanze dalla ferrovia non solo per gli edifici ma anche per gli elementi secondari e di arredo urbano ed il rispetto delle vigenti disposizioni di legge con particolare riferimento al DPR 753/80.

4.3 – LE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il Responsabile del 5° Servizio del Comune di Gualtieri, con prot. n. 9131 (PSC) e n. 9130 (RUE) del 22/10/2013, ha formulato le seguenti osservazioni al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio adottati.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

OSSERVAZIONE n. 1 riguardante l'elaborato: **NORME DI ATTUAZIONE**

All'articolo 4.4.1 com. 7 lett. A) si rende necessario correggere l'indice IP, riportando mq/mq di SC, in luogo di mq/SC.

Risposta

Si accoglie a correzione di errore materiale

OSSERVAZIONE n. 2 riguardante l'elaborato: **TAVOLA PS2 NORD e VOLUME PS2.1**

Si propone di stralciare dall'ambito ANRc i terreni di proprietà del Comune di Gualtieri, identificati al catasto terreni al foglio 12 mappali 274, 275, 278, 276, 279, 277, 273 parte, e di classificarli come *Ambiti Urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale AC* normati dall'articolo 5.2 delle N.A. del PSC, nonché di classificarli nel RUE come *Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale AC1* normati dall'articolo 33.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, soggetti ad intervento diretto. Detti terreni erano inseriti nel piano PEEP approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1148 del 20 marzo 1979, e sono stati acquisiti dal Comune di Gualtieri con atto in data 12 settembre 1981 rep. 2523 rac. 575 Dott. Grasselli, Notaio in Gualtieri, in seguito ad accordo bonario con le proprietà. Nel piano i mappali 276, 277, 278, 279, erano individuati come lotti edificabili.

Risposta

Si accoglie la proposta di stralcio dall'ambito ANRc e la conseguente riclassificazione ad ambito AC nel PSC e a sub ambito AC1 nel RUE dei terreni di proprietà del Comune di Gualtieri (estesi circa 950 mq.) ubicati a Pieve Saliceto, terreni per i quali è prevista la cessione in forza di un Accordo in corso di stipula tra SMIA spa e Amministrazione Comunale (si veda l'oss. 13 al RUE). Si modifica conseguentemente la Scheda norma/vas dell'ambito ANRc.

OSSERVAZIONE n. 3 riguardante l'elaborato: **TAVOLA PS4**

Si propone di individuare le aree escluse dall'applicazione del vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004.

Risposta

Si accoglie, individuando sulla nuova Tav. PS4 – Tavola dei vincoli – le aree escluse dall'applicazione del vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

OSSERVAZIONE n. 4 riguardante gli elaborati: **TAVOLA PS2 NORD e PS2 SUD**

Al fine di ridurre le limitazioni alle proprietà private interessate, si propone la riduzione delle "fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto", portandole a coincidere con il limite di rispetto stradale e alla ferrovia.

Risposta

Si accoglie come proposto la riduzione delle "Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto" e conseguentemente si modifica la cartografia di PSC nonché la cartografia di RUE.

OSSERVAZIONE n. 5

In considerazione dell'avvenuta approvazione in data 30.07.2013 della Legge Regionale n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", si rende necessario introdurre l'elaborato denominato "Tavola dei vincoli" corredato dalla "Scheda dei vincoli".

Risposta

In ottemperanza a quanto richiesto dalla nuova Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013 viene redatta la nuova Tav. PS4 - Tavola dei vincoli, che sostituisce la Tav. PS4 – Carta dei vincoli e delle tutele, corredata da un apposito elaborato denominato "Scheda dei vincoli" che riporterà per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)**OSSERVAZIONE n. 1 riguardante l'elaborato: Volume RUE Allegato A****All'articolo 3.1 – 4 Funzioni terziarie :**

Al fine di garantire la corretta sostenibilità urbanistica delle attività di gioco con elevato concorso di pubblico, si ritiene opportuno aggiungere l'uso 4.14 : *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14): Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme d'ambito.*

All'articolo B.27 commi 2 e 3:

Correggere l'acronimo dell'altezza utile sostituendo AL con Hu in coerenza con l'articolo B.36.

All'articolo B.53 comma 5:

Correggere la norma cancellando la parola "~~entrambe~~" ed aggiungendo la parola "tutte" come segue: *"E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m. 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte ~~entrambe~~ tutte le seguenti condizioni:"*

All'articolo B.56 comma 1:

Correggere la distanza D4 per le strade di tipo F: mt 20 fuori dai centri abitati, mt 10 per le strade vicinali di tipo F (cfr art. 26 DPR 495/92 Regolamento Codice della Strada). Correggere conseguentemente l'indicazione grafica della linea di arretramento dell'edificazione sugli elaborati di PSC e RUE (10 m per le strade vicinali).

OSSERVAZIONE n. 2 riguardante l'elaborato: Volume RUE Allegato B**Tabella a pagina 3:**

Si rende necessario correggere la tabella inserendo i requisiti RC 6.1.1 e RC 6.1.2 e spostando il requisito RC 6.6 nella famiglia 6.

Requisito Cogente 7.3:

Nelle esigenze da soddisfare aggiungere il seguente periodo: *"Gli edifici dovranno essere dotati di canalizzazioni per la rete pubblica di telecomunicazioni in conformità alle norme CEI in materia di cablaggio all'interno degli edifici stessi. Le relative unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio dovranno essere dotate di almeno una presa punto di utilizzazione."*

OSSERVAZIONE n. 3 riguardante l'elaborato: Norme edilizie ed urbanistiche**Articolo 3.6 Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione plani-volumetrica (RVP):**

Si ritiene necessario prevedere anche la possibilità di demolizione e fedele ricostruzione quando ciò si renda necessario per consentire l'adeguamento alle norme sismiche. Deve essere conseguentemente modificato l'articolo 31.5.4 comma 2.

Articolo 3.11 – Recupero abitativo del sottotetto (RAS):

Al fine di ridurre il consumo di territorio e di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, si propone di estendere le possibilità di recupero dei sottotetti ai sensi della LR n. 11/1998, negli edifici esistenti alla data di adozione del RUE. Si propone pertanto la seguente formulazione della norma:

“Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della L.R. n° 11/1998, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti ~~pre~~esistenti alla data ~~del~~ ~~23/4/1998~~ di adozione del RUE (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

Per sottotetti esistenti si intendono quelli degli edifici definiti all'articolo A.23 comma 4 del Volume Allegato A, che siano stati ultimati, sia nelle componenti strutturali che nelle finiture, e la cui ultimazione sia stata comunicata con atto formale all'Ufficio Tecnico del Comune alla data di adozione del RUE o in periodo precedente.”

Si rende necessario modificare anche l'articolo B.37 comma 1. del Volume Allegato A, come segue:

“Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi ~~della Lg. Rg. 11/98~~ dell'articolo 3.11 delle Norme edilizie ed urbanistiche, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.”

Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1):

Poiché l'articolo 14 comma 17 delle NTA del PTCP2010 prescrive che, oltre alle strutture già individuate, i PSC possano prevedere ulteriori esercizi cinematografici di interesse sovra-comunale, attraverso specifica procedura di variante al PTCP stesso, e considerando che è in corso di costruzione un esercizio cinematografico di interesse comunale, per il quale potrà essere previsto un futuro ampliamento con elevazione a rango di media multisala, si ritiene opportuno modificare la disciplina del RUE in materia di dotazioni di parcheggi, in ossequio alle indicazioni dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012. A tal fine si prevede la possibilità di complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici e pertinenziali a servizio di “medie multisale cinematografiche” in aree multifunzionali ai sensi dell'art. 4.3.4 lett. c) del richiamato Atto di indirizzo, nel limite del 50%, da disciplinare con convenzione urbanistica, con monetizzazione della quota di parcheggi pubblici non realizzata. Si rende altresì necessario introdurre il richiamo alla disciplina regionale in merito alla definizione delle quantità di parcheggi pubblici richiesti per le “medie multisale cinematografiche”. Si riportano di seguito i nuovi commi 12. e 13. :

<< 12. Per le “medie multisale cinematografiche” come definite nell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012, ricadenti in ambiti destinati ad una pluralità di funzioni integrate fra loro, vi è la possibilità di complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici e pertinenziali, nel limite del 50%, da disciplinare con convenzione urbanistica, con monetizzazione della quota di parcheggi pubblici non realizzata.

13. Per "medie multisale cinematografiche" di cui al precedente comma 12. la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento come definita al punto 4.1.1 dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012.>>

In riferimento all'introduzione dell'uso 4.14, si rende necessario inserire nella tabella di cui al comma 11. la seguente riga:

Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14)	100 Mq/100 Mq di SC
--	---------------------

Articolo 23.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp).

Per le medesime ragioni di cui al precedente punto, si propone di integrare l'articolo 23.3 con un ulteriore comma 15. al fine di indicare la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012, per le "medie multisale cinematografiche". Si riporta di seguito il nuovo comma 15:

<< 15. Per le "medie multisale cinematografiche" come definite nell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è stabilita in 1 posto auto ogni due posti a sedere. >>

In riferimento all'introduzione dell'uso 4.14, si rende necessario inserire nella tabella di cui al comma 11. la seguente riga:

Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14)	100 Mq/100 Mq di SU
--	---------------------

Articolo 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale.

Si ritiene opportuno modificare ed integrare la norma al fine di una maggiore chiarezza e coerenza con la L.R. 20/2000, come segue:

1. *Gli interventi urbanistici preventivi possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in sede di POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art. A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i..*
2. *La strumentazione esecutiva (Piano o programma di riqualificazione urbanistica), attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potrà prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati negli elaborati della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.*
3. *In sede di elaborazione dei piani di riqualificazione urbanistica di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e*

ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambiti "CS" e "NS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del piano di riqualificazione urbanistica.

Articolo 31.15 comma 4 lett. A Tabella:

Al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e degli edifici negli ambiti CS, NS e IS, si propone di consentire la realizzazione di posti auto di pertinenza, anche scoperti. Alla riga Pp della tabella, si propone pertanto di cancellare la parola "~~coperto~~".

Articolo 33.2 - Sub ambiti residenziali del previgente PRG con PUA approvato (AC2):

Si ritiene necessario chiarire gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi per i lotti parzialmente edificati alla data di scadenza de PP, modificando la norma al comma 4 come segue:

" 4. Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi

- a) Quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC e del RUE, che restano in vigore fino al termine del periodo previsto per la attuazione dei singoli strumenti urbanistici preventivi vigenti, nonché delle relative convenzioni, approvati nei modi di legge.*
- b) Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati, alla data di scadenza del PP si applicano gli indici ed i parametri urbanistico – edilizi del medesimo PP fino ad esaurimento della potenzialità edificatoria sancita per ciascun lotto dal PP originario.*
- c) Quelli dei sub ambiti nei quali detti strumenti preventivi vigenti ricadono in caso di elaborazione di nuovo PUA alla scadenza del termine del periodo di validità del PP originario."*

Art. 33.3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC3):

Al fine di meglio chiarire i contenuti della norma, si propone di inserire al comma 3 la lettera c) secondo il seguente contenuto:

- c) Sono comunque esclusi gli interventi di nuova costruzione come definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013, nei lotti liberi che non costituiscono area di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PSC, e che non hanno con questi omogenea classificazione urbanistica AC3.*

Articolo 36.1 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1):

Per quanto indicato nell'osservazione n. 1, si propone di inserire al comma 4, tra gli usi ammessi, l'uso 4.14 "Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto". Inoltre si ritiene opportuno inserire l'uso 4.9 "Attrezzature culturali", ritenendo che tale uso sia compatibile con le funzioni produttive urbane.

Inoltre, al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio delle nuove costruzioni, si propone di ridurre l'altezza massima a 10 ml.

Articolo 36.2 –Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati (AP2):

Al comma 2: interventi ammessi, correggere gli articoli richiamati: cancellare "~~agli artt. 43; 46; 47~~" ed aggiungere "*agli artt. 3.28; 3.31; 3.32*"

Articolo 42.4 – Impianti per la distribuzione carburanti (DC)

Poiché con circolare del 20/10/2011 n. 254908 il Servizio Affari Generali e Giuridici e programmazione finanziaria della Regione Emilia Romagna, ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti chiarendo in sintesi, che la localizzazione di nuovi impianti è

consentita anche senza la previa localizzazione da effettuarsi in sede di Piano Operativo Comunale, purché risultino rispettati i principi generali del D.lgs. n. 32/1998 e siano osservati i vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico culturale presenti nel territorio, si propone la seguente modifica dell'articolo 42.4:

1. ~~Coincidono con le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti (siglate DC nella cartografia di PSC e di RUE) e con le aree necessarie alla razionalizzazione e all'ammodernamento della rete distributiva carburanti. Le aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti dovranno essere individuate in sede di POC sulla base delle esigenze che emergeranno nel territorio comunale per il periodo di validità ed efficacia del PSC.~~
2. *Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" approvate con D.C.Rg. n° 355 del 08/05/2002 e s.m.i..*
3. *Per quanto attiene la **localizzazione degli impianti** valgono le seguenti prescrizioni :*
 - A) *in tutto il territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;*
 - B) *la localizzazione di nuovi impianti non è consentita: negli ambiti del sistema insediativo storico e in corrispondenza delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale; ~~nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;~~ nelle aree ricadenti all'interno degli argini del Po comunque classificate; ~~nelle zone di vincolo o tutela;~~ negli ambiti interessati da rischi naturali; negli ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente funzione residenziale; nelle zone riservate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi; nel corridoio di salvaguardia del nuovo tracciato ferroviario Parma – Suzzara.
*In tali ambiti, zone ed aree è consentito, tranne i casi di incompatibilità assoluta definiti al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i. e fatte salve le verifiche comunali di cui al medesimo punto, il mantenimento degli impianti esistenti purché gli stessi si adeguino alle vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle condizioni di rischio e adottino le necessarie misure di mitigazione degli impatti ambientali.**
 - C) *la localizzazione di nuovi impianti è invece consentita negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali riportate nella cartografia di PSC e di RUE, purché dette fasce siano esterne agli ambiti di tutela di cui alla precedente lettera B); ove le fasce di rispetto e ambientazione stradale abbiano profondità inferiore a metri 50 a partire dal ciglio stradale, gli impianti possono estendersi sugli ambiti agricoli non ricompresi nella precedente lettera B) fino a raggiungere la profondità massima di metri 50 a partire dal medesimo ciglio stradale.*
 - D) *La localizzazione di nuovi impianti nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e nelle zone di vincolo e tutela, è subordinata alle procedure autorizzative di legge previa verifica di compatibilità con i valori tutelati.*
4. **Interventi ammessi** : tutti quelli utili al mantenimento, alla qualificazione degli impianti esistenti, alla nuova installazione come definiti nella Parte I° al Capo I°, Titolo III° del RUE.
5. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa.

