



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 15/2021

Estratto dal verbale della seduta del 31/03/2021

OGGETTO:

VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE.

L'anno 2021 il giorno 31 del mese di marzo alle ore 20:00, in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 comma 1 D.L. n. 18 del 17/03/2020, in seguito a convocazione del Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Sono presenti nel corso della trattazione dell'argomento i consiglieri:

BIOLCHINI LUCIANO	Sindaco	Presente
VIGNOCCHI GIANLUCA	Consigliere	Presente
BALDONI RAFFAELE	Consigliere	Assente
CHICHI MASSIMO	Consigliere	Presente
FRAULINI SOFIA LEDA	Consigliere	Presente
FALANGA TERESA	Consigliere	Presente
MONTANARI CHRISTIAN	Consigliere	Presente
CINTORI GIAN PAOLO	Presidente	Presente
BENASSI GEMINIANO	Consigliere	Presente
BURGONI MANUEL	Consigliere	Presente
SANTI TIZIANO	Consigliere	Presente
ISEPPI STEFANO	Consigliere	Presente
CARGIOLI STEFANIA	Consigliere	Presente
CORSINI AROLDI	Consigliere	Presente
CATANI FABIO	Consigliere	Assente
VENTURELLI DAVIDE	Consigliere	Presente
MINELLI MORENA	Consigliere	Presente

Presenti: 15 Assenti: 2

Risultano inoltre presenti, durante la seduta, gli Assessori: ISEPPI e MUZZARELLI.

Assume la presidenza il Sig. CINTORI GIAN PAOLO - Presidente del Consiglio.
Partecipa il Vice Segretario Dr. COVILI FABRIZIO.

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, ai sensi di legge, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE.

Come previsto del comma 1[^] dell'art. 89 del vigente Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale gli interventi vengono integralmente registrati su supporto informatico e successivamente trascritti nel Resoconto integrale della seduta del Consiglio Comunale.

L'illustrazione e gli eventuali successivi interventi vengono effettuati secondo le modalità disposte dai Decreti del Presidente del Consiglio Comunale n. 1, n. 2 e n. 3, n. 4 del 2020.

Il Presidente, dopo aver letto l'oggetto del punto in trattazione cede la parola all'Assessore Iseppi per l'illustrazione.

A seguire interviene nella discussione il consigliere Iseppi Stefano.

Replica l'Assessore Iseppi D.

Per le dichiarazioni di voto intervengono i consiglieri Venturelli, Iseppi S. e Vignocchi.

Il Presidente, accertato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, pone ai voti la seguente proposta di deliberazione, che viene approvata con il seguente esito:

consiglieri presenti	n. 15
consiglieri votanti	n. 13
voti favorevoli	n. 10
voti contrari	n. 3 (Iseppi, Cargioli, Corsini)
astenuti	n. 2 (Minelli, Venturelli)

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riconosciuta l'urgenza di provvedere con n. 10 voti favorevoli, n. 3 contrari (Iseppi, Cargioli, Corsini e n. 2 astenuti n. 2 (Minelli, Venturelli);

DELIBERA

di dare Immediata Eseguitabilità alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Pavullo nel Frignano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente L.R. n.20/2000:
 - Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n.9 del 3.2.2011 con valore ed effetti Classificazione Acustica del territorio di cui alla L.R. n.15/2001;

- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n.33 del 31.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni apportate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02.04.2016;
 - Piano Operativo Comunale 2015-2020 approvato con Delibera di C.C. n.14 del 02.04.2016, POC - Variante 1/2016 e POC - Variante 2/2017, approvati rispettivamente con delibera di C.C. n.14 del 31.03.2017 e n.39 del 27.07.2018;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 27.04.2020 si è proceduto all'adozione, ai sensi dell'art.4, comma 4 lett.a) della L.R. 24/2017 (ex artt. 33 e 34 L.R. 20/2000), del Regolamento Urbanistico Edilizio - Variante 2/2020, costituito dagli elaborati grafici e documentali, come di seguito elencati, comprensivi del "Rapporto ambientale preliminare" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS) ai sensi del D.Lgs n.152 del 2006 e s.m.i.

