

Allegato A3: proposte di controdeduzione

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

1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Decreto n. 105 del 17/06/2016

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

RISERVE

Riserva 1

Art. 4.7.1 - Soggetti aventi titolo

Tra i soggetti aventi titolo alla realizzazione di interventi in territorio rurale il RUE elenca anche le cooperative sociali di cui all'art. 1 della Legge 381/91 aventi tra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole o di agricoltura sociale.

Riserva 1

Si ritiene necessario specificare, in coerenza con la L.R. 20/2000 ed il PTCP, che nel caso di interventi di nuova costruzione, le cooperative sociali di cui alla L. 381/1991 devono possedere i requisiti richiesti dalle leggi vigenti per essere equiparate ai soggetti aventi titolo.

Riserva 2

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

La norma di RUE introduce la possibilità di demolire e ricostruire in diverso sedime, sempre all'interno dell'insediamento rurale, superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o che ne alterino la leggibilità purché legittimamente costruite. L'intervento di ricollocazione si configurerebbe come ristrutturazione urbanistica dell'insediamento rurale, da realizzarsi con PDC convenzionato e parere della CQAP.

Riserva 2

La ristrutturazione urbanistica è definita dalla LR 12/2013 come l'intervento rivolto "a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale", pertanto tale categoria riguarda, più propriamente, la riqualificazione di tessuti consolidati e non è applicabile agli ambiti del territorio rurale, peraltro non individuati.

Si chiede, pertanto, di eliminare il richiamo all'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Tenuto conto che in tali ambiti la possibilità di demolire edifici esistenti ricostruendoli in altro sedime è concessa al richiedente avente titolo di imprenditore agricolo, si ritiene che l'intervento possa essere adeguatamente valutato attraverso la richiesta di presentazione di un progetto unitario che ne verifichi il corretto inserimento e la coerenza rispetto al contesto.

Nel medesimo articolo vengono inoltre ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia e al reinserimento di soggetti deboli. Tuttavia, pur essendo un comma aggiunto all'interno dell'articolo che disciplina gli interventi in favore delle attività agricole, dalla formulazione ciò non si evince chiaramente

Riserva 3

Artt. 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.7.6 - PRAA e deroga agli indici di edificabilità

Il RUE definisce le soglie di edificabilità per le aziende agricole e stabilisce i casi in cui tali soglie siano derogabili sulla base della presentazione di un PRAA. La legge regionale 20/2000 non prevede più che gli interventi preventivi in territorio rurale possano derogare agli indici edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico, come avveniva in regime di LR 47/78 per i PSA. Tuttavia il RUE, che ha un'ampia discrezionalità normativa, può prevedere e disciplinare indici o limiti agevolati nel caso vi sia un Piano agricolo - PRAA, a condizione che non sia una generica deroga, ma vengano stabiliti limiti precisi.

Riserva 3

Si chiede pertanto di specificare tali limiti massimi nel RUE laddove non riportati.

Riserva 4

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

La norma introduce la possibilità di intervenire mediante demolizione e ricostruzione senza modifica di sagoma, sedime e volume su edifici assoggettati alla sola categoria di tutela 3A sulla base di una analisi che attesti la non conservabilità delle componenti originarie e previo parere della CQAP.

Riserva 4

La scelta di riportare alla scala di progetto (edilizia) la possibilità di modificare le categorie di intervento su edifici oggetto di tutela, previa sola determinazione di un organo meramente consultivo (quale la CQAP), senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico risulta in contrasto con quanto disposto dall'art. A-9, comma 2 della LR 20/2000 e dal PTCP (allegato 7 NA, punto 7.8). Tali norme affidano la determinazione (e variazione) delle categorie di intervento esclusivamente allo strumento urbanistico, come peraltro il Comune ha intrapreso con la variante al RUE in esame.

Si chiede pertanto di modificare la norma, escludendo tale possibilità.

Riserva 5

Elaborato R4 - Disciplina particolareggiata per gli interventi su edifici di interesse storico tipologico

La revisione delle categorie di intervento già attribuite a edifici di interesse storico tipologico ha comportato il "declassamento" di 441 complessi ed edifici in tutto il territorio comunale con l'attribuzione di categorie meno conservative. In particolare, diversi edifici originariamente assoggettati a Restauro e risanamento conservativo (categoria 2a o 2b) sono stati ora sottoposti a Ristrutturazione edilizia (categoria 3a o 3b). Tuttavia in alcune situazioni le motivazioni dichiarate in relazione a giustificazione delle scelte, relative soprattutto al cattivo stato di conservazione e alla non recuperabilità, non trovano riscontro nelle schede dove il declassamento interessa anche edifici in buono stato di conservazione e con alta presenza dei caratteri originari (si vedano, a titolo di esempio, le schede 5C8, 5D28, 9A6, 10B51, 11C1). Vi sono, inoltre, diversi edifici eliminati dalla schedatura talvolta senza una evidente motivazione a supporto e senza un aggiornamento fotografico dello stato di fatto.

Riserva 5

Si chiede pertanto di verificare le schede di censimento degli edifici e ridefinire correttamente, laddove presenti incongruenze di cui sopra, le categorie d'intervento, ovvero di motivare le ragioni del "declassamento" o eliminazione anche alla luce dello stato di fatto.

ADEGUAMENTO

Riserva 1

L'art. 1 della L.R 381/1991 identifica le cooperative sociali quali cooperative che hanno lo scopo di perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini anche attraverso lo svolgimento di attività diverse - agricole, industriali, commerciali o di servizi - finalizzate all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate.

L'art. 2 della stessa L.R prevede che si applicano alle cooperative sociali, in quanto compatibili con la presente legge, le norme relative al settore in cui le cooperative stesse operano.

La promozione e lo sviluppo delle cooperative sociali sul territorio regionale è normato dalla L.R 7/1994 così come modificata dalla L.R 6/1997, che ne regola l'iscrizione all'albo regionale. Come più volte esplicitato dalla Regione Emilia Romagna, l'interpretazione della normativa del PTR circa i soggetti per i quali è ammessa la nuova costruzione in territorio agricolo secondo quanto previsto dall'art. A21 della L.R. 20/2000, risponde all'evoluzione della disciplina urbanistica regionale, la quale consente, nel territorio rurale, la realizzazione di nuove costruzioni solo se funzionali alla conduzione del fondo da parte di aziende agricole.

Pertanto, si deve ritenere che, oltre *all'imprenditore agricolo professionale*, anche altri soggetti titolari di azienda agricola e assimilabili per questo alla figura dello IAP di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, siano legittimati alla realizzazione di strutture previste dalle NTA del PTR, in quanto soddisfano la relazione imprescindibile tra il soggetto che esercita l'attività e il fondo agricolo richiesta dalla disciplina specifica.

Si sottolinea inoltre che tra i principali obiettivi del PSR è *“la rivitalizzazione dell'economia dei territori rurali attraverso azioni di cooperazione e di coordinamento fra soggetti economici presenti sul territorio e in primo luogo fra gli imprenditori agricoli. La presenza di un elevato senso di comunità (spirito associazionistico e cooperativo a livello locale) è stato sottolineato dal partenariato come elemento di forza del tessuto regionale, che deve essere opportunamente valorizzato in particolare in questi territori. Emerge dunque la necessità di sostenere anche forme innovative o sperimentali, legate ad esperienze di coinvolgimento del privato e sociale, quali le Cooperative di Comunità che rappresentano una risposta efficace, legata al protagonismo dei cittadini, per dare risposta ai bisogni comuni e per creare occasioni di occupazione per i giovani in particolare nei territori montani. “*

Si ritiene dunque che l'inserimento delle cooperative sociali di cui all'art. 1 della Legge 381/91 tra i soggetti aventi titolo ad operare in territorio rurale, corrisponda ai più recenti e innovativi obiettivi di sviluppo del concetto di multifunzionalità dell'azienda agricola, nel rispetto dei criteri di sostenibilità sociale, ambientale e territoriale, propri della pianificazione regionale e comunale.

Riserva 2

L'art. 4.7.2 comma 7 delle NA del RUE, così come adottato, introduce il concetto di ristrutturazione urbanistica quale modalità d'intervento per la gestione di operazioni complesse su edifici esistenti con superfetazioni o parti incongrue non originarie da ridefinire nell'assetto planivolumetrico dell'insediamento. Obiettivo della norma adottata era dunque la gestione della riconfigurazione planivolumetrica dell'intervento edilizio, garantendone qualità compositiva e inserimento paesaggistico coerente con il contesto.

Concordando sulla chiara individuazione del campo di applicazione della ristrutturazione urbanistica quale modalità d'intervento applicabile alla riqualificazione di tessuti consolidati secondo quanto previsto dalla L.R 15/2013, si modifica la norma del RUE di cui all'art. 4.7.2 comma 7 elidendo la definizione di ristrutturazione urbanistica e individuando nella valutazione preventiva del progetto d'intervento, di cui all'art. 21 della L.R 15/2013, la modalità ottimale di controllo e gestione dell'attuazione edilizia degli interventi.