6. Funzioni ed usi ammessi :

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (SV non superiore a 150 Mq);
- pubblici esercizi;
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

7. Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi : sono quelli elencati e descritti ai punti seguenti, fatti salvi limiti e criteri d'intervento più restrittivi che potranno essere adottati dal Comune in sede di Piano di settore e/o di verifica di compatibilità di cui al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.:

7.1 – Tipologie di nuovi impianti e modifiche di impianti esistenti :

sono elencati al punto 2 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i che si intende qui richiamato.

7.2 – Incompatibilità e verifiche comunali:

si applicano le disposizioni del punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.

7.3 – Decadenza e messa in pristino dei siti:

si applicano le disposizioni del punto 4 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.

7.4 – Ambiti territoriali omogenei:

- per la localizzazione di nuovi impianti valgono le disposizioni ed i divieti del precedente comma 3, lettere A); B); C); **D)** del presente articolo;

Omissis...

OSSERVAZIONE n. 4 riguardante l'elaborato: **Tavola 3 Schede operative**

I colori che identificano il valore degli edifici non corrispondono ai colori usati nelle tavole 4. Ciò può ingenerare confusione nella lettura degli elaborati. Si propone di uniformare i colori tra i diversi elaborati.

OSSERVAZIONE n. 5 riguardante l'elaborato: **Tavola 4B**

Nell'abitato di S. Vittoria, eliminare il tratteggio indicante il limite arretramento stradale in corrispondenza del lotto in ambito AP1, adiacente al comparto PP13.

OSSERVAZIONE n. 6 riguardante l'elaborato: **Tavola 4A e Tavola 4B**

Inserire nella legenda gli articoli normativi di riferimento.

OSSERVAZIONE n. 7 riguardante l'elaborato: **Tavola 4A**

Si propone di modificare la classificazione di alcuni reliquati ceduti dall'amministrazione comunale a privati, con vincolo di inedificabilità:

Foglio catastale 19 mappali: 1219, 1167, 1168, 1169, 1170: da DTCg ad AC3;

Foglio catastale 10 mappali: 655, 661: da DTCg ad AC3;

Foglio catastale 19 mappali: 1208, 1210, 1211, 1212, 1213, 1215, 1216: 1223 da AC1 ad AC3;

Si allegano estratti di mappa.

OSSERVAZIONE n. 8 riguardante l'elaborato: **Tavola 4A e Tavola 4B**

Poiché i seguenti Piani Particolareggiati sono stati pressoché integralmente attuati, e sono scaduti i termini convenzionali per la realizzazione delle opere di U1, si propone la riclassificazione dei comparti come segue:

Comparto AP3: P.P. 12 da AP3 ad AP1. Trattasi del P.I.P. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 29.06.1998. (inserendo prescrizione particolare: “restano in vigore i vincoli convenzionali eventualmente assunti, sino alla scadenza dei termini previsti”); (approvazione PIP 1998). Opere di urbanizzazione collaudate il 03.10.2005;

Comparto AP3: P.P. 13 da AP3 ad AP1 (inserendo prescrizione particolare: “restano in vigore i vincoli convenzionali eventualmente assunti, sino alla scadenza dei termini previsti”);
Approvato con DG n. 4 del 18.01.2000, convenzione sottoscritta in data 11.03.2000 a ministero Notaio Grasselli rep. 58195 rac. 10216.

Comparto AP3: P.P. 14 “Marinona” da AP3 ad AP1 (inserendo prescrizione particolare: “restano in vigore i vincoli convenzionali eventualmente assunti, sino alla scadenza dei termini previsti”);
Approvato con DC n. 98 del 23.12.1996, convenzione sottoscritta in data 24.04.1997 a ministero Notaio Martini rep. 76808 rac. 8390.

Comparto AC2: P.P. 2 “Lottizzazione Giardino” da AC2 ad AC1.
Approvato con DC n. 67 del 08.10.1993, convenzione sottoscritta in data 26.11.1993 a ministero Notaio Govoni rep. 108165 vol. 22321. Opere di urbanizzazione collaudate il 14.01.2000 e 08.06.2005;

Comparto AC2: P.P. 3 da AC2 ad AC1;
Approvato con DC n. 59 del 29.07.2004, convenzione sottoscritta in data 23.10.2004 a ministero Notaio Grasselli rep. 74146 rac. 13527.

Comparto AC2: P.P. 7 da AC2 ad AC1;
Approvato con DC n. 64 del 29.11.2001, convenzione sottoscritta in data 14.02.2002 a ministero Notaio Grasselli rep. 65487 rac. 11669.

OSSERVAZIONE n. 9 riguardante l'elaborato: Tavola 4A

Poiché sono già state sottoscritte, in vigore del PRG, le convenzioni urbanistiche, si propone la cancellazione dei seguenti perimetri di intervento diretto convenzionato:

Conv. 3 e Conv. 4a - Sottoscritta unica convenzione in data 17.06.1997 con TECNOGAS spa a ministero Notaio Vellani rep. 6818 rac. 2445 (termine di esecuzione 3 anni).

Conv. 4b – Sottoscritto atto unilaterale d'obbligo in data 21.09.1998 da AGAC a ministero del Segretario Comunale rep. 1481 (termine di esecuzione 3 anni).

Conv. 5 a - Sottoscritta convenzione in data 16.05.2002 con FINARIA spa a ministero Notaio Grasselli rep. 66460 rac. 11871 (termine di esecuzione 5 anni).

Conv. 6 - Sottoscritta convenzione in data 10.12.1983 con LATTE REGGIANO spa a ministero Notaio Grasselli rep. 5243 rac. 1248 (inserendo prescrizione particolare: “restano in vigore i vincoli convenzionali eventualmente assunti, sino alla scadenza dei termini previsti”).

Conv. 7 - Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 07.07.1998 Rep. 1472 a ministero Segretario Comunale Dott. Cordova, per la monetizzazione del verde pubblico e di parte dei parcheggi pubblici, e la realizzazione della restante quota di parcheggi di urbanizzazione.

Conv. 10 - Sottoscritta convenzione in data 27.06.2002 con HUBER IMMOBILIARE srl a ministero Notaio Serino rep. 52417 rac. 2790 (termine di esecuzione 5 anni).

OSSERVAZIONE n. 10 riguardante le **Norme Edilizie ed Urbanistiche ed i volumi allegati**

In considerazione dell'avvenuta approvazione in data 30.07.2013 della Legge Regionale n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", si rende necessario adeguare il RUE alle nuove disposizioni normative, in vigore dal 28.09.2013.

OSSERVAZIONE n. 11 riguardante le **Norme Edilizie ed Urbanistiche**

Poiché nell'insediamento commerciale ACI A INF (GA-GNA + AGGR M INF) individuato alla terza riga della tabella 1 dell'allegato 6 alle NA del PTCP2010, corrispondente ai sub ambiti AP2 individuati nella cartografia del RUE con le siglature CONV.7, PP-CONV.9, CONV.10, CONV.13 è già insediata una grande struttura di vendita alimentare di 2.500 mq, si ritiene opportuno evitare la possibilità di insediamento di nuove strutture di vendita alimentari superiori all'esercizio di vicinato.

A tal fine si propone l'integrazione dell'articolo 36.2 comma 6 let. c) con il seguente alinea:

E' in ogni caso escluso il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio di generi alimentari, superiori all'esercizio di vicinato.

OSSERVAZIONE n. 12 riguardante gli elaborati: **Tavola 1E – Tavola 2E**

Si chiede di inserire un edificio esistente nello stato di fatto ed erroneamente cancellato nella mappa catastale, già individuato nella disciplina del centro storico del PRG, non riportato nelle tavole del RUE. L'immobile era identificato al foglio 8 mappale 537. Si chiede inoltre di sottoporlo alla categoria di intervento RVP. Si allega estratto di mappa catastale e fotografia dello stato di fatto.

RISPOSTA

Si accolgono le correzioni, le modifiche ed integrazioni proposte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale agli elaborati grafici e normativi di RUE adottato, in quanto tese fondamentalmente ad aggiornare (con particolare riferimento alle disposizioni contenute nella Legge Rg.15/2013), precisare e formulare in modo più chiaro il corpo tecnico normativo al fine di ridurre al minimo la permanenza di dubbi interpretativi, nonché dalla necessità di aggiornamento dello stato di fatto e di correzione di errori materiali riscontrati nella cartografia.

Poiché successivamente alla presentazione dell'osservazione sono state emanate Leggi e Atti di indirizzo da parte della Regione Emilia Romagna, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha ritenuto opportuno in questa sede recepire tali disposizioni.

Viene pertanto adeguato e semplificato (per il principio della non duplicazione di cui all'art. 50 della LR 15/2013) il testo delle Norme di RUE; vengono eliminati gli Allegati A - Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi - Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici; Allegato B - Requisiti cogenti; Allegato D - Norme tecniche per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico; vengono trasferite nel testo delle Norme del RUE (Vol. RUE) le definizioni delle funzioni e degli usi urbanistici e le definizioni non contenute nella DAL 279/2010 e/o da specificare o regolare nel RUE.

4.4 – LE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Nelle Schede allegate vengono invece riportate le osservazioni dei privati al PSC e al RUE ordinate in base alla numerazione progressiva. In tali schede, nella colonna intitolata “SINTESI RICHIESTA” vengono sintetizzati i contenuti delle stesse, mentre le proposte di controdeduzione vengono evidenziate con specifica motivazione nella colonna “PROPOSTA DI PARERE” e con risposta sintetica nella colonna “ESITO”.

Comune di GUALTIERI - OSSERVAZIONI DEI PRIVATI PERTINENTI AL P.S.C.

