



**COMUNE DI CASTENASO**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**PSC/RUE**

**(L.R. 24 marzo 2000, n. 20)**

---

**OSSERVAZIONI 'AREA TECNICA'**

---

**Elaborato Ca.PSC.RUE.OSS.UT**

Variante n. 1-3/2018  
(ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 20/2000)

Adozione D.C.C. n. 41-42 del 28/09/2017	Approvazione D.C.C. n. 36-37 del 24/09/2018
---	---

---

**il Sindaco**  
Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**  
Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**  
Andrea FANTI

**il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Fabrizio RUSCELLONI

**Progettista Responsabile della variante n. 1-3/2018:**  
Luca BIANCUCCI



**Gruppo di lavoro della variante n. 1-3/2018:**

**Consulenti:**

Luca Biancucci (Progettista responsabile)

Ivan Passuti (Cartografia – SIT)

**Comune di Castenaso:**

Fabrizio Ruscelloni

Deborah Cavina

Alberto Mazzanti

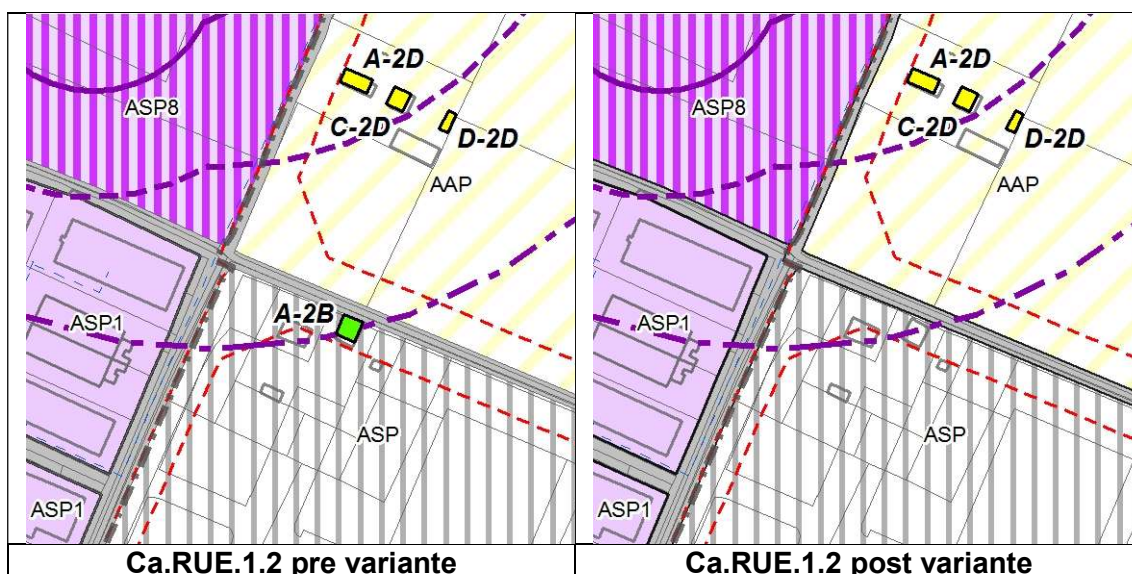
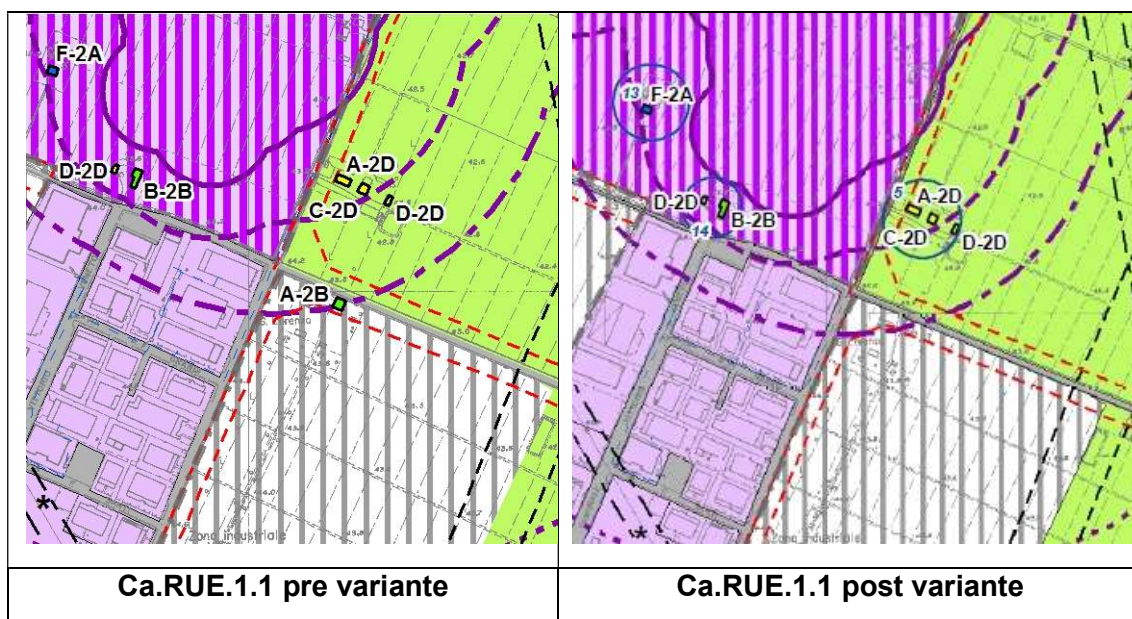
Andrea Matteuzzi

