

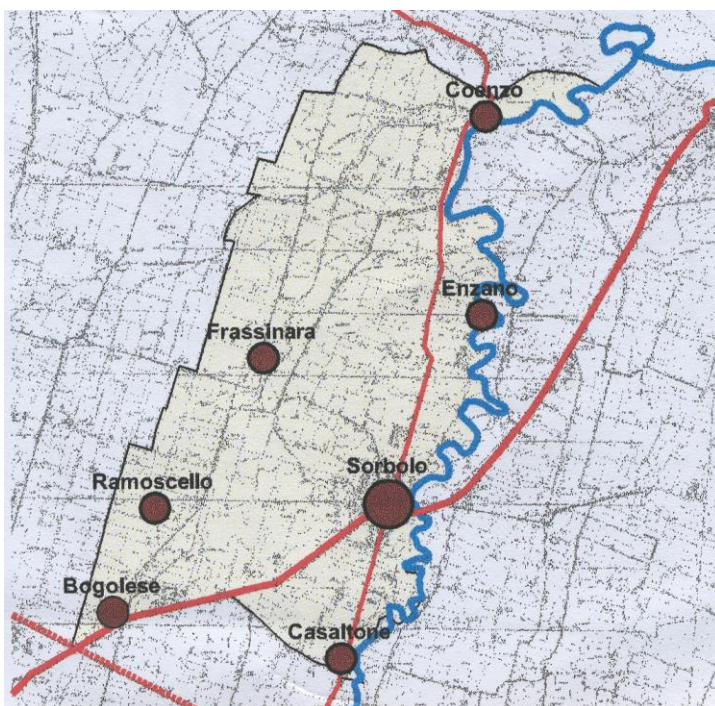
# COMUNE DI SORBOLO

PROVINCIA DI PARMA

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

# R.U.E.

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.)



### ADOZIONE:

Del. C.C. n° 44 del 19/12/2003

### CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI:

Del. C.C. n° 17 del 07/06/2005

### APPROVAZIONE:

**Del. C.C. n° 46 del 15/12/2005**

APPROVAZIONE MODIFICA N. 1:

Del. C.C. N° 52 del 04/12/2006

APPROVAZIONE MODIFICA N. 2:

Del. C.C. N° 9 del 14/03/2007

- APPROVAZIONE MODIFICA N. 3:

Del. C.C. N° 65 del 28/11/2007

- APPROVAZIONE MODIFICA N. 4:

Del. C.C. N° 23 del 26/06/2008

APPROVAZIONE MODIFICA N. 5:

Del. C.C. N° 48 del 26/11/2009

APPROVAZIONE MODIFICA N. 6:

Del. C.C. N° 11 del 23/03/2011

APPROVAZIONE MODIFICA N. 7:

Del. C.C. N° 43 del 25/11/2011

APPROVAZIONE MODIFICA N. 8:

Del. C.C. N° 19 del 13/04/2012

APPROVAZIONE MODIFICA N. 9:

Del. C.C. N° 33 del 31-10-2015

APPROVAZIONE MODIFICA N. 10:

Del. C.C. N° 53 del 15/10/2014

ADOZIONE MODIFICA N. 11:

Del. C.C. N° 6 del 05/02/2016

APPROVAZIONE MODIFICA N. 11:

Del. C.C. N° ... del ...

**DATA: OTT. 2016**

**ALLEGATO "B"**

TITOLO:

## RELAZIONE DI VARIANTE AL RUE

CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

# **MODIFICA N. 11 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)**

## ***RELAZIONE***

### **INDICE**

**1. Premessa: strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sorbolo**

**2. Elaborati di variante al RUE**

**3. Contenuti della variante al RUE**

3.1 Varianti normative

3.2 Varianti cartografiche

**4. Valutazioni sugli effetti prodotti dalla variante**

**5. Stralci normativa modificata**

**6. Controdeduzione alle riserve della provincia e alle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito**

## 1. Premessa: strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sorbolo

- **PSC** approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 29/11/2005 e successive varianti:
  - Variante n. 1 approvata con Del. C.C. n. 17 del 13-04-2012 per la modifica della viabilità a Sud del capoluogo e la modifica dell'ambito APC 5 in località Ramoscello. Tale variante ha comportato modifiche alla VALSAT e variante specifica alla zonizzazione acustica;
- **RUE**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 15/12/2005, e successive varianti:
  - Variante n. 1 approvata con Del. C.C. n. 52 del 04/12/2006, con la quale sono stati integrati alcuni articoli di RUE (artt. 39, 54(1.1.2), 56, 58, 59, 63, 67.1.4, 93.1, 114) ed è stata redatta una cartografia di RUE per i centri abitati;
  - Variante n. 2 approvata con Del. C.C. n. 9 del 14/03/2007, con la quale è stato integrato l'art. 94 del RUE ed è stata modificata la cartografia di RUE per l'individuazione di un comparto soggetto ad intervento edilizio unitario in Sorbolo capoluogo;
  - Variante n. 3 approvata con Del. C.C. n.65 del 28/11/2007, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt.28, 29, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 93.1, 107.2, 121, 129.2) ed è stato introdotto l'art. 129.15 "Regole per l'installazione di antenne";
  - Variante n. 4 approvata con Del. C.C. n. 23 del 26/06/2008, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 24.2- 54- 56- 73- 107.2- 121- 129.11);
  - Variante n. 5 approvata con Del. C.C. N° 48 del 26/11/2009, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 39, 40, 71, 93.1, 93.2, 94, 104, 107.3, 121, 129.11, 129.13, );
  - Variante n. 6 approvata con Del. C.C. N° 11 del 23/03/2011, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 29,45,61,63,126.6,129.7);
  - Variante n. 7 approvata con Del. C.C. N° 43 del 25/11/2011, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 89 e 129.16);

- Variante n. 8 approvata con Del. C.C. N° 19 del 13/04/2012, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 83.1 e 93.1);
  - Variante n. 9 approvata con Del. C. Unione N° 33 del 31.10.2015, con la quale è stata modificata la destinazione d'uso relativa ad un'area localizzata in via Caduti del Lavoro in Bogolese di Sorbolo nonché modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 62-63-64-72);
  - Variante n. 10 approvata con Del. C.C. N° 53 del 15/10/2014, con la quale sono stati modificati ed integrati alcuni articoli di RUE (artt. 20-29-53.3-72-93.1-127.3) e tre modifiche cartografiche;
  - Definizione dei coefficienti di conversione approvata con Del. C.C. N° 10 del 26/03/2014, con la quale sono stati individuati gli elementi correttivi che assicurino l'equivalenza tra le modalità di calcolo dei parametri urbanistico edilizi previsti negli strumenti urbanistici vigenti e quelli introdotti dall'atto di coordinamento di cui all'allegato A della Del. Ass. Leg.va regione Emilia Romagna n. 279/2010;
- **2° POC 2014-2019** approvato con delibera di Consiglio Unione n° 21 del 27/06/2015 e successiva variante:
    - Variante n. 1 approvata con Del. C. Unione n. 34 del 18.07.2016 per l'introduzione di nuova attività di allevamento zootecnico intensivo e l'inserimento dell'asse stradale di collegamento tra la S.P. 62R e la SP 72 in località Bogolese.
    - Variante n. 2 approvata con Del. C. Unione n. 24 del 23.06.2016 per introdurre un'ulteriore destinazione specifica all'interno di un'area posta in Sorbolo capoluogo classificata come "attrezzature e spazi collettivi".
  - **Classificazione acustica del territorio comunale**, approvata con Del. C.C. n° 27 del 10/05/2007 e successiva variante specifica approvata con Del. C.C. n. 17 del 13-04-2012, contestualmente all'approvazione di una variante al PSC, per la modifica della viabilità a Sud del capoluogo;
  - **Piani Urbanistici Attuativi (PUA), la cui approvazione è di competenza dell'Unione Bassa Est Parmense:**
    - PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato "NU2" (Sorbolo, Via XXIV maggio – Via Mina) approvato con Del. C.U. n. 5 del 08/02/2008;

- PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato “NU4” (Sorbolo, Quartiere Venezia) approvato con Del. C.U. n. 23 del 10/04/2008;
- PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato “ARU5” (Sorbolo, Via Martiri della Libertà – Via Clivio) approvato con Del. C.U. n. 72 del 22/11/2007;
- PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato “NU1.1” (Sorbolo, a Sud di Via IV novembre) approvato con Del. C.U. n. 14 del 24/03/2011;
- PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato “NU1.4” (Sorbolo, a Nord-Est di Via Mina) approvato con Del. C.U. n. 15 del 24/03/2011 e successiva modifica con effetto di variante al Piano Operativo Comunale (POC), approvata con Del. Consiglio Unione Bassa Est Parmense n. 5 del 21/02/2013;
- PUA di iniziativa privata a carattere residenziale denominato “NU9” (Bogolese) approvato con Del. C.U. n. 14 del 20/10/2011.

## 2. Elaborati di variante al RUE

- Elaborati grafici:

Stralcio tavola RUE Allegato A3 scala 1:2000 Bogolese

- Elaborati non grafici:

a) Allegato "A" nel quale sono riportati gli articoli modificati

## 3. Contenuti della variante al RUE

I contenuti del RUE e della sua variante sono quelli previsti dall'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m., come modificato dalla L. R. 6/2009, che di seguito si riporta:

*"1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.*

*2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:*

*a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;*

*b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;*

*b bis) le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;*

*c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.*

*2-bis. Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.*

*3. Gli interventi di cui ai commi 2 e 2 bis non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento diretto.*

*4. Il RUE contiene inoltre:*

*a) (Abrogata).*

*b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;*

*c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.*

*5. Il RUE è approvato in osservanza degli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 ed è valido a tempo indeterminato".*

I sopracitati contenuti della variante al RUE, sono esplicitati sia attraverso la cartografia di RUE, sia attraverso gli articoli di RUE.

Le modifiche proposte con la variante non interessano altri strumenti urbanistici, se non il RUE, in quanto riguardano ambiti urbani consolidati, come conferma anche il parere espresso dalla Regione E.R. il 01/06/2012, in risposta al quesito proposto dal Comune di Sorbolo il 11.05.2012, di seguito riportato:

“.....

*In ordine alla stessa procedura di variante urbanistica, necessaria ai fini dei mutamenti delle destinazioni d'uso delle aree interessate, occorre segnalare che tale variante non deve essere compiuta attraverso una modifica del PSC, ma attraverso una variante del RUE.*

**Infatti la LR 20/2000, dopo le modifiche operate dalla LR 6/2009, sancisce che:**

**- le definizioni delle destinazioni d'uso delle aree non è competenza del PSC, ma del POC per gli ambiti di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana, e del RUE per gli ambiti consolidati e per il territorio rurale (vedi art. 28, comma 2; artt. 29 e 30);**

**- qualora il PSC contenga comunque tali previsioni, esse costituiscono meri “riferimenti di massima”, i quali possono essere precisati, ed eventualmente corretti, dal POC (o dal RUE per gli ambiti di competenza), “senza che ciò comporti modificazione del PSC” (art. 28, comma 3).**

**Ciò comporta, nel Vs. caso, che la variazione della destinazione d'uso urbanistica dell'area interessata debba essere compiuta con semplice adeguamento delle previsioni del RUE, e non con variante del PSC”.**

### **3.1 Varianti normative**

La prima variante normativa in esame è finalizzata a consentire nell' “Ambito produttivo esistente (APC.2)” localizzato a Bogolese via Caduti del Lavoro in area adiacente all'attuale mensa interaziendale di proprietà comunale, da identificarsi graficamente attraverso un apposita simbologia (T), la destinazione d'uso “Impianti di trasmissione via etere” (Um3), oltre agli usi previsti in generale per gli ambiti APC2. L'insediamento di tali impianti dovrà essere vincolato a parere favorevole di ARPA e AUSL. L'antenna inoltre dovrà attestarsi ad almeno 5 metri dai confini di proprietà

mentre gli apparati tecnologici potranno ottenere una deroga con apposita delibera di Consiglio e con un'autorizzazione della proprietà confinante. Viene ammessa la possibilità di deroga al criterio della visuale libera previa autorizzazione della proprietà confinante.