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 1 al PSC	Becchi Sergio	Capoluogo (Tav.PS6)	2.1	Riclassificazione dell'area di cui al mapp.120 del Fg. 20 da Ambiti agricoli periurbani ad Ambiti urbani consolidati AC – AC1 Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale	Si accoglie parzialmente a riconoscimento delle aree di pertinenza dell'edificio esistente sul mappale 508 appartenente al nucleo familiare del richiedente. Conseguentemente si riclassificano ad ambito AC nel PSC e ad ambito AC3 nel RUE circa 1.000 Mq di aree di proprietà.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 4 al PSC	Alfieri Alberto	Territorio rurale (Tav. PS6 sud)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edifici di pregio storico – architettonico ES" (Scheda operativa 240 allegata al RUE) per consentirne la demolizione e la conseguente messa in sicurezza dell'area, in quanto quasi completamente crollati e pericolanti	Si accoglie a riconoscimento dello stato attuale poiché, come documentato, i fabbricati ex rurali sono nel frattempo crollati, precisando che, come dichiarato nell'osservazione, gli stessi dovranno essere demoliti (e non più ricostruiti) con la conseguente messa in sicurezza dell'area. Si elimina pertanto anche la Scheda operativa n° 240.	ACCOLTA
Oss. 5 al PSC e Oss. 4 al RUE	Reverberi Villiam	Santa Vittoria (Tav. PS6 sud)	1.2 2.2 6.1	<p>Poiché l'istante ha presentato due osservazioni (la n. 5 al PSC e la n. 4 al RUE) che trattano i medesimi argomenti ed aree, le due osservazioni vengono di seguito riassunte e trattate congiuntamente.</p> <p>a) Eliminazione del vincolo di "Edifici di pregio storico – architettonico ES" ed "Edifici di pregio storico – testimoniale EA (Scheda operativa 374 allegata al RUE) in quanto gli interventi di ristrutturazione effettuati dopo la schedatura ne hanno fatto perdere i requisiti e poiché uno è stato demolito</p> <p>b) Esclusione dal sistema delle dotazioni territoriali delle aree di proprietà classificate DTC – DTCd e riclassificazione ad Ambito AC3 (Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi) privo di</p>	<p>a) Si accoglie la richiesta di declassamento dell'edificio di pregio storico-testimoniale EA mentre si conferma il valore storico – architettonico ES sull'edificio principale già così classificato nel previgente PRG e si cancella l'edificio demolito. Si modifica conseguentemente la Scheda operativa n° 374 del RUE assegnando all'edificio declassato l'intervento RE ed aggiornando la documentazione fotografica.</p> <p>b) Si accoglie la richiesta di riclassificazione ad ambito AC3 limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici esistenti come da stato di fatto e si modifica di conseguenza il perimetro dell'unità minima di intervento nella Scheda operativa n° 374. Le restanti aree di proprietà già classificate DTC – DTCd vengono ricomprese nell'ambito ANRd modificato in accoglimento delle riserve provinciali, aree che saranno da riservare a verde pubblico inedificabile come da prescrizione della Soprintendenza per i Beni</p>	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				<p>edificabilità o, in subordine, a verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale;</p> <p>c) Riclassificazione da Ambiti AC3 Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad Ambiti AC – AC1 Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale delle aree di proprietà di pertinenza degli edifici esistenti</p>	<p>Architettonici e Paesaggistici.</p> <p>c) Si respinge invece la richiesta di riclassificazione ad ambito AC – AC1 poiché, data l'estensione delle aree pertinenti degli edifici esistenti, il lotto si configura come "ambito rado", peraltro già sancito nel previgente PRG con la classificazione a verde privato, diversamente dalle aree limitrofe più densamente edificate.</p> <p>Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.</p>	
Oss. 6 al PSC	Mazzoni Fabio	Capoluogo (Tav. PS6 nord)	3.4	<p>Modifica della Scheda dell'Ambito APCa - Ambito per nuovi insediamenti commerciali e terziari soggetti a P.U.A. – in modo che venga posta a carico dell'ambito solo una quota parte degli oneri relativi alla realizzazione della rotatoria sulla SP63R e per specificare meglio gli oneri a carico degli attuatori</p>	<p>Relativamente alle modifiche richieste, si precisa che le prescrizioni di intervento discendono da Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.Rg.20/2000 e che, per legge, spetta al POC e/o alla convenzione attuativa del PUA la definizione più precisa delle condizioni d'intervento. Sarà pertanto in quelle sedi che dovranno essere definiti gli oneri economici a carico del comparto.</p> <p>Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.</p>	PARZ. ACCOLTA
Oss. 7 al PSC e Oss. 11 al RUE	Artoni Attilio	Capoluogo (Tav.PS6)	4.2	<p>Poiché l'istante ha presentato due osservazioni (la n. 7 al PSC e la n. 11 al RUE) che trattano i medesimi argomenti ed aree, le due osservazioni vengono di seguito riassunte e trattate congiuntamente.</p> <p>Si chiede la riclassificazione da Fasce di ambientazione delle principali infrastrutture ad Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale AC - AC1 per individuare un lotto nell'area di proprietà</p>	<p>Si respinge la richiesta di riclassificazione ad ambito AC – AC1 in quanto trattasi di lotto di terreno ineditato esterno al territorio urbanizzato e quindi non certamente configurabile come "Ambito consolidato" nonché in contrasto con le disposizioni del PTCP.</p>	RESPINTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 8 al PSC	Benassi Attilio	Capoluogo (Tav.PS6)	2.3	Estendimento dell'Ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale - sull'area libera di proprietà attestata su Via Scaglioni	Si respinge la richiesta di riclassificazione ad ambito urbano consolidato ACF in quanto trattasi di appezzamento di terreno agricolo inedificato esterno al territorio urbanizzato che contrasta con le riserve della provincia e con le disposizioni del PTCP.	RESPINTA
Oss. 9 al PSC	Freddi Giancarlo	Capoluogo (Tav.PS6)	2.1	Riconoscimento come Ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale - delle aree di pertinenza dell'edificio civile di proprietà e dei fabbricati residenziali adiacenti, analogamente agli edifici posti in Via Scaglioni	Si respinge in quanto contrastante con le riserve provinciali relative alla richiesta di riduzione dei Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale, con particolare riferimento a quelli collocati nella parte più settentrionale di Via Scaglioni.	RESPINTA
Oss. 10 al PSC	Artoni Gabriele e altri	Codisotto (Tav.PS6)	1.1	Esclusione dal Centro storico degli edifici e delle relative aree di pertinenza e riclassificazione ad AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale poiché edifici privi di valore e per poter realizzare ampliamenti per accessori alla residenza	Si respinge la richiesta di riclassificazione ad ambito AC in quanto i fabbricati, pur non essendo di valore storico - culturale – testimoniale (pertanto assoggettati all'intervento di Ristrutturazione Edilizia), sono inglobati nel tessuto storico di Codisotto, come d'altro canto sancito dal "Piano particolareggiato del centro storico" previgente che comprendeva già al suo interno gli immobili in argomento. Si fa peraltro presente che la normativa del PSC e del RUE, in conformità alla vigente legislazione ed in particolare dell'Art.A-7 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., prevede la possibilità di individuare in sede di POC piani o programmi di riqualificazione urbanistica nelle aree dei centri e nuclei storici. Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 11 al PSC	Medici Andrea	Capoluogo (Tav.PS6)	3.2	Esclusione dall'Ambito ANRa per nuovi insediamenti residenziali dell'area di proprietà ricompresa al suo interno e conseguente	Si accoglie in quanto la proprietà non è intenzionata a partecipare all'attuazione del comparto e poiché l'area è collocata in posizione non strategica. Si riclassifica pertanto	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				riclassificazione ad ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale	l'area stralciata dal comparto ANRa ad ambiti ACF e si adeguano i dati di comparto come riportato nella Scheda d'Ambito controdedotta.	
Oss. 12 al PSC	Montanari Sergio	Santa Vittoria (Tav.PS6)	2.3	Riconoscimento come Ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale - delle aree di pertinenza dell'edificio civile di proprietà e dei fabbricati residenziali adiacenti, in analogia agli edifici posti in Via Fornace	Si respinge la richiesta di riclassificazione ad ambito urbano consolidato ACF in quanto aree esterne al perimetro di territorio urbanizzato, peraltro già individuate in zona agricola anche nel previgente PRG, ed in contrasto con le riserve provinciali e le disposizioni del PTCP.	RESPINTA
Oss. 13 al PSC	Artoni Gabriele	Pieve Saliceto (Tav.PS6)	1.1	Esclusione dal Nucleo storico di Pieve Saliceto degli edifici e delle relative aree di pertinenza e riclassificazione ad AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale poiché edifici privi di elementi di pregio e al fine di poter permetterne il recupero strutturale e funzionale	Si respinge in quanto orientata alla richiesta di Ambito residenziale consolidato avulso dal contesto circostante e peraltro aree ed edifici già rientranti nella Disciplina particolareggiata del centro storico previgente in quanto facenti parte del tessuto storico Pieve Saliceto, la quale per di più sottoponeva l'edificio residenziale a Risanamento conservativo di tipo B mentre nel RUE viene assoggettato all'intervento di Ristrutturazione Edilizia. Si fa peraltro presente che la normativa del PSC e del RUE, in conformità alla vigente legislazione ed in particolare dell'Art.A-7 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., prevede la possibilità di individuare in sede di POC piani o programmi di riqualificazione urbanistica nelle aree dei centri e nuclei storici. Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 14 al PSC	Panizzi Stefano – Panizzi Francesco	Santa Vittoria (Tav.PS6)	4.3	Individuazione come ambito AP – Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva delle aree di proprietà (circa 6500 mq) per consentire l'ampliamento del laboratorio artigianale esistente e degli annessi servizi, ora ricadente nel PSC in ambito agricolo periurbano	Si respinge la richiesta di riclassificazione a Tessuto urbano consolidato produttivo in quanto ambito esterno al territorio urbanizzato ed in contrasto con quanto sancito dalla Legge Rg. 20/2000 e dal PTCP. L'attività esistente è stata comunque riconosciuta nel RUE classificando il capannone e le relative aree di pertinenza come AP "Sub	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				e nel RUE siglato AP – Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale	ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale” ed a riconoscimento parziale delle esigenze di ampliamento del laboratorio artigianale si integra l’articolo 39.15 delle Norme di RUE con una norma specifica al fine di permettere la possibilità di ampliamento del 100% una tantum della SC per l’edificio produttivo esistente (circa 250 mq).	
Oss. 15 al PSC	Fanfoni Fabrizio, Fanfoni Francesco, Boselli Giuseppina, Mazzoni Anna	Capoluogo (Tav.PS6)	4.1	Da AC3 – sub ambito rado a prevalente uso residenziale e verdi interclusi del RUE a Zona residenziale di completamento con Uf 0,20 mq/mq.	Si accoglie in conformità ai contenuti dell’Accordo stipulato tra privato e Amministrazione Comunale, che prevede . a) L’istituzione di un nuovo Ambito per nuovi insediamenti residenziali soggetto a P.U.A. di iniziativa privata (ANRe) avente una Superficie Territoriale di circa 5.530 mq, per una Superficie Complessiva massima costruibile di 930 mq ed un numero massimo di 8 alloggi; b) Di realizzare e cedere gratuitamente al Comune i parcheggi pubblici PU1 per un minimo di 245 mq (20 posti auto) ed aree a verde pubblico per circa 2.800 mq da attrezzarsi a verde pubblico alberato a cura e spese dei soggetti attuatori del PUA. Si istituisce pertanto una nuova Scheda norma/VAS per l’ambito ANRe.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 16 al PSC	Brozzi Sergio	Capoluogo (Tav.PS6)	3.2	Diverso andamento della curva della strada di progetto (“Variante est”) compresa nell’ambito ANRb per consentire un più adeguato utilizzo della porzione del terreno di loro proprietà	Si precisa che la puntuale definizione e specificazione, compresa la possibilità di modifica non sostanziale del perimetro degli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione è demandata al POC e al PUA nel rispetto delle flessibilità operative introdotte dall’entrata in vigore della L. Rg. 6/2009. In tal senso l’osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 17 al PSC	Benatti Giuseppe	Capoluogo (Tav.PS6)	3.2	Ampliamento dell'ambito ANRb verso est fino all'allineamento con Via Codisotto a Mane e diversa collocazione della "Variante est"	Si respinge poiché propone un notevole incremento di ST, e conseguentemente di SC e di carico urbanistico, che si pongono in contrasto con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo dettati dal PTCP, con il dimensionamento del PSC adottato nonché con le determinazioni assunte in sede di Accordo di Pianificazione.	RESPINTA
Oss. 18 al PSC	Artoni Maria Luisa	Capoluogo (Tav.PS6)	5.1	Riclassificazione di parte dell'area di proprietà da Ambiti di tutela dei varchi visivi ad Ambiti agricoli periurbani e riconoscimento dell'edificio residenziale civile esistente (siglatura C nel RUE)	Si respinge la richiesta di riclassificazione ad Ambiti agricoli periurbani in quanto proposta urbanisticamente impropria ed in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei varchi lungo l'argine del PO perseguiti dal PTCP e dal PSC adottato. Si accoglie invece l'individuazione come edificio civile a riconoscimento dello stato di fatto e si appone di conseguenza in cartografia di RUE la siglatura C sull'edificio in oggetto.	PARZ. ACCOLTA