Leonardo Altilia

Si riportano di seguito le osservazioni dell'Area Tecnica agli elaborati adottati e posti in pubblicazione al fine di correggere alcuni errori materiali e risolvere ulteriori problematiche emerse in corso d'opera:

### 1) Eliminazione vincolo tutela edificio Via Bargello, angolo Via Cà dell'Orbo.

Si propone di eliminare il vincolo di tutela all'edificio ricadente in ambito potenziale per nuovi insediamenti specialistici ASP\_BN2.2, classificato A-2B scheda di censimento n. 6, in quanto quasi già totalmente demolito per ragioni di sicurezza.



### 2) Dotazioni di Superficie Accessoria (SA).

Si propone di aumentare la dotazione massima di SA fino all'80% della SU realizzata o di progetto, al fine di migliorare la qualità progettuale degli interventi, anche per gli edifici facenti parte di PUA attuati o in attuazione.

Si ritiene inoltre opportuno sostituire ove presente la dicitura "SU esistente + 70% SA" in "*SU esistente + SA=80% SU*"

### **3) Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento - art. 4.1.2 del RUE.**

In riferimento alle sottocategorie 2B e 2D si propone di eliminare l'attuazione con Permesso di costruire convenzionato per gli interventi ammessi previa deliberazione del Consiglio Comunale e parere della CQAP di cui all'art. 4.6.3 commi 6 e 7, in quanto non si ritiene necessario dover convenzionare obblighi e impegni per la realizzazione degli stessi.

### **4) Art. 4.6.3 del RUE.**

- Si propone di ammettere, nel caso di edifici non tutelati in territorio rurale, che non rispettino le distanze tra fabbricati della stessa corte, l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche tramite NC (SU = SU esistente + SA=80% della SU) con nuovo posizionamento concordato con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il rispetto delle distanze minime tra edifici;
- Si propone di sostituire nella tabella alla lettera a) "...Solo qualora l'edificio sia già dotato o venga dotato con il medesimo intervento di autorimesse pertinenziali (P3) e superfici accessorie nelle misure minime prescritte all'art. 1.3.8., tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale." in "*...Solo qualora l'edificio sia già dotato o venga dotato con il medesimo intervento di autorimesse pertinenziali e/o posti auto (P3), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale...*", in quanto il riferimento all'art. 1.3.8 non è più pertinente;
- Si propone di modificare il comma 4 eliminando il titolo edilizio "Permesso di Costruire convenzionato", richiedendo il titolo abilitativo previsto per il relativo intervento senza obbligo di convenzione. Si propone inoltre di sostituire l'ultimo capoverso del comma 4 con "*Per tali interventi si applica la disposizione di cui all'ultimo comma della lettera a) della tabella di cui all'art. 4.6.3, relativamente al numero massimo di unità immobiliari*".

### **5) Art. 4.4.3 – Interventi ammessi negli ASP.**

Si propone di precisare che gli incrementi sino al limite massimo pari al 5% della SU esistente o una tantum di 200 mq. di SU devono essere realizzati entro sagoma (RE).