Relativamente al secondo punto della riserva si chiarisce in norma, al comma 2 dell'art. 4.7.2, la possibilità di insediamento e ampliamento di strutture di carattere sociale finalizzate alla prevenzione, terapia e reinserimento di soggetti disagiati, o affetti da patologie, esplicitando che l'uso è ammissibile, se non già in essere, all'interno di edifici esistenti, ovvero ne è consentito l'ampliamento se già in essere, previa approvazione di progetto unitario da parte della Giunta Comunale.

Si sottolinea che il PSR 2014-2020 nella Sottomisura: 7.4 - *“Sostegno a investimenti finalizzati all'introduzione, al miglioramento o all'espansione di servizi di base a livello locale per la popolazione rurale, comprese le attività culturali e ricreative, e della relativa infrastruttura”* - individua il fabbisogno F24 *“Mantenere la qualità di vita ed i servizi per fronteggiare i mutamenti demografici”*, da garantire mediante la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici da destinare a strutture polifunzionali che, nel rispetto delle peculiarità rurali, erogano servizi assistenziali di base (sociali, socio-sanitari e sanitari) alla popolazione rurale. I servizi di welfare che prioritariamente potranno essere attivati nei centri polifunzionali sono quelli per l'infanzia e la terza età, a sostegno della popolazione con handicap, delle fasce deboli o temporaneamente in difficoltà.

Riserva 3

Il Capo IV della L.R. 20/2000 individua il programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola quale strumento per regolare la trasformazione e nuova costruzione di

edifici funzionali all'attività agricola, demandando agli strumenti di pianificazione sottordinati e settoriali la definizione delle rispettive modalità attuative. Il RUE 2011, conformemente a quanto previsto da PTCP e PTR individuava il PRAA quale modalità di attuazione per il superamento degli indici definiti dal RUE stesso per attuazione diretta.

D'altronde il RUE rispetta quanto previsto dal PSC all'art.4.7 comma 9 che prevede: *"Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa ("PRAA") atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento."*

Si ritiene la norma coerente con il PSC approvato e con le leggi regionali di governo del territorio.

Riserva 4

La L.R 15/2013, così come modificata, individua nell'allegato all'art. 9 comma 1 la definizione degli interventi edilizi in modo univoco e omogeneo su tutto il territorio regionale, adeguandosi a quanto disposto dalla L 164/2014 che ha introdotto importanti novità sulle definizioni specifiche degli interventi edilizi, con particolare riferimento al concetto di ristrutturazione edilizia, ricomprendendo nella medesima anche interventi di completa demolizione e ricostruzione. L'art. 13 comma 4 della L.R 15/2013 dà facoltà al Comune, all'interno dei propri strumenti urbanistici, di limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante demolizione e ricostruzione.

Si ritiene che, per quanto riguarda il territorio rurale, per la complessità e vastità del territorio nel suo complesso, l'individuazione fatta dal RUE relativamente alle categorie di tutela 3 di cui all'art. 4.1.3 delle NA e assegnate agli edifici di interesse tipologico e testimoniale sia di carattere presuntivo, ovvero punto di riferimento da cui partire per il recupero dell'immobile. Solo attraverso un'analisi delle componenti storiche, architettoniche e strutturali, nel rispetto dunque della caratterizzazione storica dell'edificio e dello stato di effettiva conservabilità dello stesso, possono essere consentiti interventi maggiormente coerenti con la natura dell'edificio, anche eventualmente eccedenti la categoria di tutela attribuita in prima istanza dal RUE.

A fronte di un'analisi che attesti la non conservabilità delle strutture, anche a seguito di sopravvenute modifiche prestazionali richieste dalla legislazione regionale ai fini del recupero strutturale in un intervento conservativo, è consentito previo parere favorevole della CQAP proporre un intervento di demolizione e ricostruzione. Tale scelta è tesa a perseguire il recupero di edifici esistenti anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati a contenere nuova edificazione e consumo di suolo.

Si ritiene che il principio di contrasto al consumo di suolo attraverso interventi sull'esistente più flessibili sia coerente sia con il PSC, che con gli indirizzi regionali in materia di rigenerazione e qualificazione dell'esistente, e non pregiudichi la salvaguardia e tutela del patrimonio storico testimoniale del territorio agricolo.

In conclusione, si ritiene giustificato e quantomai opportuno affidare la valutazione sulla possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici riconosciuti di valore storico culturale alla valutazione della CQAP, che pur avendo, per legge, un ruolo consultivo, è costituita da professionisti di riconosciuta esperienza e professionalità in grado di fornire valida indicazione progettuale sugli interventi edilizi.

Riserva 5

Si ritiene che, per la complessità e vastità del territorio rurale, l'individuazione fatta dal RUE nelle schede di censimento degli edifici, relativamente alle categorie di tutela di cui all'art. 4.1.3 delle NA assegnate agli edifici di interesse tipologico e testimoniale, debba essere assunta quale punto di riferimento da cui partire per il recupero dell'immobile.

In particolare la revisione delle categorie è avvenuta esclusivamente a seguito di verifiche

puntuali sul grado di tutela attribuita in prima istanza dal RUE, per assegnare una possibilità di intervento maggiormente coerente con la natura stessa dell'edificio. Le principali motivazioni di revisione delle categorie di intervento sono derivate da una analisi integrativa che ha rilevato sopraggiunti cambiamenti nello stato di conservazione degli edifici (anche seguito degli ultimi eventi naturali quali il sisma del 2012 e le copiose nevicate degli inverni 2014), nonché dalla volontà di ridefinire l'equilibrio tra livelli di trasformabilità e tutela delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche ancora presenti. Tali motivazioni possono essere riepilogate sinteticamente nei punti successivi, attraverso una semplificazione derivata dalla raggruppamento delle casistiche rilevate nelle schede poste in adozione:

- Sono sopravvenuti cambiamenti in merito allo stato di conservazione dell'edificio, taluni documentati attraverso fotografia, che conseguentemente hanno modificato la presenza di caratteri originari. Tali mutamenti hanno generato un cambiamento nel quadro conoscitivo di riferimento: a seguito della riserva di cui sopra e conseguentemente a tale mutamento, si è provveduto ad aggiornare le schede.

- A fronte della presenza di alcune situazioni riscontrate nel corso degli anni, legate ad interventi privati negli edifici esistenti tutelati, si è resa necessaria un'analisi più dettagliata: la disamina delle schede ha rilevato che alcuni edifici non presentavano più i connotati originari in quanto già sottoposti a interventi edilizi di ristrutturazione. Tale mutamento dei caratteri originali dell'edificio, in taluni casi, era già manifesto dalla documentazione fotografica presente nelle schede vigenti; si è provveduto dunque ad un aggiornamento delle stesse, in coerenza con l'effettivo stato di conservazione dell'edificio. E' stata aggiunta dunque nelle schede, a seguito della riserva in esame, una nota che rileva tale mutamento di stato.

- Per quanto riguarda alcuni edifici, assoggettati a intervento di Restauro e risanamento conservativo, è stata confermata la categoria 2, con modifica da categoria 2a a categoria 2b: pur riconoscendo il valore degli edifici da tutelare, si è reso meno prescrittivo il recupero degli stessi, in quanto trattasi di edifici in cattivo stato di conservazione (di cui circa la metà con tipologia casa quadrata) o su cui è già intervenuta una ristrutturazione, nel rispetto dunque della caratterizzazione storica dell'edificio e dello stato di effettiva conservabilità dello stesso.

- La riclassificazione degli edifici originariamente assoggettati a Restauro e risanamento conservativo ora sottoposti a Ristrutturazione edilizia (categoria 3a/3b) è determinata da una più puntuale valutazione in merito alla modificata normativa sismica, in continuo divenire, che impone in taluni casi l'impraticabilità del recupero edilizio degli edifici. Tale evoluzione normativa ha contribuito a generare episodi di "attesa di diroccamento naturale" a fronte di auspicati interventi di ristrutturazione, perché oggettivamente molto onerosi, orientando de facto a richieste di nuove costruzioni. Al fine di arginare ulteriore consumo di suolo ed investire in reali politiche volte ad azioni di riqualificazione, nell'equilibrio tra salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio e consapevoli che la normativa non deve condurre ad una museificazione bensì ad una valorizzazione del territorio attraverso il recupero del patrimonio edilizio storico, ci si è orientati a garantire una maggiore flessibilità negli interventi nelle azioni di recupero.

- L'eliminazione di alcuni edifici dalla schedatura attiene sostanzialmente a immobili già ristrutturati, edifici diroccati o già demoliti, come si evince dalla scheda stessa. Già nelle schede vigenti l'assenza di caratteri originari relativi all'organismo architettonico e di elementi architettonici di pregio era palesata e documentata dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica. Il rapporto dei restanti edifici nei complessi rispetto al contesto ed i rapporti formali e dimensionali con l'insieme risultano già compromessi e dunque non richiedenti tutela.

Osservazione 1

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

Nel medesimo articolo vengono inoltre ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia e al reinserimento di soggetti deboli. Tuttavia, pur essendo un comma aggiunto all'interno dell'articolo che disciplina gli interventi in favore delle attività agricole, dalla formulazione ciò non si evince chiaramente.

