

Allegato A1: osservazioni

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 230 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

Matilde Bianchi, Maddalena Fortelli, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici,
Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Anna Pratissoli

gruppo di lavoro

Andrea Anceschi, Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Luca Cingi,
Antonella Forlè, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Carlotta
Morini, Paolo Pellati, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari



N. 16196

6

2

ARCA

All'III.mo

Sig. Sindaco del Comune di
REGGIO EMILIA

COMUNE DI REGGIO EMILIA
- 7 MAR. 2016
PROTOCOLLO GENERALE

Oggetto : OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE ADOTTATA AL RUE

Elaborato R1 – Art. 4.6.3

Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.n° 230 del 21/12/2015

La sottoscritta

GIOVANARDI CINZIA, nata a Reggio Emilia

il 29/01/1961 C.F: **GVNCNZ61A69H223M**,

residente a Reggio Emilia in via O. Cigarini n° 8

PREMESSO

- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.n° 230 del 21/12/2015, è stata adottata la variante normativa al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) relativamente al capo 4.6 e 4.7 - Territorio rurale delle Norme di attuazione e all'elaborato R4
- che l'art. 4.6.3 comma 2 dell'elaborato R1 - NORME DI ATTUAZIONE recita :

"Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010

COMUNE DI REGGIO EMILIA
- 4 MAR. 2016
ARRIVO

- che la definizione "scostamenti maggiori" riportata non definisce in maniera chiara ed inequivocabile l'entità di questo scostamento

pertanto, per quanto sopra esposto,

CHIEDE

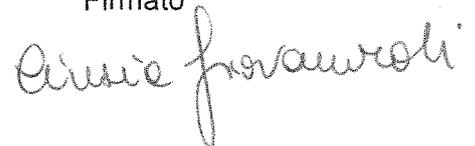
Di modificare il testo del succitato comma 2° in :

"Si potranno, inoltre, consentire spostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). L'intervento potrà essere attuato esclusivamente con la presentazione di un PDC convenzionato, e potrà prevedere uno spostamento massimo limitato all'interno di un lotto virtuale, dimensionato applicando un indice edificatorio di 0.20 mq/mq alla SC esistente del fabbricato o del complesso edificato. In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010.

Fiducioso in un positivo esame della presente, porge distinti saluti.

Reggio Emilia, li 1 Marzo 2016

Firmato



Allegati : Estratto di mappa catastale
Planimetrie esplicative

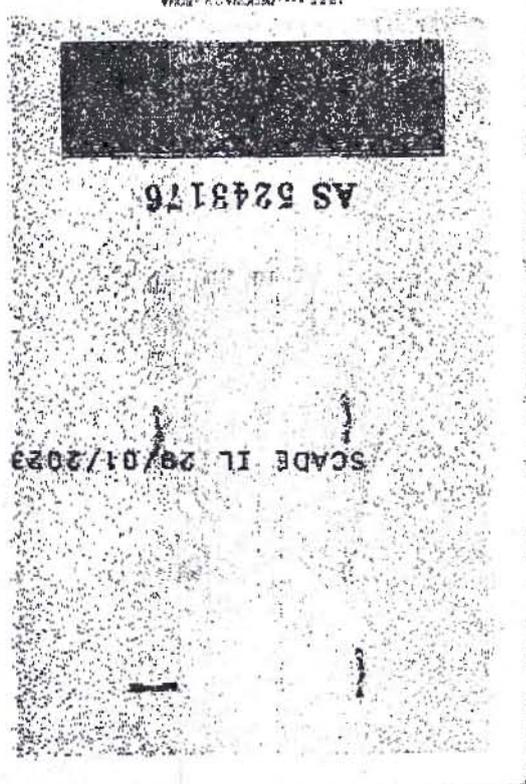
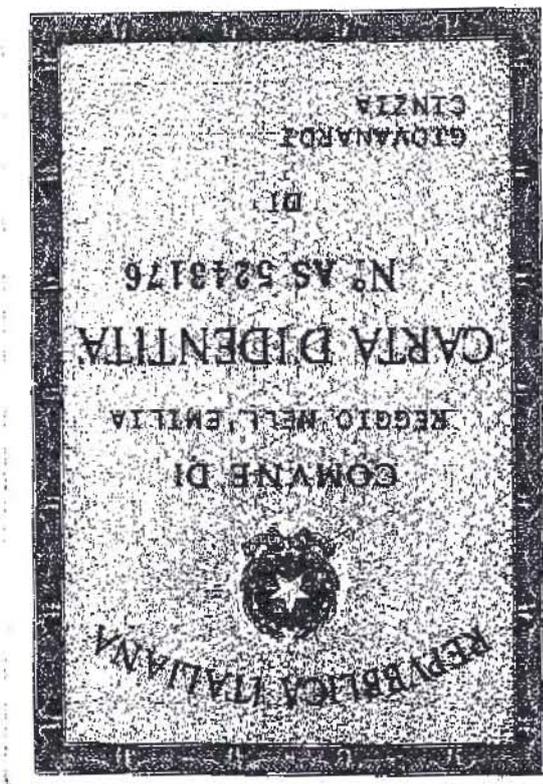
Cognome..... GIOVANNARDI.....
 Nome..... CINZIA.....
 nato il..... 29/01/1961.....
 (atto n. 172..... §..... A.)
 a..... REGGIO NELL'EMILIA.....
 Cittadinanza..... ITALIANA.....
 Residenza..... REGGIO NELL'EMILIA.....
 Via..... O. CIGARINI, 8/00.....
 Stato civile..... CONIUGATA.....
 Professione..... IMPRENDITORE.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 1,60.....
 Capelli..... CASTANI.....
 Occhi..... CASTANI.....
 Segni particolari.....



Firma del titolare *Cinzia Giovannardi*
 REGGIO NELL'EMILIA 03/07/2012
 Imprints del dito IL SINDACO
 Ufficio d'Anagrafe Delegato
 (Mora Marna)

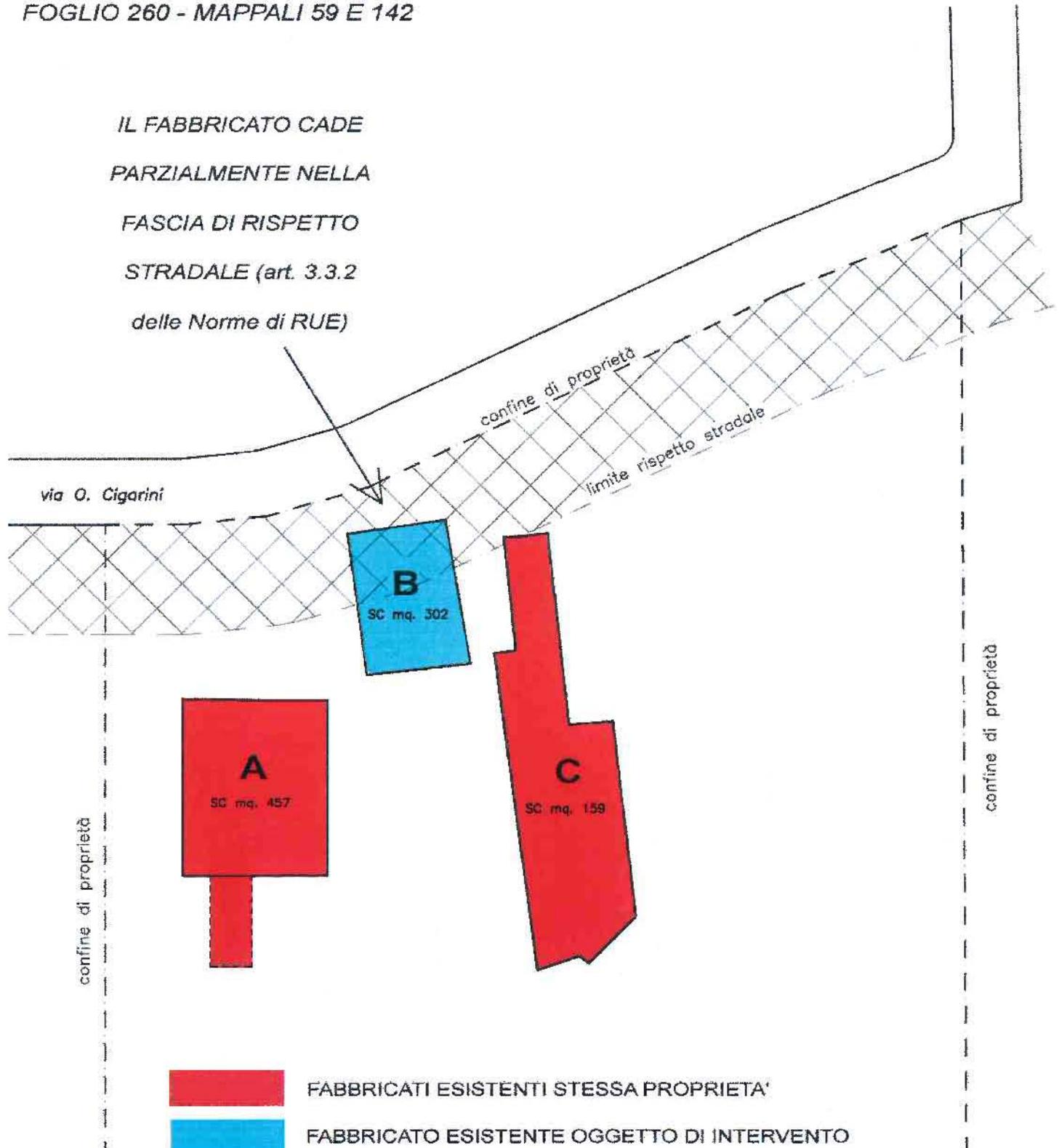
OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE DI RUE

ART. 4.6.3

ADOTTATA CON DELIBERA C.C. 230 del 21/12/2015

ESEMPIO STATO DI FATTO

FOGLIO 260 - MAPPALI 59 E 142



OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE DI RUE

ART. 4.6.3

ADOTTATA CON DELIBERA C.C. 230 del 21/12/2015

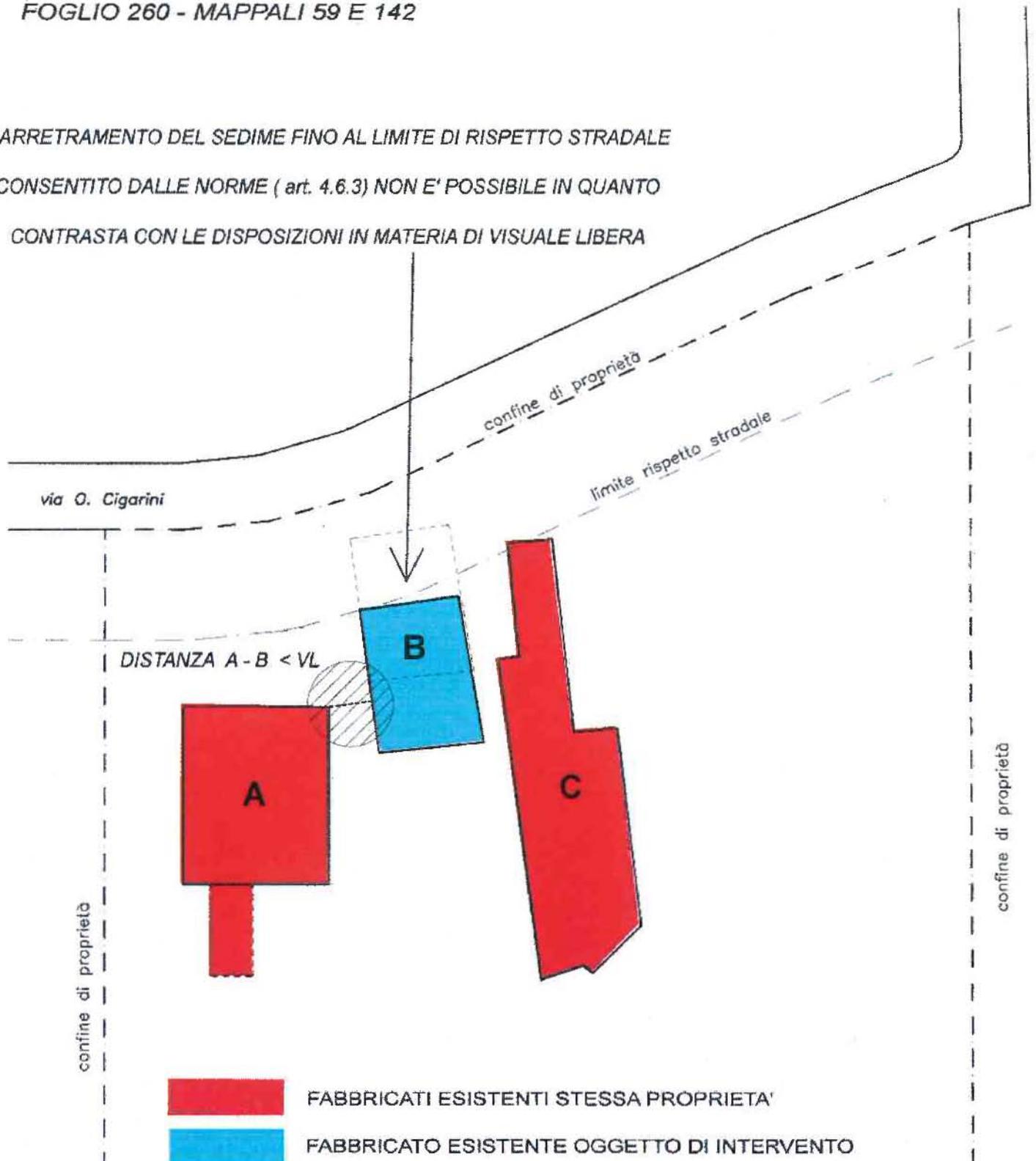
ESEMPIO SCOSTAMENTO AL LIMITE DI RISPETTO STRADALE

FOGLIO 260 - MAPPALI 59 E 142

L'ARRETRAMENTO DEL SEDIME FINO AL LIMITE DI RISPETTO STRADALE

CONSENTITO DALLE NORME (art. 4.6.3) NON E' POSSIBILE IN QUANTO

CONTRASTA CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VISUALE LIBERA



OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE DI RUE

ART. 4.6.3

ADOTTATA CON DELIBERA C.C. 230 del 21/12/2015

ESEMPIO OSSERVAZIONE PROPOSTA

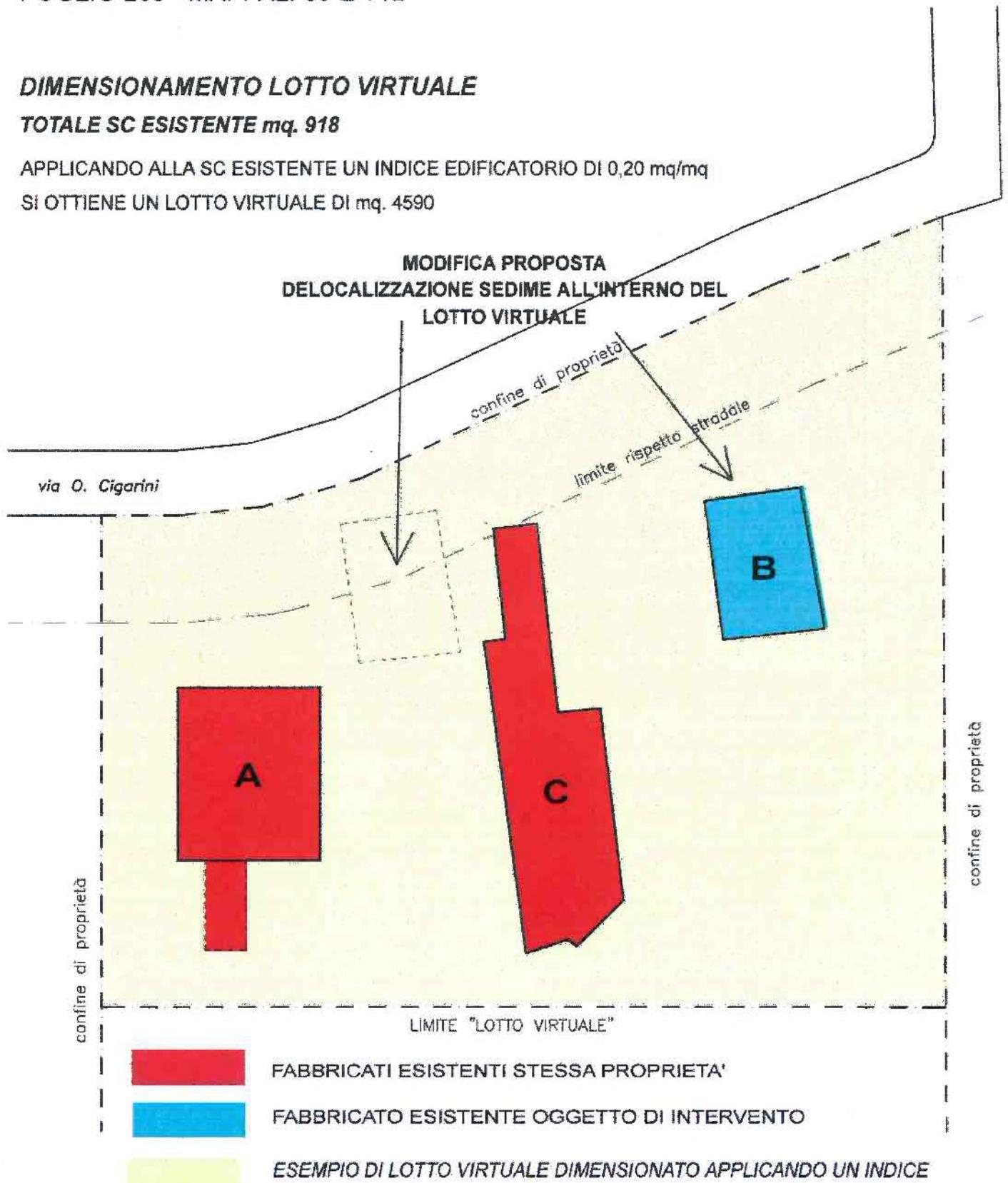
FOGLIO 260 - MAPPALI 59 E 142

DIMENSIONAMENTO LOTTO VIRTUALE

TOTALE SC ESISTENTE mq. 918

APPLICANDO ALLA SC ESISTENTE UN INDICE EDIFICATORIO DI 0,20 mq/mq

SI OTTIENE UN LOTTO VIRTUALE DI mq. 4590



EDIFICATORIO DI 0,20 mq/mq ALLA SC ESISTENTE



E=1636600

N=4945400

2 Particelle: 53,274

Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Foglio: 260

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

4-Feb-2015 9:35
Prot. n. RE0024594/2015
Rich. n. 2690

N. 16205



Al Sindaco del Comune di Reggio Emilia

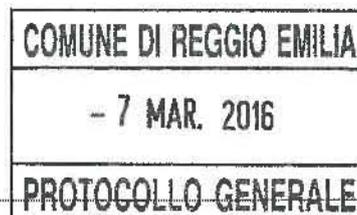
OSSERVAZIONE

alla proposta di Variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE),
relativa al Territorio rurale ed edifici vincolati, Capo 4.6 e 4.7 - Territorio rurale
delle Norme di attuazione e all'elaborato R4, adottata con deliberazione del
Consiglio Comunale I.D. n° 230 del 21/12/2015

ARCHIVIO

Il sottoscritto

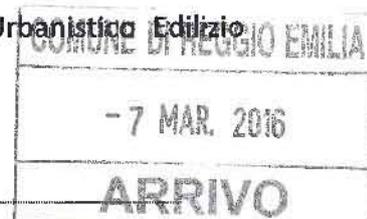
Nome Federico
Cognome Oliva
Nato a Viggiù (Varese)
il 21.06.1945
Residente in Pavia
Via Ugo Foscolo n° 21



in qualità di architetto progettista dello Studio di urbanistica e architettura *Federico Oliva Associati – FOA*, via Carlo Poerio 41, 20129 Milano;

presa visione della proposta di Variante normativa al RUE adottata, presenta la seguente osservazione, con pieno e leale spirito collaborativo.

OSSERVAZIONE alla proposta di Variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE, Elaborato R1)



Premesso che:

- La Variante normativa proposta, relativa come visto al Titolo IV del RUE – Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC, Capo 4.6 – Territorio Rurale – Disposizioni generali, all'**art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**, stabilisce che:
"In tutti gli edifici legittimamente esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento di RE può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il nuovo

fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010."

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia ha fattivamente e correttamente promosso un pacchetto di misure urbanistiche, di programmi e di interventi di rigenerazione urbanistico – edilizia della propria città e del proprio territorio, sviluppando un'efficace politica di limitazione/riduzione del consumo di suolo;
- la norma in oggetto riguarda esclusivamente gli edifici non soggetti a vicoli di tutela, privi quindi di qualsiasi riconosciuto interesse e/o valore storico - tipologico o testimoniale;
- la possibilità di riuso e trasformazione edilizia di questi manufatti e delle relative aree di pertinenza rappresenta certamente un'importante occasione di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (comprese le finalità di risparmio energetico, di messa a norma e in sicurezza degli edifici), nonché di riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale;
- appare **incoerente e ingiustificata** con questa innovativa impostazione regolamentare la **limitazione prevista dalla norma nel caso di Ristrutturazione Edilizia (RE) con demolizione e ricostruzione che il nuovo fabbricato non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%**; ciò comporta di fatto di non poter sfruttare appieno le potenzialità di rigenerazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale offerte dalla norma adottata, rendendola di non ottimale applicazione e conseguentemente inefficace.

Osserva /richiede:

- che **tale ingiustificata limitazione** (percentuale massima di discostamento rispetto al preesistente sedime e sagoma pari al 20%), **venga eliminata nel caso lo spostamento di sagoma e sedime avvenga all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio** (senza quindi la sua completa delocalizzazione), **consentendo**
-

all'appoggio al suolo del manufatto di muoversi liberamente all'interno del lotto, fatte salve le eventuali norme edilizie e regolamentari relative alle distanze, alle altezze, alle visuali libere, ecc;

- in subordine, che questa possibilità di discostamento possa essere percentualmente significativa (pari al 100%), in maniera tale da favorire una efficace e corretta progettazione degli edifici e delle relative aree pertinenziali rispetto ai dichiarati obiettivi e alle finalità di rigenerazione urbanistico – edilizia del territorio rurale.
-

In fede.

Milano, 4 marzo 2016

Federico Oliva
(Federico Oliva Associati – FOA)



N. 17119

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA



OGGETTO: Osservazioni n.1 e n.2 al Piano Strutturale Comunale (P.S.C) adottato con delibera n. 229 del 21-12-2015.

URB

Il sottoscritto Boni Gianni nato a Reggio Emilia (RE) il 26-01-1939 c.f. BNOGNN39A26H2230 residente in via dei Gonzaga n.217 proprietario di fabbricati siti nel comune di Reggio Emilia in via Mario Grisendi n. 13 identificati catastalmente nel Foglio 20 Particella 351 subb. 1-2-3-4;

PREMESSO CHE:

Nel PSC in adozione l'area di proprietà è individuata dalla tavola P.7.2 composta da due edifici di cui il primo residenziale agricola con vincolo storico-tipologico con rif. NTA RUE art. 4.1.3 e 4.1.5 con categoria di intervento 2A in adozione 2B e il secondo fabbricato nella medesima particella destinato a fienile-deposito non tutelato;

I fabbricati in questione sono stati censiti e classificati nel patrimonio edilizio rurale di valore storico alla scheda 3C11 con categoria di intervento 2A;

CONSIDERATO CHE:

-la proprietà ha interesse di investire in tale patrimonio storico al fine di progettare una riqualificazione dell'impianto edilizio nel rispetto delle tipologie strutturali e storiche dell'epoca e di destinarla alla residenza delle componenti familiari della proprietà;

-le critiche condizioni statiche, il cattivo stato di conservazione e il vincolo della ristrutturazione conservativa (2B) non consentono l'adeguata garanzia di rispetto delle norme tecniche (NTC 2008 alle analisi statiche e dinamiche) e rispetto delle principali norme igienico-sanitarie;

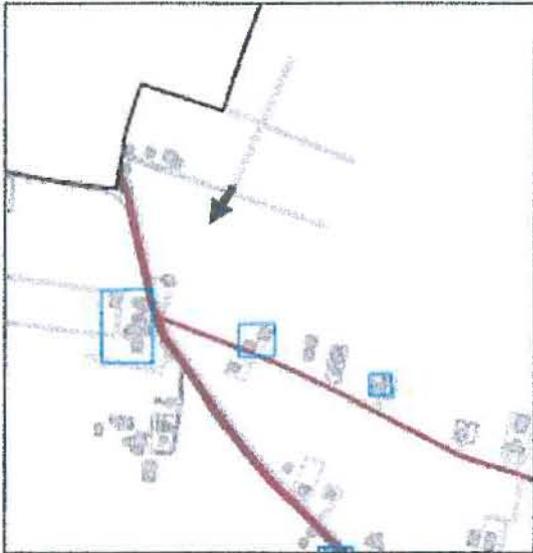
- Non sono presenti nel fabbricato elementi geometrici tipologici particolarmente rilevanti da giustificare tale vincolo conservativo (edificio a pianta rettangolare, senza porte morte e senza logge ecc.);

- sarà cura della proprietà di garantire nella nuova progettazione la preservazione dell'identità tipologica con il fine di recuperarla e valorizzarla mantenendola in volumetria e conformandola alle normative di sicurezza e igienico sanitarie;

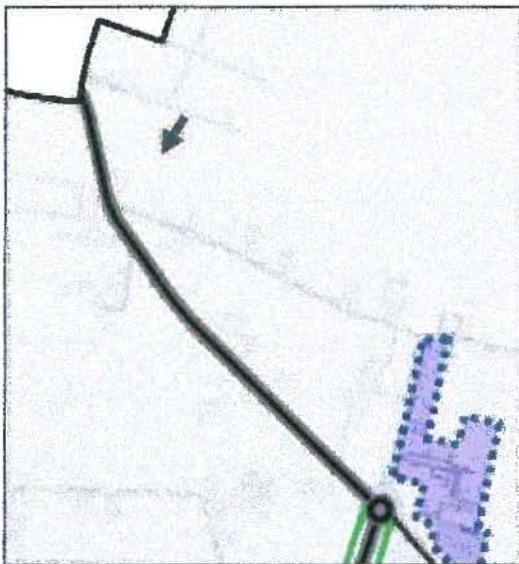
CHIEDE CHE:

1. Per l'edificio residenziale sottoposto a tutela storico-tipologico, il **passaggio** da una tutela di tipo "2B" ad una tutela di tipo "3B" o in subordine "3A".
Per tale richiesta viene consegnata una relazione tecnica che meglio possa chiarire la ragionevolezza di tale richiesta.
2. Per l'edificio non sottoposto a tutela, invece, la possibilità di poterlo demolire e ricostruirlo ad una distanza minore o uguale a 10 metri dall'attuale sedime e, comunque all'interno

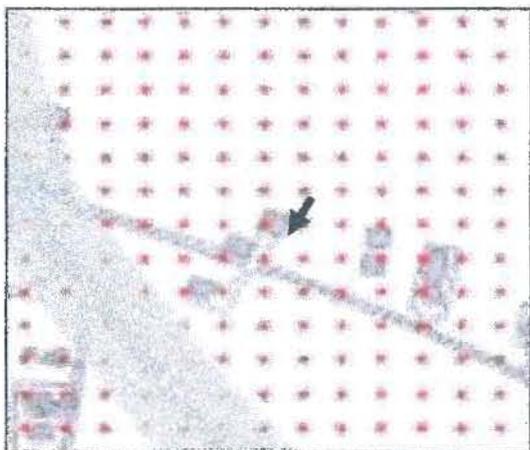
della particella e nell'ambito dell'impianto complesso, perché ad oggi l'edificio insiste su un canale di scolo delle acque meteoriche e che all'occorrenza è anche utilizzato come canale irriguo dei campi presenti.



PSC: P7.2 Nord Tutele storico culturali



P6 Ambiti programmatici RUE- POC



Rue inquadramento territoriale n. 3

Allegati:

- Relazione tecnica (correlate da allegato fotografico);
- Rilievo fotografico prospettico;
- scheda operativa 3C11;
- estratto di mappa.

Reggio emilia 09-03-2016

LA PROPRIETA'

Per eventuali comunicazioni contattare

Ing. Di Sano Claudia,

via G. Di Vittorio 50, 42023 Cadelbosco Di Sopra

tel. 339-6868683 fisso 0522-919686

RILIEVO FOTOGRAFICO PROSPETTICO

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
REGGIO EMILIA

RELAZIONE TECNICA

A corredo delle osservazioni al PSC del Comune di Reggio Emilia depositate dalla proprietà per l'abbassamento del vincolo di tutela ambientale del fabbricato sito in via Mario Grisendi n.13 individuato dal Foglio 20 Particella 351 subb. 1-2-3, si allega la seguente relazione tecnica che definisce le principali caratteristiche dei materiali e della struttura, all'attuale stato di fatto.

Da un sopralluogo effettuato il giorno 26-02-2016, la sottoscritta Ing. Di Sano Claudia, ha proceduto ad un ispezione visiva e ad un rilievo geometrico dei principali elementi strutturali del fabbricato riportando di seguito i relativi risultati.

L'edificio è una struttura in muratura portante intonacata con orizzontamenti in doppia orditura lignea e copertura in travi in legno massiccio e coppi.

Dall'analisi della configurazione architettonica, secondo i metodi di costruzione dell'epoca, si presume l'assenza di fondazioni in c.a ma al suo posto rigrossi murari di profondità da verificare mediante successivi saggi ispettivi.

La muratura con tessitura regolare, presenta al piano terra, fino ad una altezza di circa 1,7 metri, un'importante risalita d'acqua per capillarità del terreno attraverso la fondazione, fenomeno che ha causato l'ammaloramento, negli anni, delle caratteristiche meccaniche e fisiche della muratura stessa. L'intonaco risulta quasi completamente degradato e rimane appena visibile solo in alcune aree.

Al primo piano, lato Sud, sono presenti in facciata due tiranti come da foto allegate che, a causa di un errato posizionamento e/o dimensionamento hanno creato una rottura localizzata della muratura sottostante le chiavi dei tiranti. Nelle facciate Nord e Est, sono presenti lesioni passanti, alcune maggiori di 10 mm, dovute dalle sollecitazioni a taglio, presumibilmente a causa delle azioni sismiche subite. La malta legante della muratura è tipica dell'epoca, povera di calce e molto friabile tanto, che in diffuse aree, risulta essere assente o rimovibile senza l'uso di utensili.

La configurazione scatolare è fortemente inefficace per l'assenza di cordoli orizzontali e sommitali e per la fragilità delle connessioni delle angolate e dei maschi murari compromessi dalle aperture caotiche delle finestre in facciata.

Si rileva, inoltre, un importante "fuori squadra" in pianta dell'edificio causato probabilmente da un errato posizionamento dei fili fissi. I solai deformabili e la copertura spingente riflettono le caratteristiche di

costruzione povera dell'epoca che, con l'assenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie negli anni, hanno portato gli elementi strutturali allo stato d'abbandono con conseguente degrado dei materiali.

Tutti gli architravi per porte, portoni e alcune finestre sono in legno anch'esso degradato.

Architettonicamente in facciata sono visibili antiche aperture a diverse altezze ad oggi tamponate ma, in cui, sono ancora evidenti elementi architettonici di archi in muratura. A parte questi elementi, non sono presenti ulteriori elementi tipologici dell'epoca (come porte morte, volte, logge, pilastri, ecc..) che possano essere interessanti preeservare.

Le altezze di interpiano sottotrave sono di circa 2 metri con uno spessore del pacchetto solaio (doppia orditura) di circa 50 cm.

Da questa analisi visiva si ritiene che l'edificio non abbia staticamente grosse riserve meccaniche su cui fare affidamento rispetto ad una ristrutturazione conservativa in quanto gli attuali coefficienti di sicurezza sono ben al di sotto di quelli minimi di legge e, per questo motivo, possibili progetti in questa direzione non porterebbero a garantire un adeguato miglioramento sismico necessario, al fine di rispettare la normativa vigente, per edifici esistenti.