Nome File	Descrizione
000_Relazione_Variante_RUE_2020	Relazione Illustrativa – Rapporto ambientale preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VALSAT/VAS) – Scheda e tavola dei vincoli
00_RUE_PAVULLO_STESURA-COORDINATA_21_04_2020	Norme
0_RUE_NORME_ALL_B_STESURA-COORDINATA_2020	ALLEGATO B: Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio
0_RUE_NORME_ALL_D_STESURA-COORDINATA_2020	ALLEGATO D: Disciplina delle sanzioni
SCHEDA 68_la galeotta_REV_2020	ALLEGATO B: Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio
Tav_1-3_modificata	Ambiti Urbani Principali: Coscogno, Madonna Baldaccini
RUE_1-6_modificata	Ambiti Urbani Principali: Pavullo nord, S.Antonio, Benedello, Iddiano, Crocette, Miceno
RUE_1-9_modificata	Ambiti Urbani Principali: Pavullo, Niviano
RUE_1-12_modificata	Ambiti Urbani Principali: Gaiato, Querciagrossa, e Piantacroce

- l'Amministrazione Comunale ha attuato forme di consultazione, partecipazione e concertazione con i professionisti, la Consulta Ambiente, le organizzazioni e le associazioni economiche e di categoria, per approfondire le tematiche e le problematiche della Variante 2/2020 al RUE vigente;
- dell'avvenuta adozione è stata data notizia mediante affissione dell'avviso di deposito all'albo pretorio del Comune di Pavullo al n.333/2020 del 13.05.2020 ed in pari data sul BURERT, nonché sul sito internet del Comune, ai sensi del D.Lgs.33/2012 e ss. mm. e intt., nell'apposita sezione dedicata di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio;
- la Variante 2/2020 al RUE adottata, comprensiva del "Rapporto ambientale preliminare" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS) ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i., è stata depositata per 60 giorni



consecutivi a decorrere dal 15 maggio 2020 fino al 14 luglio 2020, nel rispetto del D.Lgs. n.18/2020 convertito con modificazioni in Legge n.27/2020;

- gli elaborati grafici e documentali del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Variante 2/2020 ed il “Rapporto ambientale preliminare” ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS), così come adottati, sono stati trasmessi in data 13 maggio 2020:
 - ad ARPAE Distretto Area Sud e Azienda U.S.L. di Modena Servizio Igiene Pubblica con nota di cui al protocollo comunale n.8880;
 - alla Provincia di Modena con protocollo n.8882;

Considerato che:

- con prot. n.80406 del 04.06.2020, assunto agli atti comunali in pari data al prot. 10366, è pervenuto il parere favorevole con prescrizione di ARPAE in merito alla variante di R.U.E. e al “Rapporto ambientale preliminare” ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS);
- in data 10.06.2020 con prot.39200, acquisito al protocollo comunale n.10816 l’11.06.2020, è pervenuto il parere favorevole di AUSL in merito alla Variante RUE 2/2020 adottata;
- durante il periodo di deposito della variante RUE 2/2020 adottata sono pervenute complessivamente n.13 osservazioni, di cui n.12 entro i termini previsti e cioè entro il termine del 14.07.2020 e n.1 osservazione fuori termine oltre ad integrazioni alle precedenti come da elaborato di proposta di controdeduzione allegato;
- con deliberazione n.128 del 26 novembre 2020, la Giunta comunale ha provveduto ad esprimere, per quanto di competenza, le valutazioni alle osservazioni pervenute ai fini dell’accogliibilità da sottoporre all’approvazione del Consiglio comunale, così come da documento di proposta redatto dai tecnici consulenti della Variante in oggetto, posto in atti alla stessa;
- il successivo 28 novembre, con nota 24089, i pareri pervenuti e le osservazioni corredate dalla proposta di controdeduzione, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 128/2020 sopra richiamata, sono stati trasmessi alla Provincia di Modena al fine della formulazione del proprio parere di competenza;
- con prot. n.37596 del 02.12.2020 assunto in pari data al prot.24302 è pervenuto l’Atto del Presidente della Provincia di Modena n.164 del 02.12.2020 che dispone:
 - di non sollevare riserve ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000, alla seconda variante al RUE, adottata con DCC 9 del 27 aprile 2020 dal Comune di Pavullo nel Frignano e di recepire i pareri contenuti nell’istruttoria tecnica del Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale e cartografica provinciale di cui al prot. n.37431 del 01.12.2020;
 - di approvare gli esiti della VAS/Valsat allegata alla Variante RUE 2/2020 come da parere espresso nella summenzionata istruttoria tecnica che ritiene che la variante possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica;