Osservazione 1

Si chiede di precisare, a tal riguardo, che gli interventi che non comportino il recupero di fabbricati esistenti, possono essere effettuati solo da soggetti aventi titolo all'esercizio dell'attività agricola e che tale uso deve limitarsi alle attività connesse all'azienda agricola.

Proposta di controdeduzione: **accolta**

L'art. 4.7.2 comma 2 viene integrato con l'indicazione della possibilità di inserimento di usi a carattere sociale solo in edifici esistenti, ovvero di ampliamenti di strutture già presenti sul territorio.

Osservazione 2

Artt. 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.7.6 - PRAA e deroga agli indici di edificabilità

La disciplina relativa agli usi d1 e d2 per gli ambiti di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva prevede la possibilità di edificare una SC massima superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria in rapporto alla dimensione massima delle diverse tipologie di aziende.

Osservazione 2

Trattandosi, probabilmente, di un errore materiale si chiede di correggere quanto osservato.

Proposta di controdeduzione: **accolta**

Trattandosi di mero errore materiale gli artt. 4.7.5 e 4.7.6 vengono modificati eliminando il riferimento alla SC massima nel caso in cui tale SC sia superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria in rapporto alla dimensione massima delle diverse tipologie di aziende.

2 - AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE E ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPAE)

(Prot. 536 del 22/01/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Parere favorevole

Sono riportate inoltre alcune osservazioni:

1. Per gli usi b5 previsti in territorio rurale, occorre che, lo svolgimento di attività di piccola trasformazione di prodotti agricoli o di produzione artigianale di beni, siano condotte con criteri di minimizzazione degli eventuali impatti ambientali, in acqua, aria e suolo, derivanti dall'attività. Le aziende, se necessario in base all'attività esercitata, dovranno ottenere specifica Autorizzazione Unica Ambientale, per l'attivazione di eventuali scarichi delle acque reflue, per le possibili emissioni in atmosfera, nonché rispettare le normative ambientali in materia di rifiuti prodotti e di eventuali altre norme ambientali specifiche, anche in materia di impatto acustico.

2. Relativamente al recupero e ristrutturazione degli edifici abitativi esistenti fino a 3/5 alloggi, o realizzazione di strutture di carattere sociale, sia privilegiato lo scarico delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura, qualora presente. Se non presente lo scarico delle acque reflue domestiche potrà essere effettuato in acque superficiali o negli strati superficiali del sottosuolo, previo trattamento di depurazione, idoneo ai sensi della normativa regionale vigente e a seguito di rilascio della specifica autorizzazione. Qualora sia prevista la realizzazione di strutture con medio/alta ricettività, la progettazione del sistema di depurazione dovrà tenere conto dell'impatto sui possibili recettori, eventualmente inserendo trattamenti finali di finissaggio/filtrazione prima dello scarico.

Proposta di controdeduzione: **parzialmente accolta**

In merito al punto 1

L'introduzione dell'uso b5 tra gli usi ammissibili negli edifici tutelati e non all'interno del territorio rurale, persegue l'obiettivo di sostenere e favorire la multifunzionalità dell'azienda agricola, quale elemento di forza per promuovere interventi sul territorio rurale nel segno della sostenibilità, finalizzati ad erogare servizi all'ambiente: conservazione e tutela del paesaggio e della biodiversità ma anche servizi alle persone, cultura e tradizioni. Si ritiene indispensabile migliorare la capacità dell'attività agricola di produrre externalità positive, nei confronti dell'ambiente, del territorio, in campo sociale e culturale; difatti la multifunzionalità assume un valore economico nel momento in cui essa diventa strategia aziendale per diversificare le attività in risposta alla domanda di beni e servizi espressa dai cittadini consumatori nei confronti del settore primario. Nel perseguimento di questo obiettivo, l'uso b5 viene regolato e limitato unicamente alla trasformazione di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali, per evitare l'inserimento di usi estranei e non coerenti con le attività proprie del territorio rurale. Si concorda sul fatto che in caso di attività di piccola trasformazione di prodotti agricoli o di produzione artigianale di beni, tali attività dovranno essere condotte con criteri di minimizzazione degli eventuali impatti ambientali, in acqua, aria e suolo, derivanti dall'attività, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In merito al punto 2

Si concorda con quanto evidenziato. A tal fine viene inserito nell'art. 4.7.2 comma 9 la prescrizione, nel recupero/nuova realizzazione di unità residenziali/ ricettive o di carattere sociale, di realizzare lo scarico delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura, qualora presente ovvero realizzare lo scarico delle acque reflue domestiche in acque superficiali o negli strati superficiali del sottosuolo, previo trattamento di depurazione, idoneo ai sensi della normativa regionale vigente e a seguito di rilascio della specifica autorizzazione.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di strutture con medio/alta direttività, in territorio rurale tale uso non è consentito.

3 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELL'EMILIA ROMAGNA

(Prot. 1233 del 08/02/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Parere favorevole

Sono riportate inoltre alcune considerazioni:

In assenza della "Carta delle potenzialità archeologiche", si ritiene indispensabile essere messi al corrente degli interventi che abbiano un impatto significativo sul sottosuolo in termini di estensione (uguale o superiore agli 80 mq) o profondità (uguale o superiore a 1 m.), al fine di poter impartire eventuali misure cautelari e preventive ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004.

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

Per quanto attiene aspetti strettamente attinenti la fase attuativa degli interventi, quali lavori di scavo in aree di interesse archeologico, già tenuti in opportuna considerazione alla scala urbanistica, sono comunque applicabili tutte le disposizioni normative sovraordinate vigenti, ancorchè non espressamente richiamate dalle NA del RUE.

L'Amministrazione Comunale si sta attivando al fine di predisporre la redazione della Carta delle Potenzialità Archeologiche del Territorio, in coerenza con le linee guida all'uso predisposte in ambito regionale. In tale nuovo contesto disciplinare verranno definite le opportune procedure tecnico-amministrative finalizzate alla tutela del patrimonio archeologico. Si propone pertanto di accogliere parzialmente le condizioni proposte.

4 - AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA (AUSL)

(Prot. 0015250 del 19/02/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Sono riportate alcune considerazioni:

1. Per quanto riguarda le modifiche inserite nel Capo 4.7 (...) si propone quanto segue:

- art. 4.7.3, comma 3: è opportuno che, accanto alle prescrizioni volte a ridurre l'impatto paesaggistico, gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento, venga prevista anche la bonifica delle strutture interessate dalla presenza di manufatti in cemento amianto "a vista".

2.- art1. 4.7.4, 4.7.5 e 4.7.6: (...) è necessario che:

a. venga reso esplicito quale sia il dimensionamento complessivo degli spazi a destinazione d2 a disposizione di un'unità agricola: nel testo proposto non è chiaro se le quantità massime individuate siano da intendersi riferite alla sola nuova costruzione o computate al lordo delle superfici di pari uso esistenti (comma 4 dell'art. 4.7.4 e commi 3 degli art1. 4.7.5 e 4.7.6) e di quelle recuperabili da edifici di pari uso anche se dismessi o diversamente usati (il dubbio interpretativo è generato anche dalla presenza di formulazioni forse utilizzate come sinonimi quali, parlando di PRAA, si fa riferimento ad una "SC massima" e "SC massima edificabile"). Per quanto di competenza, in ogni caso, non ci sono preclusioni ad aumenti delle superfici non destinate ad aumentare la quantità dei capi allevabili all'attività zootecnica, ma finalizzate al miglioramento del benessere animale, della qualità delle produzioni ed ad una riduzione degli impatti ambientali.

b. vengano identificati valori dimensionali riferiti alla capacità delle strutture di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni da rapportare a distanze minime che devono essere garantite dal perimetro del territorio urbanizzato, in particolare nelle zone in cui esiste un contatto diretto tra ambiti rurali produttivi ed ambiti urbani. Tali valori dovranno essere di riferimento sia per le trasformazioni degli allevamenti esistenti, che per la realizzazione di nuovi centri agricoli aziendali.

- art. 4.7.6, comma 4 penultimo periodo, per un evidente refuso dattilografico, non viene precisata quale sia l'unità di misura ed i valori effettivi da utilizzare per il frazionamento o l'accorpamento di centri agricoli di tipo produttivo tramite PUA.

Proposta di controdeduzione: accolta

Relativamente al punto 1

In riferimento al miglioramento della sostenibilità ambientale del territorio, si condivide quanto sottolineato nel parere relativamente alla previsione di bonifica delle strutture interessate dalla presenza di manufatti in cemento amianto "a vista" nel caso di interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento di edifici in territorio agricolo.

Si provvede a integrare quanto previsto all'art. 4.7.3, comma 3, con tale prescrizione.

Relativamente al punto 2a

Le norme del RUE prevedono possibilità edificatorie per i diversi ambiti del territorio rurale che comprendono sempre le quantità esistenti in termini di SU e SA , dunque le quantità massime individuate sono da intendersi riferite alle potenzialità massime comprensive delle superfici di pari uso esistenti.

L'art 4.7.2 comma 1 recita:” *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.*”

Relativamente al punto 2b

Si condivide l'opportunità di definire, per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti e per la realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli, valori dimensionali riferiti alla capacità delle strutture di stabulazione e alla presenza elementi di stoccaggio delle deiezioni, da rapportare a distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato.