Reggio Emilia 09-03-2016

Riferimenti:

Ing. Claudia Di Sano

Via G. Di Vittorio 50, Cadelbosco di Sopra

Cell. 339-6868683

Fisso 0522.919686

Ing. Di Sano Claudia

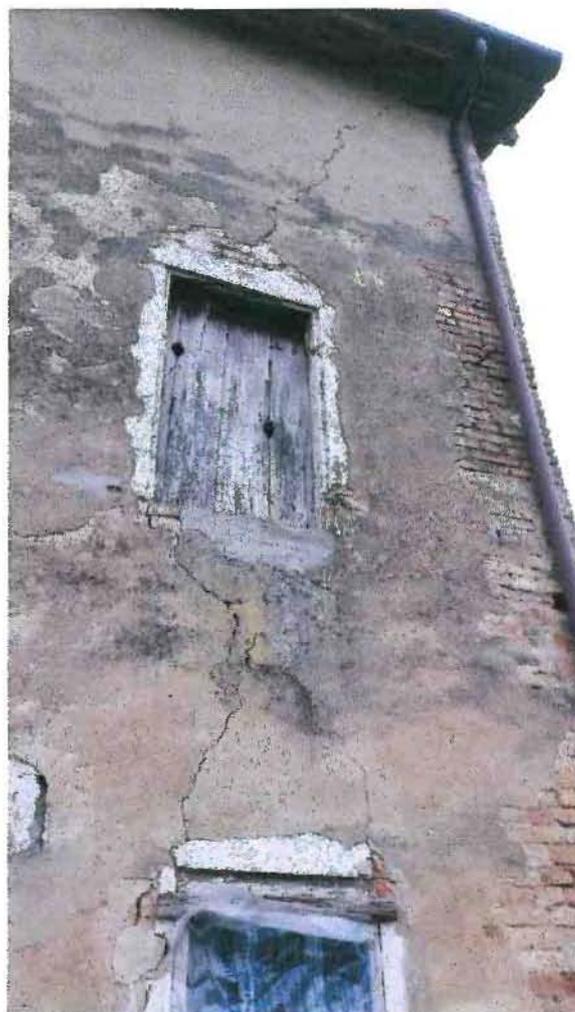
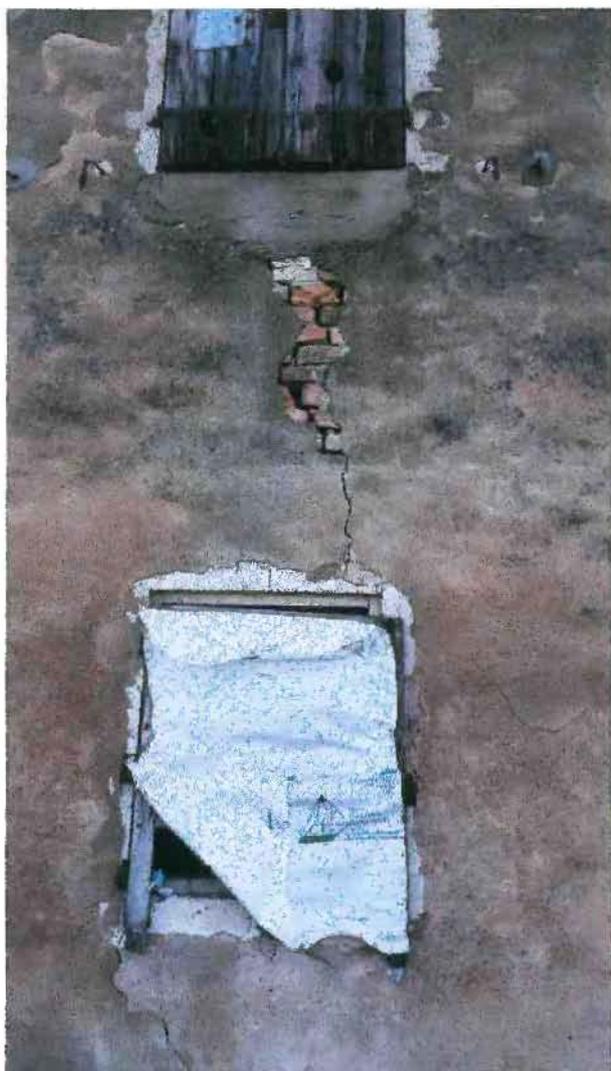


**ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA:
FACCIATA SUD (ARCHI IN MURATURA AD OGGI TAMPONATI)**

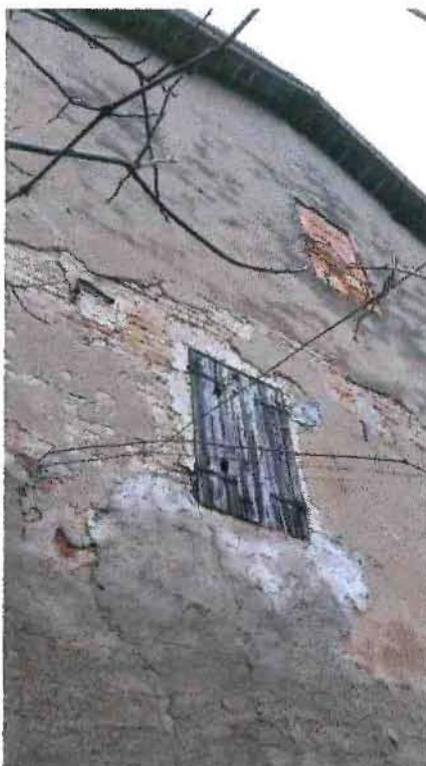


**PARTICOLARE TIRANTI E
DANNEGGIAMENTO MURATURA**

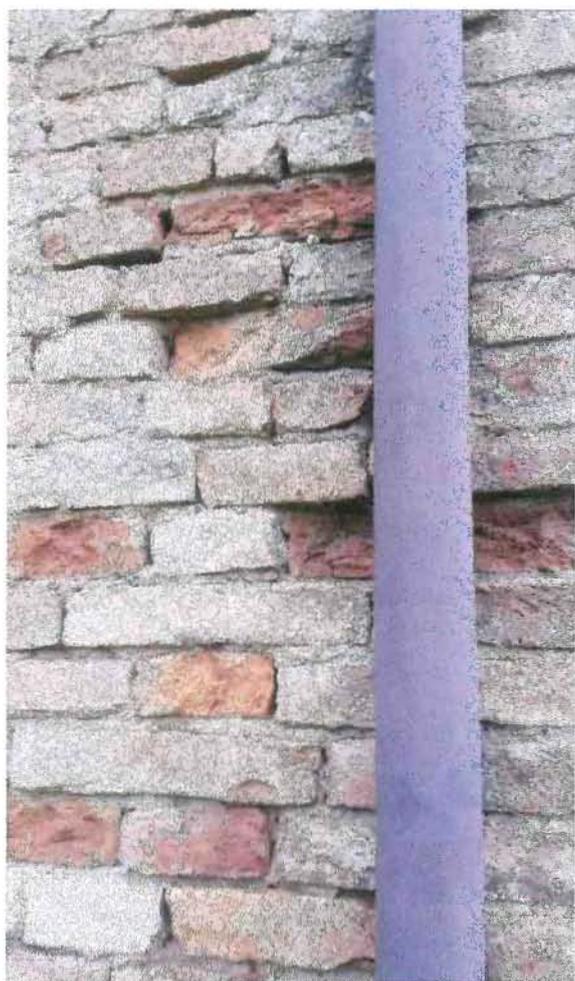
FACCIATA NORD (MURI LESIONATI)



FACCIATA EST (MURI LESIONATI)



PARTICOLARI MATERIALI: MURATURA ARCHITRAVI PORTONI , MALTA E ANGOLARI



SOLAI IN LEGNO IMBARCATI E CATTIVA MANUTENZIONE DEGLI INTERNI



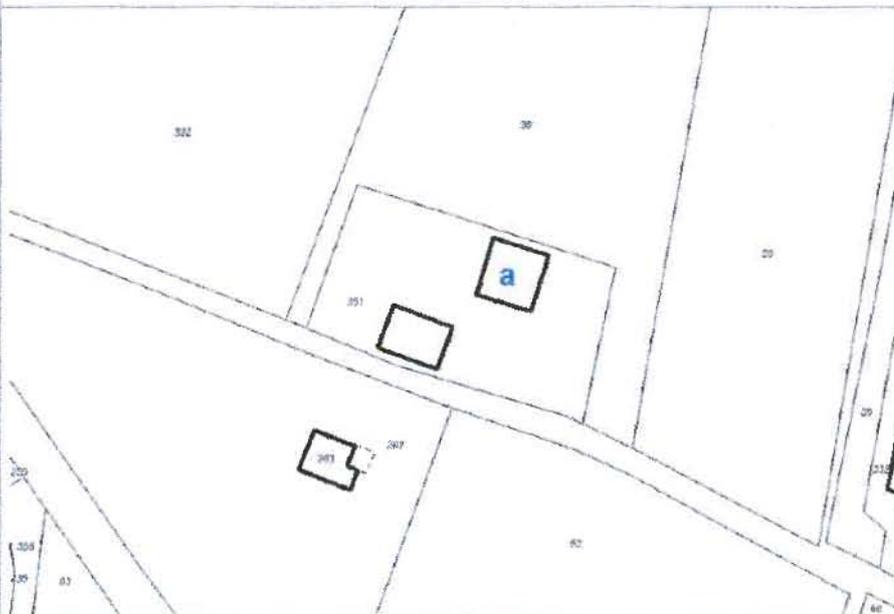
COMPOSIZIONE DEL COMPLESSO

DESCRIZIONE

Complesso rurale costituito da casa quadrata e rustico stalla/fienile a pianta quadrangolare, che ha subito evidenti modifiche che ne hanno alterato le caratteristiche tipologiche e dunque non viene vincolato.

**ESTRATTO CATASTALE
CON INDIVIDUAZIONE
EDIFICI TUTELATI**

SCALA 1:2000



**ESTRATTO FOTO
AEREA**

foto del 2008

SCALA 1:2000



**NUMERO EDIFICI
TUTELATI
IMPIANTO DEL
COMPLESSO**

1

casa singola con
bassi servizi

a corte aperta
con barchessa

a corte chiusa

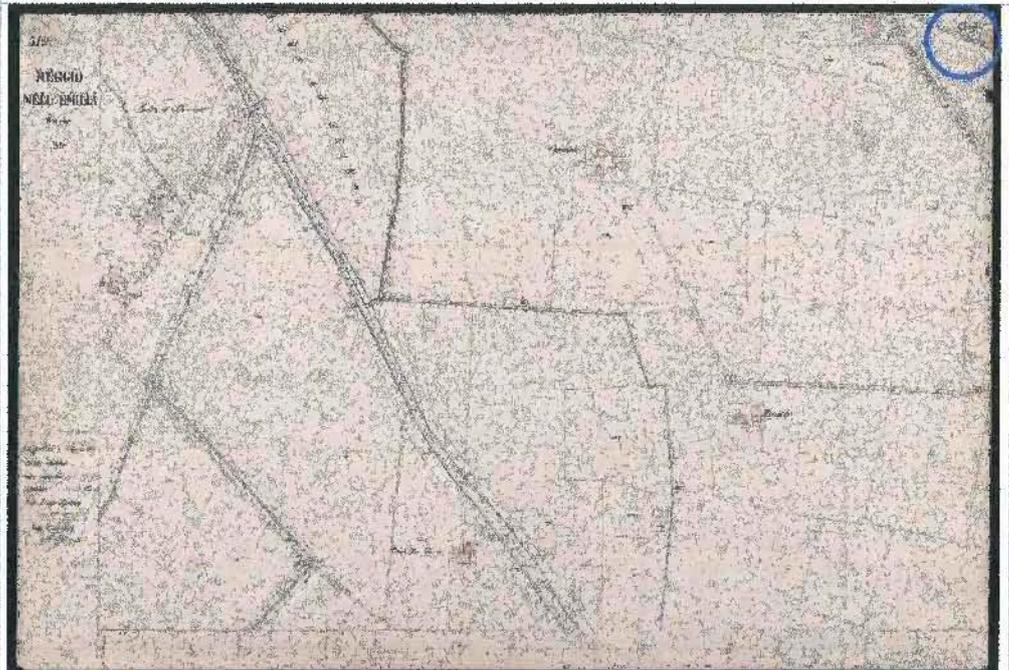
altro impianto

RICERCA STORICA

NOTE STORICHE

**CARTOGRAFIA
STORICA**

*catasto di primo impianto
del 1890 con integrazioni
fino al 1930*



NOME COMPLESSO

INDIRIZZO

Via Mario Grisendi

LOCALITA'

Sesso

PERIODO DI COSTRUZIONE

Dal 1884 al 1945

VISTA A VOLO D'UCCELLO



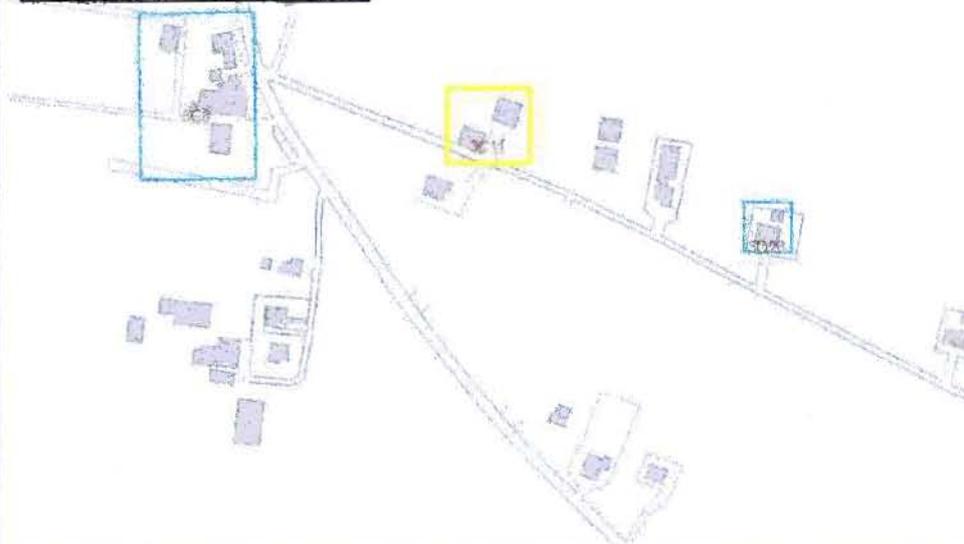
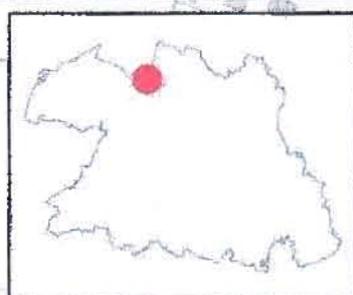
Vista da sud



Vista da nord

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

*base cartografica BTU
scala 1:5000*



EDIFICIO

FOTOGRAFIA



DESCRIZIONE

Casa quadrata di impianto quadrangolare compatto, sviluppata su tre livelli; copertura a capanna. Sul fronte principali erano forse presenti due aperture ad arco, ora tamponate, che affiorano dalle gravi lacune nell'intonaco.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile

FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	Altro: disabitata

VALORE STATO DI CONSERVAZIONE

storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale
ottimo	buono		discreto
cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)

PRESENZA CARATTERI ORIGINARI

alta	media	bassa
------	-------	-------

CATEGORIA D'INTERVENTO

2A

ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE

Sud

NUMERO PIANI

3

CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI

<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste
<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattone a vista
<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri
<u>infissi</u>	legno	metallo	altri
<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro
<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti

ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI

porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
bugnature	decorazioni	maestà/immagini e votiva	balconi
arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
comicioni lavorati	portico		

MATERIALE
FOTOGRAFICO



Edificio a: prospetto ovest.



Edificio a: prospetto nord.



Rustico b (non tutelato): prospetto nord.



Rustico b (non tutelato): testata est.

**VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO,
RELATIVAMENTE AL CAPO 4.6 e 4.7 – TERRITORIO RURALE- DELLE
NORME DI ATTUAZIONE E ALL'ELABORATO R4, AI SENSI DEGLI 33 E
34 DELLA L.R. 20/2000**

**ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE I.D. n. 230 DEL
21/12/2015**

**OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEI SERVIZI INTERNI
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Successivamente all'adozione della variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, durante la fase di pubblicazione e deposito, nell'ambito della prosecuzione di un continuo, proficuo confronto di approfondimento con i diversi settori di competenza dell'Amministrazione Comunale, ha raccolto le indicazioni emerse, riunite all'interno del presente documento di osservazione, il quale si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura.

Trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano in inesattezze della rappresentazione testuale.

Adeguamenti ed integrazioni

Trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportate all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo disciplinare le indicazioni strategiche da perseguire.

In particolare si segnalano le principali tematiche che necessitano di maggiore specificazione od approfondimento disciplinare:

- elementi di flessibilità normativa e relativi strumenti di indirizzo relativi alle possibilità di scostamento del preesistente sedime nei casi di interventi di RE

con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, in presenza di determinate condizioni intrinseche del contesto;

- in territorio rurale gli interventi di trasformazione sono disciplinati dal RUE e si attuano in modo diretto (salvo i casi in cui si debba ricorrere al POC specificatamente definiti dagli art. Art. A-17 e A-20 della L.R. 20/2000) e pertanto non sono più previsti piani urbanistici attuativi in territorio rurale, secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R. 47/1978, (articolo abrogato); così anche i Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui all'art. A-19, comma 3, lett. b della L.R. 20/2000 non sono equiparati ai PUA (art. 31 L.R. 20/2000) e pertanto non seguono le procedure di cui all'art. 35;

- modalità e strumenti necessari per garantire l'asservimento dei terreni che sono stati considerati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione, ricostruzione od ampliamento di edifici residenziali connessi ad attività agricole;

- caratteristiche e durata delle garanzie relative ai vincoli di inedificabilità dei fondi ed appezzamenti la cui superficie viene computata ai fini del dimensionamento degli interventi in territorio rurale;

- definizione di edificio esistente ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al capo 4.7, con specifico riferimento allo stato di fatto delle unità fondiarie, e disciplina delle eventuali successive alienazioni di edifici realizzati in relazione allo svolgimento di attività agricole;

- specificazioni riguardanti gli allevamenti di zootecnia minore.

N. 17624

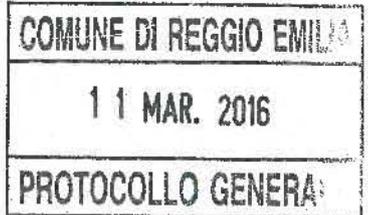
Al Sindaco del Comune di Reggio nell'Emilia



OSSERVAZIONI alla VARIANTE RUE art 4.0.5.

ARCH

OGGETTO: variante al PSC e RUE adottata con deliberazione di consiglio comunale ID.n. 229 del 2-12-2015

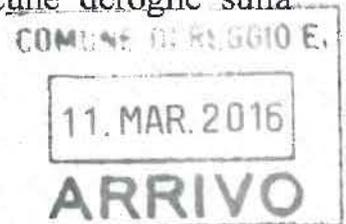


Premesso che:

la variante al PSC e RUE adottata con deliberazione di consiglio comunale ID.n. 229 del 2-12-2015 si propone di incentivare la rigenerazione urbana e del territorio nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente per non incrementare ulteriormente il costruito restituendo un ruolo centrale nelle politiche di sviluppo al territorio agricolo

considerato che:

la variante normativa al vigente Regolamento ed urbanistico ed edilizio RUE) relativamente al capo 4.6 e 4.7 contempla disposizioni per il recupero edilizio del patrimonio esistente e in particolare all'art. 4.6.3 prevede alcune deroghe sulla possibilità di spostamento di sedime



osserva che:

per incentivare il recupero del patrimonio edilizio e rispondere alle nuove esigenze dell'abitare, sarebbe opportuno consentire un'ulteriore deroga: nei complessi edilizi rurali si potranno consentire scostamenti maggiori in deroga alle attuali disposizioni purché il sedime dei fabbricati continui ad insistere su particella, mappale di proprietà o di particelle limitrofe di proprietà e ciascun angolo o spigolo del

fabbricato non venga traslato di una distanza maggiore di 20metri. Resta da intendersi di fondamentale importanza la lettura tipologica dell'edificio originale per non andare a snaturare le preesistenti morfologie rurali ma andando a creare interessanti connubi tra passato e presente.

Cordiali saluti.

CREA S.r.l.
Via Beethoven n° 102
42100 - REGGIO EMILIA
Cod. Fisc. e P. IVA 01954640353
C.C.I.A.A. R.E. n° 238018

Reggio Emilia Lì 03/03/2016



N. 11646

COMUNE DI REGGIO EMILIA
11 MAR. 2016
PROTOCOLLO GENERALE



III.mo Sig. SINDACO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Oggetto: Osservazione alla Variante al R.U.E. adottata con delibera del C.C. n. 230 del 21.12.2015 - Elaborato R.4 scheda 1728.

Il sottoscritto **MINELLI MARCO** (c.f. MNLMRC55A07E772W), residente in Via Paracelso, 9 a Reggio Emilia, in qualità di aggiudicatario - nella procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Reggio Emilia n. IVG 3903 e R.G.E. n. 270/07 contro **CACCIA GAETANO** (c.f. CCCGTN47H14D236K), **CACCIA LUIGI** (c.f. CCCLGU78H27H223K) e **RIZZUTO TERESINA** (c.f. RZZTSN55E56D236R) - del fabbricato rurale posto in Via Spagni, 62 loc. Massenzatico a Reggio E. - censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 29 mappali 172 e 336

premessso

- che nell'elaborato R.4 allegato al R.U.E. vigente il fabbricato sopraccitato è descritto al riquadro 12 - scheda n. 1728, per il quale è prescritta la categoria d'intervento "2B";

costatato

- che la variante adottata al RUE di cui all'oggetto conferma tale previsione;
- che altresì nella citata Variante si è provveduto a rivedere la classificazione di numerosi fabbricati in ambito rurale con revisione della relativa categoria d'intervento. Tra questi, per puro esempio ed a titolo esemplificativo, vedasi i fabbricati riportati nello stesso riquadro alle schede 12A1, 12A25, 12C23, 12D7 tutti riclassificati con categoria d'intervento "3A";

tenuto conto

COMUNE DI REGGIO EMILIA

11. MAR. 2016

ARRIVO

- che il fabbricato in oggetto non presenta particolari peculiarità od elementi di valore storico-architettonico (cfr. documentazione fotografica);
- che si trova in pessime condizioni di conservazione, con ampie parti lesionate e crollate;

ritenendo

che l'edificio presenti caratteristiche tipologiche e costruttive assolutamente assimilabili a quelle degli altri fabbricati sopracitati oggetto di revisione della categoria d'intervento

chiede

che per il fabbricato censito al fg. 29 mapp. 172 e 336 individuato nella scheda n. 1728 del riquadro 12 elaborato R.4 del RUE per analogia, uniformità ed equità sia rivista la categoria d'intervento assegnandogli la categoria "3A/B",

Reggio Emilia, lì 09.03.2016

Il richiedente



Si allegano alla presente:

- 1) - estratto della mappa catastale;
- 2) - visure catastali;
- 3) - estratto della scheda del RUE vigente;
- 4) - documentazione fotografica.

N=4955800

E=1633500



1 Particella: 172



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2016

Data: 09/03/2016 - Ora: 11.17.55 Fine

Visura n.: T107723 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 29 Particella: 336

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	336 337		2		A/4	2	9,5 vani	Totale: 248 m ² Totale escluse aree scoperte** : 248 m ²	Euro 309,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA LUIGI SPAGNI piano: T-1-2;											
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		3798	

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACCIA Gaetano nato a CUTRO il 14/06/1947	CCCGTN47H14D236K*	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con RIZZUTO TERESINA
2	CACCIA Luigi nato a REGGIO NELL'EMILIA il 27/06/1978	CCCLGU78H27H223K*	(2) Nuda proprietà per 1/1
3	RIZZUTO Teresina nata a CUTRO il 16/05/1955	RZZTSN55E56D236R*	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con CACCIA GAETANO
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2000 Trascrizione n. 16370.1/2000 in atti dal 13/12/2000 (protocollo n. 94522) Repertorio n.: 74076 Rogante: VARCHETTA GIOVANNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 172

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	172		2		A/6	1	5,5 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte**: 134 m ²	Euro 71,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LUIGI SPAGNI n. 199 piano: T;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACCIA Gaetano nato a CUTRO il 14/06/1947	CCCGTN47H14D236K*	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	CACCIA Luigi nato a REGGIO NELL'EMILIA il 27/06/1978	CCCLGU78H27H223K*	(2) Nuda proprietà per 1000/1000
3	RIZZUTO Teresina nata a CUTRO il 16/05/1955	RZZTSN55E56D236R*	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/2000 Voltura n. 1884.1/2000 in atti dal 09/03/2000 Repertorio n.: 72099 Rogante: VARCHBITA GIOVANNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

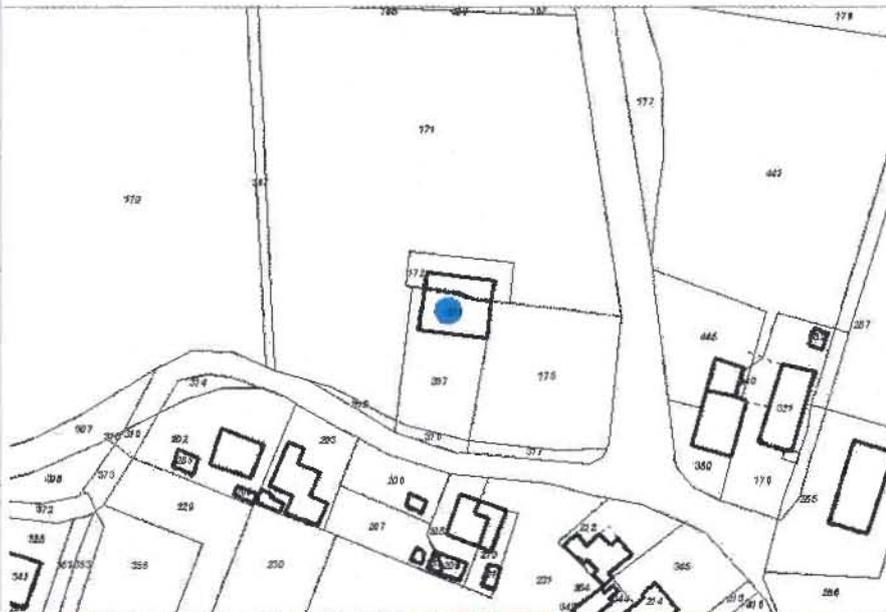
CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI

DESCRIZIONE

E' a pianta quadrangolare, su due livelli, con coperto a quattro falde. Centralmente alla facciata si apre un ampio androne a due luci, l'una a luci ribassate, l'altra architravata. All'incrocio della strada si trova una maestà a pilastrino dedicata alla Beata Vergine ed il Bambino.
(W. Baricchi, op. cit.)

ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE EDIFICI TUTELATI

SCALA 1:2000



ESTRATTO FOTO AEREA

foto del 2008

SCALA 1:2000



TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi
casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro

NOME EDIFICIO	Bizzarri
INDIRIZZO	Via Luigi Spagni
LOCALITA'	Massenzatico

PERIODO DI COSTRUZIONE
VISTA A VOLO D'UCCELLO

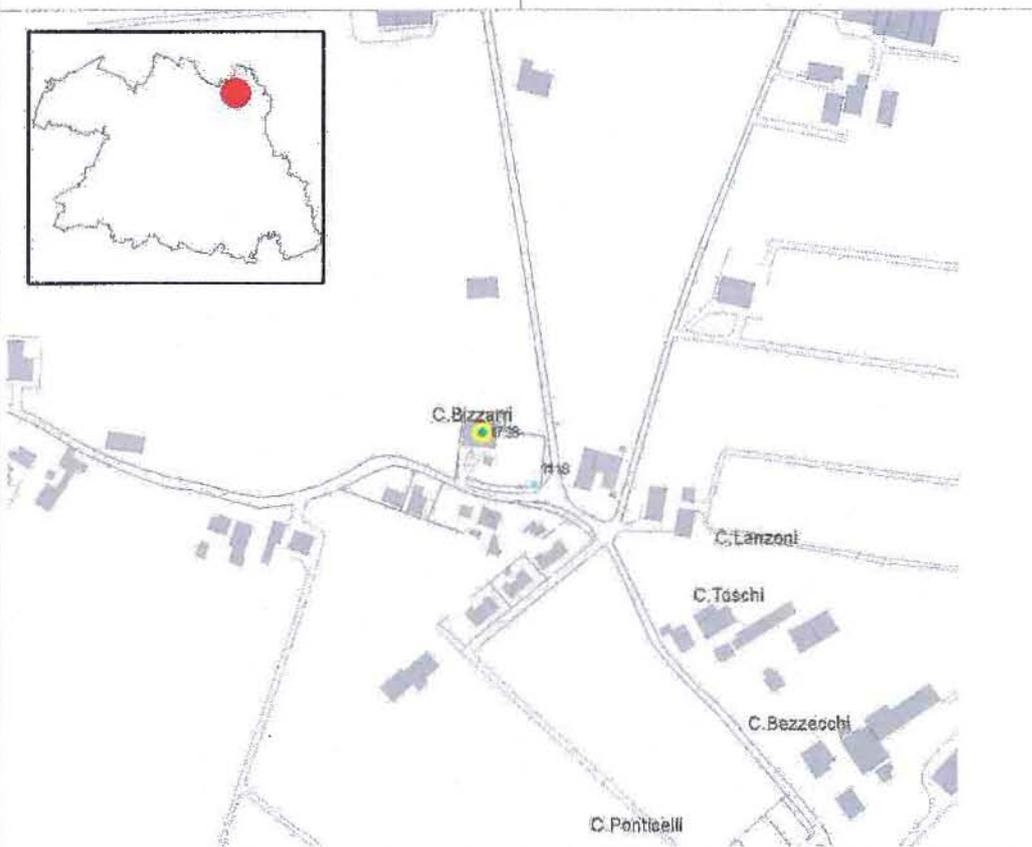


Vista da sud



Vista da nord

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
base cartografica BTU
scala 1:5000



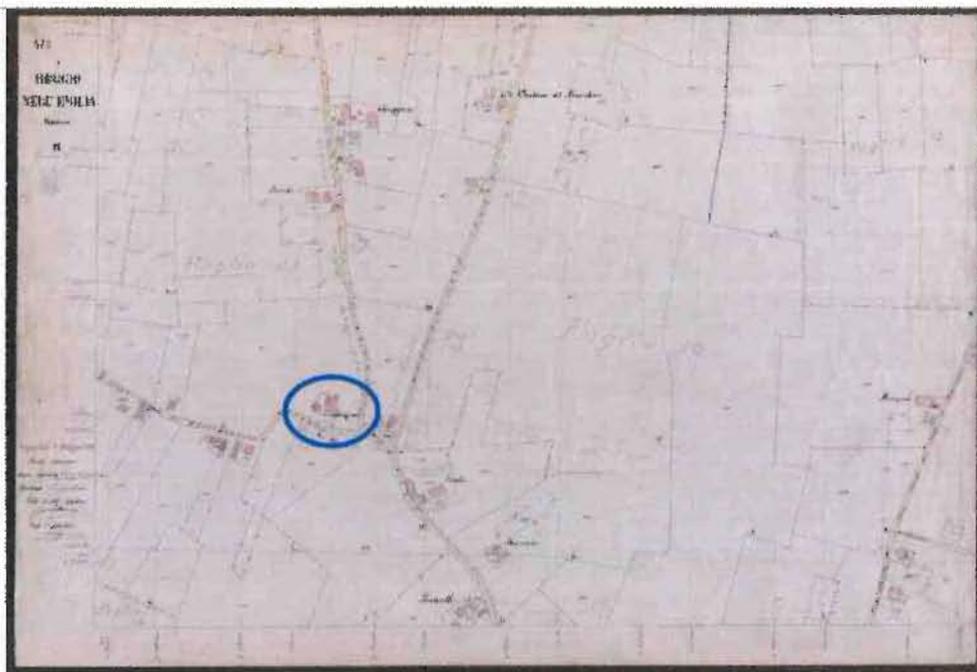
RICERCA STORICA

NOTE STORICHE

Catalogato al n°351 del libro "Insediamento storico e beni culturali Comune di Reggio Emilia" a cura di W. Baricchi
Complesso rurale datato al "MDCCCXI" anche se probabilmente riferito ad una sua ristrutturazione.