Oss 19 e 19bis al PSC - Oss 32 e 32bis al RUE	Torreggiani Gianni	Santa Vittoria (Tav.PS6)	3.1	Poiché l'istante ha presentato anche due identiche osservazioni al RUE (la n. 32 e la n. 32bis) relative all'ambito APTb, le 4 osservazioni vengono di seguito riassunte e trattate congiuntamente. a) Inserimento del mappale 368 del Fg. 34 nelle aree di proprietà del demanio comunale in quanto viabilità pubblica (Via Verdi); b) Esclusione dall'ambito APTb del lotto di proprietà inedificato e riclassificazione ad ambito AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale nel PSC e AC1 Sub ambiti	Premesso che il Sig. Torreggiani, con la presentazione delle osservazioni, aveva manifestato la disponibilità a collaborare a progetti e iniziative di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale, a seguito di incontri preliminari al riguardo con il tecnico incaricato dalla proprietà, ha proposto la sottoscrizione di un atto di accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, atto che alla fin fine la proprietà non ha inteso sottoscrivere. Conseguentemente . a) Si prende atto che il mappale citato, nonostante di proprietà privata, sia di fatto parte di Via Verdi. Di tale indicazione si terrà conto in sede di inserimento del comparto APTb nel POC. b) Si respinge la richiesta di esclusione dall'ambito APTb	RESPINTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				residenziali consolidati a prevalente uso residenziale nel RUE	del lotto di proprietà ineditato in quanto e poiché il richiedente non ha ritenuto opportuno sottoscrivere e riclassificazione ad ambito AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale nel PSC e AC1 Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale nel RUE.	
Oss. 20 al PSC	Sironi Marina	Capoluogo (Tav.PS6)	4.1	Individuazione di un ambito per nuovi insediamenti residenziali ANR su ambiti agricoli periurbani	Si respinge in quanto propone l'inserimento di nuove aree edificabili residenziali in territorio agricolo periurbano che si pongono in contrasto con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo dettati dal PTCP, con il dimensionamento del PSC adottato nonché con le determinazioni assunte in sede di Accordo di Pianificazione.	RESPINTA
Oss. 21 al PSC	Landini Gianfranco – Benaglia Vittorio	Santa Vittoria (Tav.PS6)	3.2	Ampliamento della porzione nord dell'ambito ANRd (area 2 riservata al potenziamento dei servizi pubblici, delle attrezzature sportive e ricreative e delle aree a verde pubblico) per circa 4.900 mq	Si respinge poiché, proponendo un incremento di ST, e quindi anche di SC e di carico urbanistico, si pone in contrasto con le riserve della Provincia relative alla richiesta di riduzione dell'estensione degli ambiti di nuovo insediamento residenziale.	RESPINTA
Oss. 22 al PSC	Artoni Renzo	Capoluogo (Tav.PS6)	3.2	Esclusione dall'ambito ANRa dell'area di proprietà e riclassificazione ad ambiti agricoli periurbani	Si accoglie la richiesta di stralcio delle aree di proprietà ricomprese nell'ambito ANRa fatta eccezione per la striscia di terreno (di circa 10 mt di profondità) in fregio a Via Fattori necessaria all'ampliamento della medesima via e alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali, da precisare in sede di POC e PUA.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 23 al PSC	Zambelli Dino	Capoluogo (Tav.PS6)	1.1	Esclusione dal Centro storico di una porzione di area di pertinenza posta a sud dell'edificio principale e sua riclassificazione come la restante area di pertinenza già zonizzata ad ambito AC nel PSC e ad ambito AC3 nel RUE	Si accoglie la richiesta di uniformare la classificazione delle aree di pertinenza poste a sud dell'edificio principale (che rimane incluso nel Centro storico) e pertanto si riclassifica la porzione di area ad ambiti AC (Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale) nel PSC e ad ambiti AC3 (sub ambiti radi a prevalente uso	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
					residenziale e verdi interclusi) nel RUE. Si modifica parimenti il perimetro del Centro storico anche nelle Tavole RUE 1A e RUE 2A.	
Oss. 24 al PSC	Huber Immobiliare srl	Capoluogo (Tav.PS6)	7.2	Individuazione di un'area destinata ad Impianti per la distribuzione carburanti	Si accoglie parzialmente in seguito alle modifiche normative relative agli impianti di distribuzione carburanti richieste dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale conseguenti le indicazioni operative contenute nella circolare del 20/10/2011 n. 254908 del Servizio Affari Generali e Giuridici e programmazione finanziaria della Regione Emilia Romagna con la quale sono stati forniti alcuni chiarimenti in merito alla localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 25 al PSC	Lirani Luciano	Pieve Saliceto (Tav.PS6)	3.2	Diversa perimetrazione dell'ambito ANRc (ambito per nuovi insediamenti residenziali) per comprendere una sola proprietà e stralcio dal comparto adottato di parte delle aree di proprietà poste a sud confinanti con la proprietà comunale da riclassificare AC	Si respinge la richiesta di ripermetrazione del comparto così come prospettato nell'osservazione e la riclassificazione ad ambito AC di parte delle aree di proprietà già incluse in ambito ANRc che andrebbero a sottrarre ulteriore suolo agricolo, contrastante con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo dettati dal PTCP. Si accoglie invece la richiesta di comprendere nell'ambito ANRc solamente i terreni di proprietà, escludendo pertanto dal comparto le aree di proprietà comunale, come peraltro richiesto nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si adeguano conseguentemente i dati di comparto riportati nella Scheda d'Ambito. Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 26 al PSC	Bernardi Giannetto	Santa Vittoria (Tav.PS6)	2.3	Riconoscimento come Ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale - delle aree di pertinenza dell'edificio civile e delle aree di	Si respinge la richiesta di riclassificazione ad ambito urbano consolidato ACF in quanto aree esterne al perimetro di territorio urbanizzato, peraltro già individuate in zona agricola anche nel previgente PRG, ed in contrasto	RESPINTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				proprietà attestate su Via Fornace, in analogia agli edifici posti sulla medesima strada	con le riserve provinciali e le disposizioni del PTCP.	
Oss. 27 al PSC	Lanzano Nicoletta	Santa Vittoria (Tav.PS6)	2.3	Estendimento dell'Ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale – sulla restante area di proprietà (circa 1800 mq) retrostante l'edificio residenziale ora classificata in parte a Fasce di ambientazione delle principali infrastrutture (che si ritiene non giustificata essendo alle spalle degli edifici esistenti) ed in parte ad Ambiti agricoli periurbani	Si accoglie parzialmente rettificando e ampliando l'ambito ACF di circa 500 mq al fine di lasciare una più ampia area a contorno analogamente agli edifici limitrofi. Si elimina inoltre la porzione curva della fascia di ambientazione di progetto, riclassificando i terreni ad ambiti agricoli periurbani.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 28 al PSC	Magnani Giovanna	Capoluogo (Tav.PS6)	2.3	Estendimento su tutto il lato destro di Via Grimaldi dell'ambito ACF - Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale e comunque riconoscimento in ambito ACF delle aree di pertinenza dell'edificio civile di proprietà, in analogia agli edifici posti a sud sulla medesima strada	Si respinge in quanto contrastante con le riserve provinciali relative alla richiesta di riduzione dei Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale.	RESPINTA
Oss. 29 al PSC	Lorenzani Aristeo	Pieve Saliceto (Tav.PS6)	2.1	Ampliamento dell'ambito AC al fine di ricomprendervi anche l'edificio di proprietà retrostante (mapp. 360) e le aree cortilive	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto, facendo rientrare in ambito AC anche il piccolo edificio di servizio attaccato sul lato ovest.	ACCOLTA
Oss. 19 al RUE	Rovesti Giuseppe	Capoluogo (Tav.PS6)	1.1	Esclusione dal perimetro del Centro storico di Codisotto del mappale 266 del Fg. 14 e riclassificazione ad AP2 (sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati) nel RUE come il mappale confinante a sud appartenente alla medesima proprietà	Si accoglie la richiesta di classificazione ad ambito AP2 del mappale 266 esteso 67 Mq. e conseguentemente si modifica il perimetro del Centro storico di Codisotto in cartografia di PSC e di RUE.	ACCOLTA
Oss. 19 al RUE	Rovesti Giuseppe	Capoluogo (Tav.PS6)	1.1	a) Esclusione dal perimetro del Centro storico di Codisotto degli edifici di proprietà e	Si respingono le richieste di esclusione dal Centro storico e di declassamento degli edifici poiché fabbricati di epoca	RESPINTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
	Rovesti Andrea			relative aree cortilive ivi compresi con riclassificazione ad Ambiti AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale nel PSC e AC1 Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale nel RUE; b) Eliminazione del vincolo di Edifici di pregio storico – testimoniale in quanto ritenuto vincolo inappropriato date le caratteristiche odierne dei suddetti edifici	antecedente il catasto d'impianto che hanno mantenuto sostanzialmente i caratteri e la conformazione planovolumetrica originari, peraltro già sottoposti nel "Piano particolareggiato del centro storico" previgente per gran parte a restauro e risanamento conservativo di tipo B e quindi ad una categoria d'intervento più restrittiva.	
Oss. 27 al RUE	Morelli Viliam	Capoluogo (Tav.PS6)	7.1	Lieve spostamento a sud-est della rotatoria di innesto al comparto ANRb prevista in Via Prati al fine di allontanarla dalle recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti	Si prende atto della richiesta precisando che, come riportato nella Scheda norma, il posizionamento definitivo della rotatoria sarà definito in sede di POC e di studio del PUA del comparto ANRb. In tal senso l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 30 al RUE	Carlini Milena	Capoluogo (Tav.PS6)	3.3	Modifica Scheda dell'ambito APIEa al fine di non legare/vincolare l'edificazione al trasferimento e/o delocalizzazione di altre attività produttive esistenti nel comune	Si respinge la richiesta di modifica della Scheda dell'ambito APIEa, facendo tuttavia presente che è assegnata al POC la puntuale definizione e specificazione delle modalità di trasformazione come evidenziato all'Art. 5.4.2 delle NA del PSC, che peraltro recita al primo comma che "Gli Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a PUA coincidono con le aree riservate <i>prevalentemente</i> alla qualificazione produttiva, all'ampliamento e/o al trasferimento di attività già insediate a carattere artigianale e piccolo industriale". In tal senso l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 34 al RUE	Zubiani Livio	Territorio agricolo (Tav.PS6)	1.2	Eliminazione del vincolo di “Edificio di pregio storico – architettonico ES” (Scheda operativa 178 allegata al RUE) in quanto il fabbricato ha subito danni diffusi alle strutture murarie in seguito al sisma del 2012 e pertanto si vorrebbe avere la possibilità di demolirlo (l’osservante cita al riguardo la DAL RER n. 50/ 2012 relativa alle “Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012”)	Si respinge in quanto la richiesta propone il declassamento finalizzato alla demolizione di un edificio di pregio storico-architettonico (valore tipologico) già presente nelle mappe catastali di primo impianto nonché già individuato di valore tipologico – architettonico dal vigente PRG proprio per il riconosciuto valore storico. Si fa tuttavia presente che l’osservante può sempre esercitare le facoltà ammesse dalla citata DAL RER n. 50/2012, secondo le modalità colà contemplate.	RESPINTA
Oss. 35 al RUE	Imran Rome Borriello Concetta Davoli Rovero	Santa Vittoria (Tav.PS6)	1.2	Eliminazione del vincolo di “Edificio di pregio storico – architettonico ES” (Scheda operativa 355 allegata al RUE) non ritenendolo giustificato viste le caratteristiche del fabbricato	Si respinge in quanto la richiesta propone il declassamento finalizzato alla demolizione di un edificio di pregio storico-architettonico (valore tipologico) già presente nelle mappe catastali di primo impianto nonché già individuato di valore tipologico – architettonico dal vigente PRG proprio per il riconosciuto valore storico.	RESPINTA
Oss. 37 al RUE	Poleo Raffaele, Maestri Delmina	Capoluogo (Tav.PS6)	4.1	Riclassificazione delle aree inedificate di proprietà ed eventualmente di quelle contigue classificate AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad ambito ANR per nuovi insediamenti residenziali con indice di edificabilità di 0,20 mq/mq	Si respinge la richiesta poiché gli osservanti hanno rinunciato ad aderire ad Accordo ai sensi dell’art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e smi proposto dall’Amministrazione Comunale con il quale si prospettava un comparto di nuovo insediamento che comprendesse anche le aree di cui alle osservazioni n. 15 al PSC e n. 42 al RUE.	RESPINTA
Oss. 42 al RUE	Negri Arnaldo per conto di Bigi Gianni	Capoluogo (Tav.PS6)	4.1	Riclassificazione delle aree inedificate di proprietà e delle aree confinanti classificate AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad ambito ANR per nuovi insediamenti residenziali	Si respinge la richiesta poiché gli osservanti hanno rinunciato ad aderire ad Accordo ai sensi dell’art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e smi proposto dall’Amministrazione Comunale con il quale si prospettava un comparto di nuovo insediamento che comprendesse anche le aree di cui alle osservazioni n. 15 al PSC e n. 37 al RUE.	RESPINTA