A tal fine viene integrato l'art. 4.7.2 con il nuovo comma 10.

Relativamente al punto 3

L'art. 4.7.6 comma 4 viene integrato riportando per le aziende di tipo produttivo, in caso di frazionamento/accorpamento aziendale, i parametri di riferimento per nuovi centri aziendali, riconducibili, come per gli allevamenti di tipo aziendale, agli indici del punto 2 e 3 del medesimo articolo.

5 - SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

(Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana - PG 17508/2016 del 11/03/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

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.*

Proposta di controdeduzione: accolta

Il testo normativo controdedotto riporta la disciplina di RUE derivante dall'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

6 - PRIVATI

OSSERVAZIONE 1

PG 16196/2016 del 07/03/2016 presentata da Giovanardi Cinzia

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede di modificare, nell'elaborato R1 - NORME DI ATTUAZIONE, l'articolo 4.6.3 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."

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 2

PG 16205/2016 del 07/03/2016 presentata da Oliva Federico

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede di modificare, nell'elaborato R1 - NORME DI ATTUAZIONE, l'articolo 4.6.3 che:

1) la (...) "limitazione (percentuale massima di di scostamento 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 edilizi-e e regolamentari relative alle distanze, alle altezze, alle visuali libere, ecc;

2) 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.

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 3

PG 17119/2016 del 10/03/2016 presentata da Boni Gianni

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si chiede che per i fabbricati censiti e classificati nel patrimonio edilizio rurale di valore storico alla scheda 3C11, quadrante 3, dell'elaborato R.4, con categoria di intervento 2A si eseguano le seguenti modifiche:

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

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.

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

In riferimento al punto 1.

A seguito di un approfondimento relativo allo stato di conservazione dell'edificio, nonché all'effettiva conservabilità delle componenti tipologiche e architettoniche originarie, effettuato anche sulla base della documentazione allegata all'osservazione presentata, si ritiene maggiormente idonea l'assegnazione della categoria d'intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A.

Si propone pertanto l'accoglimento della richiesta di modifica della categoria d'intervento assegnata 2B, in 3A, ovvero ristrutturazione edilizia di cui all'art.4.6.4 delle NA del RUE.

In riferimento al punto 2.

La richiesta è implicitamente accolta, nell'ambito della disciplina dettata dall'art. 4.6.3 delle NA del RUE adottato, essendo l'edificio in prossimità di un impianto tecnologico di cui al capo 3.4.

Tuttavia per maggior chiarezza normativa si ritiene opportuno specificare che l'applicazione della distanza minima prevista per nuovi edifici costruiti in prossimità del reticolo di canalizzazione e bonifica, è applicata anche nei casi di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione.

OSSERVAZIONE 4

PG 17508/2016 del 11/03/2016 presentata dai Servizi interni all'Amministrazione Comunale

Si rimanda al punto "5-SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE" della presente relazione.

OSSERVAZIONE 5

PG 17624/2016 del 11/03/2016 presentata da Cervi Celso

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

In relazione alle deroghe sulla possibilità di spostamenti del sedime di cui all'art 4.6.3, 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 20 metri.

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 6

PG 17626/2016 del 11/03/2016 presentata da Minelli Marco

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede la revisione della categoria d'intervento relativa al fabbricato descritto nella scheda n. 1728, quadrante 12, dell'elaborato R.4, passando dalla prevista categoria d'intervento 2B, alla categoria 3A/B

Proposta di controdeduzione: non pertinente

La disciplina relativa all'edificio di cui alla scheda n. 1728 non è stato oggetto del procedimento di adozione di variante, pertanto non è possibile prendere in considerazione l'osservazione presentata in fase di controdeduzione al testo adottato.

OSSERVAZIONE 7

PG 17629/2016 del 11/03/2016 presentata da Gualerzi Giuseppina Barbara Massimo Soragni Silvia

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede la revisione della categoria d'intervento relativa ai fabbricati descritti nella scheda n. 16D2, quadrante 16, dell'elaborato R.4, passando dalla prevista categoria d'intervento 2B, alla categoria 3A/B

Proposta di controdeduzione: non pertinente

La disciplina relativa all'edificio di cui alla scheda n. 16D2 non è stato oggetto del procedimento di adozione di variante, pertanto non è possibile prendere in considerazione l'osservazione presentata in fase di controdeduzione al testo adottato.

OSSERVAZIONE 8

PG 17630/2016 del 11/03/2016 presentata da Crotti Riccardo e Rita

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede la revisione della categoria d'intervento relativa al fabbricato descritto nella scheda n. 450, quadrante 33, dell'elaborato R.4, passando dalla prevista categoria d'intervento 2B, alla categoria 3A/B

Proposta di controdeduzione: non pertinente

La disciplina relativa all'edificio di cui alla scheda n. 450 non è stato oggetto del procedimento di adozione di variante, pertanto non è possibile prendere in considerazione l'osservazione presentata in fase di controdeduzione al testo adottato.

OSSERVAZIONE 9

PG 17931/2016 del 14/03/2016 presentata da Dittongo Architetti

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede, in osservazione all'art. 4.6.3 del RUE (in particolare il secondo capoverso) "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"

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 10

PG 18000/2016 del 14/03/2016 presentata da Montecchi Raffaella

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede la revisione della categoria d'intervento relativa al fabbricato descritto nella scheda n. 32A20, quadrante 32, dell'elaborato R.4, passando dalla prevista categoria d'intervento 3A, alla categoria 3B.

Proposta di controdeduzione: non pertinente

La disciplina relativa all'edificio di cui alla scheda n. 32 A20 non è stato oggetto del procedimento di adozione di variante, pertanto non è possibile prendere in considerazione l'osservazione presentata in fase di controdeduzione al testo adottato.

Tuttavia si richiama l'art. 4.6.4 comma 4 delle NA del RUE, ove si prevede la possibilità, qualora non sussistano le condizioni di conservabilità delle componenti originarie dell'edificio, di intervenire anche attraverso la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, senza modifiche di sagoma e volume, previa parere positivo della CQAP.

OSSERVAZIONE 11

PG 18003/2016 del 14/03/2016 presentata da Zamboni Marzia

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

In relazione alle deroghe sulla possibilità di spostamenti del sedime di cui all'art 4.6.3, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio e rispondere alle nuove esigenze dell'abitare, si richiede un'ulteriore deroga, in particolare: "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."

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

OSSERVAZIONE 12

PG 18004/2016 del 14/03/2016 presentata da Montanari Roberto

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

Si richiede la revisione della categoria d'intervento relativa ai fabbricati descritti nella scheda n. 31A28, quadrante 31, dell'elaborato R.4, passando dalla prevista categoria d'intervento 3A,

alla categoria 3B sia per l'edificio a, (fg. 237 mappale 28 sub1,2), che per l'edificio b (fg. 237 mappale 1061).

Proposta di controdeduzione: **edificio a: non accolta**
 edificio b: non pertinente

A seguito di un approfondimento relativo allo stato di conservazione dell'edificio A di cui alla scheda n. 31A28, nonché all'effettiva conservabilità delle componenti tipologiche e architettoniche originarie, effettuato anche sulla base della documentazione allegata all'osservazione presentata, si ritiene di confermare come idonea l'assegnazione della categoria d'intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A.

Si propone pertanto il non accoglimento della richiesta di modifica della categoria d'intervento assegnata 3A, in 3B, ovvero ristrutturazione edilizia di cui all'art.4.6.4 delle NA del RUE, unicamente per l'edificio B di cui alla scheda n. 31A28.

La disciplina relativa all'edificio B non è stato oggetto di adozione di variante, pertanto non è possibile prendere in considerazione l'osservazione presentata.

Tuttavia, per entrambi gli edifici, A e B, si richiama l'art. 4.6.4 comma 4, oggetto di variante nella presente procedura, ove si prevede la possibilità, qualora non sussistano le condizioni di conservabilità delle componenti originarie dell'edificio, di intervenire anche attraverso la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, senza modifiche di sagoma e volume, previa parere positivo della CQAP.

OSSERVAZIONE 13

PG 18006/2016 del 14/03/2016 presentata da Azienda Agricola Tognoni Carlo

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

In merito a:

1) 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 (...)

2) 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:

1- 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.

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

3- 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.

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

5- Attività di tipo d2: si chiede di eliminare le parole "non finalizzati all'incremento dei capi allevabili"; si propone inoltre che eventuali nuovi pozzi neri siano interrati e non a cielo aperto.

6- Attività di tipo d2: si chiede di mantenere la possibilità di poter derogare dagli indici fissati mediante approvazione di PRAA.

7- Attività di tipo d2: si chiede che venga mantenuta la possibilità dell'ampliamento una tantum del 20% della SC legittimamente esistente.

8- Nuovi centri aziendali: per gli usi D1 si elimini tutto il secondo comma consentendo l'edificazione tramite qualsiasi tipo di struttura ritenuta idonea allo scopo.

9- Nuovi centri aziendali: si chiede che gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti siano ammessi tramite PUA approvato in Giunta Comunale.