Dato atto che:

- sulla base dei pareri pervenuti e dell’accoglimento integrale o parziale di alcune osservazioni formulate e presentate si è proceduto ad aggiornare/modificare alcuni degli elaborati sopra elencati;
- con delibera di Giunta Comunale n.52 del 20.06.2019 si è provveduto a prendere atto del Piano di rischio Aeroportuale così come approvato con prescrizioni da parte di Enac



(prot.64164 del 06.03.2019 acquisito agli atti comunali con prot.12023 del 04/06/2019) demandando ai servizi tecnici il suo recepimento negli strumenti urbanistici, avvenuto con l'adozione della presente Variante RUE 2/2020;

- con successiva delibera di Giunta Comunale n.20 del 26 marzo 2021 ad oggetto "PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE, ART.707 - COMMA 5, DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE - AEROPORTO "G.PAOLUCCI" A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO). PROVVEDIMENTI" si è preso atto degli elaborati di controdeduzione del Piano di Rischio Aeroportuale elaborato ai sensi dell'art.707 del Codice della navigazione e a demandare agli uffici tecnici il coordinamento con la Variante n.2/2020 al RUE;
- risulta necessario procedere ad aggiornare il testo normativo del RUE all'art. A.4.B.2.8, la Scheda dei vincoli e la tavola dei vincoli alle valutazioni e prescrizioni del Piano di rischio Aeroportuale (P.d.R.A.), così come controdedotto, provvedendo a modificare gli elaborati grafici e documentali, anch'essi posti agli atti del presente atto deliberativo, di seguito elencati:

Nome File	Descrizione
VIN_Tavola_1-6.pdf.p7m	Tavola dei Vincoli 1.6 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Pavullo nord, S.Antonio, Benedello, Iddiano, Crocette, Miceno
VIN_Tavola_1-9.PDF.p7M	Tavola dei Vincoli 1.9 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Pavullo, Niviano
VIN_Tavola_1-12.PDF.p7M	Tavola dei Vincoli 1.12 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Gaiato, Querciagrossa, Piantacroe
0_VIN_SCH1_APP.pdf.p7m	Scheda dei Vincoli - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

Considerato che nella seduta di Consiglio Comunale del 25 febbraio 2021, con Deliberazione n.8 è stata adottata la "Variante specifica 1/2020 al PSC e Variante al RUE" e con successiva Delibera n.9 è stata adottata Variante al POC, pubblicate sul BURERT in data 17 marzo 2021, le quali non intervengono sui temi affrontati nella presente Variante n.2/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio;

Visto il documento di proposta tecnica di controdeduzione redatto dai tecnici incaricati e denominato "*Documento di risposta ai pareri formulati da Enti e Agenzie, alle osservazioni presentate dai privati e osservazione d'ufficio*", allegato alla presente quale "Allegato A";

Visti gli elaborati tecnici di controdeduzione della Variante 2/2020 al RUE consistenti in:

- Elaborati dattiloscritti e grafici:

Nome File	Descrizione
000_Relazione_Variante_RUE_2020_APP.pdf.p7m	DOCUMENTO INTEGRATO: Relazione Illustrativa – Rapporto ambientale preliminare ai fini della procedura



	di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VALSAT/VAS) – Scheda e tavola dei vincoli
00_RUE_NORME_Testo confrontato.pdf.p7m	RUE – Norme – Versione testo confrontato controdeduzione
0_RUE_NORME_ALL_B_Testo confrontato.pdf.p7m	RUE - ALLEGATO B: Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio - Versione testo confrontato controdeduzione
0_RUE_NORME_ALL_D_Testo confrontato.pdf.p7m	RUE - ALLEGATO D: Disciplina delle sanzioni- Versione testo confrontato controdeduzione
SCHEDA 68_la galeotta_Controdedotta.pdf.p7m	Scheda di rilevazione degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale – Scheda n.68
RUE_Tav_1-3.pdf.p7m	RUE - Tavola 1.3: Ambiti Urbani Principali: Coscogno, Madonna Baldaccini
RUE_Tav_1-6.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.6: Ambiti Urbani Principali: Pavullo nord, S.Antonio, Benedello, Iddiano, Crocette, Miceno
RUE_Tav_1-9.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.9: Ambiti Urbani Principali: Pavullo, Niviano
RUE_Tav_1-11.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.11: Ambiti Urbani Principali: Camatta, Olina, Renno, Gaianello
RUE_Tav_1-12.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.12: Ambiti Urbani Principali: Gaiato, Querciagrossa, Piantacroce

Ritenuto opportuno procedere alla controdeduzione ed all'approvazione definitiva:

- del documento di proposta tecnica di controdeduzione denominato "*Documento di risposta ai pareri formulati da Enti e Agenzie, alle osservazioni presentate dai privati e osservazione d'ufficio*", così come redatto dai tecnici incaricati ed allegato alla presente quale "Allegato A";
- degli elaborati di Variante 2/2020 al RUE, costituiti dagli elaborati grafici e documentali di controdeduzione come da tabella riportata al Visto precedente;
- degli elaborati di Variante 2/2020 relativi alla Scheda e alla Tavola dei vincoli modificati a seguito delle valutazioni e prescrizioni del Piano di rischio Aeroportuale (P.d.R.A.), così come controdedotto, provvedendo a modificare la Scheda dei Vincoli e le tavole Tav_1-6, Tav_1-9, Tav_1-12;

Visti:

- l'art.42 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267;
- la legge regionale 21.12.2017 n.24 e s.m. e i.;
- la L.R. 24.03.2000 n.20 e ss. mm. e ii.;
- la legge regionale n.15 del 30.07.2013 e ss. mm. e ii.;
- il P.S.C. del Comune di Pavullo nel Frignano approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 03.02.2011;
- il R.U.E. del Comune di Pavullo nel Frignano approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 31.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni apportate con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 02/04/2016;
- la Variante al PSC e al RUE adottata con D.C.C. n.8 il 25 febbraio 2021, efficace dal 17 marzo 2021, data di pubblicazione sul BURERT;
- il D.Lgs.42 del 22 gennaio 2004 e ss. mm. e ii.;



- il D.Lgs.33 del 14 marzo 2013 e ss. mm. e ii.;
- il Codice della Navigazione così come riscritto dal D.Lgs.96/2005 ed integrato dal D.Lgs.151/2006;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge, in calce al presente atto e in particolare il parere in ordine alla regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, attestante tra l'altro che il piano è conforme a quanto stabilito dall'art.19 comma 3ter della L.R.20/2000, così come modificato ed integrato dall'art.51 della L.R.15/2013.