Comune di GUALTIERI - OSSERVAZIONI DEI PRIVATI PERTINENTI AL R.U.E.

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 1 al RUE	Pecchini Dante, Pecchini Giovanni, Zanotti Albino, Pecchini Silvano	Norme RUE	8.2	Modifica normativa relativa alle Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto (art. 27.6, 42.1, 42.2) per consentire l'edificazione di fabbricati di servizio alla coltivazione dei fondi utilizzando la capacità edificatoria dei terreni facenti parte dell'azienda sino ad un massimo di 200 Mq.	Conseguentemente all'accoglimento della osservazione presentata dal Responsabile del 5° Servizio del Comune di Gualtieri, nella quale si richiede di far coincidere le "Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto" con i limiti di arretramento della edificazione, la richiesta deve intendersi accolta.	ACCOLTA
Oss. 2 al RUE	Caleffi Giuseppe	Norme RUE	8.2	Integrazione dell'articolo 33.1 delle norme di RUE (Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale - AC1) prevedendo tra gli usi complementari ammessi l'uso 4.9 – Attrezzature culturali	Si accoglie la richiesta di prevedere tra gli usi complementari ammessi negli ambiti AC1 anche le Attrezzature culturali, inserendo di conseguenza all'Art. 33.1 delle norme di RUE l'uso 4.9.	ACCOLTA
Oss. 3 al RUE	Bigliardi Stefano per Sig. D'Antonio Samuele	Capoluogo (Tav.RUE5)	6.2	Riclassificazione di due piccole porzioni di terreno da DTC (Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale) ad AP1 (Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati) e viceversa per poter realizzare parcheggi coperti pertinenziali	Si accoglie parzialmente ampliando di ml. 3 l'area produttiva esistente verso nord allo scopo di rendere possibile una migliore organizzazione delle aree cortilive, degli spazi di manovra e dei parcheggi pertinenziali degli insediamenti esistenti.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 5 al RUE	Sessi Gianfranco	Territorio rurale (Tav. RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 85) in quanto non più giustificato dopo l'intervento di completa ristrutturazione effettuata dopo la schedatura degli edifici	Si accoglie parzialmente modificando la categoria d'intervento da Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) a Ristrutturazione edilizia. Analogamente si sottopone a Ristrutturazione edilizia (RE) anche il fabbricato posto in aderenza sul lato ovest sottoposto anch'esso ad interventi di ristrutturazione. Si modificano conseguentemente le Schede operative n. 85 e n. 86.	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 6 al RUE	Cerati Adalgisa	Santa Vittoria (Tav. RUE5)	1.2	Riperimetrazione, nelle Tavv. RUE.1B e RUE.2B relative al Centro storico di Santa Vittoria, dell'unità minima di intervento per farla coincidere con le aree di proprietà	Si accoglie a recepimento dello stato di fatto della proprietà, riperimetrando di conseguenza l'unità minima di intervento come richiesto.	ACCOLTA
Oss. 7 al RUE	Cerati Adalgisa	Santa Vittoria (Tav. RUE5)	1.2	Cancellazione, nelle Tavv. RUE.1B e RUE.2B relative al Centro storico di Santa Vittoria, di edificio non più esistente poiché demolito e riperimetrazione dell'unità minima di intervento per farla coincidere con le aree di proprietà	Si accoglie a recepimento dello stato di fatto, cancellando l'edificio classificato come "superfetazione precaria" dalla cartografia e riperimetrando l'unità minima di intervento per farla coincidere con le aree di proprietà.	ACCOLTA
Oss. 8 al RUE	EDIL 3 snc di Mastroianni Antonio & C.	Santa Vittoria (Tav. RUE5)	2.2	Modifica posizione della strada e dei parcheggi previsti in sub ambito AC1 (Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale) per una migliore configurazione urbanistica	Si accoglie in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene più opportuno non prevedere la connessione carrabile con Via Bachelet previsto nel RUE adottato, ma bensì solamente un collegamento pedonale. Si modifica pertanto l'ambito come da disegno proposto dall'osservante.	ACCOLTA
Oss. 9 al RUE	Minotti Bruno	Territorio rurale (Tav. RUE5)	5.2	Individuazione con siglatura AP dell'attività artigianale esistente in territorio rurale e possibilità di raddoppio della SC attuale (pari a 200 mq)	Si accoglie la richiesta di riconoscimento dell'attività esistente e conseguentemente si appone la siglatura AP (Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola esistenti in territorio rurale) in corrispondenza del fabbricato in argomento. Si respinge invece la richiesta di raddoppio della SC poiché lo stesso risulta in contrasto con il PTCP e con le norme di RUE, che all'art. 39.15 ammette la possibilità di ampliamento del 20% una tantum della SC.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 10 al RUE	Alberici Marco	Territorio rurale (Tav. RUE5)	1.2	Assegnare la categoria di intervento RE anche alla porzione est del piccolo edificio di cui alla scheda operativa n. 74, ora ad RVP, in quanto modesto fabbricato già oggetto di intervento di recupero	Si accoglie la richiesta di uniformare la categoria d'intervento e conseguentemente si modifica la scheda operativa n. 74 assegnando la categoria della Ristrutturazione Edilizia a tutto l'edificio.	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 12 al RUE	Davoli Luciano	Santa Vittoria (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 217) poiché, prima dell'adozione del RUE, è stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione per il quale è stata richiesta Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza	Si respinge la richiesta in quanto il fabbricato, già presente nelle mappe catastali di primo impianto, ha mantenuto sostanzialmente inalterate le caratteristiche planivolumetriche, per cui si ritiene opportuno confermare l'intervento di Ristrutturazione con Vincolo alla trasformazione planivolumetrica – RVP. Si precisa, peraltro, che in data 25/07/2012 l'osservante ha rinunciato alla presentazione della documentazione integrativa richiesta dalla Soprintendenza e alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, ed in data 23/08/2012 il Responsabile del 5° Servizio del Comune di Gualtieri comunicava la conclusione negativa del procedimento e l'archiviazione della pratica.	RESPINTA
Oss. 13 al RUE	SMIA spa	Capoluogo (Tav.RUE5)	6.1	Riclassificazione di un lotto da DTCC - Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (ex Consorzio agrario) ad AC1 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale con disponibilità alla cessione gratuita al Comune di parte dell'area e degli immobili in cambio di capacità edificatoria da trasferire in ambito di nuovo insediamento	Si accoglie in conformità ai contenuti dell'Accordo in corso di stipula tra SMIA spa e Amministrazione Comunale, che prevede : a) La riclassificazione di circa 1.150 mq ad AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi – delle aree di pertinenza dell'edificio residenziale di valore ambientale di cui al mappale 299 del Fg. 9 (Scheda operativa n. 331) classificate nel PSC e nel RUE adottati ad Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale;. b) Di riconoscere alla SMIA spa una capacità edificatoria di 1.560 mq di SC da localizzare nell'ambito ANRa del capoluogo, da portare in detrazione dalla SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione stabilita nella Scheda d'ambito del medesimo ANRa, Scheda che viene conseguentemente adeguata; c) Di cedere alla SMIA spa i terreni di proprietà del Comune ubicati a Pieve Saliceto, scorporati dall'ambito	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
					<p>ANRc come richiesto nell'osservazione accolta dell'Ufficio Tecnico e riclassificati nel PSC controdedotto come AC - Ambiti Urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale e nel RUE controdedotto come AC1 - Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale soggetti ad intervento diretto, per una Superficie Fondiaria di 950 mq circa ed una capacità edificatoria di 380 mq di Superficie Complessiva;</p> <p>d) A fronte di quanto sopra, la SMIA spa si obbliga a cedere al Comune gli immobili e le aree di pertinenza (circa 3460 mq) retrostanti l'edificio residenziale di cui al punto a) per localizzarvi funzioni di interesse pubblico e collettivo, aree già classificate nel PSC e nel RUE adottati ad Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale.</p> <p>Si adegua conseguentemente anche la Scheda operativa n. 331 modificando i perimetri dell'unità minima d'intervento.</p>	
Oss. 14 al RUE	Alessandri Angelo	Territorio rurale (Tav.RUE5)	5.2	Individuazione con siglatura AP dell'attività artigianale esistente in territorio rurale, già riconosciuta del vigente PRG	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto relativo all'attività esistente e conseguentemente si appone la siglatura AP (Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola esistenti in territorio rurale) in corrispondenza del fabbricato in argomento.	ACCOLTA
Oss. 15 al RUE	Simonazzi Anna	Capoluogo (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edifici di pregio storico – testimoniale EA" ai fabbricati di cui alla Scheda operativa n. 341 poiché ritenuto anacronistico e non coerente con lo stato attuale	Si respinge la richiesta in quanto i fabbricati, già presenti nelle mappe catastali di primo impianto, pur in parte ristrutturati, hanno mantenuto sostanzialmente inalterate le caratteristiche planovolumetriche, per cui si ritiene opportuno confermare all'intervento di Ristrutturazione con Vincolo alla trasformazione planivolumetrica – RVP.	RESPINTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 16 al RUE	Simonazzi Anna	Capoluogo (Tav.RUE5)	6.1	Riclassificazione del lotto di proprietà attestato sulla SP63 da DTCf (Spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale) ad AC3 (Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi)	Si respinge in quanto finalizzata alla soppressione di aree destinate all'ampliamento della zona sportiva del capoluogo già previste nel previgente PRG che l'Amministrazione Comunale intende confermare.	RESPINTA
Oss. 17 al RUE	Benassi Attilio	Capoluogo (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 35) non ritenendolo giustificato viste le caratteristiche e le condizioni statiche del fabbricato	Si respinge dal momento che la richiesta propone il declassamento finalizzato alla demolizione e ricostruzione di casa colonica sostanzialmente inalterata nella tipologia che, pur non essendo in buone condizioni; si ritiene opportuno confermare all'intervento RVP in analogia con altri casi simili. Si precisa peraltro che l'intervento RVP permette comunque interventi di recupero sia strutturale che funzionale.	RESPINTA
Oss. 18 al RUE	Rovesti Andrea	Capoluogo (Tav.RUE5)	2.1	Riclassificazione ad AC1 (Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale) dell'area cortiliva (mappale 29 del Fg. 14) annessa ai fabbricati residenziali esistenti erroneamente individuata come AP2 (sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati)	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto, riclassificando nel RUE le aree pertinenti a Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale AC1.	ACCOLTA
Oss. 21 al RUE	Pecchini Arduina	Pieve Saliceto (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 105) in quanto il fabbricato non presenta elementi di pregio (è stato ricostruito dopo l'ultimo conflitto) ed è intenzione demolirlo e ricostruirlo più lontano dalla massicciata ferroviaria	Si accoglie il declassamento a riconoscimento della scarsa rilevanza storico-culturale del fabbricato e conseguentemente si elimina la Scheda operativa n° 105. Riguardo all'intenzione di demolire e ricostruire l'edificio in posizione più arretrata dalla ferrovia, si fa presente tuttavia che tale possibilità non è consentita dalla legge urbanistica e dal PTCP.	ACCOLTA
Oss. 22 al RUE	Berni Gianni Leg. Rapp. BP Eletrics srl	Norme RUE	8.2	Riduzione da 10 a 5 metri della distanza minima dalle strade D4 nei casi di nuova costruzione e di ampliamento fissata all'articolo 36.1 relativo ai Sub ambiti per attività produttive di rilievo	Si accoglie la richiesta di modifica dell'Art. 36.1 relativo ai Sub ambiti AP1 riducendo a 5 metri la distanza minima dalle strade D4 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatti salvi i limiti di arretramento	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
				comunale consolidati (AP1), come già previsto dal PRG previgente	della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, come già fissato nel previgente PRG. Si modifica analogamente la distanza D4 negli Artt. 36.2 (sub ambiti AP2) e 36.3 (sub ambiti AP3).	
Oss. 23 al RUE	Pederzoli Claudio Leg. Rapp. S.E.P. snc	Norme RUE	8.2	Riduzione da 10 a 5 metri della distanza minima dalle strade D4 nei casi di nuova costruzione e di ampliamento fissata all'articolo 36.1 relativo ai Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1), analogamente al PRG previgente	Si accoglie la richiesta di modifica dell'Art. 36.1 relativo ai Sub ambiti AP1 riducendo a 5 metri la distanza minima dalle strade D4 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatti salvi i limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, come già fissato nel previgente PRG. Si modifica analogamente la distanza D4 negli Artt. 36.2 (sub ambiti AP2) e 36.3 (sub ambiti AP3).	ACCOLTA
Oss. 24 al RUE	Alfieri Giampaolo	Territorio rurale (Tav.RUE5)	1.2	Accorpamento delle Schede operative n. 184 e n. 185 ricadenti all'interno dell'Ambito "IS" - "Corte Maria Vittoria", in modo che in sede di POC vi sia la possibilità di trattare in modo unitario l'area, fermo restando la possibilità di ricavare 3 unità abitative in ciascun fabbricato	Si accoglie la richiesta di accorpamento delle Schede operative n. 184 e n. 185 ricadenti all'interno dell'Ambito "IS" - "Corte Maria Vittoria", precisando che gli eventuali progetti di recupero dovranno rispettare le norme di PSC e di RUE approvate dopo le controdeduzioni alle riserve provinciali.	ACCOLTA
Oss. 25 al RUE	Setti Claudio per la proprietà	Capoluogo (Tav.RUE5)	2.2	Riclassificazione da AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad AP1 - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati come da PRG previgente, evidenziando che il fabbricato ex rurale non presenta elementi di pregio ed è stato alterato rispetto all'impianto originario, come dimostrato con successiva presentazione di relazione integrativa con documentazione fotografica dello stato attuale.	Si accoglie riclassificando le aree oggetto di osservazione ad ambito "AP1" subordinato alla stipula di convenzione attuativa come già previsto nel previgente PRG ed eliminando il valore all'edificio che risulta nello stato fatto sostanzialmente alterato sia planimetricamente che nei prospetti. Conseguentemente si sopprime la Scheda operativa n. 344.	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 26 al RUE	EdilStirparo snc	Centro storico di Codisotto (Tav.RUE5)	1.2	Modifica della categoria d'intervento da RVP a RU della parte retrostante l'edificio principale in quanto trattasi di volume aggiunto incongruo all'impianto originario	Si respinge la richiesta in quanto la Ristrutturazione Urbanistica, per definizione, non può riguardare solamente una porzione di fabbricato. Si fa tuttavia presente che la normativa del PSC e del RUE, in conformità alla vigente legislazione ed in particolare dell'Art.A-7 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., prevede la possibilità di individuare in sede di POC piani o programmi di riqualificazione urbanistica nelle aree dei centri e nuclei storici. Per quanto sopra l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 28 al RUE	Setti Claudio per la proprietà	Nucleo storico di Pieve Saliceto (Tav.RUE5)	1.2	Modifica della categoria d'intervento da RVP ad RE dell'edificio di cui al mappale 89 in quanto ritenuto privo di qualsiasi rilevanza storico-testimoniale. Si rileva, inoltre, una difformità nella dimensione degli edifici in cartografia di RUE rispetto alla planimetria catastale e allo stato di fatto	Si respinge la richiesta di modifica della categoria d'intervento trattandosi di edificio presente nelle mappe catastali di primo impianto che, pur ristrutturato, ha mantenuto sostanzialmente inalterate le caratteristiche planovolumetriche e per di più soggetto all'intervento di Restauro e risanamento conservativo di tipo B nella Disciplina Particolareggiata vigente. Si aggiornano invece gli edifici nella cartografia della disciplina particolareggiata del RUE come da stato di fatto.	RESPINTA
Oss. 29 al RUE	Bertolotti Pietro	Nucleo storico di Codilà-Piazza Nuova (Tav.RUE5)	1.2	Aggiornamento degli edifici rappresentati in cartografia di RUE in quanto non corrispondenti allo stato di fatto e alla mappa catastale e adeguamento del perimetro del Nucleo storico per ricomprendere interamente i fabbricati	Si accoglie la richiesta di aggiornamento degli edifici rappresentati nella cartografia della disciplina particolareggiata del RUE e si adegua conseguentemente il perimetro di Nucleo storico.	ACCOLTA
Oss. 31 al RUE	Benatti Francesco	Territorio rurale (Tav.RUE5)	1.2 5.1	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 260) essendo l'edificio parzialmente crollato ed inagibile ed inserimento dello stesso nei sub-ambiti agricoli periurbani TR3	Si accoglie parzialmente sottoponendo l'edificio in oggetto a ristrutturazione edilizia RE a riconoscimento delle pessime condizioni in cui versa attualmente, fermo restando che andranno rispettati i vincoli d'intervento per il recupero dettati nel RUE. Si modifica pertanto la Scheda operativa n. 260 in tal senso. Si respinge invece la richiesta di riclassificazione delle aree	PARZ. ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
					di pertinenza ad ambiti agricoli periurbani in quanto zona lontana ai centri urbani.	
Oss. 33 al RUE	Gagliardi Gerardo	Capoluogo (Tav.RUE5)	2.2	Riclassificazione da AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad AC1 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale dell'area retrostante l'edificio residenziale poiché ritenuta più coerente con lo stato di fatto	Si respinge poiché si richiede nella sostanza l'individuazione di un nuovo lotto residenziale su di un'area comune in parte destinata e verde ed in parte a parcheggio a servizio dell'edificio residenziale in oggetto, per cui si ritiene opportuno confermare la zonizzazione adottata, che peraltro conferma quella del PRG previgente.	RESPINTA
Oss. 36 al RUE	Imran Rome, Borriello Concetta, Davoli Rovero	Santa Vittoria (Tav.RUE5)	2.2	Riclassificazione da AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi ad AC1 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale poiché ritenuta più coerente con la destinazione dell'area	Si respinge la richiesta in quanto appare urbanisticamente opportuno rispetto al contesto confermare la destinazione d'ambito adottata, che ricalca la zonizzazione del previgente PRG.	RESPINTA
Oss. 38 al RUE	Soliani Agostino, Aleotti Aurelio Montesano Nicola	Territorio rurale (Tav.RUE5)	5.2	Riconoscimento delle attività esistenti in area golenale come Sub ambiti per attività sportivo-ricreative esistenti in territorio rurale o altro ambito che consenta di intervenire sui fabbricati per adeguarli alle future necessità	Si respinge poiché in contrasto con le normative del PAI vigente.	RESPINTA
Oss. 39 al RUE	Soliani Agostino	Territorio rurale (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 10) in quanto allo stato attuale i fabbricati sono privi di ogni tipo di valore architettonico	Si respinge la richiesta di eliminazione del valore ambientale sul fabbricato, trattandosi di edificio presente nelle mappe catastali di primo impianto, sostanzialmente inalterato nelle sue caratteristiche planovolumetriche, quale elemento testimoniale del borgo del "Livello", che appare opportuno confermare all'intervento RVP.	RESPINTA
Oss. 40 al RUE	Lirani Luciano	Norme RUE	8.2	Modifica dell'articolo 23.3 comma 12 per eliminare l'obbligo del posto auto coperto nei casi di abitazioni private di nuova costruzione (anche attraverso demolizione e ricostruzione) nei Centri Storici	Si accoglie la richiesta e conseguentemente si integra l'art. 23.3 comma 12 delle Norme di RUE al fine di dare la possibilità di reperire, nei centri e nuclei storici e ove sia dimostrata l'impossibilità di ricavare quelli coperti, posti auto scoperti.	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 41 al RUE	Negri Arnaldo per conto di Contini Monica e Contini Simona	Capoluogo (Tav.RUE5)	2.2 8.2	<p>a) Estendimento dell'ambito AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi su tutto il mappale 229 retrostante l'edificio di civile abitazione di proprietà (ricompreso nel Centro Storico) ora classificata ad AP1 - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati, ritenendolo un errore grafico;</p> <p>b) Relativamente alla normativa dei sub ambiti AC3 si chiede di chiarire cosa si intende per "aree libere di pertinenza degli edifici esistenti", al fine di appurare se il suddetto mappale classificato ad AC3, essendo privo di fabbricati, in virtù della contiguità con l'area edificata di proprietà, può essere interpretato quale "area libera di pertinenza degli edifici esistenti"</p>	<p>a) Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto delle ampie aree a verde privato di pertinenza dell'edificio residenziale collocato in Centro storico. Si fa tuttavia presente che la porzione di area classificata ad AP1 nel RUE e ad AP nel PSC adottati ricalca esattamente la zonizzazione del previgente PRG.</p> <p>b) Si rimanda all'osservazione del Responsabile dell'UTC tesa a chiarire in tal senso i contenuti della norma, per cui se alla data di adozione del RUE il lotto non è di pertinenza di edificio esistente non può essere assentita una nuova costruzione.</p>	PARZ. ACCOLTA
Oss. 43 al RUE	Bigliardi Anna, Albertini Luca	Santa Vittoria (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 368) in quanto, con gli interventi effettuati, l'edificio ha perso gli elementi significativi originari	Si respinge la richiesta in quanto il fabbricato, pur ristrutturato, ha mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri e la conformazione planovolumetrica originari, per cui si ritiene opportuno confermare all'intervento di Ristrutturazione con Vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP).	RESPINTA
Oss. 44 al RUE	Benelli Floretta	Territorio rurale (Tav.RUE5)	5.2	Individuazione con siglatura AP dell'attività artigianale esistente in territorio rurale, già riconosciuta nel vigente PRG	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto relativo all'attività esistente e conseguentemente si appone la siglatura AP (Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola esistenti in territorio rurale) in corrispondenza del fabbricato in argomento.	ACCOLTA