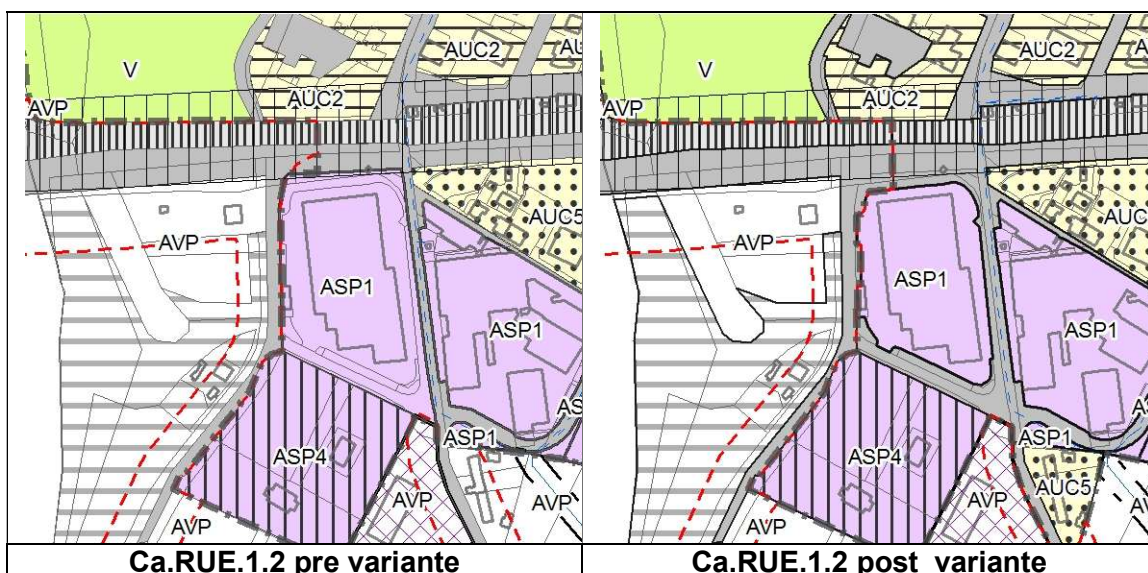
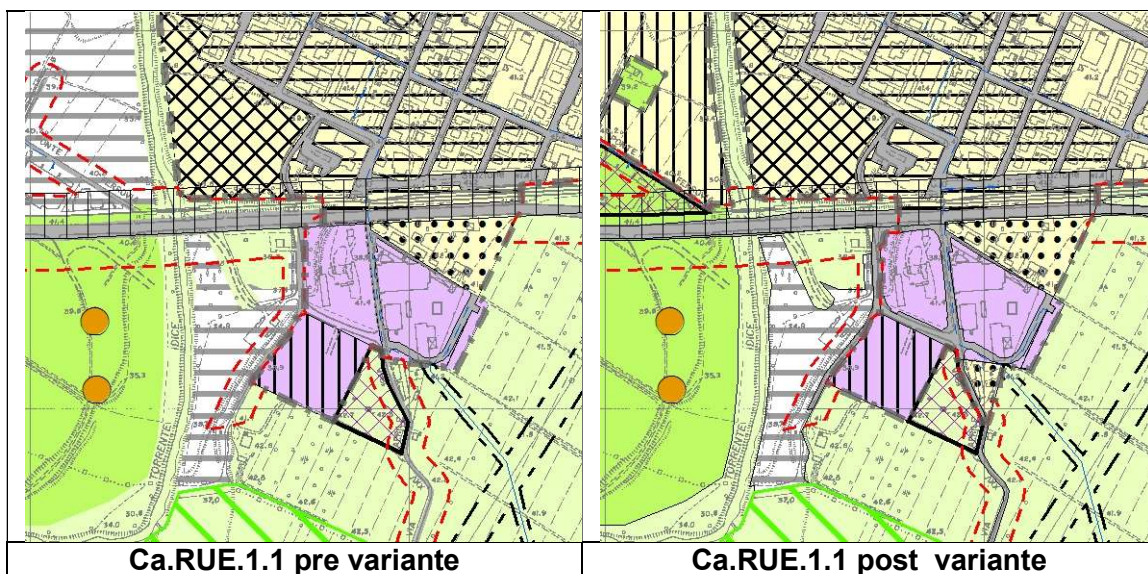
### **6) Permesso di Costruire convenzionato**

Si propone di sostituire la dicitura "permesso di costruire convenzionato" con la dicitura "*titolo abilitativo convenzionato*", in quanto la legge regionale stabilisce il titolo edilizio rispetto al tipo di intervento.

