

7° incontro del 17/04/2020 - Tavolo Tecnico della RPT e SUE_Rn valutazione RUE Variante 2019

Presenti: Carlo Mario Piacquadio, Isabella Migliarini, Moreno Rossi, Lorenzo Turchi;

Presenti per RPT: Carlotti F. - Amati E.- Fabbrani G. - Rattini A. — Innocenti I. -Vescovi C. – F. Urbinati. ...

La seduta in video conferenza, si apre alle ore 10.45

Art. 76

L'ing. Piacquadio illustra le premesse.

In territorio agricolo le NC sono appannaggio soltanto degli imprenditori agricoli a titolo principale, quale previsione di norma sovraordinata, con tutte le difficoltà che questo nuovo indirizzo di pianificazione comporterà. Tranne situazioni eccezionali, l'AM di UI è ammesso o in deroga alla norma del PSC con incremento premiale 7-ter o con riferimento alle norme nazionali e regionali.

Gli interventi ivi previsti riguardano il solo edificio unifamiliare.

L'amministrazione si era annotata un problema di discrasia tra l'art. 76 e l'art. 77 laddove si parla di DR con AM ai sensi del 7-ter: infatti nell'art. 77 l'AM non è previsto alle stesse condizioni.

L'amministrazione suggerisce che vada creato un doppio binario degli interventi: (come si andrà a prevedere per art. 51 e art. 58):

- Per chi mantiene in essere l'esistente (intervento conservativo);
- Per chi demolisce e ricostruisce, frazionando o ampliando.

comma 4 punto 2; l'applicazione del 7ter prevederà gli incrementi previsti al c.3bis, fino al raggiungimento di 200mq complessivi di SC. Non è invece previsto un aumento in percentuale sulla SC esistente (come all'art. 67 comma 3), escludendo in tal modo quei (anche se pochi) fabbricati che già si avvicinano o raggiungono o superano i 200 mq. di SC.

Le professioni suggeriscono che anche l'intervento di RE dovrà prevedere la premialità 7-ter.

Art. 76 comma 8

Con riferimento alla Osservazione RPT:

Proposta di modifica:

Capo 14 –TERRITORIO RURALE : IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE art .76 Articolazione del territorio rurale

- 8.** *Negli ambiti AAP, AVP, ARP, nei pressi delle strade S.S. 9, S.S. 16, S.S. 72, S.P. 258, A 14, secondo i principi e gli obiettivi riconducibili ai Piani di settore, l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi a raso privati ad uso pubblico, anche per la sosta di camper, alle seguenti condizioni:*

titolo abilitativo: PCC;

SP: almeno il 60% dell'intera area interessata;

Superficie alberata: almeno il 30% dell'intera area interessata; accessibilità e smaltimento reflui nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti; rispetto della normativa di abbattimento delle barriere architettoniche

possibilità di realizzare modesti manufatti (max. 30.00 mq), in strutture prefabbricate facilmente rimovibili, quali locali per custodia, lavaggio e simili che si configurino, come servizi complementari

Motivazione della proposta:

La necessità di realizzare manufatti nasce dall'esigenza di poter avere dei locali nei quali poter custodire eventuali macchinari per la sicurezza dei parcheggi quali server per l'installazione di telecamere di sicurezza, oppure eventuali servizi aggiuntivi quali macchinari per lavaggio auto o simili, tutti comunque strettamente collegati alla categoria b6 parcheggi.

Inoltre poter attrezzare tali zone, che altrimenti rimarrebbero deserte, quindi soggette ad incuria e di conseguenza a degrado, andrebbe a vantaggio della sicurezza della comunità e offrirebbe servizi aggiuntivi valorizzando zone altrimenti deserte.

L'Ing. Piacquadio propone la possibilità di realizzare piccoli manufatti, al massimo di 8 mq (restando all'interno dell'IPRIP) per ogni singola attività di parcheggio.

Art. 77 comma 2

La previsione di frazionamento di UI che non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81, comporta criticità pianificazione in quanto di fatto introduce un incremento di capacità edificatoria, purtroppo non ammessa dalle norme sovraordinate per tali edifici in questi ambiti. L'ing. Piacquadio annota che una eventuale modifica a vantaggio di maggiore edificabilità potrebbe creare nuove problematiche di contrasto normativo.

Si valuterà se creare anche qui un doppio "riferimento normativo" per gli interventi, come previsto per 51 e 58:

- Per chi mantiene in essere l'esistente;
- Per chi demolisce e ricostruisce, o frazionando o ampliando;

Viene condivisa la Osservazione RPT confermandosi il mantenimento delle altezze preesistenti.

Proposta di modifica: (Titolo III, Capo 14, art.77, comma 2 e comma 3 lettera e)

Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici

c. 2. Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;

· tipi d'uso ammessi: preesistente;

· H max (in caso RE): ml. 7,50 **o preesistente se superiore**"

Art. 77 comma 3

Tra le innovazioni più significative, l'introduzione delle funzioni c1 e c4 e l'aumento della superficie massima realizzabile da 200 a 250 mq. per il pubblico esercizio.