OSS. N.	ISTANTE	LOCALIZZAZIONE / ELABORATO	GRUPPO	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	ESITO
Oss. 45 al RUE	Achille Brunazzi	Santa Vittoria (Tav.RUE5)	1.2	Rettifica del perimetro dell'unità minima di intervento della Scheda operativa 371 per farla coincidere con le effettive aree di pertinenza e aggiornamento degli edifici come da stato di fatto attuale	Si accoglie a recepimento dello stato di fatto, riproiettando come richiesto l'unità minima di intervento ed aggiornando la cartografia.	ACCOLTA
Oss. 46 al RUE	Lirani Luciano	Territorio rurale (Tav.RUE5)	1.2	Eliminazione del vincolo di "Edificio di pregio storico – testimoniale EA" (Scheda operativa 255) in quanto l'edificio presenta da un lato una forma planimetrica sostanzialmente modificata rispetto al catasto d'impianto e dall'altro si trova in grave stato di degrado	Si accoglie parzialmente sottoponendo l'edificio in oggetto a ristrutturazione edilizia RE a riconoscimento anche delle cattive condizioni in cui versa attualmente, fermo restando che andranno rispettati i vincoli d'intervento per il recupero dettati nel RUE. Si modifica pertanto la Scheda operativa n. 255 in tal senso.	PARZ. ACCOLTA
Oss. 3 al PSC	Angeli Antonella	Norme RUE	8.2	Modifica della lettera a) del comma 5 dell'art. B 53 dell'Allegato A al RUE al fine di poter costruire autorimesse sul confine senza il consenso dei vicini	Si respinge la modifica richiesta in quanto norma dettata a tutela della Pubblica Amministrazione e dei reciproci diritti dei singoli proprietari.	RESPINTA

4.5 – QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Dalla lettura delle proposte di controdeduzione precedentemente illustrate, risulta che:

- **le riserve della Provincia di Reggio Emilia sono state accolte;**
- le osservazioni della Provincia di Reggio Emilia sono state sostanzialmente accolte;
- le osservazioni presentate dagli Enti sono state accolte;
- le osservazioni presentate dall'UTC sono state accolte;
- delle 76 osservazioni presentate da privati, 23 osservazioni (29%) sono state accolte in toto; 23 osservazioni (32%) sono state accolte in parte e 30 osservazioni (39%) sono state respinte.

Più in particolare il prospetto riassuntivo delle osservazioni accolte in toto, parzialmente accolte o respinte in relazione allo strumento urbanistico risulta così articolato:

- Osservazioni pertinenti al Piano Strutturale Comunale (n° 38) :
Accolte in toto : n° 5
Accolte in parte : n° 15
Respinte : n°18
- Osservazioni pertinenti al Regolamento Urbanistico Edilizio (n° 38) :
Accolte in toto : n° 17
Accolte in parte : n° 9
Respinte : n°12

5 - ASPETTI QUANTITATIVI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE CONTRODEDOTTO E PROPOSTO ALL'APPROVAZIONE

Gli aspetti quantitativi delle modifiche proposte al PSC adottato rispetto al dimensionamento e alla capacità insediativa teorica residenziale sono evidenziate nei successivi prospetti, nei quali vengono riportate le variazioni che intervengono rispetto ai dati originari.

VARIAZIONE DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.

AMBITI	S.C. EDIFICABILE RESIDENZIALE			NUOVI ALLOGGI			ABITANTI TEORICI CON 37 MQ SC/AB		
	PSC ADOTTATO MQ	PSC CONTROD MQ	VARIAZIONE MQ	PSC ADOTTATO N.	PSC CONTROD N.	VARIAZIONE N.	PSC ADOTTATO N.	PSC CONTROD N.	VARIAZIONE N.
APT	6.945	6.945	0	78	78	0	187	187	0
ANR	32.234	24.233	-8.001	359	267	-92	892	655	-237
TOTALE	39.179	31.178	-8.001	437	345	-92	1.079	842	-237

VARIAZIONE CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEGLI AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.

AMBITI	S.C. EDIFICABILE RESIDENZIALE			NUOVI ALLOGGI			ABITANTI TEORICI CON 37 MQ SC/AB		
	PSC ADOTTATO MQ	PSC CONTROD MQ	VARIAZIONE MQ	PSC ADOTTATO N.	PSC CONTROD N.	VARIAZIONE N.	PSC ADOTTATO N.	PSC CONTROD N.	VARIAZIONE N.
APT	8.160	8.160	0	83	83	0	201	201	0
ANR	39.050	33.418	-5.632	435	369	-66	1056	903	-153
TOTALE	47.210	41.578	-5.632	518	452	-66	1.257	1.104	-153

Come si può vedere dai dati soprariportati, emerge che la potenzialità edificatoria degli ambiti APT è invariata, mentre quella degli ambiti ANR del PSC controdedotto è stata significativamente ridotta, come richiesto nelle riserve provinciali, in quanto si produce complessivamente un decremento di 8.001 Mq di SC pari a -92 alloggi rispetto al dimensionamento e di 5.632 Mq di SC pari a -66 alloggi rispetto alla capacità insediativa teorica.

Relativamente all'estensione delle Superfici Territoriali e delle Superfici Fondiarie massime, le variazioni che si sono prodotte, e che riguardano solo gli ambiti ANR, vengono riportate nel seguente prospetto.

VARIAZIONE ST e SF DEGLI AMBITI ANR RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.

AMBITI	SUPERFICIE TERRITORIALE			SUPERFICIE FONDIARIA		
	PSC ADOTTATO MQ	PSC CONTROD MQ	VARIAZIONE MQ	PSC ADOTTATO MQ	PSC CONTROD MQ	VARIAZIONE MQ
ANRa	148.600	89.400	-59.200	45.000	33.000	-12.000
ANRb	91.400	91.400	0	28.000	28.000	0
ANRc	7.600	6.650	-950	3.000	2.500	-500
ANRd	93.200	60.800	-32.400	29.000	29.000	0
ANRe	0	5.530	5.530	0	2.400	2.400
TOTALE	340.800	253.780	-87.020	105.000	94.900	-10.100

Complessivamente, negli ambiti ANRa; ANRb; ANRc; ANRd già previsti nel PSC adottato ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato, si produce una riduzione di 92.250 Mq della ST e di 12.500 Mq della SF. L'unico limitato comparto inserito in sede di controdeduzioni in seguito ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della Lg.Rg 20/2000, ed interno al territorio urbanizzato del capoluogo, è l'ambito ANRe che ha una St di 5.530 Mq e una SF max di 2.400 Mq.

Per quanto riguarda i nuovi ambiti produttivi, la loro potenzialità edificatoria è rimasta invariata rispetto al PSC adottato.

5.1 - IPOTESI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA

In accoglimento delle riserve al PSC della Provincia è stata riformulata l'ipotesi di evoluzione demografica e la stima del fabbisogno abitativo, allungando il periodo ventennale di riferimento del PSC dal 2025 al 2034, come ampiamente illustrato al precedente punto A.2.3 lettera A) cui si rimanda.

Come ipotesi obiettivo, si è assunta al 2034 una popolazione residente pari a 7200 abitanti ed una composizione media del nucleo familiare di 2,30 – 2,25 componenti.

In tale nuova ipotesi, il fabbisogno ventennale di edilizia residenziale per il periodo 2013-2034 è stato così rideterminato.

- popolazione residente al 31/12/2012 = 6580; famiglie 2668
- popolazione residente di progetto al 2034 = 7200 abitanti
- composizione media del nucleo familiare al 31/12/2012 = 2,46
- composizione media del nucleo familiare al 31/12/2034 = 2,30 massimo - 2,25 minimo
- famiglie di progetto al 31/12/2034 = $(7200 : 2,30) = 3130$ minimo
 $(7200 : 2,25) = 3200$ massimo
- famiglie di nuova formazione nel periodo 2013 – 2034 = 462 minimo - 532 massimo

Il fabbisogno abitativo primario viene pertanto ridefinito in :

- 462 alloggi minimo
- 532 alloggi massimo.

Aggiungendo a tale fabbisogno primario lo stock di alloggi necessari per la rotazione abitativa e gli alloggi utilizzati per usi diversi dalla residenza (che si possono complessivamente stimare, come già fatto nel Documento preliminare, in circa il 5% del patrimonio edilizio occupato, per una quantità di 150 alloggi) si ha un fabbisogno alloggi al 2034 di :

- $462+150 = 612$ **alloggi minimo** (77 alloggi in meno rispetto al fabbisogno 2005-2025)
- $532+150 = 682$ **alloggi massimo** (74 alloggi in meno rispetto al fabbisogno 2005-2025).

5.2 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E LA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Come soprariportato, il fabbisogno residenziale ventennale è stato stimato in un minimo di **612** alloggi ed in un massimo di **682** alloggi da soddisfare in interventi di recupero e trasformazione dell'esistente e di nuova edificazione.