CARTOGRAFIA STORICA

catasto di primo impianto del 1890 con integrazioni fino al 1930



FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	residenza agricola	residenza civile	stalla	fiatile
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
	impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro: in abbandono
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale
	ottimo	buono		discreto
	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)
PRESENZA CARATTERI ORIGINARI	alta	media		bassa
CATEGORIA D'INTERVENTO <small>RII, NTA RUE art. 4.1.3 e 4.1.5</small>	2B			
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	sud			
NUMERO PIANI	2			
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	murature	pietra	laterizio	miste
	intonaci	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattone a vista
	copertura	coppi	tegole	cementiti o altri
	infissi	legno	metallo	altri
	battenti esterni	scuri	persiane	tapparelle/altro
	tinteggi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
	bugnature	decorazioni	maestà/immagine votiva	balconi
	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
	cornicioni lavorati	portico		

**MATERIALE
FOTOGRAFICO**



Foto Costa 12B16-1
Vista da sud



Vista attuale dell'edificio da sud



Testimonianza religiosa: maestà a pilastrino
dedicata alla Beata Vergine ed il Bambino
posta lungo l'incrocio di Via Spagni a sud-
ovest della casa.





N. 17629

COMUNE DI REGGIO EMILIA
11 MAR. 2016
PROTOCOLLO GENERALE



III.mo Sig. SINDACO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Oggetto: Osservazione alla Variante al R.U.E. adottata con delibera del C.C. n. 230 del 21.12.2015 - Elaborato R.4 scheda 16D2

I sottoscritti **GUALERZI GIUSEPPINA** (c.f. GLRGPP38C54H223J), residente in Via Terenziani, 16 a Reggio E.; **GUALERZI BARBARA** (c.f. GLRBBR75B54H223F), **GUALERZI MASSIMO** (GLRMSM76T15H223M) e **SORAGNI SILVIA** (SRGSLV48D52H628I) residenti a Reggio Emilia, in Via R. Ardigò n. 1, in qualità di comproprietari di due fabbricati ad uso civile abitazioni posti in Via F. Orsini 14 e 16 – censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 101 mappale 261 sub. 1-2-3-4-5-6-7

premessso

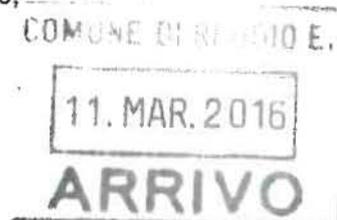
- che nell'elaborato R.4 allegato al R.U.E. vigente i fabbricati di proprietà sopraccitati sono descritti al riquadro 16 - scheda n. 16D2, per i quali è prescritta per entrambi la categoria d'intervento "2B";

costatato

- che la Variante al RUE adottata, di cui all'oggetto, conferma tale classificazione;
- che, altresì, nella citata Variante si è provveduto a rivedere la classificazione di numerosi fabbricati in ambito rurale con revisione della relativa categoria d'intervento. Tra questi, per puro esempio ed a puro titolo esemplificativo, vedasi i fabbricati riportati nello stesso riquadro alle schede 16B32, 16C4, 16D8 tutti riclassificati con categoria d'intervento "3A";

tenuto conto

- che i fabbricati in oggetto sono stati edificati tra il 1920 – 1930;



- che non presentano particolari peculiarità od elementi di valore storico-architettonico (cfr. documentazione fotografica);
- che si trovano in cattive condizioni di conservazione;

ritenendo

che tali edifici presentino caratteristiche tipologiche e costruttive assolutamente assimilabili a quelle degli altri fabbricati sopraccitati oggetto di revisione della categoria d'intervento

chiedono

che per i fabbricati catastalmente censiti al fg. 101 mapp. 261 ed individuati nella scheda n. 16D2 del riquadro 16 all'elaborato R.4 del RUE per analogia, uniformità ed equità sia rivista la categoria d'intervento assegnandogli la categoria "3A/B",

Reggio Emilia, il 09.03.2016

I richiedenti

Si allegano alla presente:

- 1) - estratto della mappa catastale;
- 2) - visure catastali;
- 3) - estratto della scheda del RUE vigente;
- 4) - documentazione fotografica.

Guolotto Borbone
Indrini Maurizio
Soragni Silvia
Guadagni Giuseppina

N=4951700

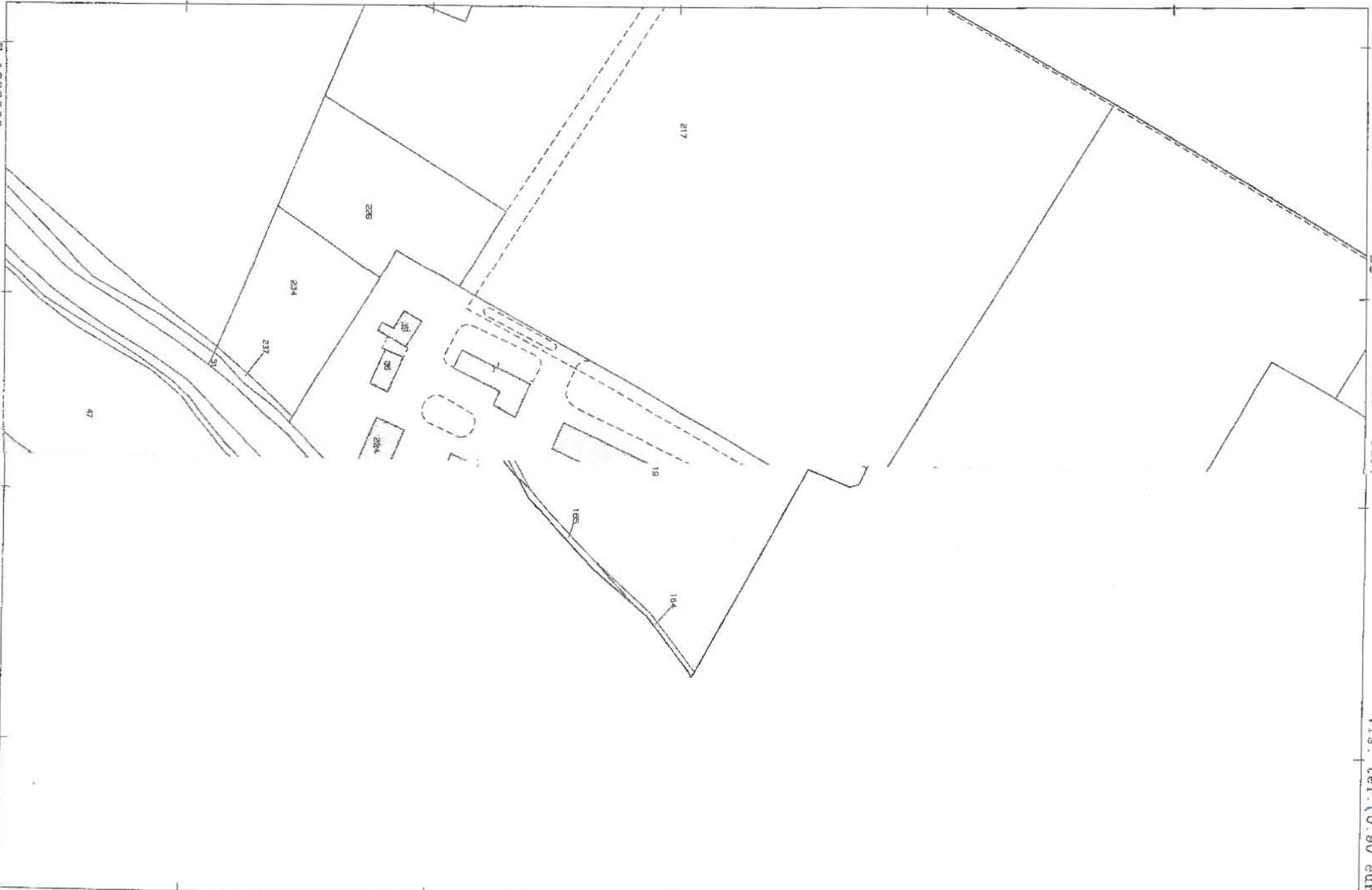
E=1623500

1 Particella: 261

Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Foglio: 101

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

8-Mar-2016 12:27:53
Prot. n. T174033/2016



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	261	1	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FELICE ORSINI n. 14 piano: T; effettuata con prot. n. RE0199892/2009 del 30/11/09		
Notifica	Partita	-	Mod.58
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRB75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628I*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	261	2	2		A/3	1	12 vani	Totale: 269 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 269 m ²	Euro 495,80	Variazione del 09/11/2015 - Inscimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FELICE ORSINI n. 14 piano: T-1-2;										
		effettuata con prot. n. RE0199897/2009 del 30/11/09										
Notifica								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRBRR75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628T*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI	

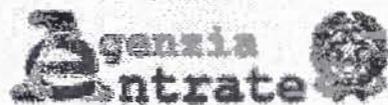
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Data: 08/03/2016 - Ora: 11.25.54 Fine

Visura n.: T132458 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	261	4	2		C/6	5	44 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 154,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FELICE ORSINI n. 16 piano: T; effettuata con prot. n. RE0199901/2009 del 30/11/09										
Notifica		Partita				Mod.58						
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRBBR75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628I*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Data: 08/03/2016 - Ora: 11.26.30 Fine

Visura n.: T132891 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	261	5	2		C/2	4	33 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 83,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FELICE ORSINI n. 16 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRBRR75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628I*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		101	261	6	2		A/3	1	3 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte**: 51 m ²	Euro 123,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA FELICE ORSINI n. 16 piano: T-1;												
		effettuata con prot. n. RE0202756/2009 del 03/12/09												
Notifica									Partita				Mod.58	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRBRR75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628I*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 261 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		101	261	7	2		A/3	1	3 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte** : 51 m ²	Euro 123,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA FELICE ORSINI n. 16 piano: T-1-2;											
		effettuata con prot. n. RE0202758/2009 del 03/12/09											
Notifica									Partita	-	Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALERZI Barbara nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/02/1975	GLRBBR75B54H223F*	(1) Proprieta' per 1/6
2	GUALERZI Giuseppina nata a REGGIO NELL'EMILIA il 14/03/1938	GLRGPP38C54H223J*	(1) Proprieta' per 1/2
3	GUALERZI Massimo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 15/12/1976	GLRMSM76T15H223M*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SORAGNI Silvia nata a RUBIERA il 12/04/1948	SRGSLV48D52H628I*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2014 n. 2772.2/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RE0054592) Rogante: SORAGNI Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 19 del 08/01/2015 SUCCESSIONE DI GUALERZI GIANNI	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

NOME COMPLESSO C. G. Ferrari
INDIRIZZO Via F. Orsini, 14
LOCALITA' Pieve Modolena
PERIODO DI COSTRUZIONE Dal 1884 al 1945
VISTA A VOLO D'UCCELLO

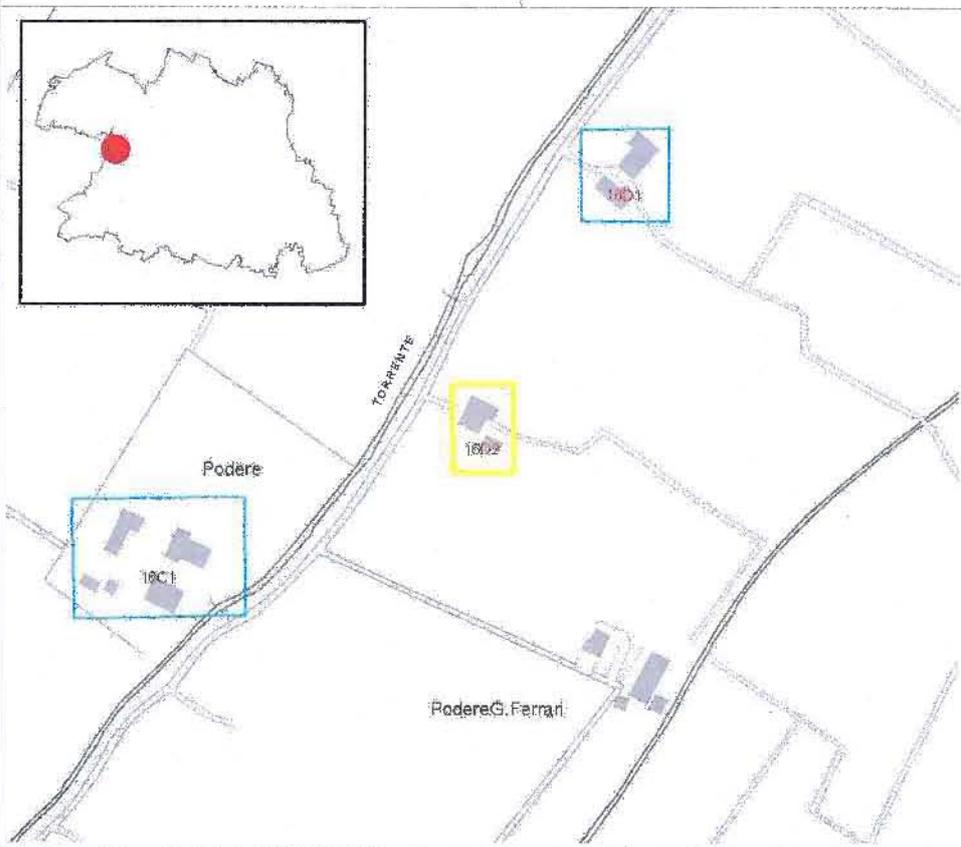


Vista da ovest



Vista da sud

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
base cartografica BTU
scala 1:5000

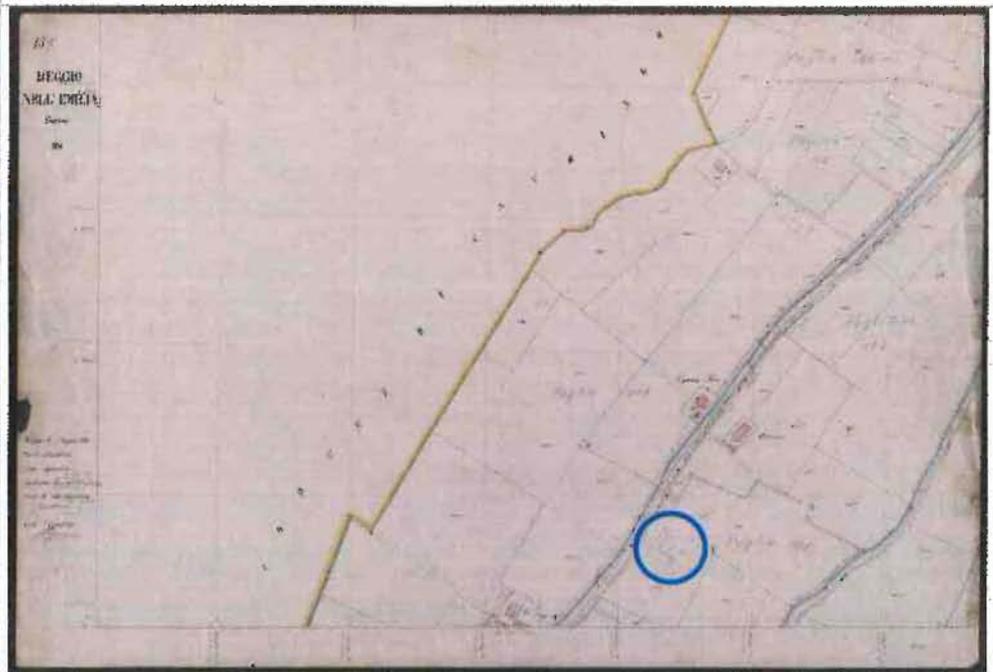


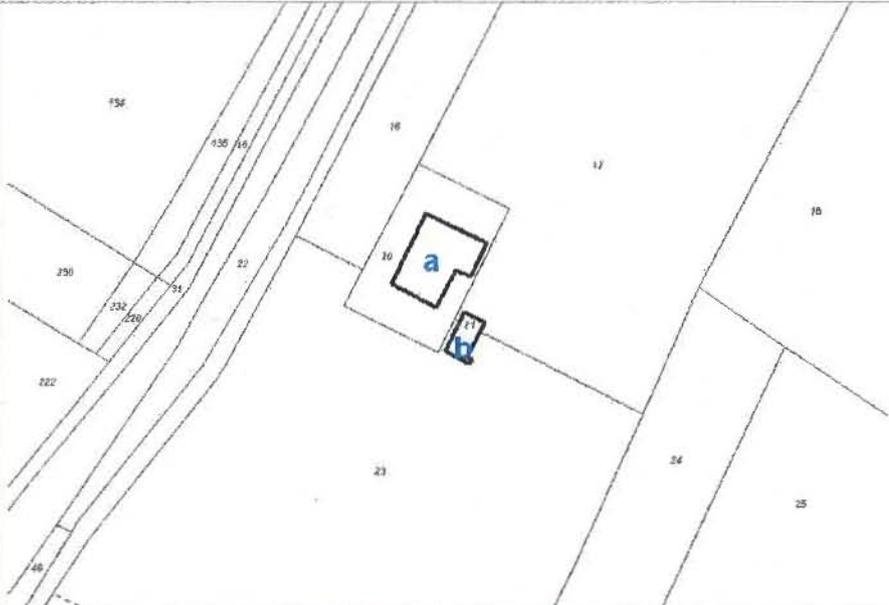
RICERCA STORICA

NOTE STORICHE

**CARTOGRAFIA
STORICA**

*catasto di primo impianto
del 1890 con integrazioni
fino al 1930*



COMPOSIZIONE DEL COMPLESSO	DESCRIZIONE	Complesso composto di una casa a corpi giustapposti con porta morta e di un edificio ad uso prettamente civile disposto in prossimità dello spigolo sud dell'edificio a porta morta.			
	ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE EDIFICI TUTELATI				
	SCALA 1:2000				
	ESTRATTO FOTO AEREA				
	NUMERO EDIFICI TUTELATI	2			
	IMPIANTO DEL COMPLESSO	casa singola con bassi servizi	a corte aperta con barchessa	a corte chiusa	altro impianto: edifici separati e affiancati

EDIFICIO a

FOTOGRAFIA



DESCRIZIONE

Casa elementi giustapposti con porta morta; la porzione civile è rivolta a sud. Si sviluppa su tre livelli con copertura a due falde, colmo indifferenziato con cresta frangifuoco. Su prospetto est del rustico stalla/fienile e per tutta la sua estensione è annesso un corpo a due piani con tetto a falda unica.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile

FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	Altro: disabitato

VALORE STATO DI CONSERVAZIONE

storico-architettonico	storico-tipologico	storico-testimoniale	
ottimo	buono	discreto	
cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	

PRESENZA CARATTERI ORIGINARI

alta	media	bassa
------	--------------	-------

CATEGORIA D'INTERVENTO

2B

RI. NTA RUE art. 4.12 e 4.15

ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE

Sud

NUMERO PIANI

3

CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI

murature	pietra	laterizio	miste
intonaci	conservati/ripristinati	armalorati/assenti	mattone a vista
copertura	coppi	tegole	cementiti o altri
infissi	legno	metallo	altri
battenti esterni	scuri	persiane	tapparelle/altro
tinteggi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti

ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI

porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
bugnature	decorazioni	maestà/immagini e votiva	balconi
arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
cornicioni lavorati	portico		

EDIFICIO B FOTOGRAFIA



DESCRIZIONE	Edificio civile su tre piani coperto a due falde; annesso al prospetto rivolto a est si trova un piccolo basso servizio di un piano coperto a falda unica.			
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
	casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi
	casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	Altro; edificio civile
FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
	impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro
	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
	impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro
	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale
	ottimo	buono		discreto
	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)
PRESENZA CARATTERI ORIGINARI	alta	media		bassa
CATEGORIA D'INTERVENTO	2B			
<small>Rif. NTA RUE art. 4.1.3 e 4.1.5</small>				
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	Ovest			
NUMERO PIANI	3			
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	murature	pietra	laterizio	miste
	intonaci	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista
	copertura	coppi	tegole	cementiti o altri
	infissi	legno	metallo	altri
	battenti esterni	scuri	persiane	tapparelle/altro
tinteggi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti	
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
	bugnature	decorazioni	maestà/immagini e votiva	balconi
	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
	cornicioni lavorati	portico		

MATERIALE
FOTOGRAFICO



Edificio **a**: prospetto principale rivolto a sud.



Edificio **a**: corpo giustapposto al prospetto est della porzione rustico.



Edificio **a**: prospetto rivolto a nord, con testata del rustico stalla/fienile.



Edificio **b**: testata cieca rivolta a nord.



Edificio **b**: prospetto est con basso servizio annesso.



Edificio **b**: testata rivolta a sud.



Foto Costa cod. 16D02-1
Edificio **a** : visto da sud-ovest



Foto Costa cod. 16D02-2
Edificio **a** : visto da est



Foto Costa cod. 16D02-3
Edificio **b** : vista da ovest









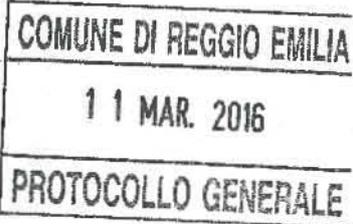
N. 17630



Ill.mo Sig. SINDACO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Oggetto: Osservazione alla Variante al R.U.E. adottata con delibera del C.C. n. 230 del 21.12.2015 - Elaborato R.4 scheda 450.

I sottoscritti **CROTTI RICCARDO** (c.f. CRTRCR46B13H223P), residente a Reggio Emilia in Viale dei Mille, 1 e **CROTTI RITA** (c.f. CRTRTI43R47I496B) residente in Via Ulderico Levi, 2 a Reggio Emilia, in qualità di comproprietari del fabbricato rurale posto in Via della Pace, 1 – censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 224 mappale 338 sub. 1 e 2



premessso

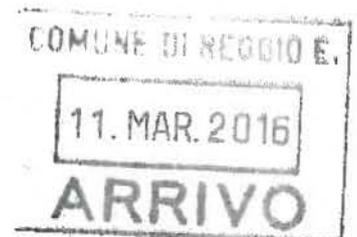
- che nell'elaborato R.4 allegato al R.U.E. vigente il fabbricato di proprietà sopracitato è descritto al riquadro 33 - scheda n. 450, per il quale è prescritta la categoria d'intervento "2B";

costatato

- che la Variante al RUE adottata, di cui all'oggetto, conferma tale classificazione;
- che, altresì, nella citata Variante si è provveduto a rivedere la classificazione di numerosi fabbricati in ambito rurale con revisione della relativa categoria d'intervento. Tra questi, per puro esempio ed a puro titolo esemplificativo, vedasi i fabbricati riportati nello stesso riquadro alle schede 33A24, 33B1, 33B6, 33B7, 33C8 tutti riclassificati con categoria d'intervento "3A";

tenuto conto

- che il fabbricato sopradescritto è stato edificato tra il 1920 – 1930;
- che non presenta particolari peculiarità od elementi di valore storico-



architettonico (cfr. documentazione fotografica);

- che si trova in pessime condizioni di conservazione;

ritenendo

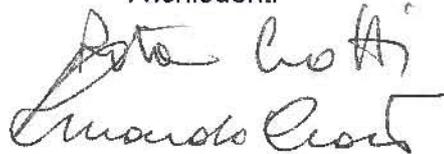
che il fabbricato presenti caratteristiche tipologiche e costruttive assolutamente assimilabili a quelle degli altri fabbricati sopraccitati oggetto di revisione della categoria d'intervento

chiedono

che per il fabbricato catastalmente censito al fg. 224 mapp. 338 ed individuato nella scheda n. 450 del riquadro 33 all'elaborato R.4 del RUE per analogia, uniformità ed equità sia rivista la categoria d'intervento assegnandogli la categoria "3A/B",

Reggio Emilia, li 09.03.2016

I richiedenti



Si allegano alla presente:

- 1) - estratto della mappa catastale;
- 2) - visure catastali;
- 3) - estratto della scheda del RUE vigente;
- 4) - documentazione fotografica.



N=4947000

E=1635900

9-Mar-2016 17:36:20
Prot. n. T293446/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Foglio: 224

1 Particella: 338

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 224 Particella: 338 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	338	1	2		D/10				Euro 2.570,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2014 n. 42476.1/2014 in atti dal 23/09/2014 (protocollo n. RE0108625) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DELLA PACE n. 1 piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROTTI Riccardo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 13/02/1946	CRTRCR46B13H223P*	(1) Proprieta' per 1/2
2	CROTTI Rita nata a SCANDIANO il 07/10/1943	CRTRTI43R47I496B*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/11/2013 n. 1905.1/2013 in atti dal 28/11/2013 (protocollo n. RE0135236) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 224 Particella: 338 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	338	2	2		A/4	2	12,5 vani	Totale: 358 m ² Totale escluse aree scoperte**: 358 m ²	Euro 406,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA PACE n. 1 piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita validati (D.M. 701/94) – ruralità accertata										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROTTI Riccardo nato a REGGIO NELL'EMILIA il 13/02/1946	CRTRCR46B13H223P*	(1) Proprieta' per 1/2
2	CROTTI Rita nata a SCANDIANO il 07/10/1943	CRTRTI43R47I496B*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/11/2013 n. 1905.1/2013 in atti dal 28/11/2013 (protocollo n. RE0135236) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

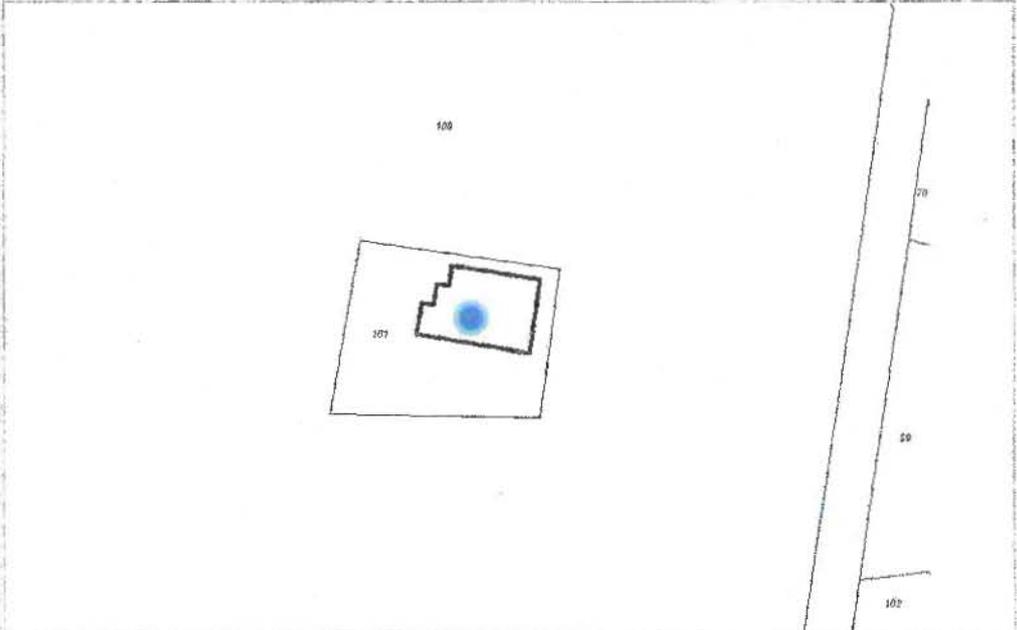
CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI

DESCRIZIONE

Edificio a porta morta di volume compatto e massiccio. Il rustico è disposto a ponente. La copertura è a quattro falde. Sul prospetto nord è presente un porticato a quattro luci, antistante il rustico.

ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE EDIFICI TUTELATI

SCALA 1:2000



ESTRATTO FOTO AEREA

foto del 2008

SCALA 1:2000

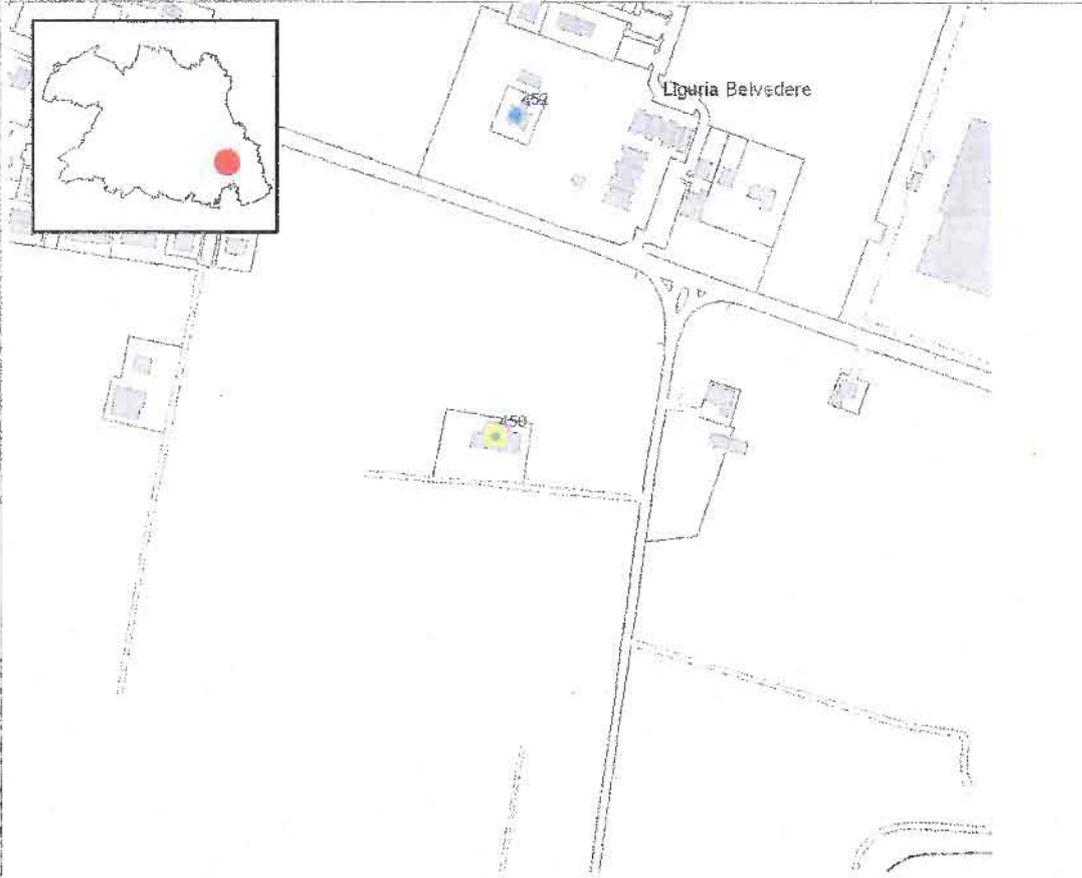


TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi
casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro

NOME EDIFICIO	Via della Pace	
INDIRIZZO	Via della Pace	
LOCALITA'	Masone	
PERIODO DI COSTRUZIONE	Dal 1884 al 1945	
VISTA A VOLO D'UCCELLO		
	Vista da nord	Vista da sud
INQUADRAMENTO TERRITORIALE base cartografica BTU scala 1:5000		

RICERCA STORICA

NOTE STORICHE

Non è presente nel catasto di primo impianto.

**CARTOGRAFIA
STORICA**

*catasto di primo impianto
del 1890 con integrazioni
fino al 1939*



FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
	impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro: in stato di abbandono
VALORE	storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale
	STATO DI CONSERVAZIONE	ottimo	buono	discreto
PRESENZA CARATTERI ORIGINARI	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)
	alta	media		bassa
CATEGORIA D'INTERVENTO	2B			
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	sud			
NUMERO PIANI CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	due più sottotetto			
	<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste
	<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista
	<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri
	<u>infissi</u>	legno	metallo	altri
	<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti
	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
	bugnature	decorazioni	maestà/immagine votiva	balconi
	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
	cornicioni lavorati	portico		

**MATERIALE
FOTOGRAFICO**



Vista da sud-est dell'edificio



Vista da sud-est dell'edificio



Vista da est dell'edificio



Vista da nord (dalla Via Emilia) dell'edificio





COMUNE DI REGGIO EMILIA
14 MAR. 2016
PROTOCOLLO GENERALE

Al Sindaco del Comune di Reggio nell'Emilia

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE ADOZIONI DI VARIANTI PSC E RUE. ARTICOLO 4.6.3

OGGETTO: variante al PSC e RUE adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n°230 del 21/12/2015

Ad una lettura quantitativa si affianca una sintesi qualitativa definendo le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario reggiano.