### **7) ASP1 – Via XXV Aprile**

Si segnala che l'attuale Ambito urbanistico ASP1 in Via XXV Aprile angolo Via Chiusa Nuova comprende anche le aree identificate catastalmente al foglio 28 mappali 775,776,777,778,779,780,781,782,783, già di proprietà comunale, che dovrebbero invece ricadere in "*Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione*".





## 8) Capo 5.3 del RUE

Si propone di rivedere l'intero capo in quanto l'autorizzazione amministrativa è prevista solo per determinati interventi. È uno degli effetti del DM 2 marzo 2018, entrato in vigore oggi, che contiene il Glossario delle opere di edilizia libera, in attuazione del Decreto Scia 2 (Dlgs 222/2016).

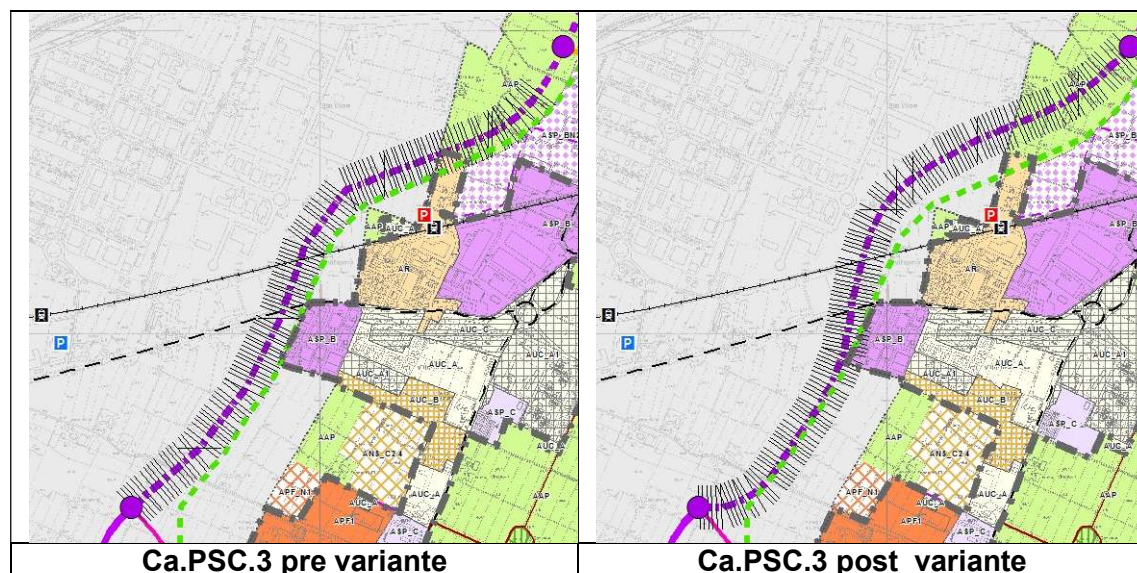
## 9) Adeguamento del RUE in recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo

In riferimento al nuovo Regolamento edilizio, di cui all'art. 2-bis, comma 1, lettera a, LR 15/2013 ss.mm., sono state fornite norme e indicazioni attraverso l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 922/2017, ed in particolare attraverso le disposizioni di cui all'art. 2 dello stesso Atto, dedicate al recepimento dello schema di regolamento edilizio-tipo definito in Conferenza unificata. Come indicato e suggerito dalla Regione Emilia Romagna e condiviso da diversi comuni si

propone di integrare il RUE inserendovi in testa una Tavola di corrispondenza (riproduttiva dell'indice generale del regolamento edilizio-tipo e indicante le corrispondenze con i contenuti dell'attuale regolamento).