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

1) Art. 4.7.3 punto 3.3 - Permeabilità in zona agricola

Si ritiene che il parametro individuato per contenere gli interventi di impermeabilizzazione del suolo sia funzionale allo svolgimento delle attività agricole e coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica individuati dagli strumenti di pianificazione. Si sottolinea comunque che i percorsi in ghiaia e prato armato non sono ricompresi in tale limitazione, in quanto comportano un impatto trascurabile sulla permeabilità dei suoli.

Si propone pertanto di non accogliere tale punto dell'osservazione.

2) Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

Primo subordinato:

Il RUE vigente individua, per l'uso d1, un parametro specifico per le aziende ad indirizzo zootecnico, pari a 100 mq/ha oltre il 10°. Trattasi di errore materiale nel testo adottato e pertanto la proposta è da ritenersi condivisibile, e se ne propone l'accoglimento, modificando l'art. 4.7.4 comma 2 delle NA del RUE.

Secondo subordinato:

Il testo del RUE oggetto di variante ha previsto, per gli ambiti paesaggistici e produttivi, un innalzamento delle soglie massime di edificabilità per intervento diretto di circa 1.000 mq, valutando tale nuovo limite sostenibile dal punto di vista degli impatti sul territorio agricolo. Essendo l'ambito periurbano un ambito paesaggisticamente delicato e limitrofo al territorio urbanizzato, si è ritenuto non opportuno aumentare la soglia massima di edificabilità consentita dal RUE 2011.

L'innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è dunque coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli

periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti. **Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.**

Terzo e quarto subordine:

Tali possibilità sono mantenute, **pertanto tali subordini dell'osservazione sono implicitamente accolti.**

Quinto subordine:

Tutti gli interventi finalizzati al miglioramento del benessere degli animali od alla diminuzione degli impatti ambientali (ivi compresi i pozzi neri) sono ammessi in quanto rispondenti alla vigente legislazione comunitaria e statale in materia; si ritiene che, viceversa, gli interventi edilizi correlati all'incremento dei capi allevabili si configurino quali ampliamenti dell'attività produttiva agricola e non quali processi di ammodernamento e riordino delle attività aziendali esistenti.

Si annota che la consistenza del patrimonio zootecnico aziendale rimane ancora oggi il principale parametro in grado di definire l'impatto di un allevamento sul contesto di riferimento: ampliamenti che non comportano aumento di impatto (perché non aumentano i capi allevati) e, anzi, possono ridurlo in quanto funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari (tra i quali vanno annoverati anche quelli di sanità animale) possono essere quindi realizzati senza limitazioni.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

Sesto subordine:

Tale possibilità è mantenuta, **pertanto tale subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Settimo subordine:

Tale possibilità è mantenuta, **pertanto tale subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Ottavo subordine:

La possibilità proposta di utilizzare strutture permanenti non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

Nono subordine:

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).

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

OSSERVAZIONE 14

PG 18008/2016 del 14/03/2016 presentata da Confagricoltura, CIA e Copagri

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

In merito a:

1) 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

2) Art. 4.7.1 punto 4 - Soggetti aventi titolo

- (...) 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 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 regolamentate iscritti alla Camera di Commercio con qualifica agricola e che dispongano di lecita Partita Iva.

3) 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 (...), 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.

4) 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 (...)

5) Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

a) (...) 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.

b) 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.

c) 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.

6) Art. 4.7.5 - Ambito di rilievo paesaggistico (ARP)

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

a) 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.

b) 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.

c) 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.

8) 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.

9) 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.

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

1) Art. 4.7.1 comma 1.7 - Unità fondiaria agricola

Ai fini dell'applicazione della disciplina normativa in esame, si intendono per "comuni limitrofi" i comuni il cui territorio è contiguo a quello del Comune di Reggio Emilia. Si procede ad integrare con tale chiarimento il testo normativo.

Si propone pertanto di accogliere tale punto dell'osservazione, modificando l'art. 4.7.1 comma 1.7 del dispositivo normativo del RUE.

2) Art. 4.7.1 punto 4 - Soggetti aventi titolo

Si è avviato un confronto tecnico con la Regione per consentire la possibilità di richiesta di finanziamento al PSR anche attraverso la presentazione di una valutazione preventiva, secondo quanto previsto dell'art. 21 della L.R 15/2013, all'interno della quale siano contenuti anche analisi tecnico-economiche funzionali all'ottenimento del finanziamento regionale.

Si propone pertanto di integrare l'art. 4.7.1 comma 4.2 del dispositivo normativo del RUE.

3) Art. 4.7.2 - Disposizioni generali

Si ritiene che la proposta di ricorso all'istituto delle delocalizzazioni nell'ambito dell'unità fondiaria agricola contrasti con le indicazioni strategiche del PSC (art. 5.9 del NA di PSC) ove si prevede che la delocalizzazione di diritti edificatori possa avvenire, soltanto per favorire la complessa azione di riordino e riqualificazione di parti della città degradate o interessate da previsioni incongrue, in ambiti urbanizzabili o della città esistente specificamente individuati, comunque escludendo dalla casistica il territorio rurale.

Si propone pertanto di non accogliere tale punto dell'osservazione.

4) Art. 4.7.3 punto 3.3 - Permeabilità in zona agricola

Si ritiene che il parametro individuato per contenere gli interventi di impermeabilizzazione del suolo sia funzionale allo svolgimento delle attività agricole e coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica individuati dagli strumenti di pianificazione. Si sottolinea comunque che i percorsi in ghiaia e prato armato non sono ricompresi in tale limitazione, in quanto comportano un impatto trascurabile sulla permeabilità dei suoli.

Si propone pertanto di non accogliere tale punto dell'osservazione.

5) Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

Subordine a)

- Il testo del RUE oggetto di variante ha previsto, per gli ambiti paesaggistici e produttivi, un innalzamento delle soglie massime di edificabilità per intervento diretto di circa 1.000 mq, valutando tale nuovo limite sostenibile dal punto di vista degli impatti sul territorio agricolo. Essendo l'ambito periurbano un ambito paesaggisticamente delicato e limitrofo al territorio urbanizzato, si è ritenuto non opportuno aumentare la soglia massima di edificabilità consentita dal RUE 2011.

L'innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- Il RUE vigente prevede la possibilità di poter derogare dagli indici fissati mediante approvazione di PRAA.

Tale possibilità è mantenuta, pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Subordine b)

- Tutti gli interventi finalizzati al miglioramento del benessere degli animali od alla diminuzione degli impatti ambientali (ivi compresi i pozzi neri) sono ammessi in quanto rispondenti alla vigente legislazione comunitaria e statale in materia; si ritiene che, viceversa, gli interventi edilizi correlati all'incremento dei capi allevabili si configurino quali ampliamenti dell'attività produttiva agricola e non quali processi di ammodernamento e riordino dei processi aziendali esistenti.

Si annota che la consistenza del patrimonio zootecnico aziendale rimane ancora oggi il principale parametro in grado di definire l'impatto di un allevamento sul contesto di riferimento: ampliamenti che non comportano aumento di impatto (perché non aumentano i capi allevati) e, anzi, possono ridurlo in quanto funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari (tra i quali vanno annoverati anche quelli di sanità animale) possono essere quindi realizzati senza limitazioni.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- Il RUE vigente la prevede la possibilità di poter derogare dagli indici fissati mediante approvazione di PRAA.

Tale possibilità è mantenuta, pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Subordine c)

La possibilità proposta di utilizzare strutture permanenti non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

6) Art. 4.7.5 - Ambito di rilievo paesaggistico (ARP)

Subordine a)

- Il testo del RUE oggetto di variante ha previsto, per gli ambiti paesaggistici e produttivi, un innalzamento delle soglie massime di edificabilità per intervento diretto di circa 1.000 mq, valutando tale nuovo limite sostenibile dal punto di vista degli impatti sul territorio agricolo.

L'ulteriore innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli **paesaggistici**, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti. **Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.**

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

- Tale possibilità è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Subordine b)

- Tutti gli interventi finalizzati al miglioramento del benessere degli animali od alla diminuzione degli impatti ambientali (ivi compresi i pozzi neri) sono ammessi in quanto rispondenti alla vigente legislazione comunitaria e statale in materia; si ritiene che, viceversa, gli interventi edilizi correlati all'incremento dei capi allevabili si configurino quali ampliamenti dell'attività produttiva agricola e non quali processi di ammodernamento e riordino dei processi aziendali esistenti.

Si annota che la consistenza del patrimonio zootecnico aziendale rimane ancora oggi il principale parametro in grado di definire l'impatto di un allevamento sul contesto di riferimento: ampliamenti che non comportano aumento di impatto (perché non aumentano i capi allevati) e, anzi, possono ridurlo in quanto funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari (tra i quali vanno annoverati anche quelli di sanità animale) possono essere quindi realizzati senza limitazioni.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- Il testo del RUE oggetto di variante ha previsto, per gli ambiti paesaggistici e produttivi, un innalzamento delle soglie massime di edificabilità per intervento diretto di circa 1.000 mq, valutando tale nuovo limite sostenibile dal punto di vista degli impatti sul territorio agricolo.