La conoscenza e la coscienza di questo importante patrimonio collettivo e delle linee generali della sua formazione e sviluppo fornisce un adeguato supporto alla correttezza degli interventi edilizi nell'ambito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

La difesa dell'ambiente dei suoi valori estetici e delle sue sedimentazioni storiche è recepita dalla normativa e dagli obiettivi del Piano non come imposizione rigidamente vincolistica ma attraverso una verifica dei limiti e dei criteri di trasformabilità del patrimonio immobiliare. Le possibilità d'intervento rientrano nel contesto di una indicazione progettuale, di un orientamento che determini una maggiore responsabilità degli utenti e degli operatori.

Così l'ingegnere Umberto Venturi introduceva ai tanti possibili lettori il dossier IBC numero 22 pubblicato nel maggio del 1985: un "censimento" guidato attorno all'insediamento storico e i beni culturali, urbani e rurali, del Comune di Reggio Emilia.

Tale *inizio* allo scopo di significare, in osservazione all'art. 4.6.3 del RUE (in particolare il secondo capoverso), la stretta continuità tra l'espressione concertativa del Venturi e, non per caso, la strategia di processo contenuta nell'attuale Piano Strutturale che mira apertamente alla partecipazione dei cittadini nell'attività pianificatoria del territorio comunale (L.R. 20/2000).

Con ciò crediamo, che un passo importante possa essere fatto in direzione di un superamento ulteriore degli *aspetti vincolistici*, quindi, favorendo una maggiore possibilità d'intervento dei progettisti *nel preciso contesto di una indicazione progettuale* responsabile e documentata; e questo, non tanto sulla scorta delle esclusive pre-condizioni derogatorie, ma, piuttosto, a partire dall'orientamento "strutturale" della norma stessa; pertanto, dalla profonda e puntuale verifica dei *limiti e dei criteri di trasformabilità del patrimonio immobiliare*. Caso per caso, progetto per progetto.

Cordiali saluti

COMUNE DI REGGIO E.
14. MAR. 2016
ARRIVO

Reggio Emilia, 12 marzo 2016

Alessandro Ardeni
Arch. Alessandro Ardeni
Arch. Roberto Nasi

N. 18000

Studio Tecnico geom. Raffaella Montecchi
Via S. Rigo 3 - Reggio Emilia -
Tel e fax 0522 363049 Cell. 338 9571340

6 2 ✓

COMUNE DI REGGIO EMILIA
14 MAR. 2016
PROTOCOLLO GENERAL



Al Sig. Sindaco del Comune di
Reggio Emilia

La sottoscritta Raffaella Montecchi iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Emilia col n. 1450, residente in R.E. via San Rigo n. 3 C.F. MNT RFL 60E45 H223S in qualità di tecnico incaricato dal sig. Pagliarini Giovanni

CHIEDE

di declassare il vincolo tipologico del fabbricato di seguito descritto dalla categoria d'intervento 3A a 3B.

L'edificio in oggetto fa parte di un complesso rurale a corpi separati sito in via Gattalupa (Scheda 32A20)

Il casino civile posto a fianco è stato declassato dalla categoria 2A a 2B.

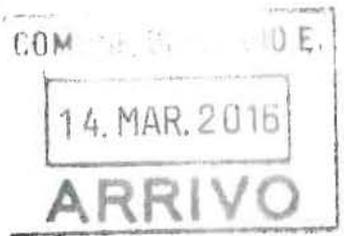
Vista la documentazione fotografica allegata si chiede di prendere in esame il declassamento anche dell'edificio rurale.

Il Tecnico
Raffaella Montecchi



La proprietà
Pagliarini Giovanni

Reggio Emilia 12.03.16



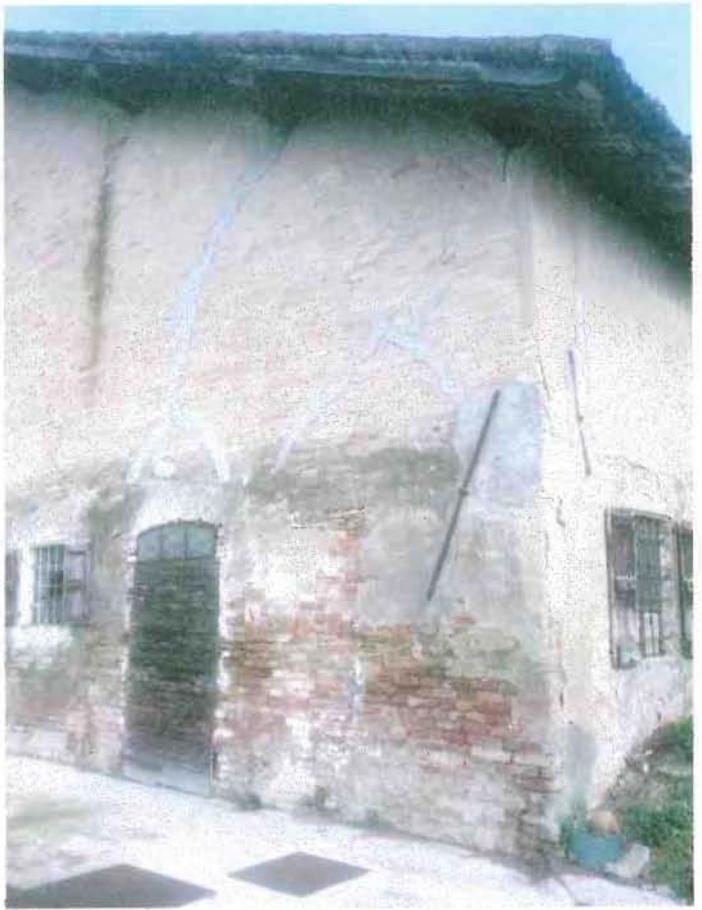














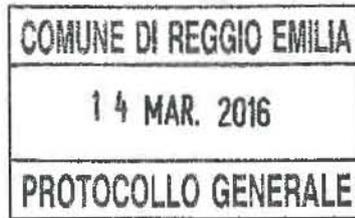
N. 18003

6

C

x2 architettura
di arch. silvia fornaciari e arch.marzia zamboni
via San Carlo 9
42121 Reggio Emilia - IT

venerdì 11 marzo 2016



AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Osservazione variante normativa al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) relativamente al capo 4.6 e 4.7 - Territorio rurale delle Norme di attuazione e all'elaborato R4.

osservazione all'art. 4.6.3

La sottoscritta Marzia Zamboni,
iscritta all' Ordine Architetti P.P.C di Reggio Emilia la n° 346,
in qualità di tecnico progettista che opera in territorio reggiano
con studio in via San Carlo 9, RE 42121

premesse che:

la variante al PSC e RUE adottata con deliberazione di consiglio comunale ID.n. 229 del 2-12-2015 si propone di incentivare la rigenerazione urbana e del territorio nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente per non incrementare ulteriormente il costruito restituendo un ruolo centrale nelle politiche di sviluppo al territorio agricolo

considerato che:

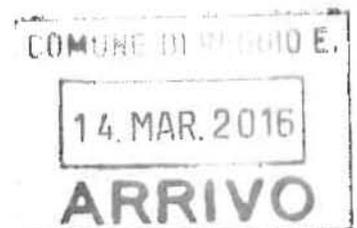
la variante normativa al vigente Regolamento ed urbanistico ed edilizio RUE) relativamente al capo 4.6 e 4.7 contempla disposizioni per il recupero edilizio del patrimonio esistente e in particolare all'art. 4.6.3 prevede alcune deroghe sulla possibilità' di spostamento di sedime

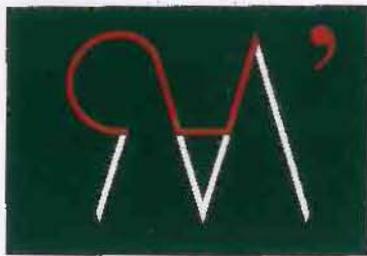
osserva che:

per incentivare il recupero del patrimonio edilizio e rispondere alle nuove esigenze dell'abitare, sarebbe opportuno consentire un'ulteriore deroga che potrebbe essere così formulata:
nei complessi edilizi rurali in cui spesso esistono le volumetrie più piccole dei "bassi servizi" e/o volumetrie incongrue , per queste potranno essere consentiti scostamenti maggiori in deroga alle attuali disposizioni purché il loro sedime sia sempre in relazione all'edificio principale (come descritto nell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010) e si continui a leggere l'unitarietà tipologica del complesso ponendo un raggio di spostamento da ciascun spigolo dell'edificio pari a 20 metri.

firma

Firma manoscritta e timbro circolare dell'architetto Marzia Zamboni. Il timbro contiene il nome "MARZIA ZAMBONI", il cognome "ZAMBONI" e la professione "ARCHITETTO".





RM ARCHITETTURE

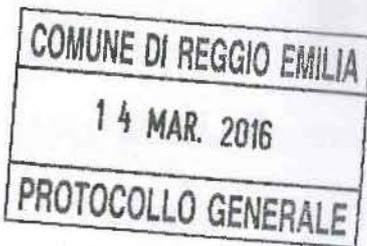
ROBERTO MONTANARI
architetto

via G. Gozzi, 34 - 42123 Reggio E.
tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

N. 18004



6 2



Oggetto: **presentazione osservazione al RUE**
alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione,
limitatamente al capo 4.7 - territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6,
nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata
per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

Il sottoscritto **Roberto Montanari** architetto nato a Reggio E. il 24/08/1959 e residente a Reggio E. in via Gozzi,34 c.f.: MNTRRT59M24H223F, P.I.: 02591190356, iscritto all'ordine architetti della provincia di Reggio E. con il n.240, in qualità di tecnico incaricato da parte di **Bertani Francesco** nato a Cavriago il (RE) il 3 febbraio 1925 e residente a Reggio E. in via Ruggero da Vezzano, 6, con c.f.: BRT FNC 25B03C405V, insieme alle figlie **Bertani Claudia**, nata a Reggio E. il 9 novembre 1958 e residente a Quattro Castella 42020 in via Petrarca,13/3, con c.f.: BRTCLD58S49H223P, proprietaria per 1/6 degli immobili ubicati nel comune di Reggio E. in via Ruggero da Vezzano,6 definiti al nuovo catasto edilizio urbano al fg. 237, mapp.le 28, sub1,2 - **Bertani Silva** nata a Reggio E. il 29 settembre 1952 e residente ad Ancona 60100- via Togliatti,145, con c.f.: BRTSLV52P69H223K, proprietaria per 1/6 degli immobili ubicati nel comune di Reggio E. in via Ruggero da Vezzano, definiti al nuovo catasto edilizio urbano al fg. 237, mapp.le 28, sub1,2 proprietari degli immobili a carattere rurale ubicati a Reggio E. in via Ruggero da Vezzano, iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio 237 mapp.le 28 sub 1,2 e fg.237 mapp.le 1061 rispettivamente fabbricati a e b della **scheda RUE n.31 A28**, alla presentazione di osservazione alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di



ARCH.ROBERTO MONTANARI via G. Gozzi,34 - 42123 Reggio E. (Italy) tel. +39 0522-451945 +39 cell.+39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it roberto.montanari@archiworldpec.it P.I.: 02591190356 c.f.: MNTRRT59M24H223F

attuazione, ora in adozione, limitatamente al capo 4.7 – territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico", adottata in data 13/01/2016.

Entrambi gli edifici **a** e **b** fanno parte del podere denominato "Lanza" con periodo di costruzione che va dal 1884 al 1970.

- Presa visione della variante urbanistica adottata, si presentano le seguenti osservazioni:
- **Per l'edificio a** (al fg. 237, mapp.le 28, sub1,2) pag.542: edificio a pianta rettangolare su 2 livelli e sottotetto con copertura a 2 falde, classificato come residenza agricola di **valore storico-tipologico**, inabitato da almeno 50 anni ed in cattivo stato di manutenzione con alta presenza di caratteri originari, **con categoria di intervento 3A**: l'edificio è caratterizzato da murature in laterizio a 2 teste al piano terra ed ad una testa al piano 1° e al piano sottotetto, solai con travi e travetti in legno con parti parzialmente crollati al piano sottotetto: intonaci ammalorati o assenti, copertura in coppi, infissi e battenti esterni in legno.

Considerazioni: l'edificio presenta sì caratteri originari, ma di questi non è presente alcun elemento architettonico esterno caratteristico, come per altro rilevato dalla scheda, cui valga la pena conservare: lo stato di degrado protrattosi già da diverso tempo per il difficile utilizzo degli spazi, uno compenetrante all'altro dato che la scala è posizionata su un lato e non baricentrica, il costo eccessivo per dotare dell'edificio dei requisiti minimi di sicurezza sismica dato l'assenza di fondazioni, rapporti illuminanti e aeranti lontani da poter rispondere alla normativa vigente per la dimensione eccessivamente ridotta delle finestre, altezze differenti dei locali al piano terra e primo di cui alcune veramente insufficienti, esiguo spessore delle murature perimetrali del piano 1° e sottotetto, ne decretano un impossibile riutilizzo in termini economici reali.

Si propone per tanto, il cambio di categoria, la categoria di intervento 3B al fine di poter realizzare con una demolizione e ricostruzione nel sedime attuale del fabbricato, una reinterpretazione in chiave moderna di un edificio a carattere abitativo rurale con le caratteristiche che soddisfino le normative attuali in chiave di resistenza agli eventi sismici, al contenimento energetico, all'isolamento acustico ed al rapporto illuminate e aerante.

6.4 A corredo dell'osservazione si allegano:

- tavola dei disegni dello stato attuale con piante e prospetti con le tavole del RUE;
- documentazione fotografica con evidenziato il punto di osservazione;
- planimetrie e visure catastali;
- la scheda del RUE in adozione

Per l'edificio b (al fg. 237, mapp.le 1061) : dalla scheda 31A28 del RUE si rileva che il fabbricato adibito a stalla e fienile è a pianta rettangolare con copertura a due falde, ad esclusione di un corpo aggiunto in epoca recente sul lato ovest intorno agli anni '70 con falda unica che ne ha alterato e compromesso il valore.

La funzione originaria a **stalla e fienile** non risponde più all'originale vocazione, sia per la struttura non più consona all'attuale svolgersi della gestione degli allevamenti, sia per la loro antieconomicità per una capienza così limitata, sia per il sovrapporsi in questi ultimi anni di insediamenti residenziali che ne hanno scaturito criticità: l'azienda agricola è orientata al mantenimento con eventuale implementazione della coltivazione a vigneto.

Ora l'edificio è adibito a **deposito agricolo** di valore **storico-tipologico** in un **discreto** stato di conservazione e la presenza **media** dei caratteri originari: la muratura è in laterizio con intonaci ammalorati o assenti la copertura in coppi ad esclusione del nuovo corpo aggiunto che è in tegole marsigliesi. Sul prospetto nord sono ancora presenti delle lunette di due conci ad arco a tutto sesto del portico esistente originariamente.

Considerazioni: Anche per l'edificio **b** valgono le considerazioni fatte per l'edificio **a**, in più, per il **b** si aggiungono elementi che hanno svilito l'impianto originario: la porzione di edificio a ovest costruito in aderenza con copertura a falda unica in tegole marsigliese in completa discontinuità per materiali, forme, natura e orientamento all'edificio esistente.

Altri sistemi costruttivi recenti hanno contribuito ad aumentare ad indebolire le forme originali come il solaio del fienile realizzato con travi prefabbricate precomprese con impalcato con tavelloni, con l'aggiunta di una travatura rompi tratta realizzata con una putrella in acciaio in seguito ad una

eccessiva flessione delle travi dovuta ad un carico eccessivo. Anche i solai del portico a nord e dei depositi attrezzi sono realizzati con tipologia uguale: gli unici a mantenere il solai originali sono le 2 legnaie, in travi e travetti in legno con impalcato in tavelle di legno. Nel deposito attrezzi si nota una travatura di rinforzo in cemento armato.

La copertura, che per altro presenta delle suggestive capriate in legno, ha l'aggravante di avere il manto sottocoppo in amianto compromettendo definitivamente un suo possibile recupero in termini economici sostenibili.

Si propone per tanto, anche per l'edificio b, il cambio di categoria, la categoria di intervento

3B al fine di poter realizzare come il precedente, con una demolizione e ricostruzione nel sedime attuale del fabbricato, una reinterpretazione in chiave moderna di un edificio a carattere abitativo rurale con le caratteristiche che soddisfino le normative attuali in chiave di resistenza agli eventi sismici, al contenimento energetico, all'isolamento acustico ed al rapporto illuminate e aerante con dei costi sostenibili.

A corredo dell'osservazione si allegano:

- tavola dei disegni dello stato attuale con piante e prospetti con le tavole del RUE;
- documentazione fotografica con evidenziato il punto di osservazione;
- le planimetrie e visure catastali.
- la scheda del RUE in adozione

Si allega la delega in mio favore dei proprietari e i loro documenti per la consegna della presente.

In fede,

Roberto Montanari

Reggio E., lì 11 marzo 2016

Reggio Emilia, 07 Marzo 2016

Egr.SINDACO Comune di Reggio E.

Oggetto: delega alla presentazione osservazione
alla variante al vigente regolamento urbanistico edilizio (RUE)
adottato in data 13/01/2016.

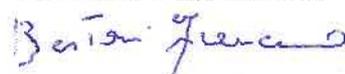
Il sottoscritto **Bertani Francesco**, nato a Cavriago (RE) il 3 febbraio 1925 e residente a Reggio E. in via Ruggero da Vezzano, 6, con c.f.: BRT FNC 25B03C405V, proprietario degli immobili ubicati nel comune di Reggio E. in via Ruggero da Vezzano definiti al nuovo catasto edilizio urbano al fg. 237, mapp.le 28, sub1,2 e fg.237 mapp.le 1061,

D E L E G A

L'architetto **Roberto Montanari** nato a Reggio E. il 24/08/1959 e residente a Reggio E. in via Gozzi,34 c.f.: MNTRRT59M24H223F iscritto all'ordine architetti della provincia di Reggio E. con il n.240, come tecnico incaricato, alla presentazione di osservazione alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 – territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico", adottato in data 13/01/2016.

In fede,

Bertani Francesco



Cognome BERTANI
 Nome FRANCESCO
 nato il 02/02/1926
 (atto n. 97 s. 1 s.)
 a CARRIARO (RE)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza REGGIO NELL'EMILIA
 Via ROGGERO DA VEZZANO, 6/30
 Stato civile CONIUGATO
 Professione PENSIONATO
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI
 Statira 1.70
 Capelli GRIGI
 Occhi AZZURRI
 Segni particolari _____



Firma del titolare Bertani Francesco
 REGGIO NELL'EMILIA 02/04/2008
 Impronta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
 UFFICIALE D'ANAGRAFE
FRANCESCO GUIDETTI


Valletta prototipo di carta d'identità
 n. 25/6/2008 n. 112 fino al 08/04/2018
 37 MAG 2013

 SCADE IL 08/04/2013
 Ufficio Anagrafe
FRANCESCO GUIDETTI
AO4157168

 IPZS s.r.l. - C/PC/UCV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 REGGIO NELL'EMILIA
CARTA D'IDENTITA'
N° AO4157168
 DI
 BERTANI
 FRANCESCO

Reggio Emilia, 07 Marzo 2016

Egr.SINDACO Comune di Reggio E.

Oggetto: delega alla presentazione osservazione
alla variante al vigente regolamento urbanistico edilizio (RUE)
adottato in data 13/01/2016.

Le sottoscritte:

Bertani Claudia, nata a Reggio E. il 9 novembre 1958 e residente a Quattro
Castella 42020 in via Petrarca, 13/3, con c.f.: BRTCLD58S49H223P, proprietaria
per 1/6 degli immobili ubicati nel comune di Reggio E. in via Ruggero da
Vezzano, 6 definiti al nuovo catasto edilizio urbano al fg. 237, mapp.le 28, sub1,2;

Bertani Silva nata a Reggio E. il 29 settembre 1952 e residente a ~~Quattro~~ *Arone* ^{60/100}
~~Castella 42020~~ ^{VIA TOGLIATTI, 145} in via Petrarca, 13/3, con c.f.: BRTSLV52P69H223K, proprietaria
per 1/6 degli immobili ubicati nel comune di Reggio E. in via Ruggero da
Vezzano, definiti al nuovo catasto edilizio urbano al fg. 237, mapp.le 28,
sub1,2;

DELEGANO

L'architetto **Roberto Montanari** nato a Reggio E. il 24/08/1959 e residente a
Reggio E. in via Gozzi, 34 c.f.: MNTRRT59M24H223F iscritto all'ordine architetti
della provincia di Reggio E. con il n.240, come tecnico incaricato, alla
presentazione di osservazione alla variante al vigente regolamento urbanistico
ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 – territorio
rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4
"città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse
storico-tipologico", adottato in data 13/01/2016.

Si allegano fotocopie delle rispettive carte di identità.

In fede,

Bertani Claudia.....

Claudia Bertani

Bertani Silva.....

Silva Bertani

Cognome BERTANI
 Nome CLAUDIA
 nato il 9/11/1958
 (alto n. 1383 I^S A)
 a REGGIO NELL' EMILIA (RE)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza QUATTRO CASTELLA (RE)
 Via VIA F. PETRARCA n. 13 / 3 scala pia
 Stato civile ****
 Professione IMPIEGATA
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 167
 Capelli CASTANI
 Occhi CASTANI
 Segni particolari



Firma del titolare *Claudia Bertani*

QUATTRO CASTELLA 26/08/06

Imponta del dito indice sinistro

IL SINDACO

Myriam Marchesi
 SINDACO COMUNALE INCARICATO
 (Myriam Marchesi)

3 DIC 2011

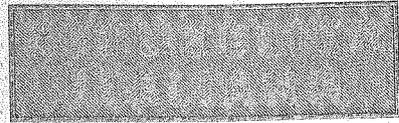
Comune di Quattro Castella (RE)
 POTESTA' PROROGATA ai sensi
 dell'art. 31 del D.L. 25/08/2008 n 112
 FINO AL 25/08/2016

Myriam Marchesi

Scad. Il 25/08/2011

Diritto fisso 10,33 euro

AM 9647781



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
 QUATTRO CASTELLA
 CARTA D'IDENTITA'
 N° AM 9647781
 DI
 BERTANI
 CLAUDIA

Cognome **MONTANARI**
 Nome **ROBERTO**
 nato il **24/08/1959**
 fatto n. **1152** 1^s **A**)
 a **REGGIO NELL'EMILIA** **RE**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **REGGIO NELL'EMILIA**
 Via **G. GOZZI, 34/00**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione **ARCHITETTO**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,80**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **AZZURRI**
 Segni particolari


 Firma del titolare *Roberto Montanari*
REGGIO NELL'EMILIA **14/06/2012**
 Impronta dell'indice sinistro
 IL SINDACO
UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
Portella Laura




EPZ.S. SpA - OFFICINA C.V. - ROMA

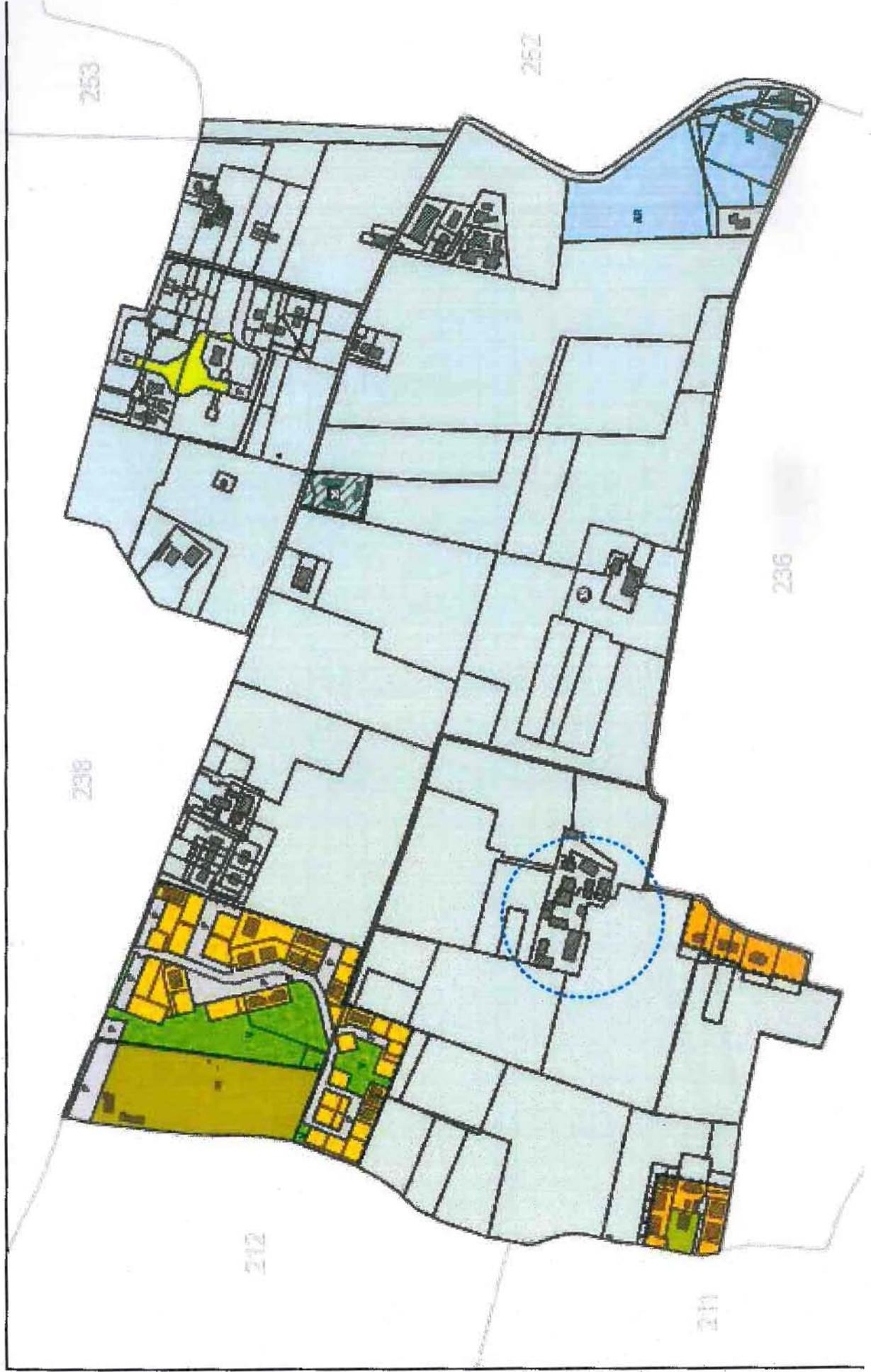




Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele

R3..

P7..