Questa nuova destinazione d'uso ammessa permetterà il miglioramento della copertura di telefonia mobile per l'area di Bogolese nel rispetto delle matrici ambientali.

La seconda variante normativa in esame è finalizzata a consentire nelle zone residenziali ("Nuclei Storici" (NS); "Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale" (ES); "Ambiti Urbani Consolidati" (AUC); "Ambiti urbani da riqualificare (ARU); Ambiti per i nuovi insediamenti (NU) e ambiti per gli insediamenti secondo PRG '89 previgente), una nuova funzione di servizio denominata "Sala del Commiato" (Ui7) intesa come struttura destinata a ricevere, custodire ed esporre le salme di persone decedute. L'insediamento di tale attrezzatura è vincolato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati (eventualmente, qualora consentito, mediante monetizzazione) e alla limitazione della superficie massima della struttura a 100 mq di superficie utile.

La terza variante normativa in esame è finalizzata a consentire la possibilità di deroga al criterio della visuale libera negli ambiti APC.2 per silos a servizio di impianti produttivi esistenti subordinandola comunque ad autorizzazione delle proprietà confinanti. Tale modifica si rende necessaria in particolari casi di attività produttive esistenti che intendono potenziare la produzione senza creazione di nuova superficie utile nel pieno rispetto delle matrici ambientali.

Gli articoli interessati dalla prima modifica sono i seguenti:

**Art.61** (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC), nel quale verrà introdotto al punto 3, limitatamente all'area produttiva esistente di Bogolese, l'uso Um3 e precisamente gli impianti di trasmissione via etere.

**Art.63** (Ambiti per attività produttive esistenti (APC.2), in cui

- al punto 1 viene aggiunto, limitatamente all'area produttiva esistente di Bogolese, l'uso Um3 e precisamente gli impianti di trasmissione via etere;



- al punto 2 lettera c) viene ammessa una deroga al criterio della visuale libera per torri piezometriche, antenne ricetrasmittenti e per silos a servizio di impianti produttivi esistenti, previa autorizzazione della proprietà confinante;
- al punto 2 lettera e) che per particolari strutture quali: torri piezometriche e antenne ricetrasmittenti prevede una distanza minima dai confini di ml 5 senza l'applicazione dell'indice VI (visuale libera), mentre per gli apparati fuori terra destinati ad ospitare servizi tecnologici la deroga necessita di apposita delibera di Consiglio Comunale e con autorizzazione della proprietà confinante;
- al punto 5) aggiunge l'uso Um3 (impianti di trasmissione via etere) esclusivamente per l'area ubicata in via Caduti del Lavoro a Bogolese e attualmente dedicata a mensa, previo parere favorevole degli enti preposti (ARPA e AUSL) e nel pieno rispetto delle disposizioni di cui al D.P.C.M. 08/07/2003 G.U. n. 200 e all'art. 87 bis del D.Lgs. 259/2003.

**Art.89** (Impianti di trasmissione per la telefonia mobile), nel quale viene aggiunto il punto 4 che ammette gli impianti Um3 negli ambiti APC2 limitatamente all'area ubicata in via Caduti del Lavoro a Bogolese e attualmente dedicata a mensa, previo parere favorevole degli enti preposti (ARPA e AUSL).

Gli articoli interessati dalla seconda modifica sono i seguenti:

- **Art.27** (Destinazioni d'uso o Funzioni), nel quale verrà introdotto come nuovo uso nelle "Funzioni di servizio e assimilabili", le Sale del Commiato (Ui7) gestite solo ad operatori del settore funerario ovvero da soggetti autorizzati ad esercitare l'attività di pompe funebri con una limitazione di superficie utile pari a 100 mq.;
- **Art.52.2** (Destinazioni d'uso nell'ambito NS), nel quale verrà introdotto come nuova destinazione d'uso ammessa al punto 7 l'uso Ui7 (sempre con la limitazione di superficie utile pari a 100 mq) previo reperimento dei parcheggi pubblici e privati (eventualmente, qualora consentito, mediante monetizzazione);
- **Art.53.3** (Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso e prescrizioni generali), nel quale verrà introdotto come nuova destinazione d'uso ammessa al punto 2 l'uso Ui7 (ville storiche-edifici e complessi rurali-edifici e complessi con funzioni specialistiche) (sempre con la limitazione di superficie utile pari a 100

mq) previo reperimento dei parcheggi pubblici e privati (eventualmente, qualora consentito, mediante monetizzazione);