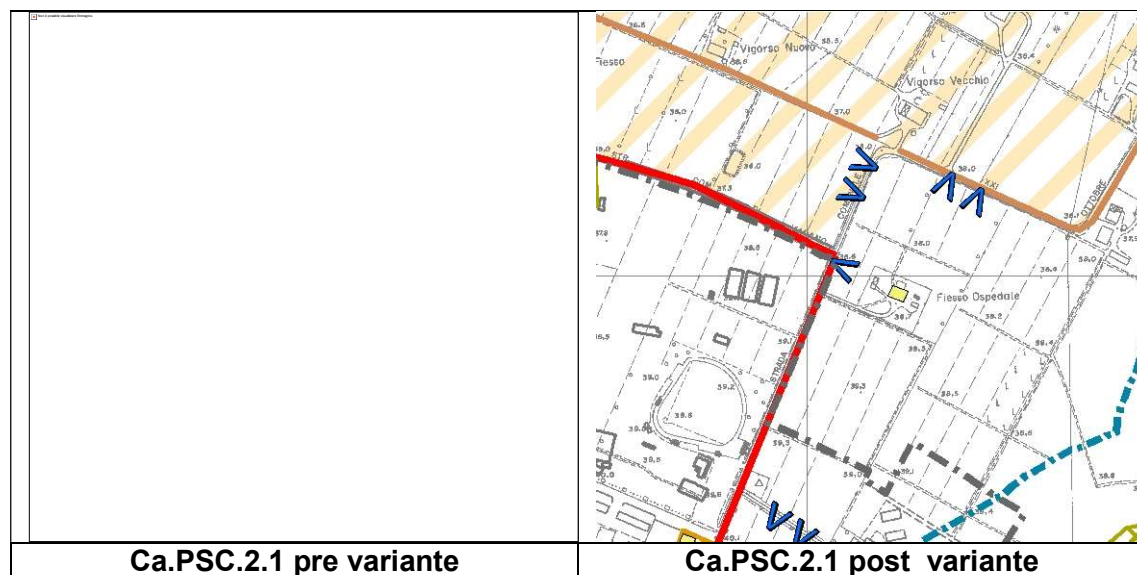
#### 10) Adeguamento tracciato Lungosavena lotto 3.

In riferimento al potenziamento del sistema tangenziale di Bologna – Interventi di completamento della rete viaria di adduzione intermedia di Pianura e Lungosavena lotto 3 si chiede di 'ridisegnare' il tracciato secondo l'ultimo progetto aggiornato.



#### 11) Eliminazione vincolo tutela corte in via XXI Ottobre.

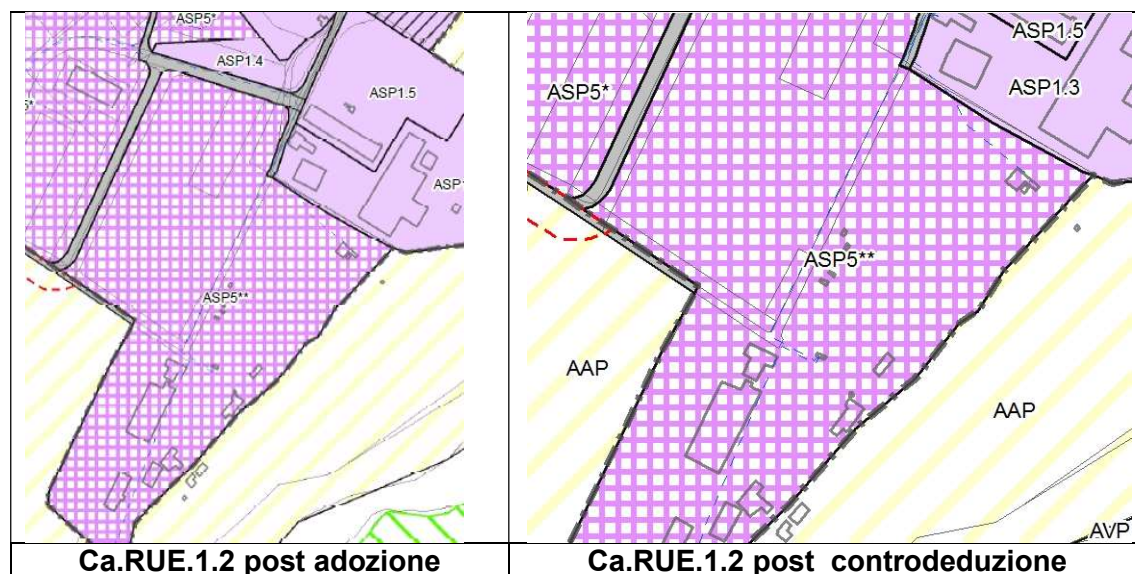
Si chiede di verificare ed eliminare il vincolo di tutela della corte di cui alla scheda di censimento n.59 in quanto trattasi di errore materiale poiché vincolo non esistente.