L'innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli paesaggistici, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti. **Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.**

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

- Tale possibilità viene mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto si propone di accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.**

Subordine c)

- La proposta non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti: il recupero di edifici esistenti e l'individuazione di parametri di riferimento sono da ritenersi elementi imprescindibili per l'attuazione di tali obiettivi e strategie.

In territorio rurale, inoltre, 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.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- La possibilità proposta di utilizzare strutture permanenti non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

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

Subordine a)

- Il testo del RUE oggetto di variante ha previsto, per gli ambiti paesaggistici e produttivi, un innalzamento delle soglie massime di edificabilità per intervento diretto di circa 1.000 mq, valutando tale nuovo limite sostenibile dal punto di vista degli impatti sul territorio agricolo.

L'ulteriore innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli produttivi, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

- Tale possibilità è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Subordine b)

- Tutti gli interventi finalizzati al miglioramento del benessere degli animali od alla diminuzione degli impatti ambientali (ivi compresi i pozzi neri) sono ammessi in quanto rispondenti alla vigente legislazione comunitaria e statale in materia; si ritiene che, viceversa, gli interventi edilizi correlati all'incremento dei capi allevabili si configurino quali ampliamenti dell'attività produttiva agricola e non quali processi di ammodernamento e riordino dei processi aziendali esistenti.

Si annota che la consistenza del patrimonio zootecnico aziendale rimane ancora oggi il principale parametro in grado di definire l'impatto di un allevamento sul contesto di riferimento: ampliamenti che non comportano aumento di impatto (perché non aumentano i capi allevati) e,

anzi, possono ridurlo in quanto funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari (tra i quali vanno annoverati anche quelli di sanità animale) possono essere quindi realizzati senza limitazioni.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- L'innalzamento proposto della soglia relativa alla Superficie Complessiva massima edificabile, non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- La possibilità di ampliamento una tantum è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

- Tale possibilità è mantenuta nel dispositivo normativo, **pertanto tale capoverso del subordine dell'osservazione è implicitamente accolto.**

Subordine c)

- La proposta non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti: il recupero di edifici esistenti e l'individuazione di parametri di riferimento sono da ritenersi elementi imprescindibili per l'attuazione di tali obiettivi e strategie.

In territorio rurale, inoltre, 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.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

- La possibilità proposta di utilizzare strutture permanenti non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del subordine dell'osservazione.

8) Art. 4.7.7 del R.U.E. vigente - Interventi per uso d3

Come previsto all'art. 4.7.1 comma 4.2 le norme così come modificate si applicano anche 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 141/2015. Dunque le possibilità fornite dall'art. 4.7.7 delle Na del RUE relativamente ad attività interaziendali di prima lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici sono applicabili anche alle cooperative sociali.

Si puntualizza che tale articolo si riferisce unicamente ad interventi di RE o di ampliamento di strutture esistenti. L'articolo nello specifico non è stato posto in adozione quale testo modificato, dunque il punto dell'osservazione relativo all'introduzione di un indice fondiario, non è valutabile in questa fase.

Tale punto dell'osservazione è dunque parzialmente accolto.

9) Artt. 4.7.4 - 4.7.5 - 4.7.6 relativamente agli interventi per uso a1 residenza

- Gli strumenti urbanistici individuano puntualmente le categorie di tutela e i tipi di intervento consentiti per ognuno degli edifici sottoposti a tutela. La completa demolizione e ricostruzione, ancorché fedele, dell'edificio non è consentita per le categorie 2 mentre per le categorie 3 si rimanda alle specifiche previsioni disciplinari di cui all'articolo 4.6.4 del RUE, oggetto di modifica nell'ambito della presente variante.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del punto 9) dell'osservazione.

- La proposta non è coerente con gli obiettivi e le strategie individuati dal PSC per gli ambiti agricoli, in termini di salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali di tali ambiti: il preventivo ricorso al recupero di edifici esistenti è da ritenersi elemento imprescindibile per l'attuazione di tali obiettivi e strategie.

Si propone pertanto di non accogliere tale capoverso del punto 9) dell'osservazione.

OSSERVAZIONE 15

PG 18323/2016 del 14/03/2016 presentata da Coldiretti

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

In merito a:

1) Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito,

comma 3 - intervento di RE:

Si richiede di modificare mantenendo, a parità di volume, il 20% del sedime preesistente consentendo in questo modo di modificare la sagoma ed anche il sedime.

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

- subordine 1 - intervento di RE:

Si richiede di modificare mantenendo, a parità di volume, il 20% del sedime preesistente consentendo in questo modo di modificare la sagoma ed anche il sedime.

- Destinazioni d'uso ammissibili (prima riga della tabella, relativa a Edifici abitativi), si richiede di sostituire:

“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.”

con:

“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

3) Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati - comma 4 e 5

Si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

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.

nonché di “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.”

4) Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. Unità fondiaria agricola

- al comma 1.5 si richiede di integrare (testo sottolineato):

(...) Tale vincolo di inedificabilità viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo della durata non superiore ad anni 10 da parte dei soggetti come identificati al comma 1,(...)

- al comma 1.7 si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

(...) purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni limitrofi,(...)

- al comma 1.7 in merito al si richiede di specificare:

(...) l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale)

si richiede di aggiungere specifica nota in merito alla seguente valutazione: “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”

4. Soggetti aventi titolo

Si richiede una specifica relativa al comma 4.1 nel paragrafo:

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

In particolare viene rilevato: “Gli Organi Competenti non rilasciano nulla. perché sei mesi? in caso di primo insediamento come ci si comporta?”

5. Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)

Al comma paragrafo 3 si richiede di integrare (testo sottolineato):

(...) 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 difforni da quanto previsto nel Piano approvato, previa presentazione di variante al PRAA stesso che dovrà essere ri-approvata.

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

Si richiede una specifica relativa al comma 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.

In particolare viene rilevato, in relazione alla dizione “asservito permanentemente”, che “gli atti unilaterali d'obbligo di asservimento del terreno e del mantenimento della destinazione d'uso sono decennali”.

6) Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

al comma 3.1 Corretto inserimento paesaggistico

- si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

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.

- si richiede inoltre una specifica relativa alla definizione di “corpi tecnici particolari”

7) Art. 4.7.4 Ambito agricolo periurbano (AAP)

- al comma 2 si richiede di integrare (testo sottolineato):

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, attività di trasformazione connesse con attività aziendale (caseifici, cantine ecc.)

- in merito al comma 5 - Nuovi centri aziendali, paragrafo 1

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.

viene rilevato che: “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.”

paragrafo 2, si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

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 (...)

8) Art. 4.7.5 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

- al comma 2 si richiede di integrare (testo sottolineato):

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, attività di trasformazione connesse con attività aziendale (caseifici, cantine ecc.)

- in merito al comma 4 - Nuovi centri agricoli aziendali paragrafo 1

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.

viene rilevato che: “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.”

paragrafo 2, si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

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 (...)

9) Art. 4.7.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

- al comma 2 si richiede di integrare (testo sottolineato):

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, attività di trasformazione connesse con attività aziendale (caseifici, cantine ecc.)

- in merito al comma 4 - Nuovi centri agricoli aziendali

paragrafo 1

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.

viene rilevato che: “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.”

paragrafo 2, si richiede di eliminare (~~testo barrato~~):

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 (...)

paragrafo 4, si richiede chiarire:

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.

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

1) Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito, comma 3 -intervento di RE:

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione.

Si propone pertanto di non accogliere tale punto dell'osservazione

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

- subordine 1- intervento di RE:

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di competenza demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

- subordine 2 - intervento di RE:- Destinazioni d'uso ammissibili

Si ritiene che l'aumento del carico urbanistico in territorio agricolo, non connesso ad interventi per lo svolgimento di attività agricole e zootecniche, non sia coerente con le azioni di salvaguardia, tutela e valorizzazione del territorio rurale previste da PSC e RUE. Si ritiene quindi opportuno mantenere quanto già previsto dal RUE 2011 relativamente alla possibilità di frazionamento di edifici abitativi non tutelati.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

3) Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati - commi 4 e 5-

- subordine 1- intervento di RE:- rispetto del sedime per interventi 3A

Si ritiene che per gli interventi consentiti su immobili individuati in categoria 3a, essendo edifici riconosciuti di interesse storico-tipologico e testimoniale, il mantenimento del sedime rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, in quanto si andrebbero a perdere quei requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione che nell'impianto del complesso agricolo rivestono notevole importanza.

Si propone pertanto di non accogliere tale subordine dell'osservazione.

- subordine 2- intervento di RE: - rispetto del sedime per interventi 3A

Si ritiene viceversa che l'intervento di ricostruzione su edifici individuati in categoria 3B, dunque con il grado più basso di conservazione delle strutture tipologiche e architettoniche originarie, possa prevedere la possibilità di deroga rispetto al sedime originario unicamente nel caso di edifici che ricadano all'interno di fasce di rispetto di cui all'art. 3.3.2 o che non osservino le distanze minimi dai confini di cui al capo 5.2, o che siano in prossimità di reti e impianti tecnologici di cui al capo 3.4 delle Na del RUE.

