

BORGTOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

# COMUNE DI CASTEL GUELFO

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Sindaco               | Cristina Carpeggiani               |
| Segretario Comunale   | Simonetta D'Amore                  |
| Responsabile dell'UTA | Carlo Arcangeli                    |
| Adozione              | Delibera C.C. n. 69 del 14/12/2016 |
| Controdeduzioni       | Delibera C.C.                      |
| Approvazione          | Delibera C.C.                      |

PSC

RUE

CA

## RELAZIONE GENERALE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PSC

ALLEGATO

3

### PROGETTISTA INCARICATO

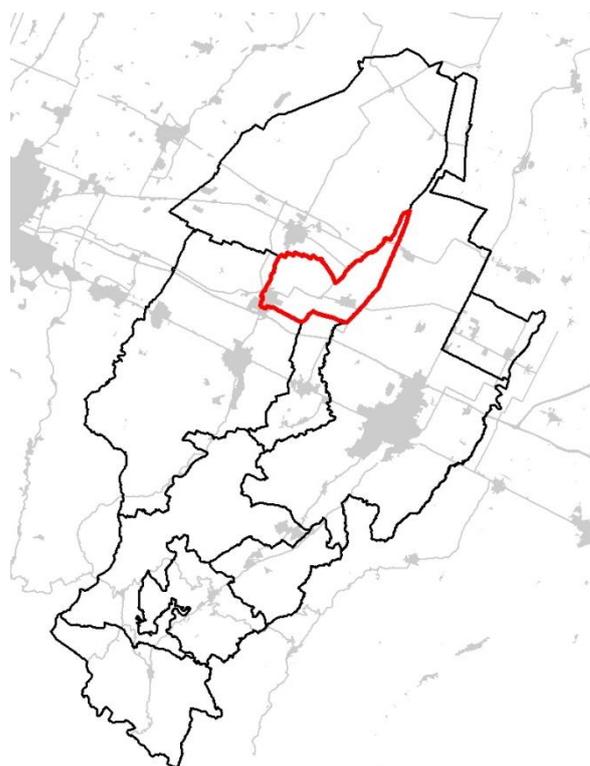
Arch. Piergiorgio MONGIOJ  
*Iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 2500*

### UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Dott.ssa Raffaella Baroni  
Dott. Lorenzo Diani  
Arch. Manuela Mega