2	P7.1
2	P7.3

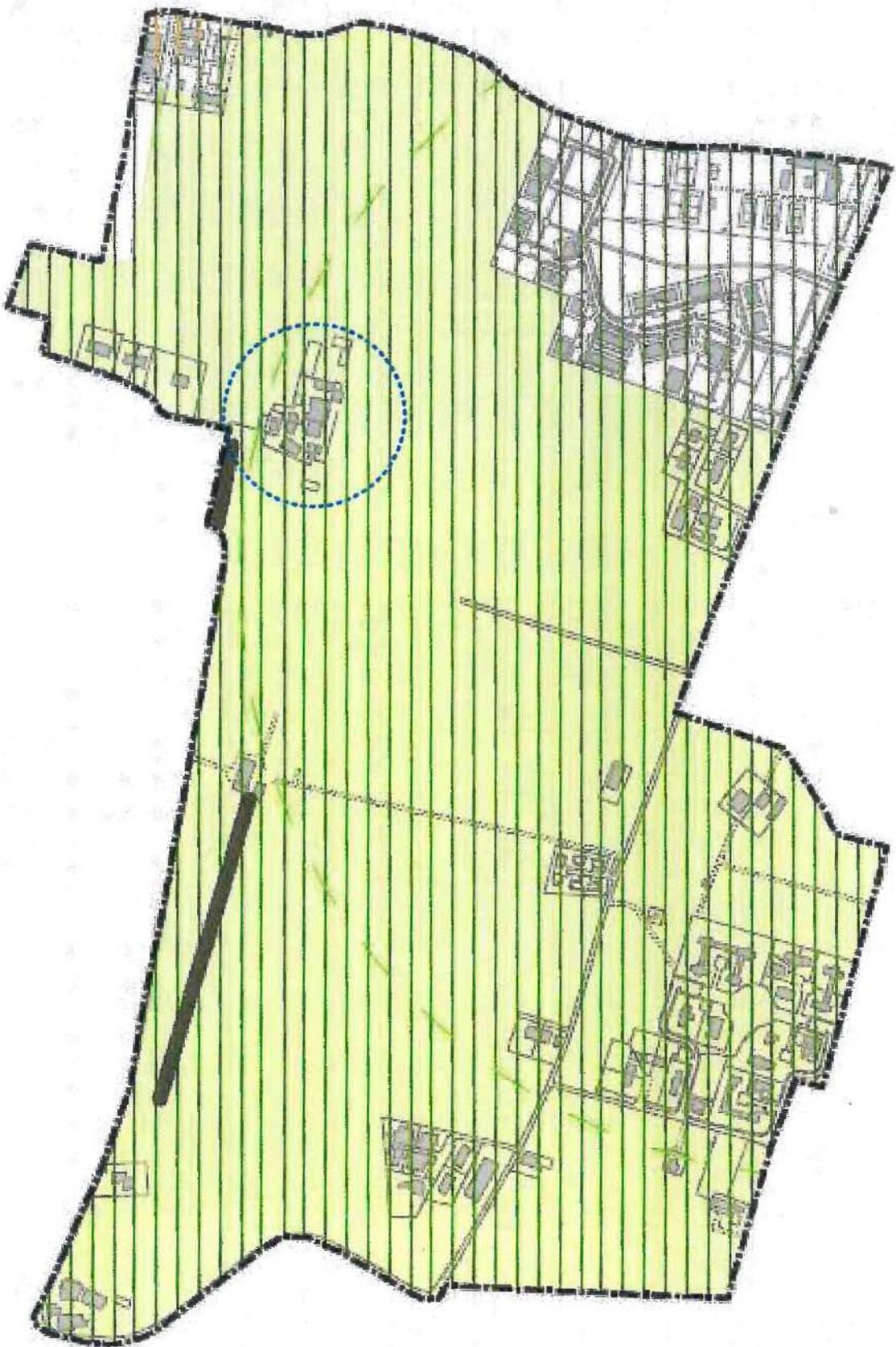


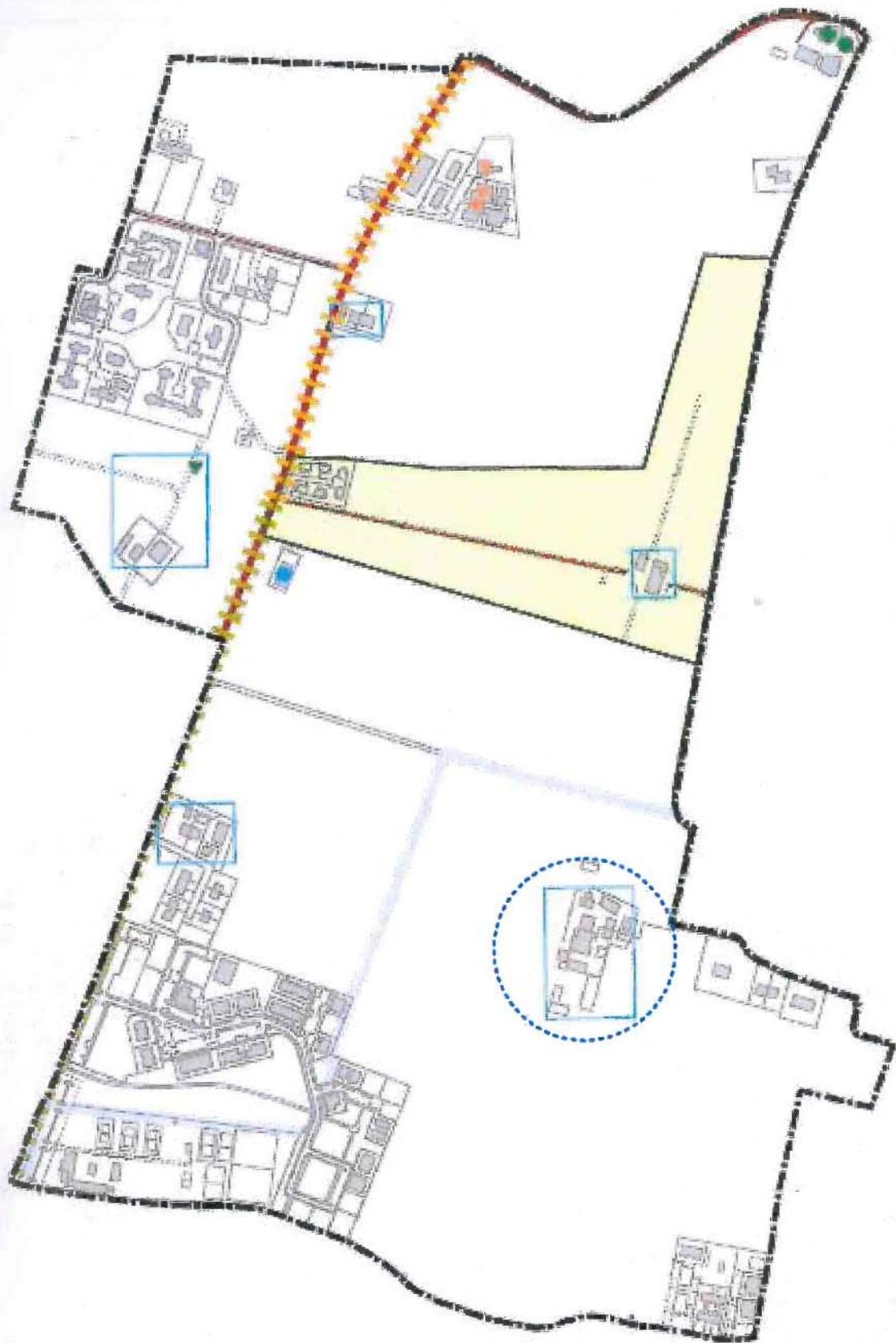
scala 1:10.000



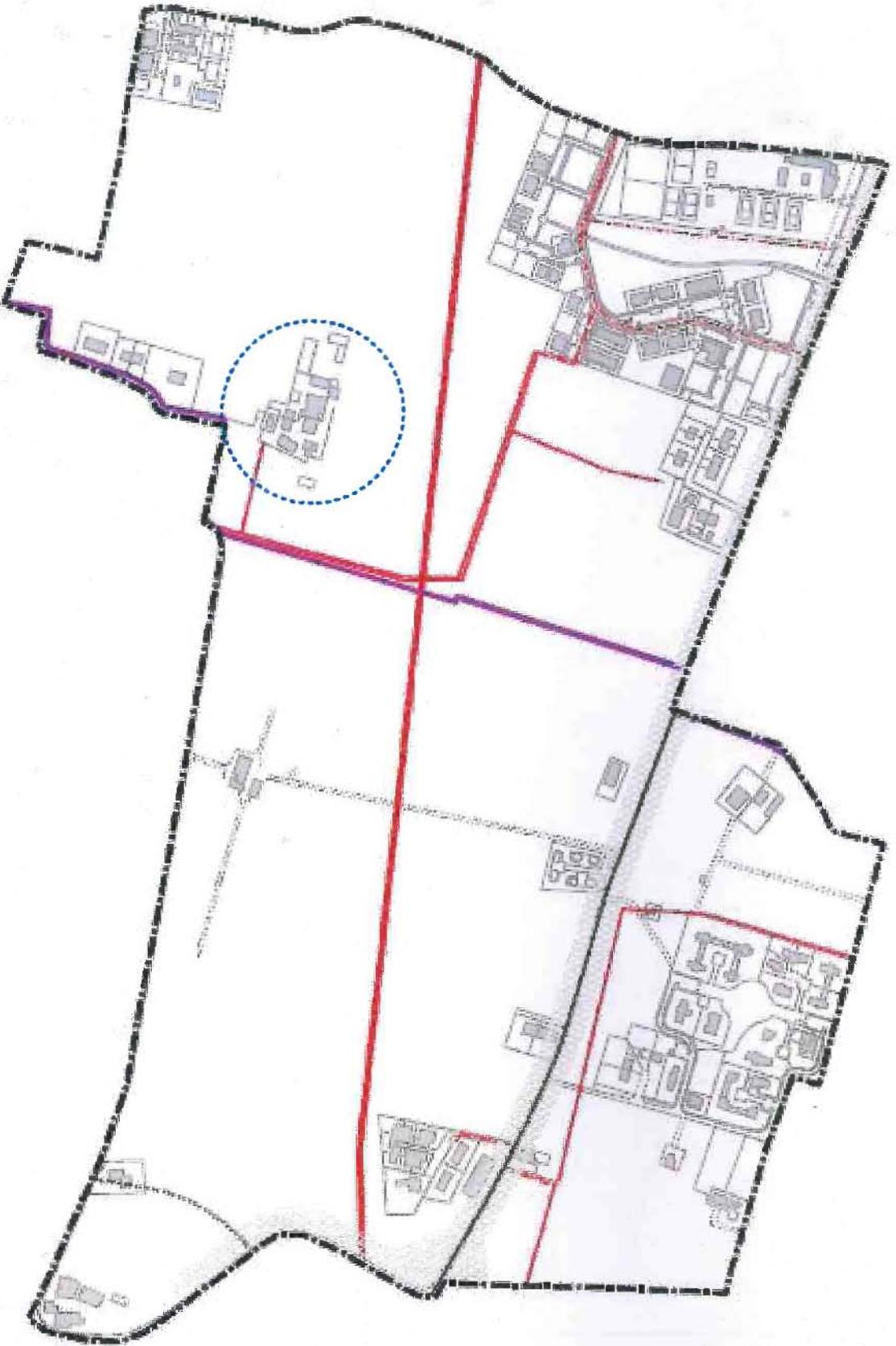
foglio

237





foglio completamente compreso in: zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura: settore B
foglio completamente compreso in: zone di tutela delle acque - zone vulnerabili da nitrati
foglio completamente compreso in: sisma: classe C - area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche
foglio completamente compreso in: zone di protezione dall'inquinamento luminoso



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 237 Particella: 28 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	28	1	2		A/5	2	10,5 vani	Totale: 159 m ² Totale escluse aree scoperte**: 157 m ²	Euro 184,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA RUGGERO DA VEZZANO n. 105 piano: T;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERTANI Claudia nata a REGGIO NELL'EMILIA il 09/11/1958	BRTCLD58S49H223P*	(1) Proprieta' per 1/6
2	BERTANI Francesco nato a CAVRIAGO il 03/02/1925	BRTFNC25B03C405V*	(1) Proprieta' per 4/6
3	BERTANI Silva nata a REGGIO NELL'EMILIA il 29/09/1952	BRTSLV52P69H223K*	(1) Proprieta' per 1/6

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2015 n. 1522.1/2016 in atti dal 24/02/2016 (protocollo n. RE0023634) Rogante: BERTANI Sede: QUATTRO CASTELLA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 4426 del 10/12/2015 SUCCESSIONE DI CATTABIANI ARMIDA

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 237 - Particella 28

Sezione - Foglio 237 - Particella 109

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 237 Particella: 28 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	28	2	2		A/5	1	2,5 vani	Totale: 38 m ² Totale escluse aree scoperte**: 38 m ²	Euro 38,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RUGGERO DA VEZZANO n. 105 piano: 2;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERTANI Claudia nata a REGGIO NELL'EMILIA il 09/11/1958	BRTCLD58S49H223P*	(1) Proprieta' per 1/6
2	BERTANI Francesco nato a CAVRIAGO il 03/02/1925	BRTFNC25B03C405V*	(1) Proprieta' per 4/6
3	BERTANI Silva nata a REGGIO NELL'EMILIA il 29/09/1952	BRTSLV52P69H223K*	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2015 n. 1522.1/2016 in atti dal 24/02/2016 (protocollo n. RE0023634) Rogante: BERTANI Sede: QUATTRO CASTELLA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 9990 n: 4426 del 10/12/2015 SUCCESSIONE DI CATTABIANI ARMIDA	

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 237 - Particella 28

Sezione - Foglio 237 - Particella 109

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

EDIFICIO **b**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2016

Data: 18/02/2016 - Ora: 09.40.18 Fine

Visura n.: T60400 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 237 Particella: 1061

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		237	1061		2		D/10				Euro 4.792,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2010 n. 11694.1/2010 in atti dal 29/04/2010 (protocollo n. RE0074097) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA RUGGERO DA VEZZANO n. 6 piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERTANI Francesco nato a CAVRIAGO il 03/02/1925	BRTFNC25B03C405V*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/06/2009 n. 1685.1/2009 in atti dal 18/06/2009 (protocollo n. RE0102783) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

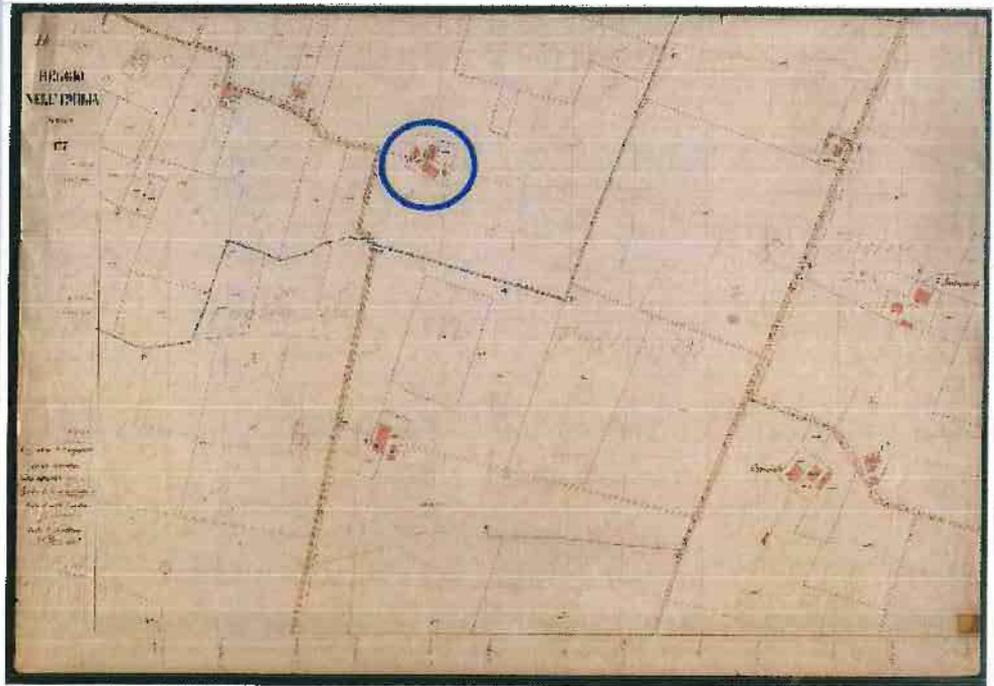
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**CARTOGRAFIA
STORICA**

*catasto di primo impianto
del 1890 con integrazioni
fino al 1930*



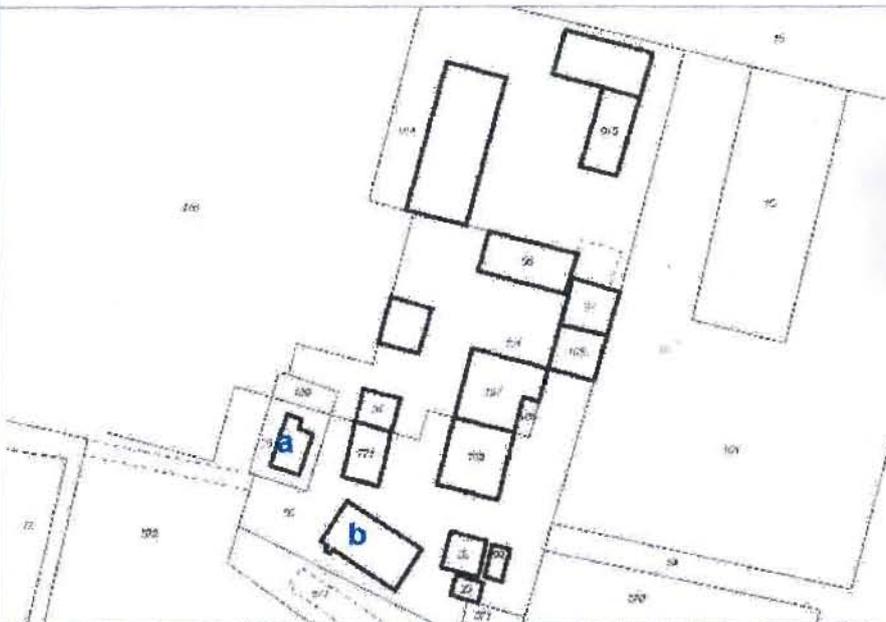
COMPOSIZIONE DEL COMPLESSO

DESCRIZIONE

Complesso rurale composto da due edifici dell'impianto originario, un edificio civile, sostituito da un nuovo edificio a fianco, e un rustico, e da una serie di nuovi capannoni con destinazioni varie.

**ESTRATTO CATASTALE
CON INDIVIDUAZIONE
EDIFICI TUTELATI**

SCALA 1:2000



**ESTRATTO FOTO
AEREA**

foto del 2008

SCALA 1:2000



**NUMERO EDIFICI
TUTELATI
IMPIANTO DEL
COMPLESSO**

2

casa singola con
bassi servizi

a corte aperta
con barchessa

a corte chiusa

altro impianto: a corpi
separati

EDIFICIO 2 FOTOGRAFIA



DESCRIZIONE

Residenza agricola attualmente non abitata. L'edificio è a pianta rettangolare su due livelli e sottotetto con copertura a due falde.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi
casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro: residenza agricola

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro

FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro: disabitata

VALORE STATO DI CONSERVAZIONE

storico-architettonico	storico-tipologico	storico-testimoniale
ottimo	buono	discreto
cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)

PRESENZA CARATTERI ORIGINARI

alta	media	bassa
------	-------	-------

CATEGORIA D'INTERVENTO

3A

RUI NTA RUE art. 4.1.3 e 4.1.5

ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE

est

NUMERO PIANI

2 più sottotetto

CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI

<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste
<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista
<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri
<u>infissi</u>	legno	metallo	altri
<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro
<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti

ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI

porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie
bugnature	decorazioni	maestà/immagini e votiva	balconi
arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
cornicioni lavorati	portico		

EDIFICIO B FOTOGRAFIA



DESCRIZIONE

Rustico con stalla e fienile, a pianta rettangolare e copertura a due falde. sul prospetto nord sono ancora presenti le lunette di due luci ad arco a tutto sesto del portico esistente originariamente. Sul prospetto ovest è stato aggiunto un volume coperto ad una falda con funzione di autorimessa. L'edificio ha subito interventi che ne hanno alterato le caratteristiche tipologiche e compromesso il valore.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte
---------------	------------------------	--------------------	--------------

FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO

casa bracciantile	casa o villa padronale	rustico	bassi servizi
-------------------	------------------------	---------	---------------

FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro

VALORE STATO DI CONSERVAZIONE

residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo
impianto agricolo intensivo	cantina	caseificio	altro

PRESENZA CARATTERI ORIGINARI

storico-architettonico	storico-tipologico	storico-testimoniale
ottimo	buono	discreto
cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)

CATEGORIA D'INTERVENTO

alta	media	bassa
------	-------	-------

Rif. NTA RUE art. 4.1.3 e 4.1.5

3A

ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE

nord

NUMERO PIANI CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI

2

ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI

<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste
<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista
<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri
<u>infissi</u>	legno	metallo	altri
<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro
<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti

porta morta	modanature/aperture	Infissi lignei di pregio	gelosie
bugnature	decorazioni	maestà/immagin e votiva	balconi
arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia
cornicioni lavorati	portico		

IMMAGINE
FOTOGRAFICA



Foto Costa cod. 31A28-1
Edificio **a** vista da est



Foto Costa cod. 31A28-3
Edificio **b** visto da ovest



Vista del complesso da sud-ovest



Vista da sud del rustico (edificio **b**)







MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959-N. 14532)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12120280

Comune di REGGIO EMILIA

Distretto di REGGIO EMILIA GENERALE VIII

VILLA CANALI

Ex C. 12120280

in Seguire al piano, non rilevato nel solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1908-XVII), n. 682)

COMUNE

di REGGIO EMILIA

Talenzino di riascontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

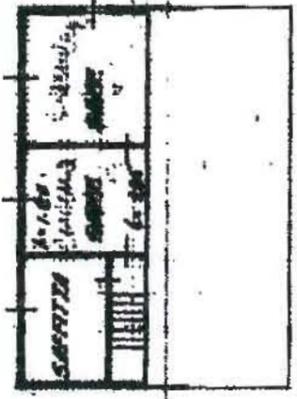
12120280

9/10/11

AVVERTENZA: Il presente piano di riascontro è stato elaborato sulla base delle planimetrie depositate in data 15/10/11 e delle planimetrie di riascontro in data 15/10/11. Il presente piano di riascontro è stato elaborato sulla base delle planimetrie depositate in data 15/10/11 e delle planimetrie di riascontro in data 15/10/11.

31/10/11

UNITA 237/20/2



1° P.

EDIFICIO a

UNITA 237/20/1



1° P.

UNITA 237/20/1



1° P.

REVISIONATA
N. 12120280
15/10/11

GRISIGNI



SECRETARIA

CONTABILE

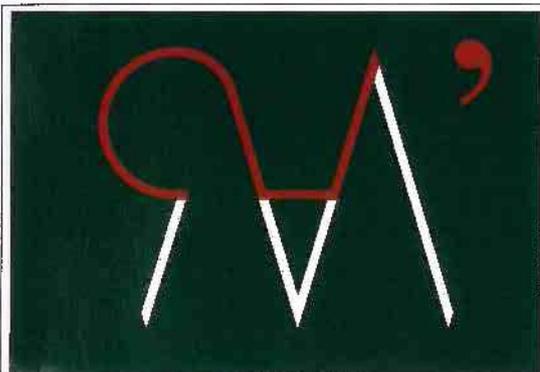
RICERCA

Iscritta all'Albo di

della Regione di

Firma *[Signature]*

Data 25-3-11



RM ARCHITETTURE

ROBERTO MONTANARI
architetto

via G. Gozzi, 34 - 42123 Reggio E.
tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

Oggetto:

Presentazione osservazione al RUE

alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 -territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

SCHEDA RUE 31A28

Ubicazione immobile:

Reggio E. via Ruggero da Vezzano
fg.237 mapp.le 28, sub 1,2

Progetto

Arch. Montanari Roberto
Via G. Gozzi, 34
42123, Reggio Emilia



Proprietà:

BERTANI FRANCESCO

Reggio E. via Ruggero da Vezzano, 6
c.f.: BRT FNC 25B03C405V

BERTANI CLAUDIA

Quattro Castella 42020 via Petrarca, 13/3
c.f.: BRTCLD58S49H223P

BERTANI SILVA

Ancona 60100- via Togliatti, 145
c.f.: BRTSLV52P69H223K

Tavola:

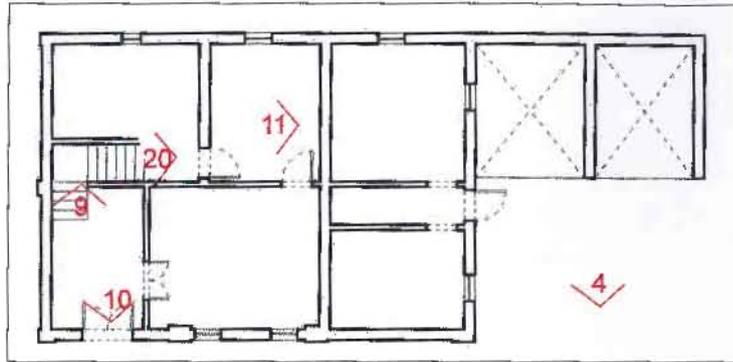
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA EDIFICIO a

data

6

5

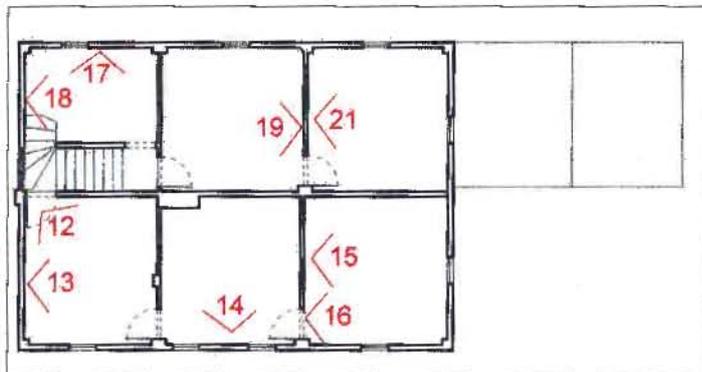
7



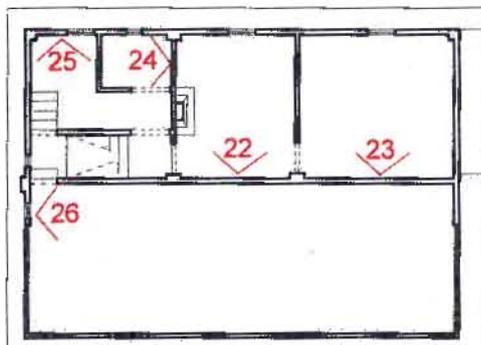
EDIFICIO a Piano terra

2

1



EDIFICIO a Piano 1°



EDIFICIO a Piano Sottotetto



FRONTE EST 1



FRONTE EST -NORD 2



FRONTE NORD 3



FRONTE EST PORTICO 4



FRONTE OVEST 5



FRONTE OVEST-SUD 6



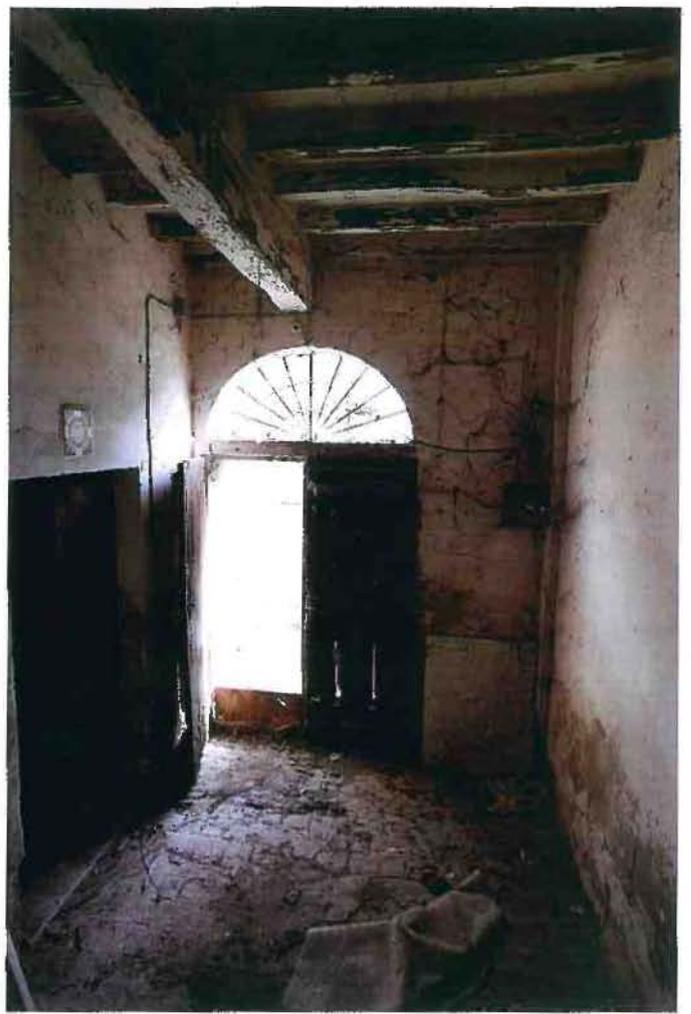
FRONTE SUD 7



Piano terra 8



Piano terra 9



Piano terra 10



Piano terra 11



Piano Primo 12



Piano Primo 13



Piano Primo 14



Piano Primo 15



Piano Primo 14



Piano Primo 15



Piano Primo 16



Piano Primo 17



Piano Primo 18



Piano Primo 19



Piano Primo 20



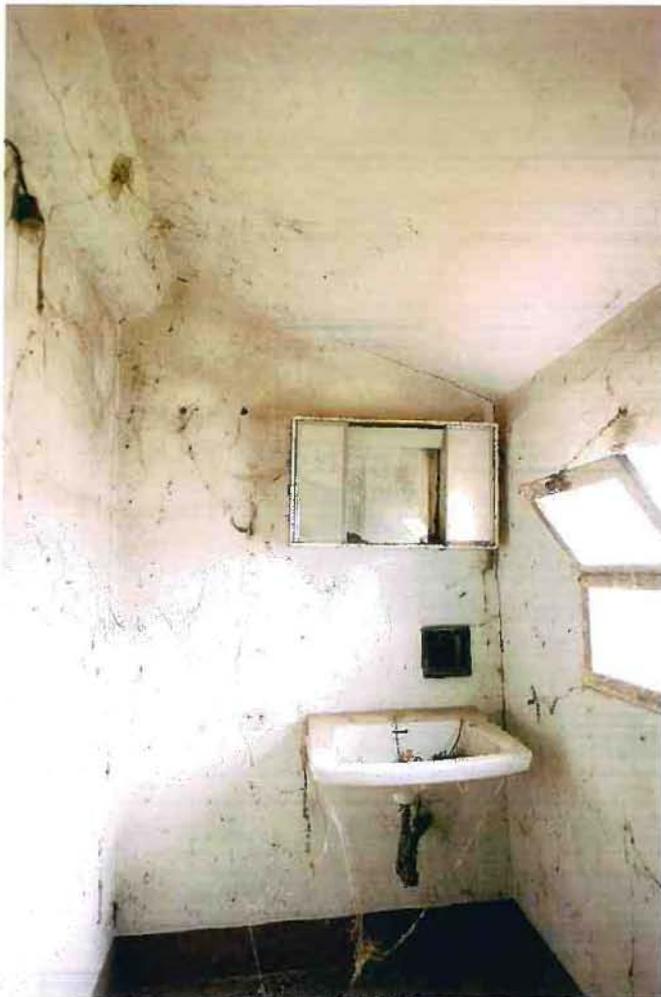
Piano Primo 21



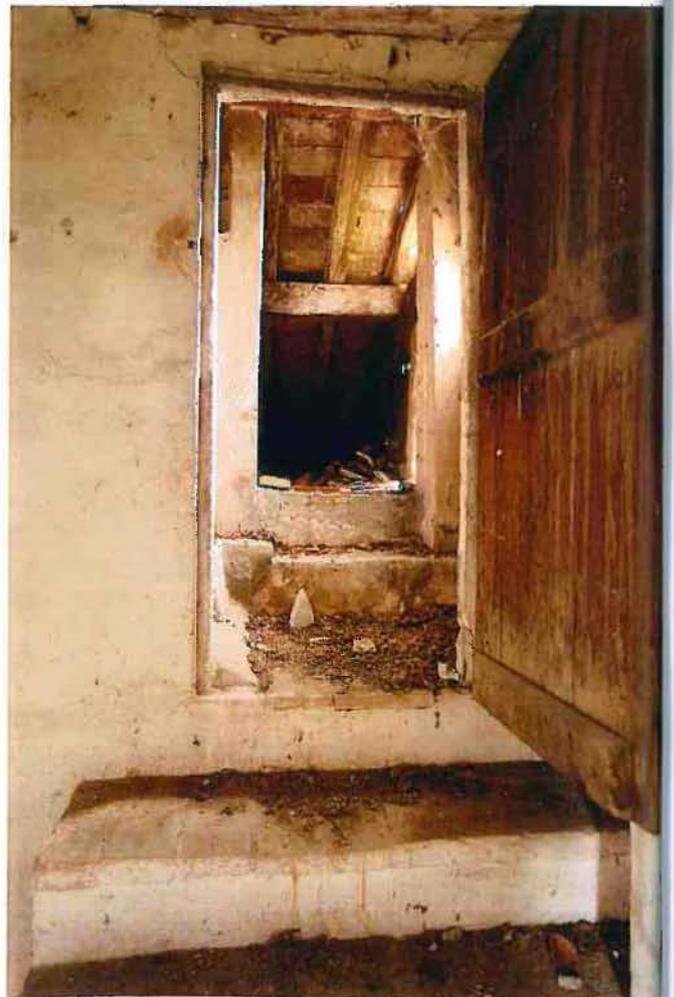
Piano Sottotetto 22



Piano Sottotetto 23



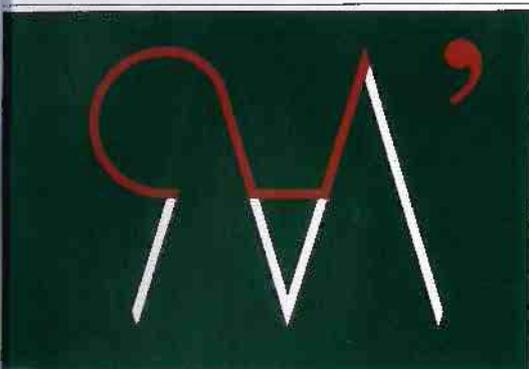
Piano Sottotetto 24



Piano Sottotetto 25



Piano Sottotetto 26



RM ARCHITETTURE

ROBERTO MONTANARI
architetto

via G. Gozzi, 34 – 42123 Reggio E.
tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

Tavola:

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA EDIFICIO

b

data

Oggetto:

Presentazione osservazione al RUE

alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 –territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

SCHEDA RUE 31A28

Ubicazione immobile:

Reggio E. via Ruggero da Vezzano
fg.237 mapp.le 28, sub 1,2

Progetto

Arch. Montanari Roberto
Via G. Gozzi, 34
42123, Reggio Emilia

Proprietà:

BERTANI FRANCESCO

Reggio E. via Ruggero da Vezzano, 6
c.f.: BRT FNC 25B03C405V

BERTANI CLAUDIA

Quattro Castella 42020 via Petrarca, 13/3
c.f.: BRTCLD58S49H223P

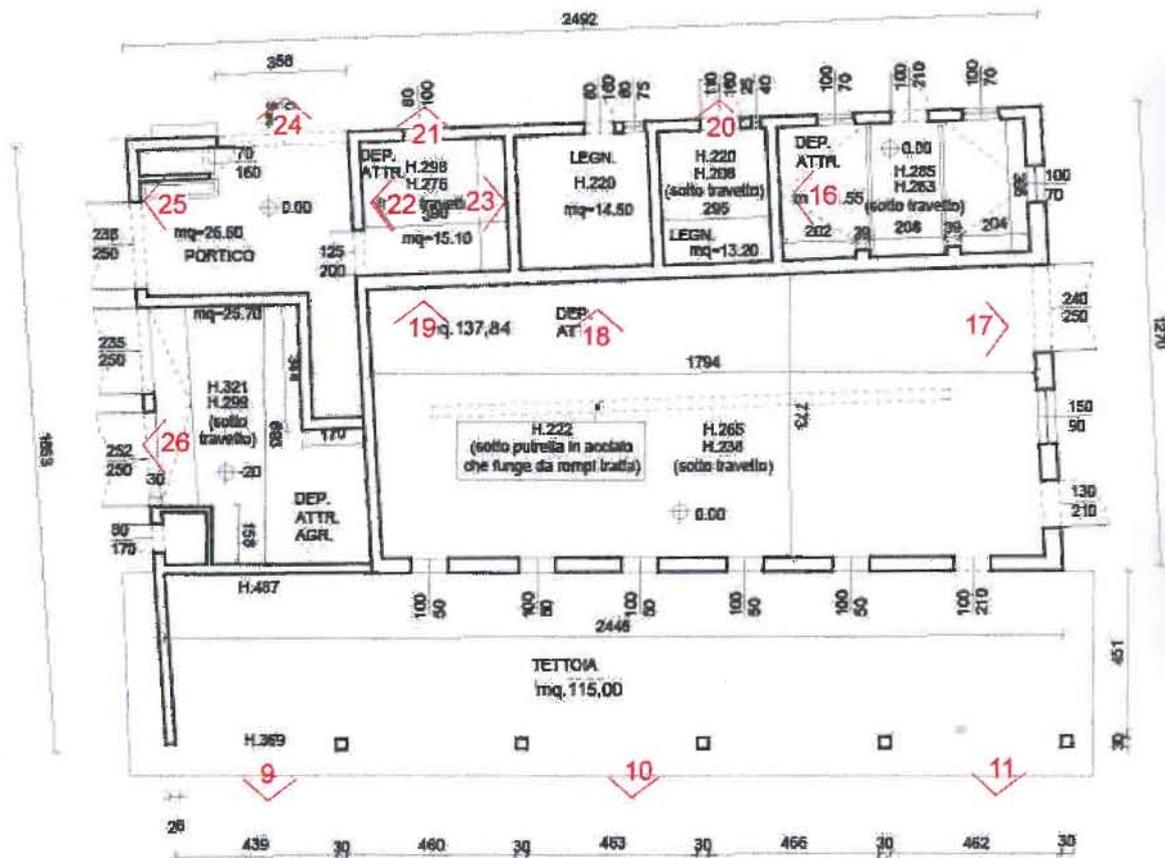
BERTANI SILVA

Ancona 60100- via Togliatti, 145
c.f.: BRTSLV52P69H223K

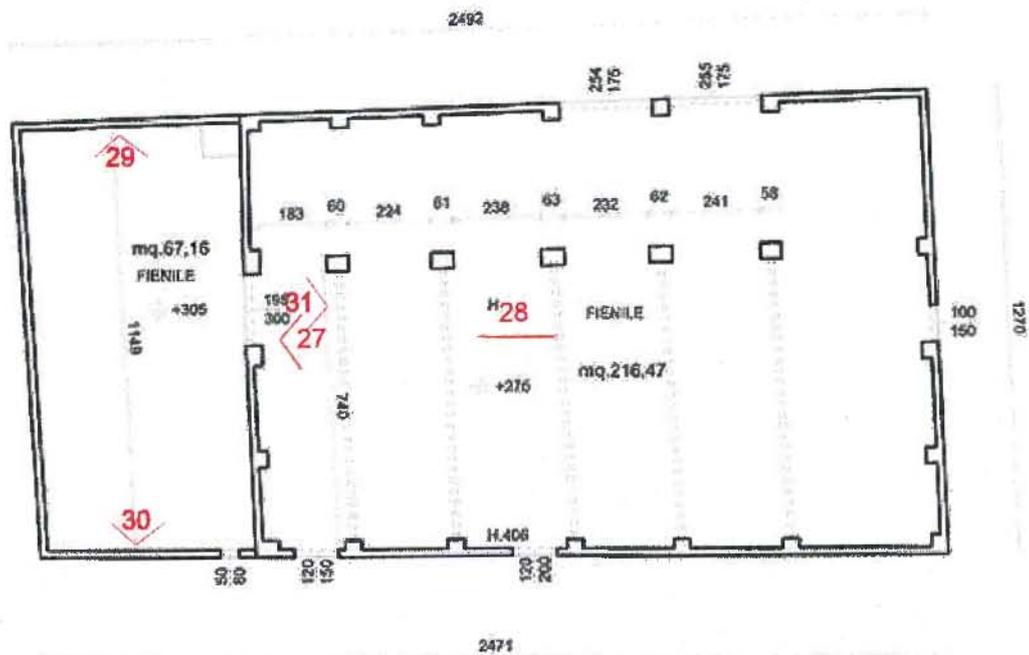


EDIFICIO B

PIANO TERRA scala 1:200



PIANO PRIMO scala 1:200





FRONTE NORD 1



FRONTE EST 2



FRONTE NORD 3



FRONTE NORD 4



FRONTE OVEST-NORD 5



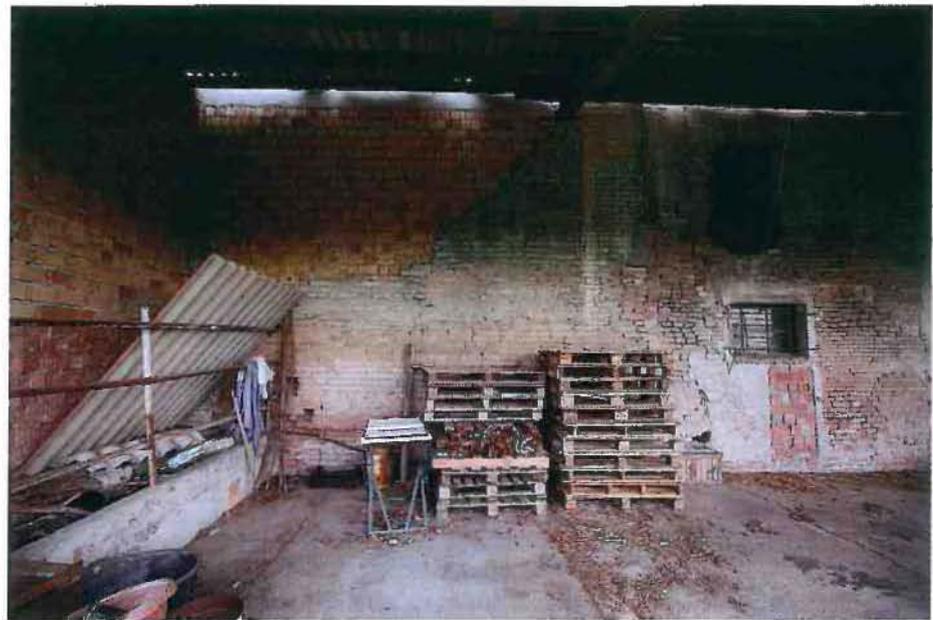
FRONTE OVEST-SUD 6



FRONTE SUD 7



FRONTE SUD-EST 8



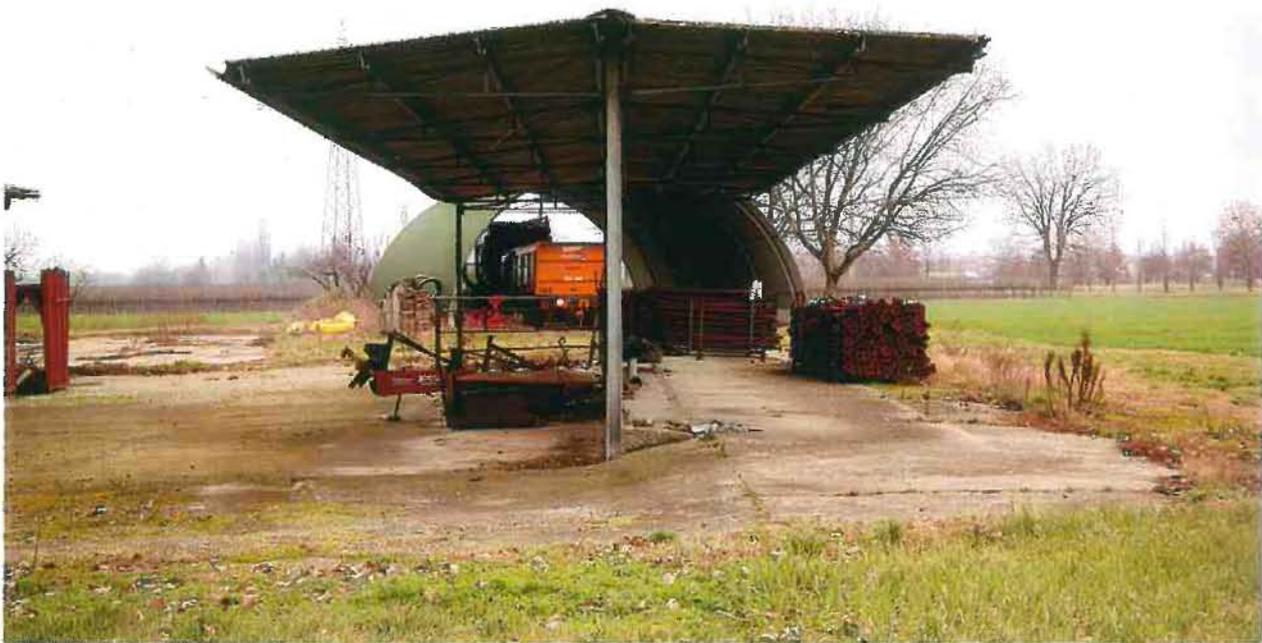
FRONTE SUD 9



FRONTE SUD 10



FRONTE SUD 11



TETTOIA 12



SPAZIO TRA PORTICO E TETTOIA 13



FRONTE EST-NORD 14



FRONTE EST PORTICO 15



DEP.ATTREZZI 16



STALLA 17



STALLA -PART. PILASTRO ROMPITRATTA 18



STALLA 19



LEGNAIA 20



DEP.ATTREZZI 21



DEP.ATTREZZI 22



DEP.ATTREZZI 23



PORTICO 24



PORTICO 25



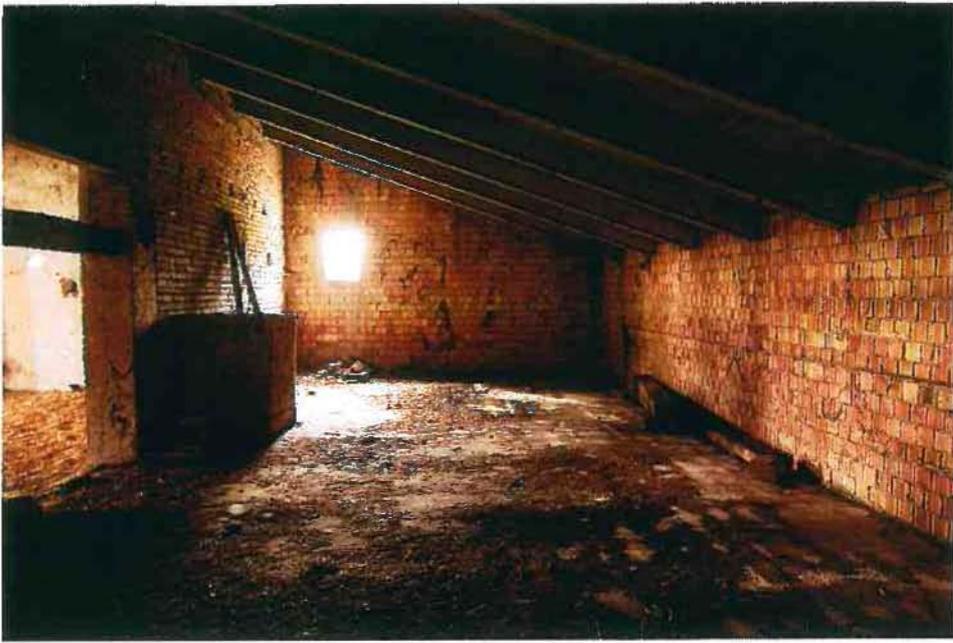
AUTORIMESSA-DEP.ATTREZZI 26



FIENILE 27



FIENILE 28



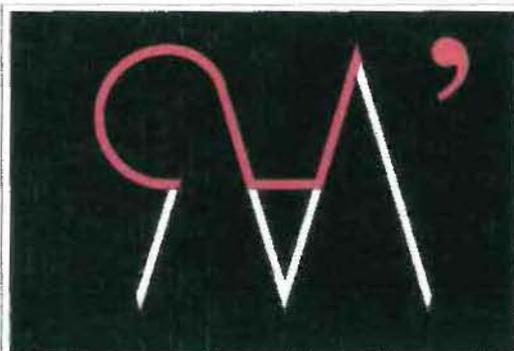
FIENILE 29



FIENILE 30



FIENILE 31



RM ARCHITETTURE

ROBERTO MONTANARI
architetto

via G. Gozzi, 34 - 42123 Reggio E.
tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

Oggetto:

Presentazione osservazione al RUE

alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 -territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

SCHEDA RUE 31A28

Ubicazione immobile:

Reggio E. via Ruggero da Vezzano
fg.237 mapp.le 28, sub 1,2

Progetto

Arch. Montanari Roberto
Via G. Gozzi, 34
42123, Reggio Emilia



Proprietà:

BERTANI FRANCESCO

Reggio E. via Ruggero da Vezzano, 6
c.f.: BRT FNC 25B03C405V

BERTANI CLAUDIA

Quattro Castella 42020 via Petrarca, 13/3
c.f.: BRTCLD58S49H223P

BERTANI SILVA

Ancona 60100- via Togliatti, 145
c.f.: BRTSLV52P69H223K

1

Tavola:

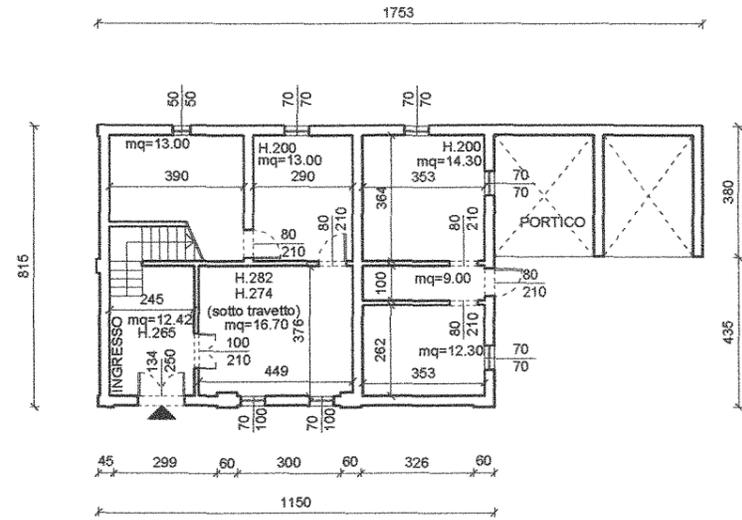
EDIFICIO A

data

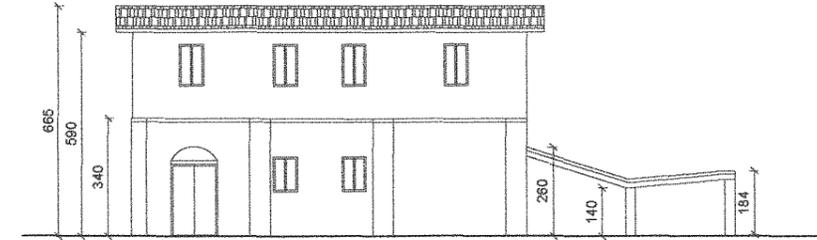
MARZO 2016

EDIFICIO A

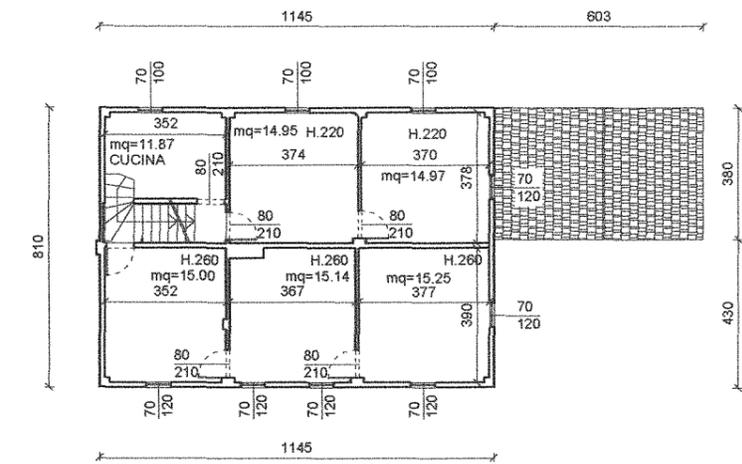
PIANO TERRA scala 1:200



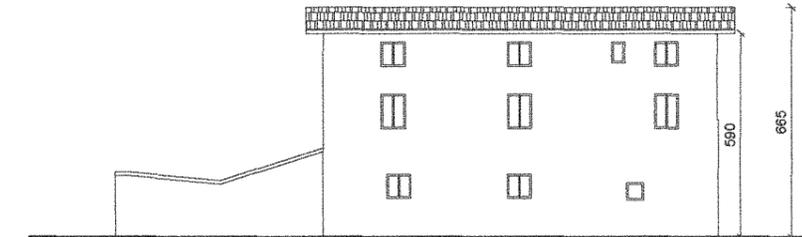
PROSPETTO EST scala 1:200



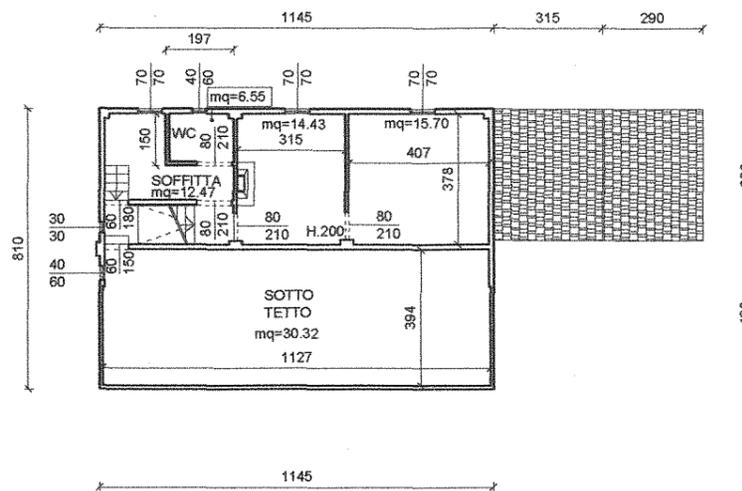
PIANO PRIMO scala 1:200



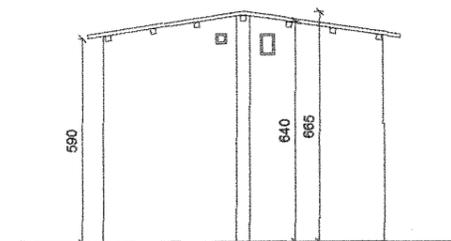
PROSPETTO OVEST scala 1:200



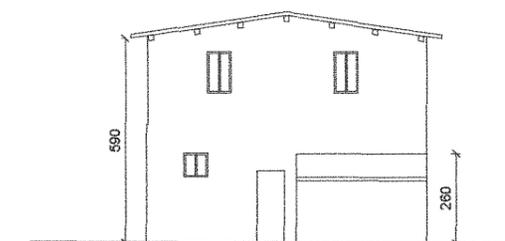
PIANO SOTTOTETTO scala 1:200

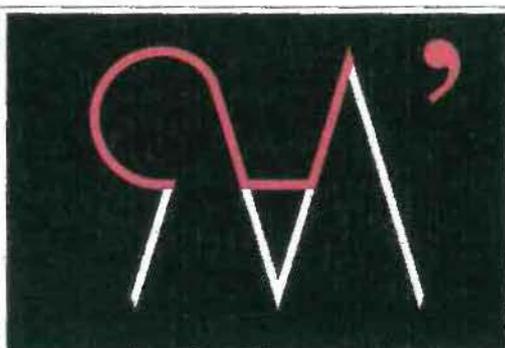


PROSPETTO SUD scala 1:200



PROSPETTO NORD scala 1:200





RM ARCHITETTURE

ROBERTO MONTANARI
architetto

via G. Gozzi, 34 – 42123 Reggio E.
tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

Oggetto:

Presentazione osservazione al RUE

alla variante al vigente regolamento urbanistico ed edilizio (rue) alle norme di attuazione, limitatamente al capo 4.7 –territorio rurale e agli articoli 4.6.3 e 4.6.4 del capo 4.6, nonché all'elaborato tecnico r4 "città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

SCHEDA RUE 31A28

Ubicazione immobile:

Reggio E. via Ruggero da Vezzano
fg.237 mapp.le 28, sub 1,2

Progetto

Arch. Montanari Roberto
Via G. Gozzi, 34
42123, Reggio Emilia



Proprietà:

BERTANI FRANCESCO

Reggio E. via Ruggero da Vezzano, 8
c.f.: BRT FNC 25B03C405V

BERTANI CLAUDIA

Quattro Castella 42020 via Petrarca, 13/3
c.f.: BRTCLD58S49H223P

BERTANI SILVA

Ancona 60100- via Togliatti, 145
c.f.: BRTSLV52P69H223K

2

Tavola:

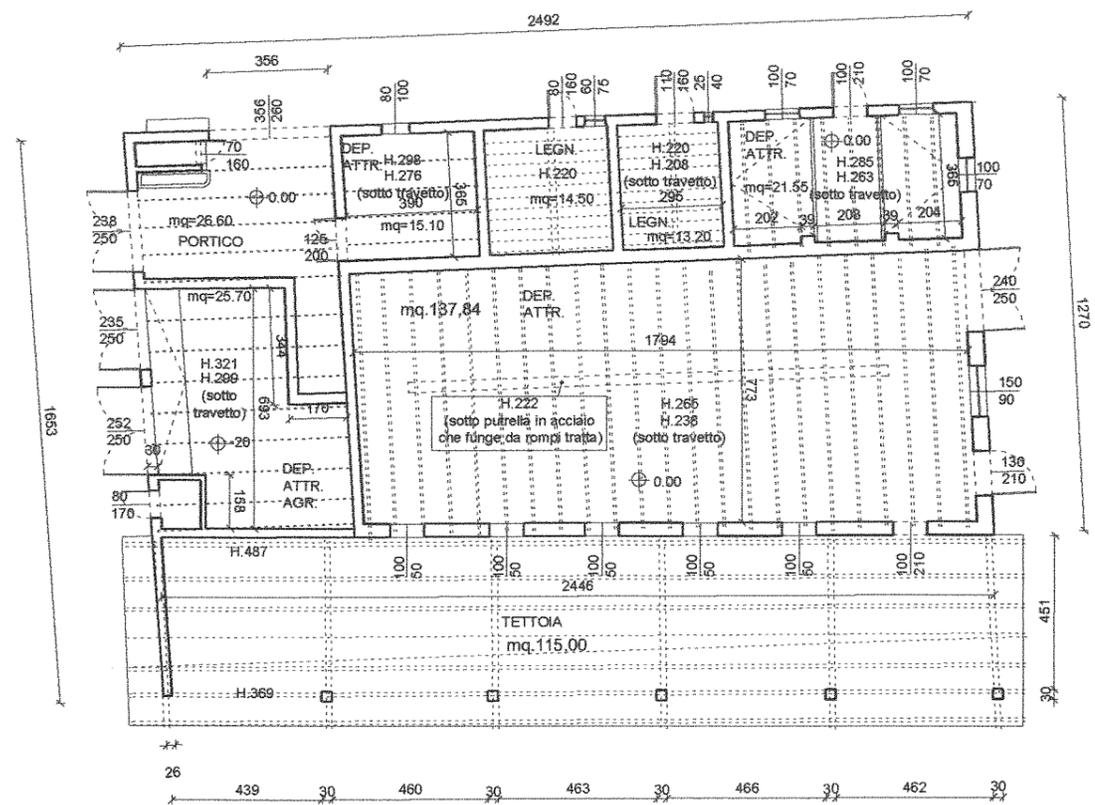
EDIFICIO B

data

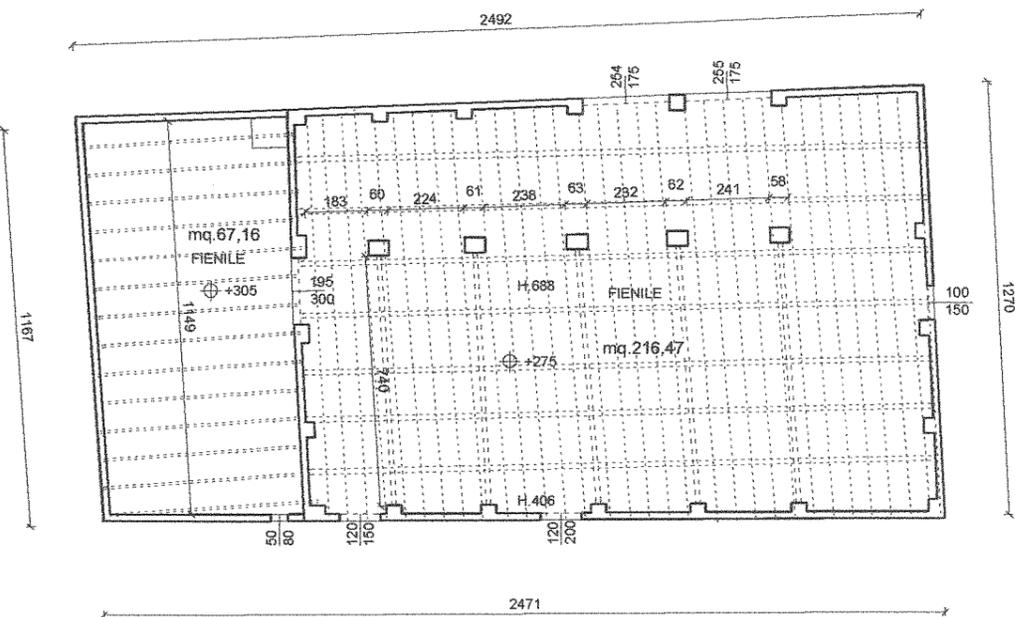
MARZO 2016

EDIFICIO B

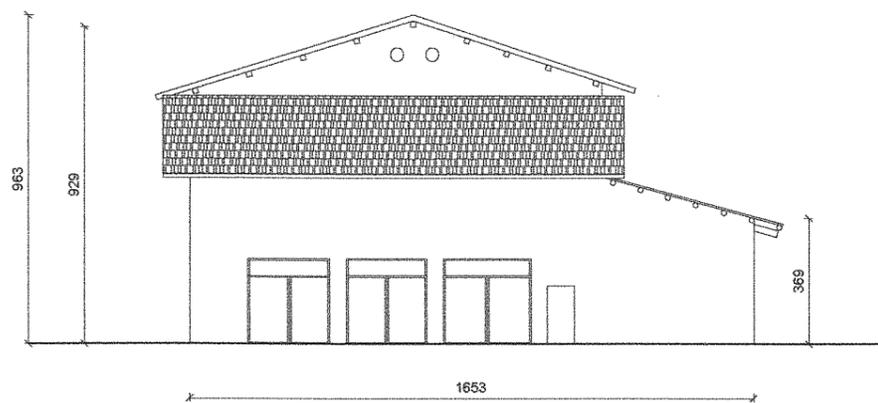
PIANO TERRA scala 1:200



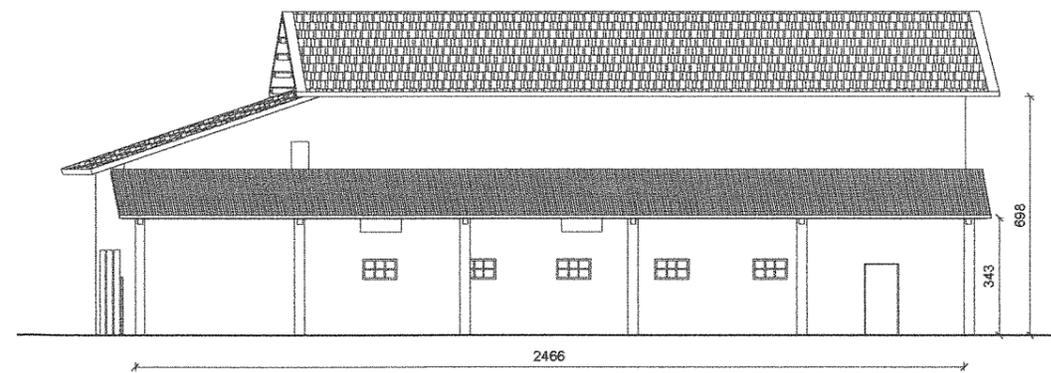
PIANO PRIMO scala 1:200



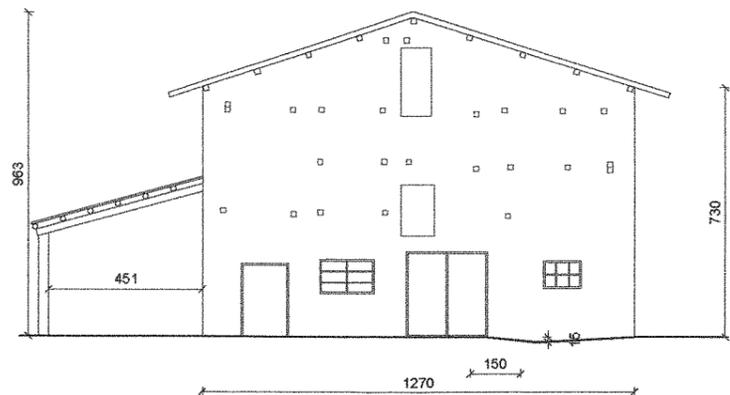
PROSPETTO OVEST scala 1:200



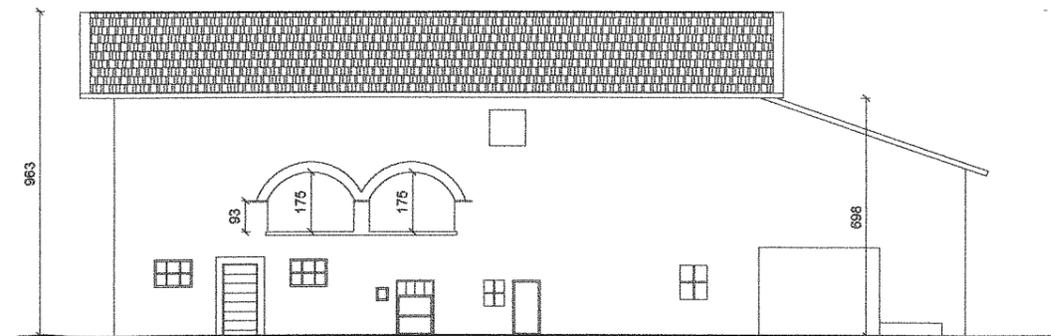
PROSPETTO SUD scala 1:200



PROSPETTO EST scala 1:200



PROSPETTO NORD scala 1:200



tel. +39 0522-451945 fax +39 0522-453981
cell. +39 3487000231
e mail: montanari.roberto@email.it
roberto.montanari@archiworldpec.it
P.I.: 02591190356
c.f.: MNTRRT59M24H223F

Arch. Montanari Roberto
Via G. Gozzi, 34
42123, Reggio Emilia



2

Tavola:

EDIFICIO B

Proprietà:

BERTANI FRANCESCO
Reggio E. via Ruggero da Vezzano, 6
c.f.: BRT FNC 25B03C405V

BERTANI CLAUDIA
Quattro Castella 42020 via Petrarca, 13/3
c.f.: BRTCLD58S49H223P

BERTANI SILVA
Ancona 60100- via Togliatti, 145
c.f.: BRTSLV52P69H223K

data MARZO 2016

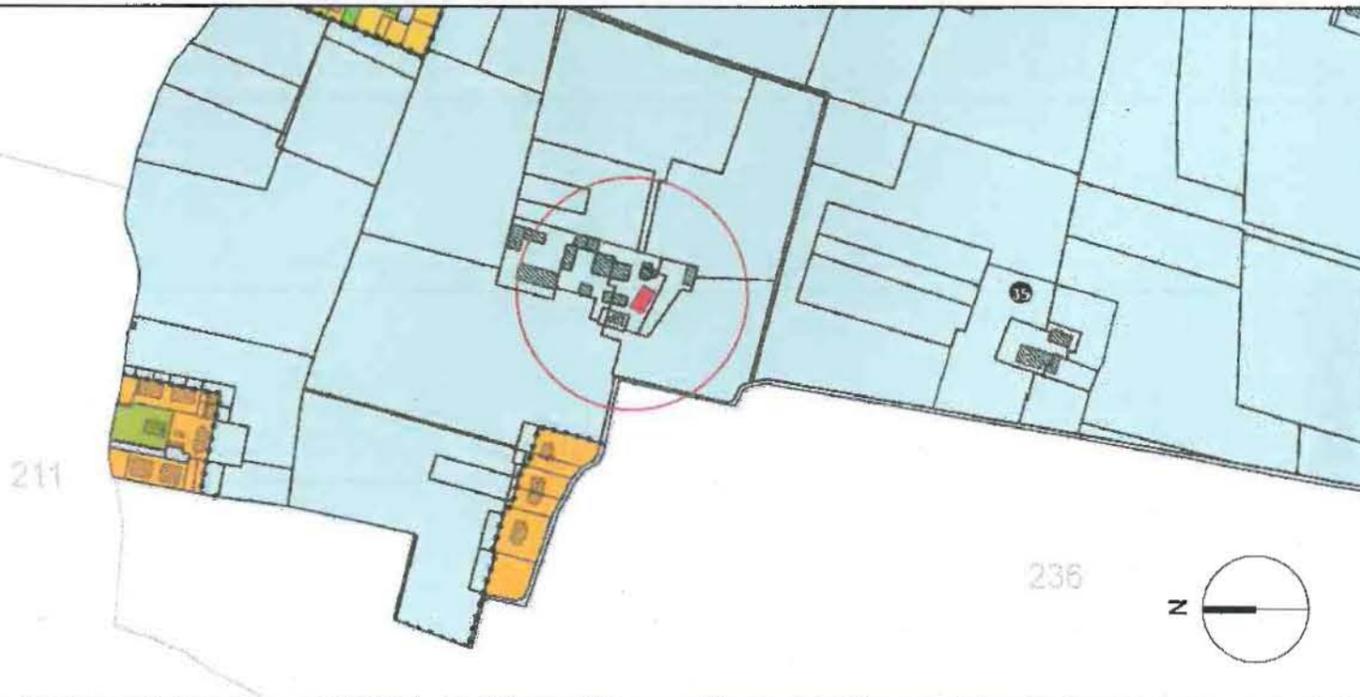
PROSPETTO EST scala 1:200



PROSPET

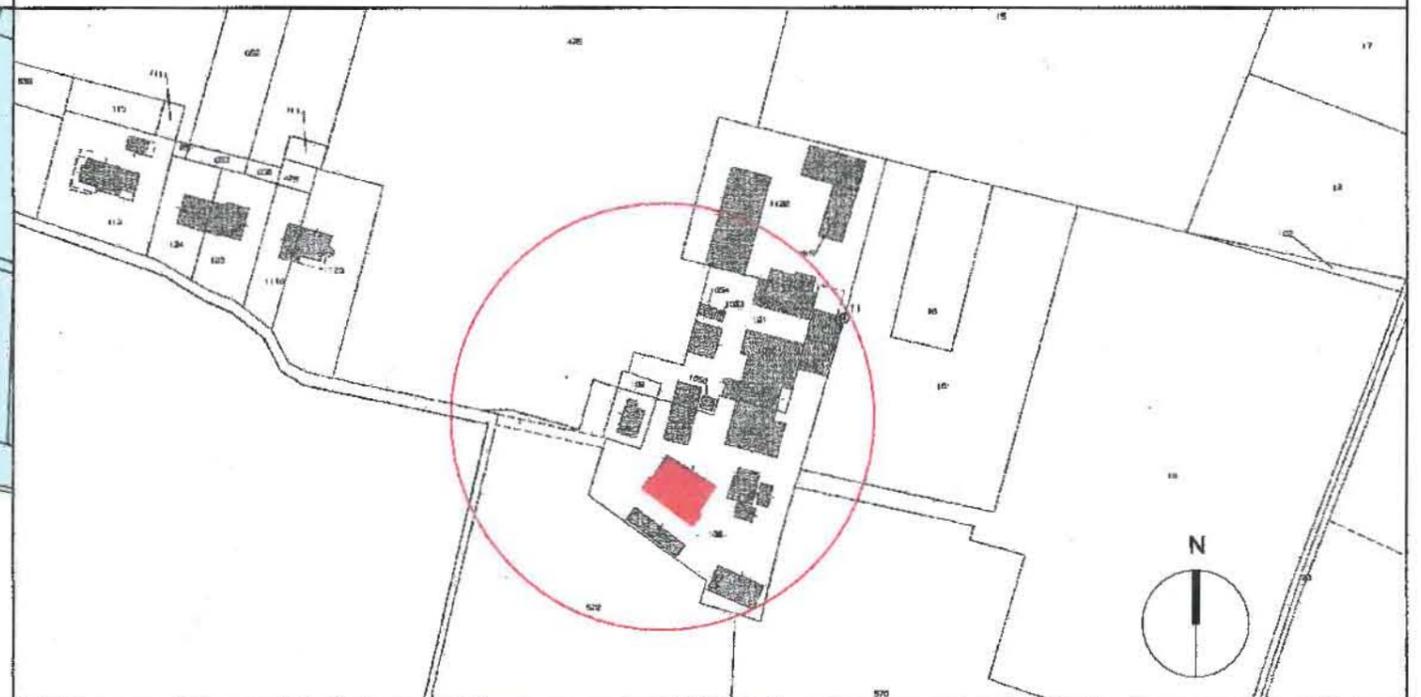
RUE SCHEDA 31A28 FG. 237

scala 1:5000

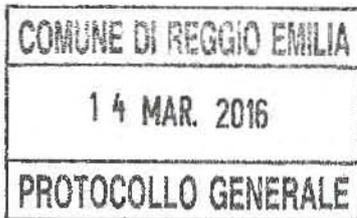


ESTRATTO DI MAPPA FG. 237 MAPP.LE 1061

scala 1:5000



N. 18006



Al Sig. Sindaco
del Comune di Reggio Emilia
- Servizio Pianificazione e Qualità Urbana -

e
al Sig. Assessore alla Rigenerazione Urbana e del Territorio
del Comune di Reggio Emilia
Via Emilia S. Pietro n. 12
42121 Reggio Emilia

Oggetto: Variante normativa al R.U.E. relativamente al territorio rurale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 230 del 21/12/2015.

OSSERVAZIONI

Il Sottoscritto Tognoni Paolo, nato a Reggio Emilia (RE), il 11/01/1964 c.f. TGN PLA 64A11 H223X, ivi residente in Via A. Ghisleri n. 7, in qualità di comproprietario e conduttore coltivatore diretto, titolare della "Azienda agricola Tognoni Paolo" con sede in Reggio Emilia, loc. Pieve Modolena, Via A. Ghisleri n. 7, con l'assistenza tecnica di

Terzi Geom. Haini nato a Reggio Emilia il 01/03/1977, residente a Cavriago (RE) in Piazza Benderi n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia al n. 2090, in qualità di libero professionista,

PROPONE

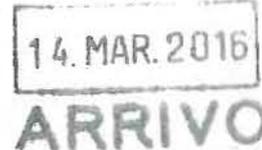
le sottoesposte osservazioni alla variante normativa al R.U.E. di cui in epigrafe; tali considerazioni riguardano esclusivamente la normativa relativa alla disciplina del territorio rurale.

PREMESSO

che è già vigente la nuova Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) tanto attesa dal settore agricolo in quanto determina l'erogazione di aiuti economici di importanza vitale alle singole aziende.

E' inoltre imminente l'apertura dei bandi per l'accesso ai fondi Regionali del Piano di Sviluppo Rurale (P.S.R.) che determinano l'assegnazione di ulteriori contributi a favore delle aziende che investono sullo sviluppo dell'attività con particolare riguardo alla realizzazione o ristrutturazione di fabbricati rurali strumentali; tale strumento mai come ora rivolgerà particolare attenzione alle realtà dove si insediano dei giovani, ovvero aziende con marcata potenzialità di sviluppo futuro.

In questo scenario, le osservazioni proposte intendono soprattutto snellire l'iter burocratico favorendo in particolar modo le aziende che intendono effettivamente svolgere l'attività agricola, di fondamentale importanza per l'economia, ma anche per la salvaguardia e la custodia dell'ambiente.



CONSIDERATO

che l'azienda agricola di cui sopra ad ordinamento zootecnico bovino esiste da più generazioni e che dalle tavole della disciplina urbanistica-edilizia del R.U.E. vigente si evince che è classificata come Ambito Agricolo Periurbano (A.A.P.);

che lo scrivente ha un figlio nato il 26/09/1993 il quale vuole intraprendere l'attività agricola esistente ed è previsto a breve il suo inserimento a pieno titolo nell'organico aziendale;

che in virtù delle norme adottate con la variante di cui in epigrafe l'azienda subirà una sensibile penalizzazione perché verrà privata della possibilità di sviluppo futuro;

che il nucleo aziendale esistente non confina con ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali bensì per la maggiore con ambiti agricoli e in minima parte con ambiti per attività produttive;

che l'azienda risulta già pesantemente danneggiata dal progetto di prolungamento della S.S. 9 Tangenziale Nord di Reggio Emilia.

NEL DETTAGLIO SI OSSERVA CHE

Art. 4.7.3 punto 3.3 - Permeabilità in zona agricola

Si chiede di eliminare il parametro relativo alla superficie massima di pavimentazioni realizzabili, (escluse quelle in ghiaia o altre permeabili o parzialmente tali) nelle aree pertinenziali degli edifici; tale richiesta è motivata da ragioni di funzionalità nelle attività svolte con i mezzi meccanici che, in presenza di fondi cedevoli o suscettibili di sprofondamenti causati dalle intemperie, porterebbero a continui interventi manutentivi nonché a situazioni di incuria e degrado delle aziende.

Art. 4.7.4 – Ambito agricolo periurbano (AAP)

Per aziende esistenti nello specifico,

attività di tipo d1

Per unità agricola di tipo aziendale e produttivo si chiede di integrare con le seguenti indicazioni:

per le aziende agricole di tipo produttivo ad ordinamento zootecnico, per interventi di NC e RE: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

SC max 3000 mq, con possibilità di elevarla a 4000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede di mantenere la possibilità di poter derogare dagli indici fissati mediante approvazione di P.R.A.A. al fine di consentire margini di sviluppo alle aziende storiche esistenti.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Attività di tipo d2

Si chiede di eliminare le parole "non finalizzati all'incremento dei capi allevabili".

Eventuali nuovi pozzi neri dovranno essere interrati e comunque non a cielo aperto.

Si chiede di mantenere la possibilità di poter derogare dagli indici fissati mediante approvazione di P.R.A.A. al fine di consentire margini di sviluppo alle aziende storiche esistenti.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Nuovi centri agricoli aziendali

Per gli usi d1 si elimini inoltre tutto il 2° comma consentendo l'edificazione tramite qualsiasi tipo di struttura ritenuta idonea allo scopo, temporalmente permanente, e comunque non in contrasto con le norme contenute nell'allegato 4 delle N.A. del PTCP 2010.

Si chiede infine che gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti, siano ammessi, tramite PUA approvato in Giunta Comunale.

Rimanendo a disposizione, si chiede l'audizione personale.

Reggio Emilia lì, 11/03/2016

Azienda Agricola Tognoni Paolo

Via A. Ghisleri n. 7

tel. 339-1914659

email: paolo_tognoni@virgilio.it

AZIENDA AGRICOLA
TOGNONI PAOLO
Via Ghisleri, 7.
42100 REGGIO EMILIA
Part. IVA 01947160352
Cod. Fisc. TGN PLA 64A11 H223X

Terzi Geom. Haini

Piazza Benderi n. 4 Cavriago (RE)

tel. 0522-576810, 339-3940585

email: haini.terzi@tiscali.it



N. 18008

6

2

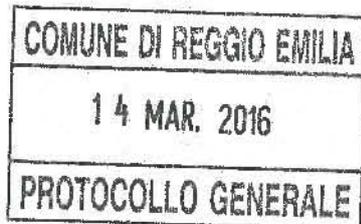
Al Sig. Sindaco
del Comune di Reggio Emilia
Servizio Pianificazione e Qualità Urbana
e,

al Sig. Assessore alla Rigenerazione Urbana e del Territorio

del Comune di Reggio Emilia

Via Emilia S. Pietro n. 12

42121 Reggio Emilia



Oggetto: Variante normativa al R.U.E. relativamente al territorio rurale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 230 del 21/12/2015.

OSSERVAZIONI

Le seguenti organizzazioni professionali agricole Confagricoltura Reggio Emilia, Confederazione Italiana Agricoltori CIA Reggio Emilia e Copagri Reggio Emilia, con l'assistenza tecnica di:

Pinetti Ing. Lorenzo nato a Reggio Emilia il 25/02/1963, ivi residente in Via S. Biagio n. 20, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Emilia al n. 908, in qualità di libero professionista nonché di conduttore coltivatore diretto e Legale Rappresentante della azienda agricola ad ordinamento zootecnico bovino denominata "Le Basse Società Agricola di Pinetti Amos e Lorenzo s.s.", con sede in Reggio Emilia Via S. Biagio n. 20, come in qualità di Presidente e Legale Rappresentante del caseificio "Latteria Agricoltori Roncocesi Società Cooperativa Agricola" con sede in Reggio Emilia, Via C. Marx n. 24 e,

Terzi Geom. Haini nato a Reggio Emilia il 01/03/1977, residente a Cavriago (RE) in Piazza Benderi n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia al n. 2090, in qualità di libero professionista,

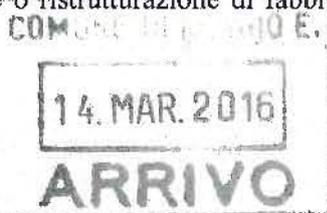
PROPONGONO

le sottoesposte osservazioni alla variante normativa al R.U.E. di cui in epigrafe; tali considerazioni riguardano esclusivamente la normativa relativa alla disciplina del territorio rurale.

TENUTO CONTO

che è già vigente la nuova Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) tanto attesa dal settore agricolo in quanto determina l'erogazione di aiuti economici di importanza vitale alle singole aziende.

E' inoltre imminente l'apertura dei bandi per l'accesso ai fondi Regionali del Piano di Sviluppo Rurale (P.S.R.) che determinano l'assegnazione di ulteriori contributi a favore delle aziende che investono sullo sviluppo dell'attività con particolare riguardo alla realizzazione o ristrutturazione di fabbricati rurali strumentali; tale



strumento mai come ora rivolgerà particolare attenzione alle realtà dove si insediano dei giovani, ovvero aziende con marcata potenzialità di sviluppo futuro.

In questo scenario, le osservazioni proposte intendono soprattutto snellire l'iter burocratico favorendo in particolar modo le aziende che intendono effettivamente svolgere l'attività agricola, di fondamentale importanza per l'economia, ma anche per la salvaguardia e la custodia dell'ambiente.

NEL DETTAGLIO SI OSSERVA CHE

Art. 4.7.1 punto 1.7 – Unità fondiaria agricola

Si chiede di esplicitare l'intendimento delle parole "comuni limitrofi" al fine di consentire anche a coloro che conducono terreni situati in altri comuni, adiacenti o meno, di poterli utilizzare ai fini delle presenti norme.

Si precisa che i fondi sopraccitati, qualora ubicati in comuni non confinanti, dovranno essere in sintonia con l'ordinamento colturale praticato dall'azienda richiedente.

Art. 4.7.1 punto 4 - Soggetti aventi titolo

Si segnala l'eventualità di una possibile contraddizione perché, per presentare richieste di finanziamento ai fondi Regionali del Piano di Sviluppo Rurale, all'atto della presentazione della domanda di sussidio, i soggetti interessati devono già essere in possesso di un titolo abilitativo valido a pena di inammissibilità della stessa, si chiede quindi che le richieste di rilascio delle autorizzazioni sopraccitate non siano subordinate alla presentazione di domande di aiuto economico o di altro tipo.

Si precisa inoltre come, al fine della presentazione delle domande di sussidio, siano necessari iter burocratici snelli e veloci pertanto, si chiede di adottare procedimenti amministrativi che agevolino i soggetti interessati ad accedere agli aiuti economici previsti dal Piano di Sviluppo Rurale vigente.

Si richiede che le presenti norme vengano estese anche agli Imprenditori Agricoli di cui all'art. 2135 del c.c. che non richiedono finanziamenti Regionali del Piano di Sviluppo Rurale e che non sono I.A.P. ma, che siano regolarmente iscritti alla Camera di Commercio con qualifica agricola e che dispongano di lecita Partita Iva.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali

Si chiede l'inserimento di articoli normativi relativi alla possibilità di demolire e delocalizzare la superficie risultante all'interno del nucleo aziendale (anche mediante la creazione di una banca dati in cui catalogare le superfici derivanti), i fabbricati improduttivi o inutilizzati perché vetusti e fatiscenti nonché distanti dal centro aziendale, al fine di eliminare tali edifici sparsi nel territorio rurale centralizzando in tal modo gli immobili e restituendo suolo coltivabile all'ambiente.

Art. 4.7.3 punto 3.3 - Permeabilità in zona agricola

Si chiede di eliminare il parametro relativo alla superficie massima di pavimentazioni realizzabili, (escluse quelle in ghiaia o altre permeabili o parzialmente tali) nelle aree pertinenziali degli edifici; tale richiesta è

motivata da ragioni di funzionalità nelle attività svolte con i mezzi meccanici che, in presenza di fondi cedevoli o suscettibili di sprofondamenti causati dalle intemperie, porterebbero a continui interventi manutentivi nonché a situazioni di incuria e degrado delle aziende.

Art. 4.7.4 – Ambito agricolo periurbano (AAP)

Si chiede di considerare il fatto che sul territorio sono presenti, da più generazioni e ben prima che la città si espandesse verso di loro, aziende agricole esistenti, anche ad ordinamento zootecnico; con le norme in variante adottate, tali realtà si trovano in una situazione di stallo perché non possono pianificare futuri investimenti in virtù del ricambio generazionale e dell'eventuale insediamento di giovani agricoltori di età inferiore a 40 anni.

Nello specifico,

attività di tipo d1

Per unità agricola di tipo aziendale e produttivo si chiede di inserire le seguenti modifiche:

SC max 3000 mq, con possibilità di elevarla a 4000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Attività di tipo d2

Si chiede di eliminare le parole “non finalizzati all'incremento dei capi allevabili”.

Eventuali nuovi pozzi neri dovranno essere interrati e comunque non a cielo aperto.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Nuovi centri agricoli aziendali

Per gli usi d1 si elimini inoltre tutto il 2° comma consentendo l'edificazione tramite qualsiasi tipo di struttura ritenuta idonea allo scopo, temporalmente permanente, e comunque non in contrasto con le norme contenute nell'allegato 4 delle N.A. del PTCP 2010.

Art.4.7.5 - Ambito di rilievo paesaggistico (ARP)

Nello specifico,

attività di tipo d1

Si chiede, per le aziende agricole ad ordinamento zootecnico di tipo produttivo, di ritornare (vedi R.U.E. Vigente) al seguente parametro per interventi di NC e RE: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

Per unità agricola di tipo familiare e aziendale, SC max 4000 mq.

Per unità agricola produttiva, SC max 4000 mq, con possibilità di elevarla a 6000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Attività di tipo d2

Si chiede di eliminare le parole "non finalizzati all'incremento dei capi allevabili".

Per unità agricola di tipo familiare e aziendale, SC max 4000 mq.

Per unità agricola produttiva, SC max 4000 mq, con possibilità di elevarla a 6000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Nuovi centri agricoli aziendali

Si chiede di integrare tale articolo con le indicazioni seguenti,

per le unità agricole di tipo aziendale e produttivo, per usi d1 e d2, sia sempre ammessa la NC e RE, tramite PUA approvato in Giunta Comunale.

Per gli usi d1 e d2 si elimini inoltre tutto il 2° comma consentendo l'edificazione tramite qualsiasi tipo di struttura ritenuta idonea allo scopo, temporalmente permanente, e comunque non in contrasto con le norme contenute nell'allegato 4 delle N.A. del PTCP 2010.

Art. 4.7.6 – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Nello specifico,

attività di tipo d1

Per le aziende agricole ad ordinamento zootecnico di tipo produttivo, per gli interventi di NC e RE, si chiede di modificare il parametro in 300 mq/ha per i primi 10 ha + 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

Per unità agricola di tipo familiare e aziendale, SC max 5000 mq.

Per unità agricola produttiva, SC max 5000 mq, con possibilità di elevarla a 7000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Attività di tipo d2

Si chiede di eliminare le parole “non finalizzati all'incremento dei capi allevabili”.

Per unità agricola di tipo familiare e aziendale, SC max 5000 mq.

Per unità agricola produttiva, SC max 5000 mq, con possibilità di elevarla a 7000 mq a condizione che l'indice applicato sia verificato dai terreni in proprietà.

Si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

Si chiede di mantenere la possibilità di derogare da tali indici mediante approvazione di P.R.A.A..

Nuovi centri aziendali

Si chiede di integrare tale articolo con le indicazioni seguenti:

per le unità agricole di tipo aziendale e produttivo, per usi d1 e d2, sia sempre ammessa la NC e RE, tramite PUA approvato in Giunta Comunale.

Per gli usi d1 e d2 si elimini inoltre tutto il 2° comma consentendo l'edificazione tramite qualsiasi tipo di struttura ritenuta idonea allo scopo, temporalmente permanente, e comunque non in contrasto con le norme contenute nell'allegato 4 delle N.A. del PTCP 2010.

Art. 4.7.7 del R.U.E. vigente– Interventi per uso d3

Si chiede di ricomprendere tra le attività di tipo interaziendale di cui al presente articolo, anche le cooperative sociali di primo grado con finalità mutualistica, (ad esempio caseifici, cantine vinicole, ecc.) così come riportato all'art. 4.7.1. relativo ai soggetti aventi titolo.

Per gli interventi di NC, RE si chiede l'introduzione di un indice pari a 0,40 mq/mq oltre a mantenere la possibilità di raggiungere una SC massima pari a quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione (16/04/2009) delle presenti norme +50%.

Interventi che eccedono i suddetti limiti e l'insediamento di nuove attività possono essere ammessi tramite PUA approvato in Giunta Comunale.

Artt. 4.7.4 – 4.7.5 – 4.7.6 relativamente agli interventi per uso a1 residenza

Per gli interventi di NC si chiede la possibilità per gli edifici di valore storico architettonico o di pregio storico tipologico, con esclusione degli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 di prevedere anche la possibilità della demolizione con fedele ricostruzione.

Nel caso di edifici esistenti ad uso abitazione, non vincolati o specificamente tutelati, sia consentita all'interno dell'unità fondiaria agricola, la NC condizionata alla successiva demolizione del fabbricato esistente.

Rimanendo a disposizione, si chiede l'audizione degli scriventi.

Reggio Emilia li, 11/03/2016

Confagricoltura Reggio Emilia
Via dell'Aeronautica n. 22
tel. 0522-916070
email: m.notarile@confagricoltura.re.it



Pinetti Ing. Lorenzo
Via S. Biagio n. 20 Reggio Emilia
tel. 0522-916070, 335-458417
email: pinetti.lorenzo@gmail.com



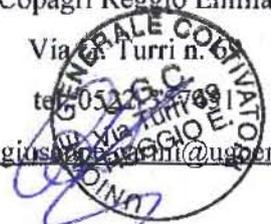
Confederazione Italiana Agricoltori CIA di Reggio Emilia

Viale Trento Trieste n. 14
tel. 0522-14407
email: f.zanonini@cia.re.it, a.mora@cia.it



Terzi Geom. Haini
Piazza Benderi n. 4 Cavriago (RE)
tel. 0522-576810, 339-3940585
email: haini.terzi@tiscali.it

Copagri Reggio Emilia
Via G. Turri n. 1
tel. 0522-377991
email: giosuècopagri@ugb.emilia.it



Visualizzazione protocollo PROTOCOLLO GENERALE 2016 / 0018323 (Arrivo) SEZIONE GENERALE

Protocollo in:	ARRIVO	Anteatto	/	Tramite	PEC
		Tipo Documento	DOCUMENTO		
Mittente	COLDIRETTI REGGIO EMILIA		Smistamenti	ASSESSORE PRATISSOLI ALEX SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA	
Oggetto	INVIA OSSERVAZIONI VARIANTE RUE		Classifica	0602 Urbanistica: strumenti di attuazione del piano regolatore generale	
			Fascicolo		
ESTREMI	Data		Numero		
ATTRIBUTI	Allegati		Importo		
	Primo Attributo		Secondo Attributo		
Affare					
Annotazioni					
Elenco Allegati					
Data Arrivo	14/03/2016	Visibilità	4		
Inserito da	SILVAS - Silva Stefania il 15/03/2016 alle 09:18				
Documenti Allegati	DOCUMENTO ORIGINALE - C515B142_00606B6A_74F8D2DA_07672324_posta_certificata_legalmail_it.eml				
	ALLEGATO 1 - R1_Norme_di_attuazione-signed.pdf				
	ALLEGATO 2 - doc04994220160314123838.pdf				

Indietro



Reggio Emilia, 14/03/2016

Egr. Sign.
Alex Pratissoli
Assessore Rigenerazione Urbana
e del Territorio
Comune di Reggio Emilia
Via Emilia San Pietro, 12
42121 Reggio Emilia

Oggetto: osservazioni variante RUE.

Con la presente si trasmettono in allegato le nostre osservazioni alla proposta di variante della normativa al RUE inerente il territorio agricolo del comune di Reggio Emilia.

Con l'occasione porgiamo cordiali saluti

Il Direttore
Assuero Zampini

R1

Norme di attuazione Proposta di Variante

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 21833/201 DEL 19/11/2012
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 38739/153 DEL 17/11/2014
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 86 DEL 04/05/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

Matilde Bianchi, Maddalena Fortelli, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici,
Marina Parmiggiani, Anna Pratisoli

gruppo di lavoro

Andrea Anceschi, Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Luca Cingi, Patrizia
Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Carlotta Morini, Paolo Pellati,
Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

Indice

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili attraverso intervento di RE nei soli seguenti casi:

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, di cui all'art. 4.1.3;
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

(omissis)

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili attraverso intervento di RE, al di fuori dell'ACS1, ACS2 e dei casi previsti dal comma 3, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, di cui all'art. 4.1.3;
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

3. Al di fuori dei casi previsti dal comma 1, negli ambiti urbani consolidati AUC, ASP, e nella città storica limitatamente all'ACS 3 e ACS 4 attraverso intervento di RE riconducibile al ripristino tipologico, di cui alla lettera e dell'allegato all'art.9 comma 1 della L.R. 15/2013, è possibile ricostruire edifici diroccati o demoliti entro il termine di 24 mesi dal verificarsi dell'evento, trascorsi i quali il diritto alla ricostruzione dei volumi mancanti viene meno. La ricostruzione dell'edificio originario dovrà essere desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.

L'intervento di RE deve prevedere:

- la ricomposizione del volume originario, purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%. Si potranno consentire scostamenti maggiori, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4).

- il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (aperture, marcapiani, rosoni, grigliati, ecc.) sia con i materiali inalterati ancora presenti sul posto sia con materiale di recupero,

- la ricostruzione degli elementi stilistici ed architettonici di valore come d'impianto, con materiali tradizionali.

(omissis)

La Legge Regionale 15 parla solo di VOLUME e non di SEDIME e SAGOMA. si potrebbe modificare MANTENENDO, A PARITA' DI VOLUME, IL 20% DEL SEDIME PREESISTENTE consentendo in questo modo di modificare la sagoma ed anche il sedime

**TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI
DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC**

**CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI
GENERALI**

(omissis)

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

In tutti gli edifici legittimamente esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento di RE può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficiamento energetico) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010.

La Legge Regionale 15 parla solo di VOLUME e non di SEDIME e SAGOMA. si potrebbe modificare MANTENENDO, A PARITA' DI VOLUME, IL 20% DEL SEDIME PREESISTENTE consentendo in questo modo di modificare la sagoma ed anche il sedime

Vigente

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1 o a2 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi d1 o d2), attività agrituristiche (d7) e altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5).	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, d5, d7, f6.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1 o d2), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, cantine). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P1) nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>L'uso b2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del RUE (16/04/2009) è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui al comma 2.</p>
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c3, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7.</p> <p>E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenti (ripostigli, autorimesse pertinenti) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). Per quanto riguarda l'uso c3 esso è limitato a magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie.</p>
c)	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, c1, c2, c3), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d6, d7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14, b15, b16, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d7) o per gli usi b2, b4, b14.</p> <p>Per le unità ad uso e1 o e2 sono ammissibili gli usi e1 ed e2.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2).	b4, b10.1, b10.2.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2).	f2 (non è ammesso cambio d'uso).
h)	Serre fisse (uso d4).	d4 (non è ammesso il cambio d'uso).

(omissis)

Proposta di Variante

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1 o a2 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi d1 o d2), attività agrituristiche (d7) e altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5).	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, d5, d7, f6, b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p style="background-color: #f0f0f0;">Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1 o d2), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, cantine). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P1) nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>L'uso b2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del RUE (16/04/2009) è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui al comma 2.</p>
	<p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in DUE unità immobiliari facenti capo allo stessa famiglia ed in un numero massimo che risulta dividendo la SC preesistente per 200</p>	
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c3, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7, b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). Per quanto riguarda l'uso c3 esso è limitato a magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie.</p>
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, c1, c2, c3), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d6, d7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti, e l'uso b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14, b15, b16, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d7) o per gli usi b2, b4, b14.</p> <p>Per le unità ad uso e1 o e2 sono ammissibili gli usi e1 ed e2.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2).	b4, b10.1, b10.2.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2).	f2 (non è ammesso cambio d'uso).
h)	Serre fisse (uso d4).	d4 (non è ammesso il cambio d'uso).

(omissis)

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici e i manufatti che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'art. 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

(omissis)

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici e i manufatti che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'art. 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

3. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato R4, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio.

Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere ricercate le soluzioni conservative più appropriate, approfondendo preventivamente gli aspetti strutturali.

Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali ed architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.

4. Per gli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale gli interventi di ristrutturazione dovranno essere supportati da una esauriente perizia sulla conservabilità delle componenti originarie, (tipologiche, testimoniali, architettoniche, materiche, cromatiche) individuando la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui. L'analisi suddetta, che attesti la non conservabilità delle componenti originarie, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3a individuata nell'elaborato R4, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, **sedime** e volume. L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere positivo della CQAP.

5. L'intervento di RE nella categoria 3b può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma **e del medesimo sedime** dell'edificio preesistente e a parità di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Di norma l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 04 alle NA del PTCP 2010, con particolare riferimento all'art. 2.3.2.

6. La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.

(omissis)

TOGLIERE. da valutare in riferimento alla REALE posizione del fabbricato. Presenza di ostacoli come fossi, canali, stradelli, fabbricati che di per se non costituiscono fasce di rispetto. da MOTIVARE e lasciare il parere alla CQAP

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità agricola deve essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore o del coniuge o di consanguinei fino al secondo grado dei suddetti, e può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RE, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale.

3. **Centro aziendale agricolo** - Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. **Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)** - di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C.

5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** - Si considera IAP, ai sensi del D.lgs. 99/2004, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, REA per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici

esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al precedente Capo 4.6.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di NC, RE il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1985 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, RE e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di:

- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 10,00 o una superficie coperta superiore a mq 2.000, ad integrazione di centri aziendali pre-esistenti,
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 8,00, o una superficie coperta superiore a mq 800 se in posizione isolata negli ambiti ad alta vocazione produttiva (AVP),
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 6,00, o una superficie coperta superiore a mq 500 se in posizione isolata negli altri ambiti del territorio rurale,

la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio dell'inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a rappresentare:

- lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli

elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);

- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
- l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
- l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

Art. 4.7.4 - Interventi di NC, RE per uso a1: residenza

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi RE, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.lgs. 228/2001. Oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità agricola sprovvista di edificio abitativo non è ammessa nell'ambito agricolo periurbano; negli altri ambiti agricoli è ammessa alle seguenti condizioni:

- la domanda sia presentata da un imprenditore agricolo professionale (IAP) che può usufruire di specifici contributi regionali³⁴,
- l'unità agricola abbia una superficie fondiaria di almeno 10 ha e sia frutto di frazionamenti o cessione di fabbricati abitativi avvenuti non oltre il 29/04/1999³⁵.