- **Art.56** (Ambiti urbani consolidati (AUC): articolazione, destinazioni d'uso e interventi ammessi), nel quale verrà introdotto come nuova destinazione d'uso ammessa al punto 2 l'uso Ui7 (sempre con la limitazione di superficie utile pari a 100 mq) previo reperimento dei parcheggi pubblici e privati (eventualmente, qualora consentito, mediante monetizzazione);
- **Art.57** (Ambiti urbani da riqualificare (ARU), nel quale verrà introdotto come nuova destinazione d'uso ammessa al punto 4 l'uso Ui7 (sempre con la limitazione di superficie utile pari a 100 mq) previo reperimento dei parcheggi pubblici e privati (eventualmente, qualora consentito, mediante monetizzazione);
- **Art.72** (Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi), in cui al punto 4 lettera B) per gli interventi edilizi diretti e al punto 5 lettera B) per i Piani Urbanistici Attuativi, per il nuovo uso Ui7 viene richiesta una dotazione di standard pari a 40/100 mq/mq di parcheggi pubblici e 60/100 mq/mq. di aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive. Tale dotazione, nei limiti previsti dall'art. 75 del RUE vigente, può essere monetizzata con parere favorevole della Giunta Comunale.

**Gli articoli modificati sono riportati nell'allegato "A".**

### **3.2 Varianti cartografiche**

#### Variante cartografica n. 1

- Riguarda l'area ricompresa all'interno dell'"Ambito produttivo esistente (APC.2)" localizzato a Bogolese via Caduti del Lavoro adiacente all'attuale mensa interaziendale, identificata catastalmente al foglio 37 mappale 172.
- L'ambito in esame verrà contrassegnato da apposita simbologia (T), che permetterà di distinguerlo dagli altri ambiti APC2 e all'interno dello stesso, oltre agli usi previsti in generale per i suddetti ambiti, verranno ammessi gli impianti di trasmissione via etere.



La suddetta modifica è riportata nella tavola “Allegato A3” del RUE – 1:2000-Bogolese

#### 4. Valutazioni sugli effetti prodotti dalla variante

##### Dotazioni territoriali

Con la variante in oggetto rimangono immutate le previsioni di attuazione del PSC originario.