Punto c) : Si concorda la seguente modifica: **H max (in caso RE): ml. 2,50** (rispetto a quella attualmente prevista di ml 2,30).

Punto d) : L'amministrazione intende aggiungere le stesse limitazioni previste al precedente punto c): questo perché, per come scritto nell'art. 77, esiste una contraddizione con le norme specifiche per funzioni f2 in zona agricola, che sono molto più contingentate.

In merito a "**H max (in caso RE): preesistente**" si concorda di aggiungere "**ovvero innalzabile sino al massimo di ml. 2,50 se inferiore**".

Art. 77 comma 4

La norma intende favorire la possibilità di "scambiare" la funzione della U.I.- a1 con quella della U.I.- f1 , della medesima proprietà, qualora la UI-f1 possieda condizioni strutturali più idonee all'uso abitativo .

Art. 77 comma 5

Questo comma è riferito esclusivamente agli edifici legittimati in forza dei previgenti strumenti urbanistici; **art. 5.02 del PRG/V e art. 34 del PRG**

Riguarda manufatti realizzati come pertinenza a servizio di fabbricato esistenti realizzati con caratteristiche tali che oggi si presterebbero per essere trasformati in residenza. Pertanto si potranno recuperare quelle pertinenze a fini abitativi a condizione che vengano eliminati i manufatti fatiscenti.

Art. 78

Arch.Turchi rammenta che ghetti sono stati oggetto di una ripermetrazione fin dal 2009, e quindi oggi risultano esclusi dal T.U., pertanto gli edifici residenziali in essi presenti sono soggetti ai soli interventi conservativi.

Il frazionamento delle U.I. residenziali è ammesso alle stesse condizioni dell'art.77, c.2)

Art. 81

Definisce le caratteristiche dell'Unità/azienda agricola posta nel suo complesso, unicamente sul territorio comunale.

Inserita la possibilità che i terreni siano di proprietà anche dei fratelli dello IAP.

Limita la distanza D4 tra gli edifici a un massimo di 30 m nell'intento di mantenere uniti i nuclei edificati.

Art. 82

Comma 1

Ai fini edificatori i terreni in affitto non sono considerati; l'intervento è basato sulla effettiva proprietà in ambito comunale, dei terreni da asservire urbanisticamente per la capacità edificatoria.

Il PRA da LR 24/17 interviene comunque implementando le possibilità di interventi di NC necessarie all'azienda agricola.

Comma 2

Disciplina l'acquisizione di edifici esistenti e interventi ammessi per lo spostamento dei relativi "volumi".

L'eventuale fabbricato colonico di vecchissima costruzione (es. dell'800) non viene trattato nel Capo 15 ma nel Capo 14, dove sono normati gli interventi di tipo diverso che comprendono anche la possibile trasformazione in residenziale.

Riflessione;

I terreni che prima del 8/11/94 erano liberi, oggi possono essere usati ai fini edificatori.

Tutti i terreni acquistati fra l'8/11/1994 e il 29/03/2011 possono essere usati a fini edificatori solo se non avevano già consentito la realizzazione di fabbricati.

Comma 10

In vigore la DGR 1300/2006 (Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano gestionale del rischio di alluvioni del settore urbanistico). Ma non abbiamo vincoli stringenti in tal senso.

Sarebbe auspicabile la redazione di una cartografia al riguardo, interessante soprattutto nel caso di realizzazione di piani interrati e seminterrati (comma 11)

Comma 12

Nel caso l'azienda agricola non volesse ricorrere al PRA, per la realizzazione di nuovi manufatti, rimane sempre consentito l'intervento conservativo di manufatti precari esistenti.

Art. 82 bis

Le professioni chiedono, ai fini dell'applicazione dell'art.74, art.11, della LR 24/17; "*Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici o porzioni di essi, sia a destinazione abitativa che strumentale all'attività agricola esistenti sul fondo*" al fine di ampliare le offerte dell'attività con la possibilità, ad esempio, di realizzare tende (tepee) o altri servizi annessi all'attività di agriturismo.

I B&B esulano dall'agriturismo, possono esser inseriti anche in zona agricola purché in fabbricati già residenziali (a1).

Note finali

L'incontro successivo è confermato per venerdì 24 ore 10,30 nel corso del quale verranno trattati il Capo 16 e il Capo 17 (articoli da 89 a 108 compreso).

Per gli incontri successivi resta invariato il seguente calendario:

- giovedì 30 ore 10,30
- venerdì 8 maggio ore 10,30 (con Monia Colonna)

La seduta si chiude alle ore 13


Per presa visione/condivisione i rapp.ti delle Professioni tecniche di RN;

Ing. Filippo Carlotti 

Ing. Elio Amati 

Arch. Gianluca Fabbrani

arch. Andrea Rattini 

Geom. Claudia Vescovi 

Geom. Ivano Innocenti.. 

Geol. Fabiano Urbinati 

Per ricevuta, in data 24/04/2020;

Ing. Carlomario Piacquadio