DELIBERA

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante della presente deliberazione;
- 2) Di dare atto che:
 - sono pervenute complessivamente n.13 osservazioni alla Variante R.U.E. 2/2020 di cui n.12 osservazioni nei termini e cioè entro il 14 luglio 2020 e n.1 osservazione fuori termine e integrazioni alle precedenti;
 - non sono pervenute osservazioni al "Rapporto ambientale preliminare" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS) ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
 - la Provincia di Modena non ha espresso riserve come risulta dall'Atto del Presidente n.164 del 2 dicembre 2020 e trasmesso in pari data con prot. n.37596, assunto al protocollo comunale n.24302 il medesimo giorno;
- 3) Di esprimersi favorevolmente sul "Rapporto ambientale preliminare" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS), posta agli atti del presente provvedimento;
- 4) Di condividere e pertanto di approvare il documento di proposta tecnica di controdeduzione denominato "*Documento di risposta ai pareri formulati da Enti e Agenzie, alle osservazioni presentate dai privati e osservazione d'ufficio*", così come redatto dai tecnici incaricati, che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento quale "Allegato A";
- 5) Di approvare di elaborati della Variante 2/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), ai sensi dell'art.4 comma 4 lett.a) della L.R. 24/2017 (ex artt.33 e 34 L.R.20/2000), costituita dagli elaborati grafici e documentali posti agli atti del presente provvedimento e di seguito elencati, così come modificati in recepimento della proposta tecnica di controdeduzione di cui al punto precedente:

Nome File	Descrizione
000_Relazione_Variante_RUE_2020_APP.pdf.p7m	DOCUMENTO INTEGRATO: Relazione Illustrativa – Rapporto ambientale preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VALSAT/VAS) – Scheda e tavola dei vincoli
00_RUE_NORME_Testo confrontato.pdf.p7m	RUE – Norme – Versione testo confrontato controdeduzione
0_RUE_NORME_ALL_B_Testo	RUE - ALLEGATO B: Competenze, procedure e



confrontato.pdf.p7m	adempimenti del processo edilizio - Versione testo confrontato controdeduzione
0_RUE_NORME_ALL_D_Testo confrontato.pdf.p7m	RUE - ALLEGATO D: Disciplina delle sanzioni- Versione testo confrontato controdeduzione
SCHEDA 68_la galeotta_Controdedotta.pdf.p7m	Scheda di rilevazione degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale – Scheda n.68
RUE_Tav_1-3.pdf.p7m	RUE - Tavola 1.3: Ambiti Urbani Principali: Coscogno, Madonna Baldaccini
RUE_Tav_1-6.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.6: Ambiti Urbani Principali: Pavullo nord, S.Antonio, Benedello, Iddiano, Crocette, Miceno
RUE_Tav_1-9.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.9: Ambiti Urbani Principali: Pavullo, Niviano
RUE_Tav_1-11.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.11: Ambiti Urbani Principali: Camatta, Olina, Renno, Gaianello
RUE_Tav_1-12.pdf.p7m	RUE – Tavola 1.12: Ambiti Urbani Principali: Gaiato, Querciagrossa, Piantacroce

- 6) Di procedere ad aggiornare il testo normativo del RUE all'art. A.4.B.2.8, la Scheda e la tavola dei vincoli alle valutazioni e prescrizioni del Piano di rischio Aeroportuale (P.d.R.A.), elaborato ai sensi dell'art.707 del Codice della navigazione, e pertanto ad approvare gli elaborati grafici e documentali anch'essi posti agli atti del presente atto deliberativo, di seguito elencati:

Nome File	Descrizione
VIN_Tavola_1-6.pdf.p7m	Tavola dei Vincoli 1.6 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Pavullo nord, S.Antonio, Benedello, Iddiano, Crocette, Miceno
VIN_Tavola_1-9.PDF.p7M	Tavola dei Vincoli 1.9 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Pavullo, Niviano
VIN_Tavola_1-12.PDF.p7M	Tavola dei Vincoli 1.12 - Tutela e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio - Gaiato, Querciagrossa, Piantacroce
0_VIN_SCH1_APP.pdf.p7m	Scheda dei Vincoli - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

- 7) Di incaricare l'Area Servizi Pianificazione e uso del Territorio di tutti gli adempimenti conseguenti e necessari previsti dalla legge vigente, al fine di rendere efficace la Variante 2/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio controdedotta ed approvata, ovvero:
- Redigere gli atti coordinati dello strumento urbanistico oggetto di Variante;
 - Inviare copia integrale della Variante alla Provincia di Modena e alla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'articolo 33, comma 2 della L.R.20/2000;
 - Procedere al deposito della Variante presso il Servizio Urbanistica del Comune di Pavullo per la libera consultazione;