Si propone di accogliere parzialmente tale subordine dell'osservazione modificando l'art. 4.6.4 comma 5

4) Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

- subordine 1 Unità fondiaria agricola - atto d'obbligo

Appare opportuno prevedere l'indicazione puntuale di un limite temporale cui fare riferimento per la sottoscrizione degli atti d'obbligo di regolamentazione del vincolo di inedificabilità dei terreni - fondi ed appezzamenti agricoli - la cui superficie venga computata ai fini del dimensionamento degli interventi richiesti. Tuttavia la durata decennale di tale vincolo appare troppo breve ai fini di garantire la salvaguardia del territorio rurale dal rischio di ripetuto computo dei medesimi appezzamenti per successivi interventi edilizi al fine di superare le soglie parametriche dimensionali previste. Si ritiene pertanto di inserire la durata trentennale del vincolo in parola.

Si propone di accogliere parzialmente tale subordine dell'osservazione modificando l'art. 4.7.1 comma 1.5

-subordine 2 comma 1.7. Comuni limitrofi,(...)

Ai fini dell'applicazione della disciplina normativa in esame, si intendono per "comuni limitrofi" i comuni il cui territorio è contiguo a quello del Comune di Reggio Emilia. Si procede ad integrare con tale chiarimento il testo normativo. Si mantiene l'indicazione del PRAA in quanto previsto dalla legislazione sovraordinata nel caso di appezzamenti di terreno appartenenti a comuni diversi.

Si propone pertanto di accogliere tale subordine dell'osservazione, modificando l'art. 4.7.1 comma 1.7 del dispositivo normativo del RUE.

-subordine 3 comma 4. Soggetti aventi titolo

Si ritiene accoglibile l'istanza di eliminazione del termine dei 6 mesi antecedenti per la validità del titolo di IAP.

Si propone di accogliere il subordine, modificando l'art. 4.7.1 comma 4

- subordine 4 comma

5 Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)

Si ritiene implicitamente espresso nella norma la possibilità di richiedere una variante al PRAA ovvero un nuovo PRAA allo scadere dei 10 anni di validità del PRAA stesso. La norma così come formulata non esclude tale possibilità.

Si propone di non accogliere il subordine, considerando implicitamente accolta la richiesta.

5) Art. 4.7.2- Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole comma 3:

Si ritiene opportuno mantenere, come già previsto dal RUE 2011, l'asservimento permanente del terreno all'edificio costruito, ricostruito o ampliato ai fini del calcolo degli indici e parametri di edificabilità stabiliti dal RUE in territorio agricolo, in quanto elidendo tale vincolo, i terreni potrebbero dopo 10 anni essere ricomputati ai fini di nuova edificabilità.

Si propone di non accogliere il sopraesposto punto dell'osservazione.

6) Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale comma 3.1 Corretto inserimento paesaggistico

Si precisa che nel disposto normativo non si fa riferimento ad impianti o strutture tecnologiche così come definite all'art. 1.2.2 delle NA del RUE, bensì a "corpi tecnici" ovvero riconducibili alla definizione di volume tecnico, ovvero elementi strettamente necessari a contenere ad esempio, serbatoi idrici, canne fumarie e di ventilazione, manufatti tecnologici e impianti.

La prescrizione riporta comunque il termine "possibilmente", in modo da poter valutare in riferimento alle diverse casistiche, la possibilità di inserimento in struttura dei corpi tecnici, ovvero la mitigazione paesaggistica degli stessi.

Si propone di non accogliere il sopraesposto punto dell'osservazione.

7) Art. 4.7.4 Ambito agricolo periurbano (AAP)

- subordine 1 comma 2

Si precisa che all'interno dell'uso d1, così come dichiarato nella definizione dell'art. 1.6.1 delle NA del RUE, sono già ricomprese attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione aziendale di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola.

Attività di tipo interaziendale sono classificate all'interno dell'uso d3 e normate dall'art. 4.7.7 delle NA del RUE

Si propone di non accogliere il subordine, considerando implicitamente accolta la richiesta.

- subordine 2 comma 5 - Nuovi centri aziendali

-Si ritiene che essendo la norma riferita all'ambito agricolo periurbano, dunque ambito molto sensibile dal punto di vista dell'impatto paesaggistico e delle possibili trasformazioni, sia opportuno non prevedere nuove costruzioni ad uso abitativo, bensì consentire l'insediamento di nuovi centri aziendali attraverso il recupero di edifici esistenti a fini abitativi.

Si propone di non accogliere il sopraesposto capoverso del subordine dell'osservazione.

- Si ritiene accoglibile l'eliminazione della specifica individuazione della struttura ad hangar quale unica possibilità di realizzazione di depositi realizzabili in materiale leggero e amovibile. Si modifica la norma inserendo la frase, preferibilmente attraverso hangar.

Si propone di accogliere il capoverso del subordine dell'osservazione, modificando l'art. 4.7.4 comma 5 delle NA del RUE

8) Art. 4.7.5 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

- subordine 1 comma 2

Si precisa che all'interno dell'uso d1, così come dichiarato nella definizione dell'art. 1.6.1 delle NA del RUE, sono già ricomprese attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione aziendale di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola.

Attività di tipo interaziendale sono classificate all'interno dell'uso d3 e normato dall'art. 4.7.7 delle NA del RUE.

Si propone di non accogliere il subordine, considerando implicitamente accolta la richiesta.

- subordine 2 comma 4 -Nuovi centri agricoli aziendali

Si ritiene che essendo la norma riferita all'ambito agricolo paesaggistico, dunque ambito di particolare valore paesaggistico e ambientale, sia opportuno non prevedere nuove costruzioni ad uso abitativo, bensì consentire l'insediamento di nuovi centri aziendali attraverso il recupero di edifici esistenti per fini abitativi.

Si propone di non accogliere il sopraesposto subordine dell'osservazione.

- subordine 3 comma 5

Si ritiene accoglibile l'eliminazione della specifica individuazione della struttura ad hangar quale unica possibilità di realizzazione di depositi realizzati in materiale leggero e amovibile. Si modifica la norma inserendo la frase, preferibilmente attraverso hangar.

Si propone di accogliere il subordine dell'osservazione , modificando l'art. 4.7.4 comma 5 delle NA del RUE

9) Art. 4.7.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

- subordine 1 comma 2

Si precisa che all'interno dell'uso d1, così come dichiarato nella definizione dell'art. 1.6.1 delle NA del RUE, sono già ricomprese attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione aziendale di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola.

Attività di tipo interaziendale sono classificate all'interno dell'uso d3 e normato dall'art. 4.7.7 delle NA del RUE.

Si propone di non accogliere il subordine, considerando implicitamente accolta la richiesta

subordine 2 comma 4 - Nuovi centri agricoli aziendali

- Si ritiene più opportuno non prevedere nuove costruzioni ad uso abitativo in territorio agricolo, bensì consentire l'insediamento di nuovi centri aziendali attraverso il recupero di edifici esistenti per fini abitativi.

Si propone di non accogliere il sopraesposto subordine dell'osservazione.

subordine 3, comma 5

- Si ritiene accoglibile l'eliminazione della specifica individuazione della struttura ad hangar quale unica possibilità di realizzazione di depositi realizzati in materiale leggero e amovibile. Si modifica la norma inserendo la frase, preferibilmente attraverso hangar.

Si propone di accogliere il subordine dell'osservazione, modificando l'art. 4.7.4 comma 5 delle NA del RUE

-subordine 4

La norma si riferisce alla possibilità di frazionamento di aziende esistenti attraverso la creazione di nuovi centri aziendali di dimensione inferiore ai 10 ha; ovvero la possibilità di accorpamento di centri aziendali esistenti attraverso la creazione di nuovi centri aziendali fino a 10 ha. Tali interventi sono ammissibili attraverso PRAA.

Si propone di accogliere il subordine dell'osservazione, modificando l'art. 4.7.6 comma 4 delle NA del RUE

OSSERVAZIONE 16 - fuori termini

PG 18964/2016 del 16/03/2016 presentata dal Collegio dei Geometri della Provincia di RE
SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A)

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 (proposta di eliminazioni con ~~testo barrato~~, proposta di integrazioni con testo sottolineato):

1) Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio 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 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. 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.

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.

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~~

Si propone inoltre modifica dei seguenti articoli attraverso le seguenti eliminazioni (~~testo barrato~~) ed integrazioni (testo sottolineato):

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

(...)

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).

(...) 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 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

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

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.

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).

(...)

3) Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

- 1. Unità fondiaria agricola

(...)

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.

(...)

1.7. 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, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).

- 2. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)

(...)

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 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

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

(...)

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.~~

(...)

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.

5) Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

1. Interventi per uso a1: residenza

(...) 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.

(...)

6) Art. 4.7.5 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

1. Interventi per uso a1: residenza

(...) 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.~~

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 e 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.

(...)

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per centri agricoli di tipo unità agricola di carattere familiare è ammessa la NC esclusivamente subordinata e 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 centri agricoli di unità agricola di carattere tipo aziendale è ammessa la NC esclusivamente subordinata e 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. (...)