##### Sostenibilità ambientale

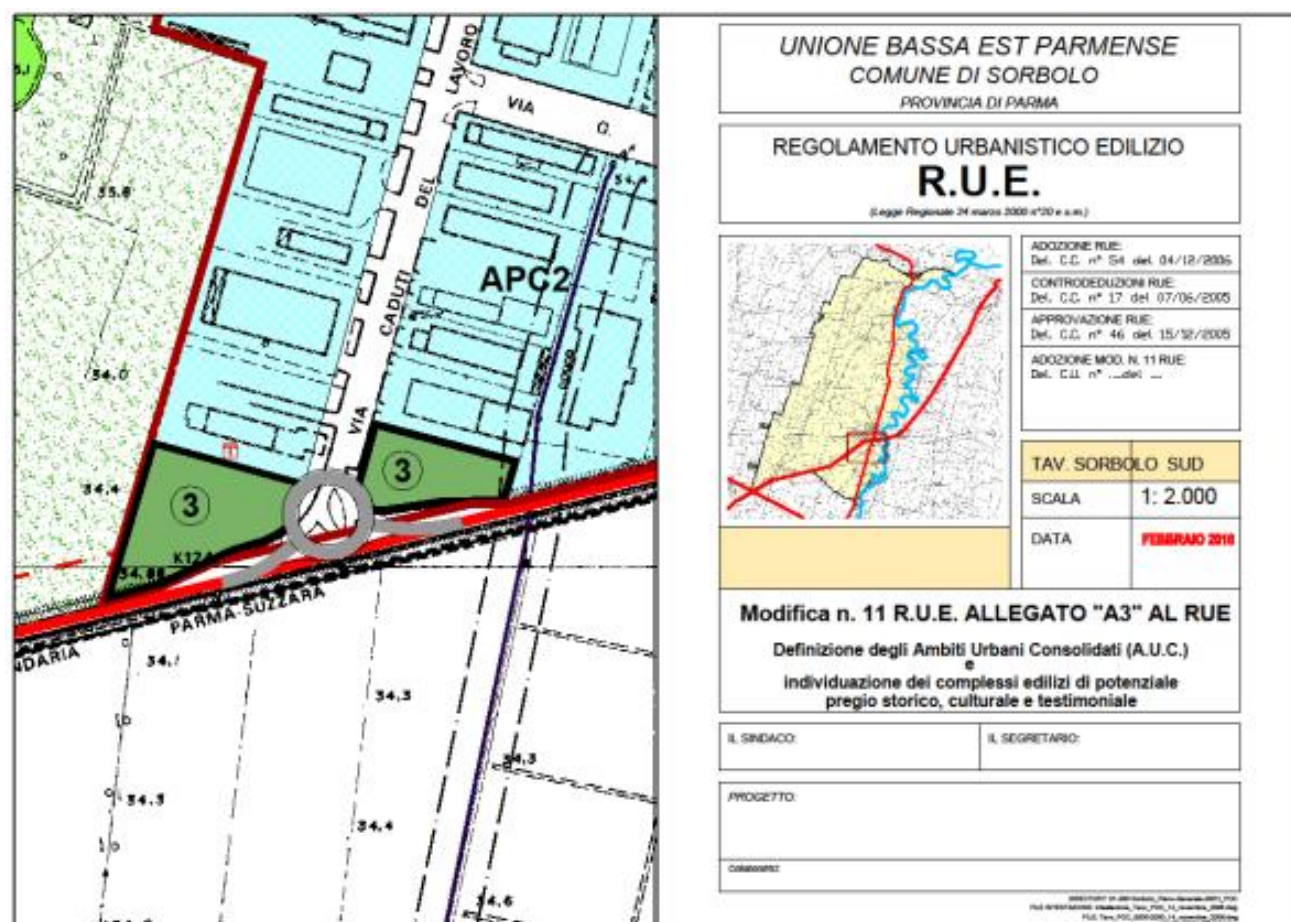
Gli effetti prodotti sull’ambiente dalla variante in oggetto dovranno essere opportunamente monitorati, controllati e limitati, prima dell’insediamento di qualsiasi tipo di attività inerente il nuovo uso consentito attraverso il parere favorevole di ARPA e AUSL ed atto unilaterale d’obbligo al fine di evitare interazioni negative con le attività e le lavorazioni artigianali ed industriali preesistenti, come specificato agli artt. 63 e 89 del RUE.

## Conclusioni

A conclusione della presente analisi preliminare riguardante la fattibilità della 11° variante al RUE, valutati i possibili effetti delle azioni indotte sulle componenti ambientali e socio-economiche della modifica urbanistica puntuale un esame, si ritiene di poter affermare che la proposta di Variante al RUE in esame non determini impatti significativi sul territorio.

Pertanto si ritiene che la variante al RUE in esame non debba essere assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) / Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

## 5. Stralci cartografia modificata



## 6. Controdeduzione alle riserve della provincia e alle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito

### 1. RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA

Decreto Presidenziale n. 128 / 2016 del 21/06/2016:

**“... CONSIDERATO:**

*che non si rilevano contrasti con il PTCP né con la legislazione urbanistica regionale vigente; che tuttavia non si condivide l'estensione a tutte le zone residenziali indicate della possibilità, qualora previsto dalla norma specifica, di monetizzare i parcheggi per la nuova Funzione di servizio Ui7 - Sale del Commiato, in quanto tale attività presuppone affluenza concentrata, anche se non continua, di traffico veicolare e*

*quindi possibili problematiche relative al reperimento di parcheggi in zona. Si chiede pertanto di modificare conseguentemente la norma; che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, esaminati i contenuti della variante in oggetto, preso atto della dichiarazione del Comune in merito all'assenza di impatti significativi connessi all'attuazione delle azioni di piano proposte, visto i pareri favorevoli di ARPAE e AUSL, ritiene non necessario sottoporre la variante alla specifica procedura di ValSAT; che, preso atto dei contenuti della variante in esame, si ritiene di poter esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità della stessa con gli aspetti geologici e sismici del territorio, fermi restando gli approfondimenti necessari in fase esecutiva degli interventi ai sensi della L.R. n.19/2008 e D.M. 14 gennaio 2008;*

...