3. Modalità di attuazione:

- per gli interventi di RE ed NC limitatamente all'ampliamento: intervento edilizio diretto;
- per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
- per gli interventi di NC in aziende prive di edificio abitativo: PRAA;

Qualora l'unità agricola comprenda edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, gli interventi di NC sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto al fine di valutare il preventivo recupero ad uso abitativo di tali edifici tutelati, ai sensi dell'art. 4.6.4.

4. Parametri edilizi:

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RE valgono i seguenti parametri:

- SC massima edificabile: 350 mq
- NP max = 2.

34 Si vedano gli indirizzi del Piano regionale di Sviluppo Rurale.

35 Data di adozione di variante generale al PRG 2001.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella ad uso residenziale esistente o progettata nell'ambito dell'unità agricola;
- di quella esistente avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo nei casi di frazionamento di unità aziendali.

5. La SC abitativa di cui al comma precedente può essere ricavata anche dalla ristrutturazione e riuso di preesistenti edifici non abitativi, anche non vincolati.

6. La SC abitativa può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di 3, purché, di norma, all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC in più corpi di fabbrica:

- nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto, o di altro vincolo comportante inedificabilità assoluta (non sono considerate tali le fasce di rispetto stradale o ferroviario);
- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

7. Con l'approvazione di un PRAA che riguardi unità agricole di almeno 10 ettari e che ne dimostri la necessità in relazione alle esigenze produttive e famigliari, è possibile:

- superare la SC massima di cui al comma 4, fino ad un massimo di 450 mq di SC;
- superare il limite dei 3 alloggi, fino ad un massimo di 5;
- distribuire gli alloggi in due corpi di fabbrica, o anche più di due se gli alloggi sono ricavati dal recupero di edifici preesistenti.

Nel caso di aziende zootecniche, a seguito di comprovate esigenze aziendali, è ammessa una SC fino ad un massimo di 600 mq e un limite di alloggi fino ad un massimo di 7, preferibilmente attraverso il recupero di volumetrie esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

Art. 4.7.5 - Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

1. Superficie fondiaria minima dell'unità agricola 3 ha.

2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, RE:

- SC edificabile in rapporto alla superficie dell'unità agricola = 200 mq/ha per i primi 10 ha; + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche).
- SC massima edificabile: = 4.000 mq negli ambiti ad alta vocazione produttiva; = 3.000 mq negli ambiti di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani. Per le unità agricole che abbiano già fabbricati di servizio in quantità superiore: SC massima = SC preesistente alla data di adozione (16/04/2009) delle presenti norme + 10%
- H max (solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani = m 7 (salvo manufatti tecnologici quali i silos).

Vigente

Gli interventi di RE senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile:

- superare la SC edificabile in rapporto alla superficie;
- superare la SC massima.

4. Ricoveri per le attività di orticoltura di tipo sociale negli ambiti agricoli periurbani:

Negli ambiti periurbani, con esclusione delle zone a Parco-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, in relazione ad attività di orticoltura di tipo 'sociale' è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero attrezzi nel rispetto delle seguenti caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive:

- costruzione in legno con Sup massima (Sa) di mq 10; con una sola porta e nessuna finestra;
- H max = m 2,5
- assenza di impianti idrici all'interno.

Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di idonea fideiussione a garanzia dei costi di demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola.

Art. 4.7.6 - Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

1. Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorchè dismessi o diversamente usati.

2. Sempre con riferimento agli allevamenti esistenti, salvo quelli ricadenti nelle zone a Parco-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- SF minima dell'unità agricola: 5 ha;
- UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;
- UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;
- UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;
- SC max = 4.000 mq.

Per le unità agricole che abbiano già fabbricati di servizio in quantità superiore: SC massima = SC preesistente alla data di adozione (16/04/2009) delle presenti norme +A 10%.

Gli interventi di RE senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Non sono considerati nel calcolo della SC, interventi di stoccaggio e trattamento degli affluenti derivanti da allevamento (bacini e lagoni) che non implicano la realizzazione di fabbricati (di cui all'art. 1.2.2).

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la SC massima.

3. Nuovi allevamenti, e interventi relativi a quelli esistenti negli ambiti agricoli periurbani che non rientrano nei limiti di cui al primo comma possono essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

(omissis)

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. Unità fondiaria agricola

1.1 Ai fini degli strumenti urbanistici, per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP, cooperative IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i.e del D.lgs. 29/03/2004 n.99.

1.2 L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

1.3 L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento può essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore agricolo, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato o con altri diritti reali di godimento quali: usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L.203/1982. Tali contratti devono avere una durata minima di anni 10 decorrenti dalla data di richiesta del titolo abilitativo che regola l'intervento (atti d'obbligo, PRAA).

1.4 Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000.

1.5 I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito **atto unilaterale d'obbligo** da parte dei soggetti come identificati al comma 1, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

1.6 Il vincolo che limita la possibilità di edificare decade a seguito della demolizione dei fabbricati anche prima del decorso decennale dell'atto d'obbligo previa presentazione di idoneo titolo abilitativo. In tal caso il richiedente dovrà curare la richiesta di cancellazione del vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari trasmettendo poi copia conforme degli atti ufficiali all'Amministrazione Comunale.

1.7 Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni limitrofi, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).

1.8 Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da appezzamenti di terreno aventi

aggiungere: DELLA DURATA
NON SUPERIORE ad ANNI 10

se si superano gli indici altrimenti PdC e convenzione con entrambi i Comuni con esplicitazione delle relative superfici asservite. Molti Comuni hanno tempistiche lunghe per l'approvazione dei PRAA

Proposta di Variante

diversa articolazione di ambito rurale, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi deve rispettare sempre i vincoli di intervento e culturali previsti nei singoli ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale. In tal caso, le diverse potenzialità edificatorie relative a ciascun appezzamento di terreno, potranno essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti che ammettono l'intervento previsto nel progetto.

1.9 In conformità al PTCP e PSC, gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo D1 che di unità residenziali eventualmente previsti, di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti ad una distanza da questi non superiore a mt 50 o in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente.

2. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)

Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale.

Ai fini della normativa urbanistica ed edilizia dei successivi articoli, le unità agricole vengono classificate in relazione all'estensione dei terreni asserviti:

- unità agricola di carattere familiare:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente di estensione inferiore ai 3 ha di SF

- unità agricola di carattere aziendale:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente di estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha

- unità agricola di carattere produttivo:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente di estensione superiore ai 10 ha

3. Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. Soggetti aventi titolo

4.1 Imprenditore agricolo professionale (IAP) – *colui il quale in possesso di conoscenze e competenze professionali dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società almeno il 50 % del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.* (art. 1 del D.lgs. 29/03/2004 n.99 e s.m.i)

E' previsto il riconoscimento di IAP anche alle società di persone, di capitali o cooperative che abbiano come oggetto esclusivo l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art.2135 cc e per i quali sussistano i requisiti di cui al D.lgs. 29/03/2004 n.99.

Lo IAP deve essere in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata dagli organi competenti, in data non anteriore a sei mesi.

Il possesso della suddetta documentazione viene autocertificata dal richiedente in sede di presentazione dell'istanza del titolo abilitativo e successivamente la stessa documentazione viene acquisita d'ufficio in sede di istruttoria.

4.2 Le presenti norme si applicano anche:

- agli Imprenditori agricoli ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile, che abbiano presentato

gli Organi Competenti NON rilasciano nulla. perchè SEI mesi? in caso di primo insediamento come ci si comporta?

richiesta di finanziamento ai fondi regionali del Piano di Sviluppo Rurale;

- alle cooperative sociali di cui all'art.1 della Legge 381/91 aventi fra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile o di agricoltura sociale di cui alla Legge n.141 del 18 agosto 2015.

5. Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)

I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico – edilizi stabiliti dai successivi articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati, solo con la approvazione di un PRAA finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade.

Il PRAA è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

-per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto;

-per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi come previsto al comma1.

Nei casi in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel Piano approvato.

Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRA. Si richiama in ogni caso quanto previsto al precedente comma 1.

previo presentazione di variante al PRAA stesso che dovrà essere ri-approvata

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi. Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al precedente Capo 4.6.

2. In territorio rurale sono ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzati alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta Comunale.

3. In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è **asservito permanentemente** il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

4. Nei nuovi interventi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

gli atti UNILATERALI D'OBBLIGO di ASSERVIMENTO del TERRENO e del MANTENIMENTO della DELLA DESTINAZIONE D'USO sono decennali !?

Proposta di Variante

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda per il titolo edilizio deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1999 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

6. Gli artt. 4.7.4, 4.7.5 e 4.7.6 declinano, per i tre ambiti in cui si articola il territorio rurale (ambito agricolo periurbano, ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva), le modalità d'attuazione, gli interventi e funzioni ammesse precisando indici urbanistici ed edilizi.

7. Attraverso ristrutturazione urbanistica dell'insediamento rurale, con PDC convenzionato e previo parere della CQAP, è assentibile la demolizione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario nonché di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e la loro possibile ricostruzione solo nel caso di strutture legittimamente costruite o autorizzate, a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dall'art. 4.7.4 e seguenti. L'eventuale ricostruzione dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NA del PTCP 2010 e dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza

8. Misure compensative a carattere ambientale

A seguito di interventi di NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di SC realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. La nuova vegetazione arborea o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo i corsi d'acqua o le canaline di scolo esistenti sul fondo, lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del fondo o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere approntata prima della fine dei lavori dell'intervento edilizio di riferimento.

Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione e NC la richiesta del titolo edilizio dovrà essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei convisivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

2. Lo studio dell'inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a

rappresentare:

- lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
- l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
- l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

3. Le nuove edificazioni o gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, ove ammessi dagli articoli successivi, devono comunque essere ubicati in prossimità agli edifici esistenti, escludendo l'edificazione sparsa, salvo esigenze di carattere igienico sanitario diversamente normate, e realizzati con riferimento alle tipologie costruttive tradizionali del territorio rurale reggiano. Ove si renda necessario, per motivazioni tecniche, la realizzazione di edifici o strutture differenti devono essere previsti opportuni sistemi di ambientazione con particolare riferimento ai punti di vista di maggiore pregio o maggiormente frequentati.

In particolare devono essere rispettate le seguenti indicazioni progettuali:

3.1 Corretto inserimento paesaggistico

Negli ambiti agricoli, e in particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico, l'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere ~~possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigata attraverso opportune schermature, anche vegetali.~~

Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno comprendere in un unico edificio anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi. Tali nuove costruzioni dovranno essere ubicate in prossimità ai complessi edificati preesistenti ed integrate nell'ambito dell'area cortiliva secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi di cui all'allegato 4a delle NA del PTCP 2010.

3.2 Leggibilità degli spazi

Nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici. Gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali significativi che siano testimonianza dell'impianto tradizionale del territorio agricolo vanno mantenuti o ripristinati.

3.3 Permeabilità in zona agricola

Nella sistemazione delle aree pertinenziali del centro aziendale esterne va minimizzata

TOGLIERE. Silos, Vasche liquami, Biogas ecc. non possono essere contenuti. cosa si intende per corpi tecnici particolari?

Proposta di Variante

l'impermeabilizzazione del suolo. Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), ammesse ed altri interventi, possono essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza intesa come quattro volte l'area di sedime degli edifici esistenti. L'area di pertinenza degli edifici non può essere utilizzata per attività a cielo aperto quali depositi, esposizioni di merci e similari.

4.7.4 Ambito agricolo periurbano (AAP)

Ambiti agricoli individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri abitati all'interno dei quali si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, la promozione di attività integrative e multifunzionali del reddito agrario e l'incremento del valore ecologico.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

-unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 500 mq.

-unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° mq/ha, attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 3.000 mq.

-altezza massima mt. 8,50, ovvero pari a quella esistente se è superiore, esclusi silos e particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.

Se SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

attività di trasformazione CONNESSE con attività aziendale (CASEIFICI, CANTINE ECC.)

Attraverso PRAA è possibile superare SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. In relazione ad attività di orticoltura di tipo 'sociale' e di attività di vendita diretta di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e impianti.

- Sa massima di mq 10; con una sola porta e nessuna finestra;
- H max = m 2,5

Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di idonea fideiussione a garanzia dei costi di demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola. Tali possibilità sono escluse nei Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare.

4. Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, salvo quelli ricadenti nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricole di tipo familiare: gli interventi sono ammessi in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento; in via subordinata e nel solo caso in cui non esistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, purché ubicati in prossimità agli edifici esistenti con intervento edilizio diretto: 200 mq/ha.

SC massima edificabile= 500 mq.

- unità agricole di tipo aziendale e produttivo SC massima = SC preesistente alla data di adozione delle presenti norme (16/04/2009) + ampliamento una tantum pari al 20% della SC preesistente.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

chi ha attività e non riside sul terreno in quanto non ha mai potuto costruire nulla CONTINUA a non poter costruire.
si chiede di dare un minimo di possibilità anche a coloro che NON hanno fabbricati sul podere.

5. Nuovi centri aziendali

Nuovi centri aziendali non sono ammessi nei Parchi del Crostolo e del Rodano /Acque Chiare.

Per unità agricole di tipo familiare è ammessa la RE e NC per usi d1 e d2 (limitatamente ad allevamenti di zootecnia minore), correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo. 200 mq/ha; SC massima edificabile= 500 mq.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ~~ad hangar~~ costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento

Togliere ad "hangar"
lasciare solo strutture
leggere

Proposta di Variante

in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.

Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

4.7.5 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico, caratterizzati dalla compresenza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, all'interno dei quali si perseguono azioni finalizzate alla salvaguardia e potenziamento delle attività agricole, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici del territorio.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi,

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Interventi di NC

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare e aziendale: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 4.000 mq

- unità agricola di tipo produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 4.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare SC massima, la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. Interventi di RE e NC per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 4.000 mq

- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 4.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per centri agricoli di tipo familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad ~~hangar~~ costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si

Togliere ad "hangar"
lasciare solo strutture
leggere

chi ha attività e non risiede sul terreno in quanto non ha mai potuto costruire nulla CONTINUA a non poter costruire.
si chiede di dare un minimo di possibilità anche a coloro che NON hanno fabbricati sul podere.

attività di trasformazione
CONNESSE con attività
aziendale (CASEIFICI,
CANTINE ECC.)

Proposta di Variante

impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per centri agricoli di tipo aziendale è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

4.7.6 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva caratterizzati da suoli produttivi ad alta specializzazione agricola, nei quali favorire la sostenibilità ambientale dell'attività produttiva agricola, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Interventi di NC

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare e aziendale: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq

- unità agricola di tipo produttivo: 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare SC massima, la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq

- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 5.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per centri agricoli di tipo familiare è ammessa la **NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo**. 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ~~ad~~

chi ha attività e non risiede sul terreno in quanto non ha mai potuto costruire nulla CONTINUA a non poter costruire.
si chiede di dare un minimo di possibilità anche a coloro che NON hanno fabbricati sul podere.

attività di trasformazione
CONNESSE con attività
aziendale (CASEIFICI,
CANTINE ECC.)

Proposta di Variante

Togliere ad "hangar"
lasciare solo strutture
leggere

~~hangar~~ costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per centri agricoli di tipo aziendale 300 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.

Per centri agricoli di tipo produttivo è ammesso frazionamento per aziende < 10.000 e accorpamento fino a 10.000 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

(omissis)

chiarire, non è
chiaro cosa si
intende

Visualizzazione protocollo **PROTOCOLLO GENERALE 2016 / 0018964 (Arrivo) SEZIONE GENERALE**



Protocollo in:	ARRIVO	Anteatto	/
		Tipo Documento	DOCUMENTO
		Tramite	PEC

Mittente	COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	Smistamenti	SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Oggetto	PRESENTA OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE NORMATIVA "RUE" 2016	Classifica	0602 Urbanistica: strumenti di attuazione del piano regolatore generale
		Fascicolo	

ESTREMI	Data Allegati	Numero	Importo
ATTRIBUTI	Primo Attributo	Secondo Attributo	

Affare

Annotazioni

Elenco Allegati

Data Arrivo	16/03/2016	Visibilità	4
-------------	------------	------------	---

Inserito da **CAVALA - Cavallini Assunta il 17/03/2016 alle 08:06**

Documenti Allegati	DOCUMENTO ORIGINALE - opec281_20160316143813_04455_03_1_15_pec_aruba_it.eml
	ALLEGATO 1 - P 267 2016 03 14 Comune RE variazioni RUE.pdf
	ALLEGATO 2 - 2016 03 Coll Geom Osservazioni RUE Comune RE.pdf

[Indietro](#)



Reggio Emilia, 14/03/2016

prot. n. 267/2016

Spett.le
Assessore Alex Pratissoli
Servizio Rigenerazione Urbana
Comune di Reggio Emilia
E-mail: Segreteria.AssessorePratissoli@municipio.re.it

Spett.le
Bertani Marco
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
Comune di Reggio Emilia
E-mail: Marco.Bertani@municipio.re.it

Oggetto : Osservazioni alla variante normativa “RUE” 2016

Facendo seguito agli incontri avuti ed agli accordi presi nei giorni scorsi, ringraziando per il gradito coinvolgimento del nostro Collegio Professionale, siamo con la presente ad inviare le Osservazioni al Vigente “RUE” del Comune di Reggio Emilia, che come sempre con puro spirito costruttivo poniamo alla Vostra spettabile attenzione sperando di poter apportare un contributo positivo a vantaggio di tutti gli operatori del settore e della comunità che da tale strumento trae le necessarie indicazioni per poter intervenire con rigore sul proprio territorio.

A seguire nell'allegato, si indicano le più urgenti ed evidenti modifiche da noi ritenute utili e funzionali per gli operatori, con l'auspicio di poterle utilizzare come base per impostare una revisione normativa di dettaglio condivisa.

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione che vorrete concedere alle sommarie proposte qui avanzate, ribadendo ancora la piena disponibilità a fornire il nostro contributo tecnico istituzionale ai tavoli di confronto che gradirete convocare, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

IL PRESIDENTE
(Geom. Francesco Spallanzani)

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Via A. Pansa n. 35 – 42124 Reggio Emilia – Tel. 0522/515242 – Fax 0522/513956
E-mail: segreteria@collegiogeometri.re.it – PEC: collegio.reggioemilia@geopec.it
www.collegiogeometri.re.it - Codice fiscale 80010630350

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

Nell'intento di favorire il recupero dell'esistente a scapito di nuove edificazioni si ritiene eccessivamente restrittivo l'applicazione dell'intervento di RE agli edifici diroccati e/o demoliti, ciò soprattutto con riferimento alla normativa nazionale (D.P.R. 380/2001) che, di fatto, non pone alcuna restrizione e/o limitazioni se non per i fabbricati tutelati ai sensi del D.lvo 42/2004, per i quali, unico vincolo imposto, è il mantenimento della sagoma. L'articolazione normativa proposta sembrerebbe in contrasto con la definizione Nazionale.

In subordine, al fine di maggiore chiarezza applicativa, si propone eventualmente di modificare l'art. 1.1.10 come segue:

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili attraverso intervento di RE, *prevalendo le seguenti disposizioni su quelle specifiche di ambito se non diversamente stabilito, al di fuori dell'ACS1, ACS2 e⁴ dei casi previsti dal comma 3,* esclusivamente nei seguenti casi:

a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storicoarchitettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, di cui all'art. 4.1.3. *Per gli edifici posti negli ambiti ACS1 e ACS2, dovranno essere rispettati, per quanto possibile e pertinente, gli interventi previsti sulla base della classificazione di cui all'elaborato R.3.1;*

In generale, comunque, per la ricostruzione di edifici tutelati dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e l'intervento di RE dovrà prevedere:

- il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (aperture, marcapiani, rosoni, grigliati, ecc.) sia con i materiali inalterati ancora presenti sul posto sia con materiale di recupero,

- la ricostruzione degli elementi stilistici ed architettonici di valore come d'impianto, con materiali tradizionali.

b) che, *per il territorio rurale,* sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);

c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

d) negli ambiti urbani consolidati AUC, ASP e APF ed in quelli ACS 3 e ACS 4 attraverso intervento di RE riconducibile al ripristino tipologico, di cui alla lettera e dell'allegato all'art.9 comma 1 della L.R. 15/2013. La ricostruzione dell'edificio originario dovrà essere desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.

~~Noi casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.²~~

~~3. Al di fuori dei casi previsti dal comma 1, negli ambiti urbani consolidati AUC, ASP, e nella città storica limitatamente all'ACS 3 e ACS 4 attraverso intervento di RE riconducibile al ripristino tipologico, di cui alla lettera e dell'allegato all'art.9 comma 1 della L.R. 15/2013, è possibile ricostruire edifici diroccati e demoliti entro il termine di 24 mesi dal verificarsi dell'evento, trascorsi i quali il diritto alla ricostruzione~~

¹ Si ricomprenderebbe la possibilità di ricostruzione negli ambiti ACS come previsto nell'elaborato R.3.1 inserendolo nel punto successivo.

² Si limiterebbe tale vincolo ai soli edifici tutelati, inseriti nella lettera a)

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia

Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

~~dei volumi mancanti viene meno³. La ricostruzione dell'edificio originario dovrà essere desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.~~

In generale l'intervento di RE deve prevedere:

- la ricomposizione del volume originario, purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%. Si potranno, consentire scostamenti maggiori, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4).

~~– il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (aperture, marcapiani, rosoni, grigliati, ecc.) sia con i materiali inalterati ancora presenti sul posto sia con materiale di recupero;~~

~~– la ricostruzione degli elementi stilistici ed architettonici di valore come d'impianto, con materiali tradizionali.⁴~~

All'art. 4.6.3 è stato omissis, forse per refuso, il comma 2 relativo al CD senza opere.

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici legittimamente esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento di RE può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficiamento energetico) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%. Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010.

2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

Tenuto conto delle caratteristiche statiche e le condizioni tipiche dei fabbricati rurali di valore tipologico (spesso privi di fondazioni, con tamponamenti e murature portanti di esiguo spessore, strutture di piano e copertura inadeguate) risulta di frequente estremamente oneroso ogni intervento di adeguamento sismico (spesso reso obbligatorio

³ Appare oltremodo limitativo imporre un termine temporale entro cui attuare la ricostruzione, in evidente contrasto con la normativa sovraordinata (D.p.R. 380/2001), soprattutto in considerazione dell'attuale fase di ristrettezze economiche. Se proprio volesse mantenersi un termine si ritiene dovrebbe essere più esteso oppure fare riferimento agli edifici esistenti alla data del D.p.R. 380/2001.

⁴ Si limiterebbe tale vincolo ai soli edifici tutelati, inseriti nella lettera a)

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

dal cambio di classe d'uso o dall'attuale stato di inagibilità). Costi che, poi, dovranno sommarsi a quelli per il restauro/recupero di edifici aventi spesso superfici estese.

Ciò fa sì che diventi improponibile qualsivoglia intervento sui numerosi edifici dismessi in territorio rurale che saranno (come sono) inevitabilmente destinati alla rovina (con buona pace per la salvaguardia e tutela!!).

Si ritiene che non necessariamente la salvaguardia dei valori tipologici e testimoniali di tali edifici sia attuabile esclusivamente “conservando” le strutture esistenti (spesso incoerenti, lesionate, impregnate di sali e umidità risalente....) ma, eventualmente, anche attraverso una ricostruzione secondo più attuali criteri di sicurezza antisismica e contenimento energetico preservando le principali caratteristiche e peculiarità anche col recupero di elementi e componenti originari.

Sempre con l'intento di incentivare il recupero dell'esistente a scapito della nuova edificazione sarebbe quindi auspicabile poter estendere la possibilità di RE con demolizione e fedele ricostruzione.

Questo potrebbe avvenire ammettendo l'intervento di RE con demolizione e fedele ricostruzione anche per gli edifici classificati con categoria d'intervento “2B” nell'elaborato R4, oppure attraverso la possibilità di riclassificare alcuni edifici con procedure snelle (ad esempio integrando il comma 3 dell'art. 4.6.4 come proposto di seguito).

Altrimenti, per analogia ed equità con le modifiche apportate in Variante, attraverso un più accurato ed esteso riesame delle classificazioni assegnate.

Si intende far rilevare che attualmente nell'elaborato R4 sono rimasti classificati in categoria “2B” anche numerosi fabbricati a porta morta senza particolari elementi di valore architettonico edificati nel 1920-30, abbandonati ed in pessime condizioni manutentive che non potranno mai essere “restaurati” secondo i criteri e norme vigenti e proposte.

Tale classificazione si basa su indagini non recenti (precedenti all'ultimo evento sismico) non sempre appropriate e solo un'esigua parte dei soggetti interessati è adeguatamente informato per poter eventualmente presentare osservazioni per la revisione della classificazione.

In subordine, per maggior chiarezza applicativa si propone di integrare come segue l'art. 4.6.4

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici e i manufatti che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'art. 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

3. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato R4, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio. *A seguito di dettagliata analisi ed indagini sulla base di idonea relazione che valuti gli aspetti tipologici, architettonici, statici e lo stato di conservazione, in sede progettuale potrebbe essere proposta una più adeguata ed aggiornata classificazione della categoria di intervento ammessa, che dovrà essere approvata dalla CQAP.*

Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere ricercate le soluzioni conservative più appropriate, approfondendo preventivamente gli aspetti strutturali.

Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali ed architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

4. Per gli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale gli interventi di ristrutturazione dovranno essere supportati da una esauriente perizia sulla conservabilità/recupero delle componenti originarie, (tipologiche, testimoniali, architettoniche, materiche, cromatiche) individuando la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui. L'analisi suddetta, che attesti la non conservabilità delle componenti originarie o l'eccessiva onerosità degli interventi di adeguamento sismico, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3a individuata nell'elaborato R4, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, sedime e volume. Si potranno consentire scostamenti entro il 20% sul sedime, nei soli casi in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4).

L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere positivo della CQAP.

5. L'intervento di RE nella categoria 3b può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e a parità di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Si potranno consentire scostamenti entro il 20% sul sedime, nei soli casi in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4).

Di norma l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 04 alle NA del PTCP 2010, con particolare riferimento all'art. 2.3.2.

6. La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.

Si propongono alcune integrazioni sugli articoli seguenti

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

.....
1.5 I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità **decennale** viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati al comma 1, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

1.6 Il vincolo che limita la possibilità di edificare decade a seguito della demolizione dei fabbricati anche prima del decorso decennale dell'atto d'obbligo previa presentazione di idoneo titolo abilitativo. In tal caso il richiedente dovrà curare la richiesta di cancellazione del vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari trasmettendo poi copia conforme degli atti ufficiali all'Amministrazione Comunale.

1.7 Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni limitrofi **o comunque, solo per motivati particolari e specifici casi, all'interno della Provincia,**⁵ l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).

2. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)

Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale.

Ai fini della normativa urbanistica ed edilizia dei successivi articoli, le unità agricole vengono classificate in relazione all'estensione dei terreni asserviti:

- unità agricola di carattere familiare:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità ~~tecnico-economica~~ fondiaria agricola ⁶ condotta unitariamente di estensione inferiore ai 3 ha di SF

- unità agricola di carattere aziendale:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità ~~tecnico-economica~~ fondiaria agricola condotta unitariamente di estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha

- unità agricola di carattere produttivo:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità ~~tecnico-economica~~ fondiaria agricola condotta unitariamente di estensione superiore ai 10 ha

⁵ Per specifiche attività (es. apicoltura....) potrebbe essere necessario utilizzare terreni posti in collina o montagna.

⁶ Sembra più corretto riportare la definizione di cui all'art. 4.7.1

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi. Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al precedente Capo 4.6.

2. In territorio rurale sono ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzati alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta Comunale.

3. In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito ~~permanentemente~~ il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, ~~in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio.~~⁷
Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

4. Nei nuovi interventi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

In generale l'intervento di RE, se non riguardante edifici classificati di valore storicoarchitettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, di cui all'art. 4.1.3 può prevedere anche scostamenti di sedime e sagoma. L'eventuale spostamento dovrà seguire per quanto attiene il posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NA del PTCP 2010 e dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.

.....

⁷ Pare eccessivo, se non addirittura illegittimo, l'asservimento "permanente", per di più a fronte di un atto unilaterale d'obbligo decennale e non pertinente il riferimento agli indici del momento dell'edificabilità. Per i fini e verifiche necessari si ritiene siano sufficienti l'atto di vincolo e comunque il riconteggio di tutte le superfici già edificate sui terreni oggetto d'intervento.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

Per la realizzazione di nuove abitazioni rurali si ritiene debba tenersi in considerazione che oltre all'eventuale recupero di fabbricati dismessi potrebbero essere presenti anche fabbricati costruiti relativamente di recente (anni 70-80), in genere sviluppati su tre piani con ampi locali accessori non recuperabili ad uso abitativo (interrati, sottotetti, piani terra con h=2,20-2,40). Per consentire di aumentare la disponibilità di unità abitative (fino al massimo di 3) risulta limitativo il limite imposto riferito alla SC.

4.7.4 Ambito agricolo periurbano (AAP)

Ambiti agricoli individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri abitati all'interno dei quali si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, la promozione di attività integrative e multifunzionali del reddito agrario e l'incremento del valore ecologico.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

E' ammessa la NC solo se la SC ~~recuperata~~ recuperabile dalla ristrutturazione degli edifici esistenti e/o già utilizzata ad uso abitativo è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di ~~tale SC~~ Su 330 mq massima complessiva e 350 mq. di SC in NC per ~~e~~ massimo di complessivi 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

4.7.5 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico, caratterizzati dalla compresenza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, all'interno dei quali si perseguono azioni finalizzate alla salvaguardia e potenziamento delle attività agricole, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici del territorio.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi,

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Interventi di NC

~~*La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.⁸*~~

~~*E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.*~~

~~*E' ammessa la NC solo se la SC recuperabile dalla ristrutturazione degli edifici esistenti e/o già utilizzata ad uso abitativo è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di Su 330 mq massima complessiva e 350 mq. di SC in NC per un massimo di complessivi 3 alloggi.*~~

~~*Nel recupero degli edifici esistenti deve darsi, in genere, priorità agli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola ed agli edifici esistenti originariamente ad uso abitativo. Diverse priorità, adeguatamente motivate, dovranno essere valutate dalla CQAP.*~~

~~*Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.*~~

~~*Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.*~~

~~*Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.*~~

4. Nuovi centri agricoli aziendali

~~*Per centri agricoli di tipo unità agricola di carattere familiare è ammessa la NC esclusivamente subordinata correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: con Uf max = 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.*~~

~~*Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.*~~

~~*Per centri agricoli di unità agricola di carattere tipo aziendale è ammessa la NC esclusivamente subordinata correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: con Uf max = 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.*~~

⁸ Sembra che, contrariamente all'art. precedente e poco coerentemente col comma successivo, che sia ammessa la NC solo in presenza di fabbricati tutelati (.."consentita unicamente"...)...se non ci fossero? Sarebbe più opportuno e coerente riportare quanto previsto all'art. precedente.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Commissione Edilizia Urbanistica e Territorio

Osservazioni alla Variante normativa del RUE – elaborato R1 adottata in data 21.12.2015
dal Comune di REGGIO EMILIA

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

4.7.6 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva caratterizzati da suoli produttivi ad alta specializzazione agricola, nei quali favorire la sostenibilità ambientale dell'attività produttiva agricola, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

Vedi artt. Precedenti

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per ~~centri agricoli di tipo~~ **unità agricola di carattere familiare** è ammessa la NC **esclusivamente subordinata correlata** al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: **col seguente indice Uf max = 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.**

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per ~~centri agricoli di~~ **unità agricola di carattere tipo** aziendale: **Uf max = 300 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.**

Per ~~centri agricoli di~~ **unità agricola di carattere tipo** produttivo è ammesso frazionamento per aziende ~~≠ 40.000~~ con unità fondiaria **< (?) ha 10** ed accorpamento di aziende **con unità fondiaria fino (?) a ha 10** ~~≠ 40.000~~ attraverso PUA approvato in Giunta Comunale.⁹

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.
(omissis)

⁹ Non è chiaro, forse si intendeva frazionamento di aziende > 10 ha ed accorpamento di aziende < 10 ha? Nel caso è indispensabile il PUA? Trattandosi di ambiti AVP ed interessanti aziende esistenti