Nel PSC controdedotto il dimensionamento residenziale e la capacità insediativa teorica sono stati definiti come segue:

- a) Il **dimensionamento** è quantificato in **556 alloggi**, con pezzatura media di 90 mq Superficie Complessiva negli ambiti di riqualificazione, trasformazione e nuovo insediamento;

b) La **capacità insediativa teorica** viene stabilita in **663 alloggi**, in virtù della facoltà di riservare una potenzialità edificatoria in più rispetto al dimensionamento di cui alla precedente lettera a) nei comparti residenziali di nuovo insediamento (ANR) per la delocalizzazione di volumi incongrui e/o per la perequazione urbanistica e per la localizzazione di una quota di ERS aggiuntiva negli ambiti APT.

La ripartizione del dimensionamento residenziale e della capacità insediativa teorica del PSC controdedotto, risulta così articolata:

	Dimensionamento	Capacità insediativa teorica
	N° alloggi	N° alloggi
Interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e di integrazione dei tessuti esistenti	100	100
Residuo PP del previgente PRG in corso di attuazione	111	111
Ambiti produttivi da trasformare (APTa-b)	78	83
Ambiti di nuovo insediamento (ANRa-b-c-d-e)	267	369
TOTALE	556	663

Sia il dimensionamento residenziale di PSC controdedotto che la capacità insediativa teorica sono quindi più contenuti rispetto al fabbisogno residenziale ventennale riformulato in sede di controdeduzioni.

La potenzialità edificatoria del PSC in termini di Superfici Complessive e di alloggi (con 90 mq/alloggio) degli ambiti residenziali di riqualificazione/trasformazione APT e nuovo insediamento ANR, risulta così ripartita:

- Ambiti APT : **6.945** mq di Superficie Complessiva edificabile residenziale corrispondenti a **78** nuovi alloggi; o **7.431** mq. di Superficie complessiva edificabile residenziale massima corrispondenti a **83** nuovi alloggi.
- Ambiti ANR : **24.233** mq di Superficie Complessiva edificabile residenziale corrispondenti a **267** nuovi alloggi con 90 mq/alloggio; o **33.418** mq. di Superficie complessiva edificabile residenziale massima corrispondenti a **369** nuovi alloggi.

La distribuzione territoriale degli alloggi che si possono realizzare negli ambiti di riqualificazione /trasformazione APT e nuovo insediamento ANR del PSC di cui sopra, risulta così ripartita :

	N° ALLOGGI		
	Minimo	Massimo	%
CAPOLUOGO	232	294	65%
PIEVE SALICETO	8	9	2%
SANTA VITTORIA	105	149	33%
TOTALE	345	452	100%

Ai 345 / 452 alloggi vanno poi aggiunti gli alloggi residui realizzabili nei comparti residenziali in corso di attuazione del previgente PRG (111 alloggi alla fine del 2010) e quelli ricavabili negli interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e di integrazione dei tessuti esistenti attuabili per intervento diretto che si stimano ad oggi in circa 100 nuovi alloggi, che assommano pertanto a 211, per cui $(345 + 211) = 556$ alloggi corrispondenti al dimensionamento residenziale e $(452 + 211) = 663$ alloggi corrispondenti alla capacità insediativa teorica del PSC controdedotto.

Il PSC, coerentemente con quanto dettato dalla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e dall'Art.10 delle NA del PTCP, stabilisce una quota pari al 20% del dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali ANR da riservare per alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, nonché riserva una quota per ERS negli ambiti di riqualificazione/trasformazione APT, così quantificata :

Ambiti ANR : 4.660 Mq. di SC corrispondenti a **52** alloggi;

Ambiti APT : 1.215 Mq. di SC corrispondenti a **14** alloggi;

per un totale quindi di 5.875 Mq. di SC e di **66** alloggi da riservare ad ERS.

La quantificazione riepilogativa degli ambiti da trasformare a prevalente destinazione residenziale e di nuovo insediamento del PSC controdedotto viene riportata nelle successive tabelle.

APT - AMBITI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE / TRASFORMARE

DIMENSIONAMENTO

Ambito	ST Mq	UT Mq/Mq	SC complessiva Mq	Partizione SC complessiva					
				SC resid privata		SC ERS		TOTALE	
				Mq	Alloggi	Mq	Alloggi	Alloggi	
APTa (Ex Cantine Chierici)	8.700	0,35	3.045	2.610	29	435	5	34	
APTb (Santa Vittoria)	15.600	0,25	3.900	3.120	35	780	9	44	
Totale mq SC			6.945	5.730		1.215			
Totale Alloggi con 90 mq/all					64		14	78	
Totale ST					24.300				

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Ambito	ST Mq	UT Mq/Mq	SC complessiva Mq	Partizione SC complessiva					
				SC resid privata		SC ERS		TOTALE	SC terz/comm/dir
				Mq	Alloggi	Mq	Alloggi	Alloggi	Sup
APTa (Ex Cantine Chierici)	8.700	0,40	3.480	2.610	29	609	7	36	261
APTb (Santa Vittoria)	15.600	0,30	4.680	3.120	35	1.092	12	47	468
Totale mq SC			8.160	5.730		1.701			729
Totale Alloggi con 90 mq/all					64		19	83	
Totale ST					24.300				

ANR - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

DIMENSIONAMENTO

Ambito	ST Mq	UT Mq	SC complessiva Mq	Partizione SC complessiva				
				SC resid privata		SC ERS		TOT
				Mq	Alloggi	Mq	Alloggi	Alloggi
ANRa (Gualtieri Ovest)	89.400	0,10	8.940	7.152	79	1.788	20	99
ANRb (Gualtieri Est)	91.400	0,09	8.226	6.581	73	1.645	18	91
ANRc (Pieve Saliceto)	6.650	0,10	665	532	6	133	2	8
ANRd (Santa Vittoria)	60.800	0,09	5.472	4.378	49	1.094	12	61
ANRe (Capoluogo)	5.530		930	930	8			8
Totale mq SC			24.233	19.573		4.660		
Totale Alloggi con 90 mq/all					215		52	267
Totale ST	253.780							

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Ambito	ST Mq	UT Mq	SC complessiva Mq	Partizione SC complessiva						
				SC resid privata		SC ERS		SC res deloc/pereq		TOT
				Mq	Alloggi	Mq	Alloggi	Mq	Alloggi	Alloggi
ANRa (Gualtieri Ovest)	89.400	0,14	12.516	7.152	79	1.788	20	3.576	40	139
ANRb (Gualtieri Est)	91.400	0,11	10.054	6.581	73	1.645	18	1.828	20	111
ANRc (Pieve Saliceto)	6.650	0,12	798	532	6	133	2	133	1	9
ANRd (Santa Vittoria)	60.800	0,15	9.120	4.378	49	1.094	12	3.648	41	102
ANRe (Capoluogo)	5.530		930	930	8					8
Totale mq SC			33.418	19.573		4.660		9.185		
Totale Alloggi con 90 mq/all					215		52		102	369
Totale ST	253.780									

RIEPILOGO POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEGLI AMBITI APT E ANR

LOCALITA'	AMBITO	ST	SC resid edificabile (A)	SC resid edificabile (B)	Alloggi con 90 mq/alloggio (A)	Alloggi con 90 mq/alloggio (B)	Abitanti teorici con 37 mq SC/abitante (A)	Abitanti teorici con 37 mq SC/abitante (B)
		Mq	Mq	Mq	N	N	N	N
CAPOLUOGO	APTa	8700	3045	3219	34	36	82	87
SANTA VITTORIA	APTb	15600	3900	4212	44	47	105	114
TOTALE APT		24300	6945	7431	78	83	187	201
CAPOLUOGO	ANRa	89400	8940	12516	99	139	242	338
CAPOLUOGO	ANRb	91400	8226	10054	91	111	222	272
CAPOLUOGO	ANRe	6650	665	798	8	9	18	22
PIEVE SALICETO	ANRc	60800	5472	9120	61	102	148	246
SANTA VITTORIA	ANRd	5530	930	930	8	8	25	25
TOTALE ANR		253780	24233	33418	267	369	655	903
TOTALE		278080	31178	40849	345	452	842	1104

(A) = Dimensionamento residenziale

(B) = Capacità insediativa teorica

5.3 - DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

La potenzialità edificatoria dei nuovi ambiti produttivi del PSC controdedotto rimane invariata rispetto al PSC adottato.

Si riporta comunque di seguito, per completezza, il capitolo 4.2 della Relazione illustrativa al PSC adottato.

Nella tabella allegata in calce al presente paragrafo, per località e tipologia insediativa, sono indicati i dati di Superficie territoriale, gli indici assegnati e i dati di Superficie complessiva edificabile.

Il dimensionamento dei due nuovi ambiti di integrazione dell'esistente a destinazione artigianale-industriale **APIEa** localizzato nel margine sud- occidentale della zona industriale del Capoluogo posta a sud della Cispadana e **APIEb** localizzato a nord-ovest di Santa Vittoria a ridosso dell'area artigianale – industriale di espansione del PP13, è quantificato complessivamente in **21.455 Mq**, mentre la capacità insediativa teorica in **23.294 Mq** di SC in virtù della facoltà di riservare una potenzialità edificatoria in più rispetto al dimensionamento per la delocalizzazione di volumi incongrui e/o per la perequazione urbanistica.

La disponibilità edificatoria residua relativa ai Piani Particolareggiati di espansione artigianali – industriali all fine del 2010 è sostanzialmente esaurita : nel PP14 la potenzialità residua riguarda la possibilità di ampliamento di una ditta già insediata il loco e nel PP13 risulta un solo lotto libero per una disponibilità di circa 1.150 Mq di SU produttiva.

Nell'ambito APCa destinato all'insediamento di attività commerciali-direzionali-terziarie, le Superfici complessive edificabili massime ammontano a 9.480 Mq.

Le Superfici complessive per usi commerciali-direzionali teoricamente realizzabili negli Ambiti di riqualificazione APT ammontano a 729 mq massimo, mentre negli ambiti ANRa – ANRb e ANRd a non più del 20% della loro potenzialità edificatoria.

RIEPILOGO POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEGLI AMBITI APIE E APC

Ambito	Destinazione	ST Mq	UT mq/mq	SC complessiva Mq	Partizione SC complessiva					
					SC prod		SC prod deloc/pereq		SC comm/dir/terz	
					UT	Mq	UT	Mq	UT	Mq
APIEa (Gualtieri)	Artigianale-industriale	41.300	0,38	15.694	0,35	14.455	0,03	1.239		0
APIEb (Santa Vittoria)	Artigianale-industriale	20.000	0,38	7.600	0,35	7.000	0,03	600		0
APCa (Gualtieri)	Comm/Direz/Terz	47.400	0,20	9.480		0		0	0,20	9.480
Totale mq SC						21.455		1.839		9.480

5.4 – DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Come definito al comma 1 dell'art. A-24 dell'Allegato alla LR 20/2000, costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Al comma 3 del medesimo art. A-24, per l'insieme degli insediamenti residenziali viene stabilita la seguente quota di dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dal piano:

- 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune, intendendo, per abitanti effettivi e potenziali, l'insieme:
 - della popolazione effettiva del Comune all'atto dell'elaborazione del piano, costituita dai cittadini residenti e dalla popolazione che gravita stabilmente sul Comune, per motivi di studio, lavoro o turismo ovvero per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili; nonché
 - della popolazione potenziale, costituita dall'incremento della popolazione di cui sopra, che è prevedibile si realizzi a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano.

Come evidenziato nella Relazione illustrativa generale al Quadro conoscitivo, la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti è già oggi decisamente superiore allo standard minimo di legge.

Il sistema degli spazi ed attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale esistente e di progetto viene siglato nelle Tav. PS2 in scala 1:5.000. Tali spazi sono meglio specificati nel RUE e dovranno essere implementati in sede di RUE e POC per il reperimento delle quote aggiuntive richieste sia per la qualificazione dei tessuti consolidati e che per l'attuazione degli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento residenziale e produttivo.

Dal punto di vista quantitativo il sistema delle dotazioni territoriali del Comune di Gualtieri (aree per attrezzature e spazi collettivi ed aree per attrezzature tecnologiche, siglati rispettivamente DTC e IU in cartografia di PSC; parcheggi pubblici di U1 e U2) è quantificabile in misura complessiva in circa 665.000 MQ.

Poiché la capacità insediativa teorica del PSC controdedotto è stata quantificata in 663 alloggi ai quali corrispondono (663 x 90 mq/alloggio) = circa 59.700 MQ di Superficie Complessiva, con il parametro di 37 MQ/abitante si ottengono 1.613 abitanti teorici.

A questi vanno aggiunti i 6.580 abitanti effettivi residenti alla fine del 2012, per cui la popolazione teorica cui rapportare lo standard di PSC è pari a 8.193 abitanti.

A tale popolazione di riferimento il PSC fa corrispondere ambiti per dotazioni comunali pari ad oltre 81 MQ/ab teorico.

A tali dotazioni vanno poi aggiunte le quote derivanti dall'attuazione degli ambiti da sottoporre a PUA, che saranno da definire in sede di POC.

In riferimento invece alla popolazione di previsione stimata al 2034 in circa 7.200 abitanti, ne consegue una dotazione di livello comunale pari ad oltre 92 MQ per abitante residente.

5.5 - TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Al paragrafo 3.2 (Parametri di misura della dimensione urbana) dell'Allegato 5 alle NA del PTCP si definiscono le modalità di calcolo relative all'estensione del Territorio urbanizzato e del Territorio urbanizzabile.

Sulla scorta di tali definizioni, si riportano di seguito i dati relativi all'estensione del Territorio Urbanizzato e del Territorio Urbanizzabile, delimitati graficamente nel PSC controdedotto del Comune di Gualtieri :

Territorio Urbanizzato : ST = 305,04 Ha.

Territorio Urbanizzabile : ST = 39,91 Ha.