### CONSULENTE DI PROGETTO

Arch. Franco Capra





**PSC - COMUNE DI CASTEL GUELFO**

| N. | PROT.  | RICHIEDENTE  | ELAB.  | MOD.         | RICHIESTA DI MODIFICA  | C/I | RISP.                    | CONTRODEDUZIONE   | ELAB. MOD.   |
|----|--|--|--|--------------|--|-----|--------------------------|---|--|
| 1  | 1845 del 20.02.17 NCI<br>1498 del 19.03.18<br>COMUNE CGF | Sig. GIOGOLI Tiziano   | <ul style="list-style-type: none"> <li>RUE tav. 1a foglio 3</li> <li>RUE All 1.2 al tomo III schede BC</li> </ul>          | CART<br>NORM | Inserimento nella cartografia di RUE del riconoscimento quale bene culturale storico testimoniale dell'immobile sito in via Bocca di Lupo n.6 Foglio 11 part. cat. 105   | C   | <b>ACCOLTA</b>           | L'osservazione viene accolta in quanto la datazione, l'impianto, gli elementi tipologici e le componenti edilizie esterne ed interne dell'edificio sono riconducibili alle tipologie peculiari del patrimonio edilizio tipico del paesaggio rurale e pertanto l'edificio presenta le caratteristiche identificative del bene culturale.<br>Si inserisce l'identificazione nella tav.2 di PSC.   | • PSC Tav.2  |
| 2  | 2743 del 10.03.17<br>NCI                                 | MONTE CANALE s.r.l.<br>(legale rappr. Ivano Odorici)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>tav. 1</li> <li>Elaborato B NTA</li> <li>Elaborato D schede Vip</li> </ul>          | CART<br>NORM | Nuova classificazione dell'area residua, adiacente all'attuale ambito identificato come <i>Ambito prevalentemente commerciale e terziario del Capoluogo (ASP_COM_C1)</i> , chiedendo l'integrazione delle destinazioni d'uso con una struttura tipo RSA o simile, con utilizzo parzialmente convenzionato, da definire congiuntamente e nel dettaglio con l'Amministrazione Comunale. Restando confermati i vincoli di viabilità di progetto e chiede di rivedere i limiti di rispetto stradale, riducendoli al previsto dalle norme vigenti, così come effettuato nelle altre strade comunali quali via Mulino e similari.  | C   | <b>PARZIALM. ACCOLTA</b> | L'osservazione viene parzialmente accolta identificando l'area di proprietà adiacente all'attuale ambito identificato come Ambito prevalentemente commerciale e terziario del Capoluogo (ASP_COM_C1) ed identificata catastalmente al Foglio 36 part. cat. 9, quale D_N.2 con relativa scheda Vip che ne definisce le modalità di attuazione.<br>L'osservazione NON viene accolta per quanto attiene alla riduzione della fascia di rispetto stradale in quanto coerente con quanto previsto dalla norma in merito alla classificazione della mobilità in progetto ma vengono eliminati i triangoli di visuale libera (il parziale accoglimento di tale osservazione non modifica gli elaborati di PSC).  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PSC Tav. 1-5</li> <li>• PSC Elaborato D schede Vip - D_N.2</li> </ul> |
| 3  | 2744 del 10.03.17<br>NCI                                 | SOCIETA' AGRILLOT s.r.l.<br>(legale rappr. Antonio Oliverio) | <ul style="list-style-type: none"> <li>RUE tav. 1a foglio 4</li> <li>RUE tav. 1b foglio 1</li> <li>RUE Tomo III</li> </ul> | CART<br>NORM | <p>Possibilità di trasformare una porzione di territorio agricolo posto a ridosso dell'area di futura lottizzazione (Foglio 29 part. cat. 1624 e 1619 parte) - identificata AUC_B7 - in area edificabile con i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spalmare la Su già autorizzata su una Sf più ampia in maniera da realizzare fabbricati con bassissimo impatto ambientale e creazione di ambiti verdi pertinenziali</li> <li>- cambiare le tipologie edilizie approvate, previste con palazzine quadrifamiliari, con tipologie costituite da unità bifamiliari sviluppate su un unico piano con garage fuoeir terra e ampi spazi verdi pertinenziali</li> <li>- realizzazione di standard di verde superiore ai minimi previsti accorpato con aree verdi di cessione</li> <li>- non viene richiesta capacità edificatoria aggiuntiva</li> </ul>   | C   | <b>ACCOLTA</b>           | L'osservazione viene accolta provvedendo a riclassificare la fascia di terreno in proprietà ricompresa nell'ambito AUC_A2.3 come inedificabile, contrassegnandola con apposita simbologia AUC_A2.3* e modificando la corrispondente normativa d'ambito al comma 4 dell'art. 16.1.1 del Tomo III del RUE, identificando tale ambito come area verde pertinenziale senza capacità edificatoria.<br>Si amplia la superficie relativa all'ambito AUC_B7, come in cartografia, senza incremento dell'attuale capacità edificatoria, con l'eccezione di un incremento di SU pari a 440 mq, quale compensazione, per la rinuncia alla capacità edificatoria maturata dalla cessione di quanto previsto all'AUC_A2.3*. Si integra inoltre il comma 3 dell'art.16.1.4 prevedendo che l'AUC_B7 sia soggetto alla definizione di una nuova Convenzione, corredata da specifico DUC, che preveda soluzioni progettuali a basso impatto ambientale con tipologie mono/bifamiliari ad un solo piano, ad approvazione del RUE.<br>In relazione all'area contigua di proprietà Comunale (Foglio29 part.cat. 1621), si richiede che un area equivalente venga inserita, in Convenzione, nelle aree verdi di pubblica utilità previste dal sopracitato DUC dell'ambito AUC_B7 e che tale area a verde pubblico venga realizzata da parte dei soggetti attuatori contestualmente alle altre opere di urbanizzazione. | • PSC Tav.1  |