## 12) Correzione refuso grafico e norma ambito comparto AGES.

Il comparto di AGES ex D.4 di PRG, oggetto di Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n. 23 del 15/04/2009 Convenzione urbanistica sottoscritta in data 12/01/2010 Rep. n. 61522, è individuato nel RUE vigente come ASP1.2 con apposita norma mentre nel RUE adottato come ASP5\*\*\* di cui non si trova riscontro nelle norme versione adottata.



## 13) Colonnine auto ricarica elettrica.

Si chiede di verificare il combinato disposto tra il D.Lgs 257/2016 e la Delibera del Consiglio comunale.

## 14) Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

Si chiede di definire comunque un numero massimo di piani. Per il Capoluogo e Villanova si propone al massimo di 6 piani e 4 piani nelle frazioni.

## 15) Ambito AUC1 - Edifici prospicienti gli assi commerciali principali (via Tosarelli e via Nasica entro il perimetro del territorio urbanizzato di Castenaso e Villanova)

Si chiede che diventi obbligatoria la previsione di destinare la SU del piano terra per destinazioni commerciali, uffici, studi professionali e pubblici esercizi determinando inoltre un miglioramento degli spazi pubblici antistanti.

## 16) Ambito ASP3.1 (Villanova ex comparto D6.2)

Si chiede di ripristinare il refuso rispetto alle nuove sigle delle destinazioni d'uso.

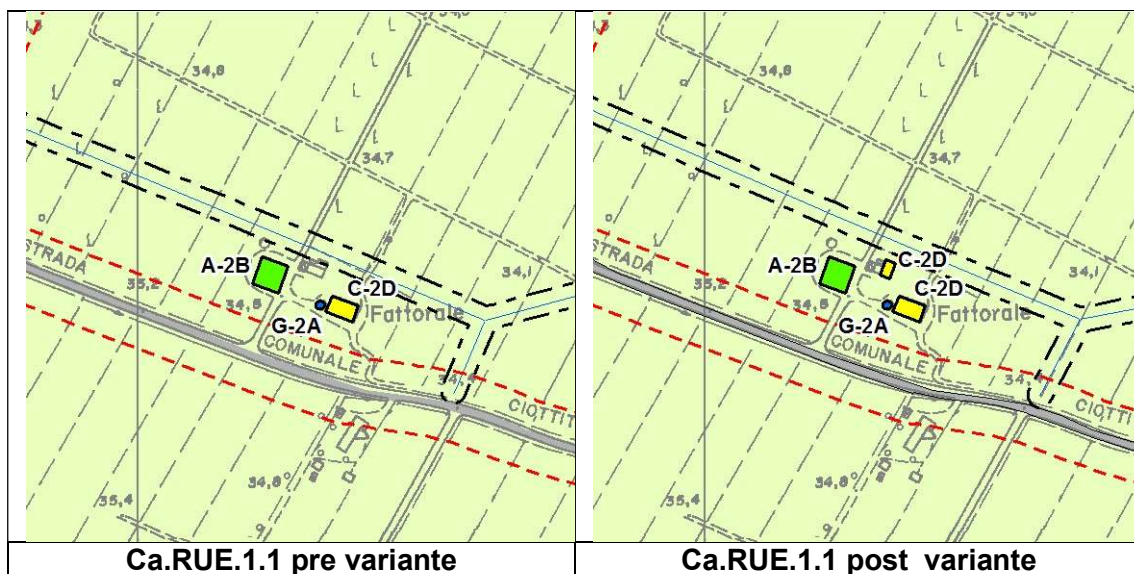
## 17) Verifiche definizioni di Edificio Esistente e Distacco tra edifici

Si chiede verificare e meglio esplicitare le definizioni.

## 18) Inserire tutela del fabbricato scheda n. 47

Si chiede di tutelare il fabbricato con tipologia Fienile.





### 19) Ridefinire ambito consolidato di via Grazia Deledda

Si chiede ridefinire l'ambito secondo l'effettivo stato dei luoghi catastali.