Il PTCP definisce delle soglie di incremento del territorio urbanizzato, per funzioni prevalentemente residenziali, da assumere come parametri di riferimento nella redazione di nuovi strumenti urbanistici comunali, che vengono differenziate per sub-ambiti provinciali.

Il territorio comunale di Gualtieri appartiene al sub-ambito della "Bassa Pianura", per il quale è stabilita una soglia massima di incremento del territorio urbanizzato pari al 5%.

Al comma 5 dell'art. 7 delle NA del PTCP, vengono stabilite le modalità di calcolo per la definizione del rapporto tra Territorio Urbanizzabile e Territorio Urbanizzato ai fini della verifica della soglia massima di incremento.

Il rapporto tra Territorio Urbanizzabile e Territorio Urbanizzato del **PSC adottato** del comune di Gualtieri, calcolato con le modalità riportate nell'articolo sopracitato, risultava il seguente :

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale = 10,5 ha di ST

Territorio urbanizzato prevalentemente residenziale = 211 ha di ST

Rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato: $10,5 / 211 = 4,976 \%$

Il rapporto tra Territorio Urbanizzabile e Territorio Urbanizzato del **PSC controdedotto**, come dimostrato e riportato al punto A.2.3 lettera B) di controdeduzione alle riserve provinciali, risulta il seguente :

RAPPORTO TRA TERRITORIO URBANIZZABILE E TERRITORIO URBANIZZATO

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale = **9,25 ha di ST**

Territorio urbanizzato prevalentemente residenziale = **204,20 ha di ST**

Rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato : $9,25 / 204,20 = 4,53 \%$

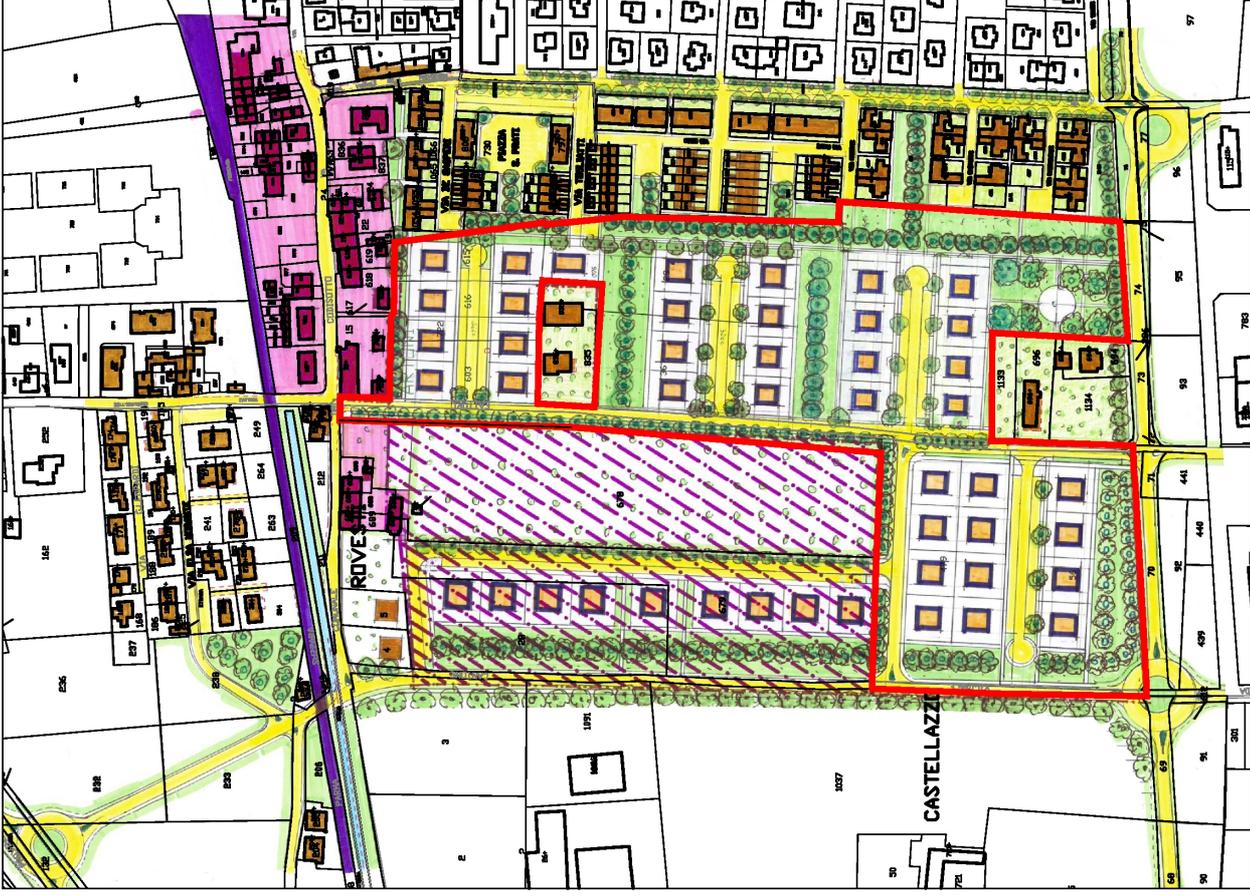
**SCHEMI DI ASSETTO DI COMPARTO
DEGLI AMBITI
ANRa – ANRb - ANRd**



AMBITO ANRa sol A

parte stralciata in controdeduzione

scala 1 : 5000



ST: mq 89400

Sf max : mq 33000 (36.9%)

UT: mq/MQ : 0.14

37 lotti di Sf media : mq 892

SC : mq 12516

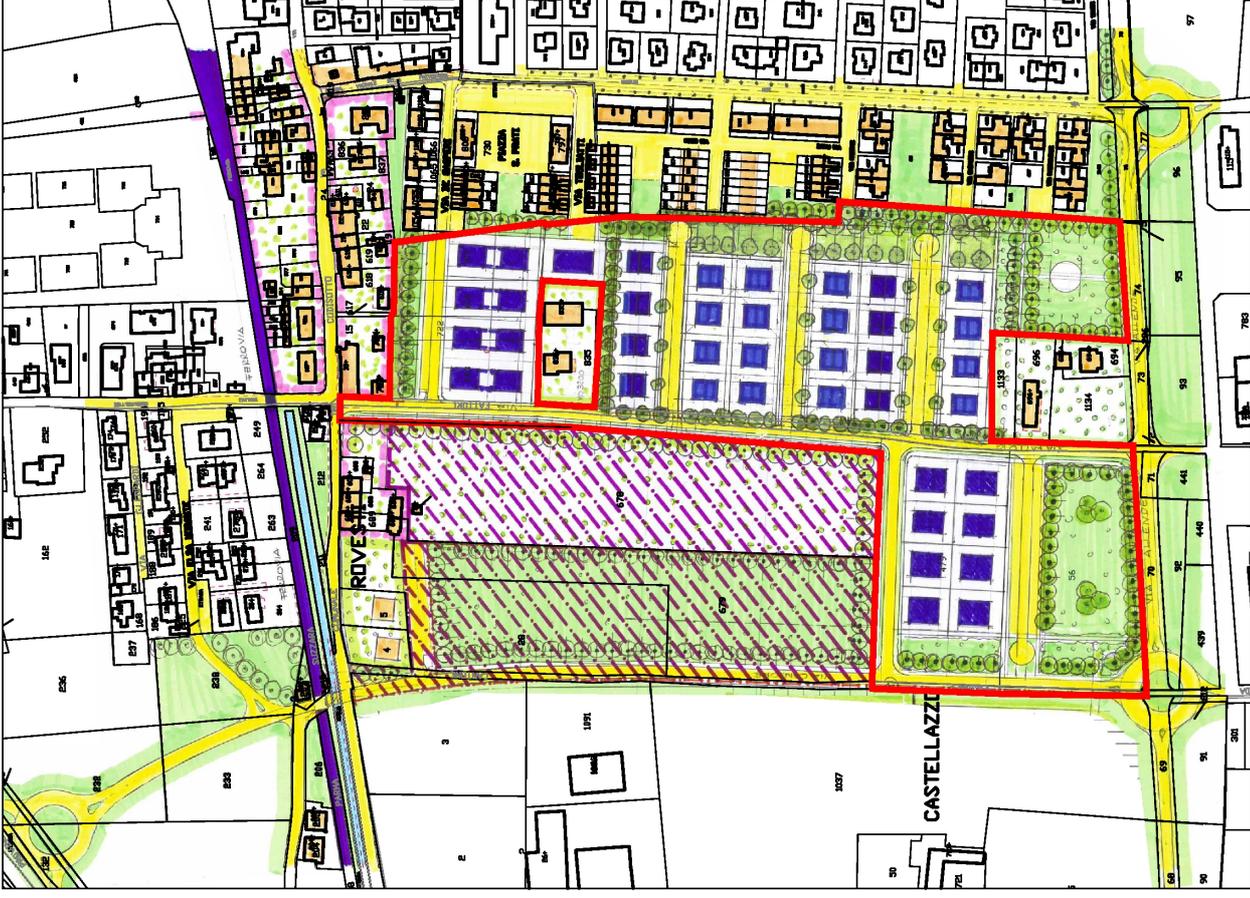
SC/lotto : mq 338.27



AMBITO ANRa sol B

parte stralciata in controdeduzione

scala 1 : 5000



ST: mq 89400

Sf max : mq 33000 (36.9%)

UT: mq/MQ : 0.14

41 lotti di Sf media : mq 805

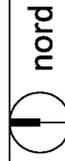
SC : mq 12516

SC/lotto : mq 296.49

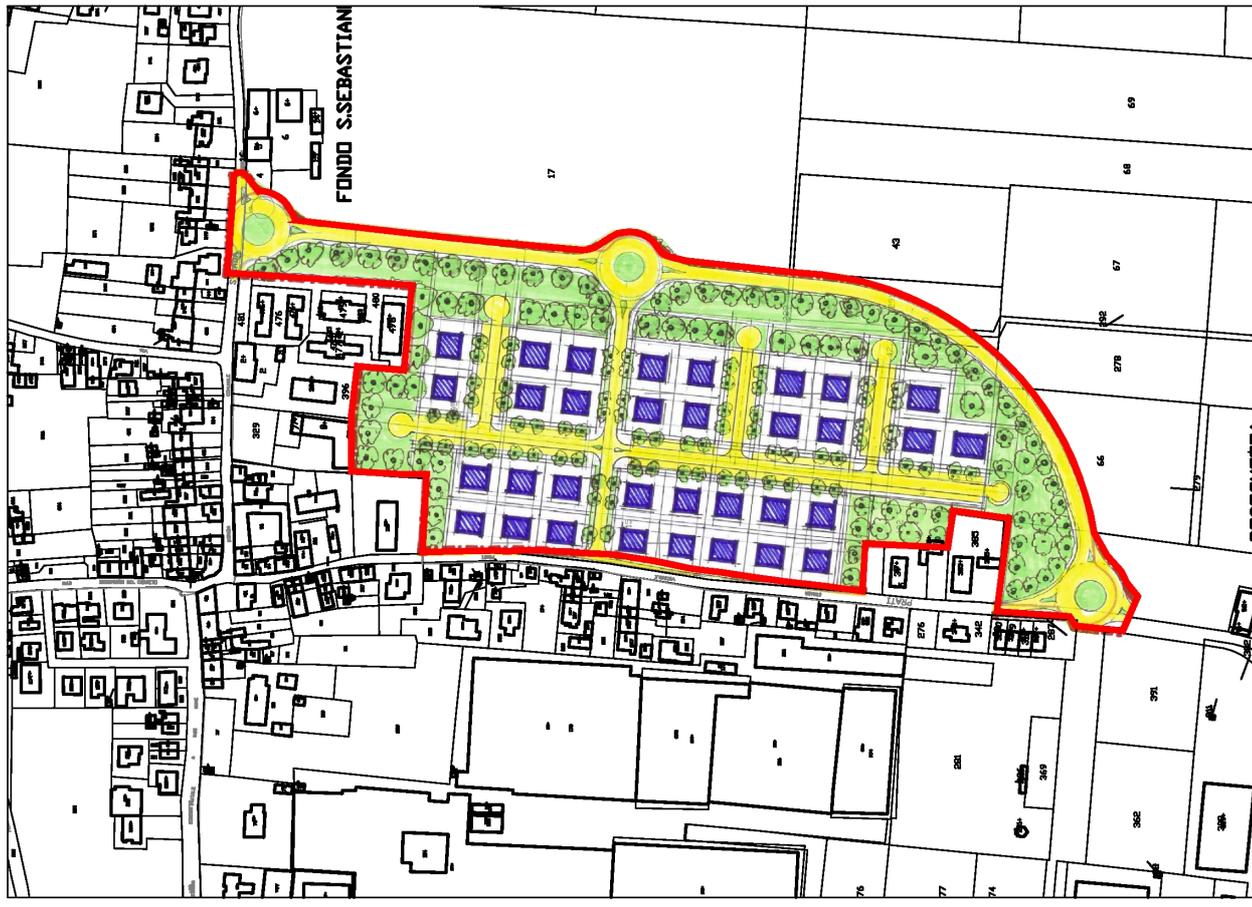


AMBITO ANRb

scala 1 : 5000



nord



ST: mq 91400

Sf max : mq 28000 (30.6%)

UT: mq/MQ : 0.11

33 lotti di Sf media : mq 848

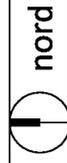
SC : mq 10054

SC/lotto : mq 304.67



AMBITO ANRd

scala 1 : 5000



nord



ST: mq 60800

Sf max : mq 29000 (47.7%)

UT: mq/MQ : 0.15

34 lotti di sf media: mq 853

SC: mq 9120

SC/lotto: mq 268.24