| 4  | 1126 del 11.03.17<br>COMUNE CGF                          | Sig.ra BORGOMANERO Manuela                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>tav. 1</li> </ul>   | CART         | Il campo sportivo (Foglio 23 part. cat. 203) è parzialmente classificato nell'ambito AUC ( <i>Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali</i> ). Si propone di stralciarli e di inserirli nell'ambito D ( <i>Attrezzature e spazi collettivi esistenti di maggiore rilevanza</i> )  | C   | <b>RESPINTA</b>          | Osservazione non pertinente.<br>Pur accogliendo la corrispondente osservazione di RUE, tale identificazione non viene graficamente rappresentata negli elaborati di PSC che prevedono l'indicazione della destinazione prevalente.  |  |
| 5  | 13360 del 03.11.17<br>COMUNE CGF                         | Arch Marco Prodi   | <ul style="list-style-type: none"> <li>tav. 1</li> <li>Elaborato B NTA</li> </ul>  | CART<br>NORM | In ottemperanza a precedenti impegni presi dalla A.C. (con atto registrato il 05/12/2003 n.1554), già recepiti dalle norme tecniche di attuazione del previgente PRG (art.57 e seguenti), si chiede che vengano mantenuti gli ulteriori 330 mq di Su abitativa in aggiunta a quelli già previsti per l'ambito agricolo AVP_1 e collocate in area adiacente ricompresa tra la corte stessa e l'edificio denominato "La Fondazza" in zona AVP_1, oltre a 2300 mq di servizio all'attività agricola da collocarsi in ogni parte del podere.<br>Si ipotizza un'area cortiliva di mq 5,000, data la presenza della fascia di rispetto stradale.<br>Si ipotizza di non aprire nuovi passi carrai sulla via San Carlo ma di accedere alla corte e al nuovo edificato attraverso l'attuale strada poderale apportando i necessari elementi correttivi.   |     | <b>PARZIALM. ACCOLTA</b> | L'osservazione siritiene accoglibile per quanto attiene il mantenimento delle superfici abitative previste nell'atto citato nella richiesta e già previsto nel previgente PRG, inserendo un nuovo ambito speciale in zona agricola identificato come N2 e modificando l'art.20.3 delle NTA di RUE tomo III in relazione alla capacità edificatoria.<br>L'osservazione NON si ritiene accoglibile per quanto attiene ai servizi all'attività agricola in quanto gli indici previsti dal RUE si ritengono sufficienti alle necessità aziendali.   |  |
| 6  | 2053 del 19.04.2018<br>COMUNE CGF                        | Geom. LANZONI Lorena   | <ul style="list-style-type: none"> <li>RUE Tomo III All. 1.2</li> </ul>  | NORM         | NTA PSC Tit. 5 art. 5.6.10 comma 3:<br>Si richiede la modifica della categoria di intervento effettuabile sul fabbricato principale contraddistinto dalla Scheda n. 196: da "Ripristino Tipologico" a "Demolizione e ricostruzione".<br>A seguito di sopralluogo del tecnico, sono evidenziate numerose criticità e dissesti strutturali del fabbricato che causano problemi di instabilità delle strutture portanti; la ristrutturazione conservativa sarebbe molto più onerosa e complessa, dato inoltre che il fabbricato (ora classificato BC) non presenta alcun elemento architettonico degno di essere vincolato.   | C   | <b>ACCOLTA</b>           | L'osservazione viene accolta in quanto l'impianto, gli elementi tipologici e le componenti edilizie esterne ed interne dell'edificio sono compatibili con il declassamento della tipologia di intervento da RE(c) a RE (dr) anche in considerazione delle criticità strutturali e del dissesto del fabbricato stesso.<br>Si modifica in tal senso la scheda n.196 dell' All.1.2 al Tomo III del RUE   | • Elaborato B NTA art. 5.6.10  |
| 7  | 4955 del 19/09/2018<br>COMUNE CGF                        | UFFICIO DI PIANO FEDERATO NCI                                | TUTTI  | CART<br>NORM | <ol style="list-style-type: none"> <li>Si propone che le osservazioni presentate da tutti i Soggetti interessati al PSC, RUE, Classificazione Acustica, VAS-Valsat adottati nei diversi Comuni del NCI vengano valutate, in sede di controdeduzione alle stesse, come osservazioni formulate a tutti i Comuni, indipendentemente dall'A.C. alla quale sono state oggettivamente presentate.</li> <li>Si propone di accogliere le modificazioni intervenute negli elaborati a seguito di controdeduzioni, emendamenti o atti di Intesa approvati dalla Provincia/Citta Metropolitana di Bologna, se riguardanti il PSC o la Sez. Intercomunale del RUE, al fine del loro recepimento negli strumenti comunali federati come formulate a tutti i Comuni del NCI, indipendentemente dall'Amministrazione comunale per la quale sono state oggettivamente approvate, e di conformare di conseguenza tutti gli elaborati interessati.</li> <li>Si propone una revisione generale degli elaborati per la correzione di incongruenze ed errori materiali normativi e cartografici di singoli ambiti.</li> </ol> | I   | <b>ACCOLTA</b>           | In funzione di uniformare tutti gli elaborati del PSC a quelli degli altri Comuni del NCI e di correggere eventuali incongruenze/errori materiali, si accoglie la proposta dell'Ufficio di Piano Federato.  | TUTTI  |