4.7.6 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

1. Interventi per uso a1: residenza

(...) Interventi di RE

Le proposte di modifica procedono in analogia a quelle presentate negli artt. precedenti

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per centri agricoli di tipo unità agricola di carattere familiare è ammessa la NC esclusivamente subordinata e 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 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 < 10.000 con unità fondiaria $< (?)$ ha 10 ed accorpamento di aziende con unità fondiaria fino $(?)$ a ha 10 a 10.000 attraverso PUA approvato in Giunta Comunale. (...)

Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

1) Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

L'articolo viene meglio riscritto per una lettura più lineare e chiara del dispositivo, mantenendo inalterate le condizioni di ammissibilità dell'intervento di ricostruzione di un edificio diroccato o demolito e gli ambiti territoriali all'interno dei quali tali tipologia d'intervento è ammissibile.

Si ritiene che la norma così come articolata persegua gli obiettivi di tutela del territorio propri del PSC, consentendo il recupero degli edifici diroccati o demoliti attraverso indicazioni puntuali che ripropongano l'originale edificio non più esistente. Si sottolinea che il ripristino tipologico è stato inserito dalla L.R. 15/2013 all'interno della categoria ristrutturazione edilizia, dunque di una categoria conservativa, che come tale necessita di indicazioni cogenti per la sua applicazione.

Si propone di accogliere parzialmente il punto dell'osservazione, modificando l'art. 1.1.10 delle NA del RUE

2a) Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela. Comma 2

Il comma 2 dell'art. 4.6.3 delle NA del RUE 2011 era stato per mero errore materiale non riportato nella stesura normativa della variante adottata.

Accogliendo l'osservazione il comma 2 viene ripristinato.

Si propone di accogliere il punto dell'osservazione, modificando l'art. 4.6.3 comma 2 delle NA del RUE

2b) Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

- capoverso 1 comma 3

Si ritiene non coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico del territorio rurale del PSC, estendere la possibilità di modifica della categoria di tutela a tutti gli edifici vincolati in categoria 2. Pare che la modifica introdotta circa la possibilità di eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici individuati in categoria 3, previo parere favorevole della CQAP, sia la miglior flessibilità possibile per il recupero di quegli edifici di minor pregio storico tipologico presenti sul territorio comunale. La revisione critica effettuata dal Servizio sui 1200 edifici tutelati ha comportato una riclassificazione delle categorie assegnate in fase di RUE nel 2011, dunque si ritiene che gli edifici rimasti assegnati in categoria 2 debbano prevedere interventi maggiormente conservativi e coerenti con la tipologia originaria.

Si propone di non accogliere tale capoverso dell'osservazione

- capoverso 2 comma 4 e 5

Si ritiene conforme la possibilità anche per gli edifici tutelati di scostamento dal sedime originario, in caso di RE con demolizione e ricostruzione, solo per gli edifici in categoria di tutela 3b ed esclusivamente nei casi in cui il fabbricato ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2 delle NA del RUE) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2 delle NA del RUE) ovvero sia in prossimità di reti ed impianti tecnologici (capo 3.4 delle NA del RUE)

Si propone di accogliere parzialmente il capoverso dell'osservazione, modificando l'art. 4.6.4 comma 5 delle NA del RUE

3) Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

- capoverso 1 1.5 Unità fondiaria agricola

Appare opportuno prevedere l'indicazione puntuale di un limite temporale cui fare riferimento per la sottoscrizione degli atti d'obbligo di regolamentazione del vincolo di inedificabilità dei terreni - fondi ed appezzamenti agricoli - la cui superficie venga computata ai fini del dimensionamento degli interventi richiesti. Tuttavia la durata decennale di tale vincolo appare troppo breve ai fini di garantire la salvaguardia del territorio rurale dal rischio di ripetuto computo dei medesimi appezzamenti per successivi interventi edilizi al fine di superare le soglie parametriche dimensionali previste. Si ritiene pertanto di inserire la durata trentennale del vincolo in esame.

Si propone di accogliere parzialmente tale subordine dell'osservazione modificando l'art. 4.7.1 comma 1.5

-capoverso 2.

Ai fini dell'applicazione della disciplina normativa in esame, si intendono per "comuni limitrofi" i comuni il cui territorio è contiguo a quello del Comune di Reggio Emilia. Si procede ad integrare con tale chiarimento il testo normativo. Si mantiene l'indicazione del PRAA in quanto previsto dalla legislazione sovraordinata nel caso di appezzamenti di terreno appartenenti a comuni diversi.

Si propone di non accogliere tale capoverso dell'osservazione

-capoverso 3. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)

Si accoglie l'osservazione semplificando la definizione di unità agricola, non modificando nella sostanza la definizione della stessa.

Si propone di accogliere tale capoverso dell'osservazione, modificando l'art 4.7.1 comma 2 delle NA del RUE

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

-capoverso 1

Si ritiene opportuno mantenere, come già previsto dal RUE 2011, l'asservimento permanente del terreno all'edificio costruiti, ricostruito o ampliato ai fini del calcolo degli indici e parametri di edificabilità stabiliti dal RUE in territorio agricolo, in quanto elidendo tale vincolo, i terreni potrebbero dopo 10 anni essere ricomputati ai fini di nuova edificabilità.

Si propone di non accogliere tale capoverso dell'osservazione.

-capoverso 2.

La richiesta di modifica del comma 4 relativamente alla possibilità di modifica del sedime e della sagoma di edifici non classificati come tutelati da PSC e RUE, è in contrasto con la norma dell'art. 4.6.3 delle NA del RUE adottate, che prevede la possibilità di modifica del sedime unicamente del 20%.

Si ritiene che, in termini generali, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, il limite di scostamento rispetto al preesistente sedime di una quantità non superiore al 20%, al di fuori dei casi di deroga già previsti (qualora l'edificio ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o si trovi in prossimità di reti ed impianti tecnologici) rappresenti un riferimento disciplinare non superabile nell'intervento ricostruttivo, che in caso contrario, configurando un posizionamento del fabbricato sostanzialmente diverso rispetto all'esistente, perderebbe i requisiti fondamentali dell'intervento di ristrutturazione e darebbe luogo ad un intervento maggiormente riconducibile alla nuova costruzione, che è esclusiva prerogativa, nel territorio rurale, degli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, esclusivamente nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, si ritiene di consentire, per gli edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela, interventi di completa demolizione e ricostruzione, con scostamento del sedime di una quantità superiore al 20%, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, ma mantenendo con il sedime originario, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, e configurando comunque tali opere edilizie come interventi di nuova costruzione

Si propone di accogliere parzialmente tale capoverso dell'osservazione, modificando l'art 4.6.3 delle NA del RUE.

5) Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

Interventi per uso a1: residenza

Si ritiene che le modifiche proposte non siano coerenti con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio esistente in territorio agricolo, che la presente variante in oggetto persegue. In particolare si ritiene necessario e imprescindibile il recupero dell'esistente, e a tal fine è stato eliminato il limite di superficie recuperabile all'interno dei volumi esistenti, ritenendo ammissibile il recupero complessivo della Sc esistente. Si ritiene inoltre che alzare il valore di Sc realizzabile per nuova costruzione senza preventivamente recuperare l'esistente sia contrario agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo del PSC.

Si propone di non accogliere tale punto dell'osservazione.

6) Art. 4.7.5 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

- capoverso 1. Interventi per uso a1: residenza

Si ritiene che le modifiche proposte non siano coerenti con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio esistente in territorio agricolo, che la variante in oggetto persegue. In particolare si ritiene necessario e imprescindibile il recupero dell'esistente, e a tal fine è stato eliminato il limite di superficie recuperabile all'interno dei volumi esistenti, ritenendo ammissibile il recupero complessivo della sc esistente. Si ritiene inoltre che alzare il valore di sc realizzabile per nuova costruzione senza preventivamente recuperare l'esistente sia contrario agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo del PSC.

Si propone di non accogliere tale capoverso dell'osservazione.

-capoverso 2. Nuovi centri agricoli aziendali

Le rettifiche proposte sono ritenute accoglibili in quanto non modificano la sostanza dell'articolato, ma la chiarsicono e specificano maggiormente.

Si propone di accogliere tale capoverso dell'osservazione, modificando l'art 4.7.5 comma 4 delle NA del RUE

7) 4.7.6 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

-capoverso 1. Interventi per uso a1: residenza

Si ritiene che le modifiche proposte non siano coerenti con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio esistente in territorio agricolo, che la variante in oggetto persegue. In particolare si ritiene necessario e imprescindibile il recupero dell'esistente, e a tal fine è stato eliminato il limite di superficie recuperabile all'interno dei volumi esistenti, ritenendo ammissibile il recupero complessivo della sc esistente. Si ritiene inoltre che alzare il valore di sc realizzabile per nuova costruzione senza preventivamente recuperare l'esistente sia contrario agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo del PSC.

Si propone di non accogliere tale punto dell'osservazione.

-capoverso 4. Nuovi centri agricoli aziendali

Le rettifiche proposte sono ritenute accoglibili in quanto non modificano la sostanza dell'articolato, ma la chiarsicono e specificano maggiormente.

Si propone di accogliere tale capoverso dell'osservazione, modificando l'art 4.7.6 comma 4 delle NA del RUE