#### **DECRETA**

*di formulare sulla Variante al RUE del Comune di Sorbolo, adottata con delibera di Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 6 del 5.2.2016, ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, la riserva di cui al precedente CONSIDERATO;*

*di non ritenere necessario sottoporre la stessa variante alla procedura di ValSAT ai sensi dell'art.5 della L.R. n.20/2000 e ss.mm.ii, per le motivazioni di cui in parte narrativa;*

*di esprimere parere favorevole, ai sensi della L.R. n.19/2008, in merito alla compatibilità della proposta di Piano con gli aspetti geologico e sismici del territorio ..."*

#### **PRESA D'ATTO E CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE**

Si prende atto di quanto rilevato dalla Provincia.

Si ritiene opportuno modificare la norma, secondo quanto richiesto, al fine di evitare problematiche connesse all'insufficienza di aree dedicate al parcheggio, che l'insediamento della funzione di servizio Ui7, potrebbe arrecare.

Pertanto, si aggiunge all'art. 72 "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi" del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) di Sorbolo, il comma 11 così formulato: "La possibilità di monetizzare le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo, in luogo della cessione, è stabilita all'art. 75. Per l'uso Ui7 non è mai ammessa la monetizzazione".

#### **2. OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO**

Durante il periodo di deposito è pervenuta agli atti, al prot. n. 4862 del 20/05/2016, un'osservazione formulata dai Sigg.ri Giuseppe Saccardi, Fabio Roncaglia, Alessandro Mandina, attinente all'introduzione nelle zone residenziali di una nuova funzione di servizio denominata "Sala del Commiato" (Ui7) e volta alla rettifica delle norme modificate attraverso:

- l'obbligo del preliminare parere favorevole del condominio, espresso secondo le maggioranze di legge tempo per tempo vigenti nel caso di istanza di apertura del suddetto servizio in edifici condominiali esistenti;
- il vincolo di reperire ampi parcheggi destinati esclusivamente all'attività in questione, non ammettendo la monetizzazione degli stessi.

## **PRESA D'ATTO E ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

Si prende atto delle suddette osservazioni, che vengono accolte.

Si ritiene che l'insediamento dell'attività Ui7 in un edificio plurifamiliare esistente possa, in effetti, arrecare un non trascurabile impatto nei confronti dei condomini, a causa del notevole flusso di persone nell'edificio che l'attività presuppone e possa di fatto condizionare, vista la particolarità dell'attività, la normale routine delle persone in esso insediate. Pertanto si ritiene opportuno modificare le norme di riferimento, prevedendo il preventivo assenso del condominio;

Inoltre, in riferimento alle questioni legate al flusso di veicoli indotto dall'attività, si ritiene di accogliere la richiesta, in linea con quanto proposto a seguito della riserva della Provincia, al fine di evitare problematiche connesse all'insufficienza di aree dedicate al parcheggio, che l'insediamento della funzione di servizio Ui7 potrebbe arrecare.

Pertanto, vengono effettuate le seguenti modifiche al RUE:

- Introduzione agli artt. 52.2 - comma 8, 53.3 - comma 3, 56 - comma 2, 57 - comma 4, della seguente ulteriore clausola "Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge".

- Aggiunta all'art. 72 "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi" del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) di Sorbolo, del comma 11 così formulato: "La possibilità di monetizzare le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo, in luogo della cessione, è stabilita all'art. 75. Per l'uso Ui7 non è mai ammessa la monetizzazione".

### **7. Pareri Enti**

Gli Enti interessati (AUSL, ARPAE) hanno espresso parere favorevole.