- Richiedere alla Regione Emilia Romagna la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale dell'avviso di approvazione della Variante al RUE, ai sensi dell'art.33, comma 3 della L.R.20/2000;
 - Garantire l'accessibilità della Variante 2/2020 al RUE approvata, attraverso il proprio sito istituzionale ai sensi dell'art.39, comma 1 del D.Lgs.33/2013 e dell'art.18bis comma 3, integrato nella L.R.20/2000 dall'art.50 della L.R.15/2013;
- 8) Di dare atto altresì che la Variante 2/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio entrerà in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel Bollettino Ufficiale che avviene a cura della Regione Emilia Romagna.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
CINTORI GIAN PAOLO

Il Vice Segretario
COVILI FABRIZIO





Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE n. 2/2020

ai sensi dell'art.4, comma 4, lett.a) della LR 24/2017

**DOCUMENTO DI RISPOSTA AI PARERI FORMULATI DA ENTI E AGENZIE E ALLE
OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI
E OSSERVAZIONE D'UFFICIO**

CONSEQUENTI MODIFICHE DA INTRODURRE IN BASE ALLE PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO

INDICE

RISPOSTE AI PARERI FORMULATI DA ENTI E AGENZIE	5
PROVINCIA DI MODENA (prot. 24596).....	5
ARPAE (prot. 10366).....	6
AUSL (prot. 10816)	6
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI E OSSERVAZIONI D'UFFICIO.....	7
<i>Allegato - Pareri, contributi e osservazioni presentati al Piano adottato</i>	<i>36</i>

RISPOSTE AI PARERI FORMULATI DA ENTI E AGENZIE

PROVINCIA DI MODENA (prot. 24596)

Riserve ai sensi degli articoli 33 e 34 LR 20/2000, Parere Ambientale ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e articolo 12 D.Lgs.152/2006.

[...] IL PRESIDENTE DISPONE

1) di non sollevare Riserve, ai sensi degli art. 33 e 34 della L.R. 20/2000, alla seconda variante al RUE, adottata con DCC 9 del 27/04/2020 dal Comune di Pavullo nel Frignano e di recepire i pareri contenuti nell'istruttoria tecnica prot. n. 37431 del 01/12/2020, allegata al presente atto, che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;

2) di approvare gli esiti della VAS/Valsat della sopraccitata variante al RUE contenuti nell'istruttoria tecnica allegata al presente atto [...]

Risposta

Si prende atto di quanto espresso.

PARERE TECNICO in merito all'espressione di RISERVE ai sensi degli articoli 33 e 34 LR 20/2000 Non si sollevano riserve/osservazioni di natura urbanistica.

Risposta

Si prende atto di quanto espresso.

PARERE TECNICO in merito alla VALSAT/VAS di cui all'art. 5 LR 20/2000 e all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.

[...] Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione delle previsioni siano mitigabili [...] si ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica nel presupposto del rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale.

Risposta

Si prende atto di quanto espresso.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 2966/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

ARPAE (prot. 10366)

Parere

[...]

Ambito AUC.1.5 (lotto dell'ex distributore carburanti di via Giardini) – fascia C del Piano di rischio aeroportuale a cui corrisponde quanto stabilito nell'articolo A.4.B.2.8 (fascia di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale)

Vista l'ubicazione dell'ambito sopracitato, in pieno ambito consolidato urbano lungo la SS12, si sottolinea come sia fondamentale la conclusione del procedimento di bonifica per poter attuare la trasformazione urbanistica del lotto, indipendentemente dalle nuove norme sugli interventi in area di sedime di zona aeroportuale, oltre che per la risoluzione delle criticità locali per il suolo sub superficiale e per l'ambiente idrico sotterraneo, anche per la sicurezza sanitaria dei residenti delle aree circostanti.

Ciò premesso e valutato si esprime parere favorevole alla variante in oggetto [...].

Risposta

L'osservazione si ritiene accoglibile e si provvede ad integrare la scheda normativa dell'ambito **Auc_1.5 n.23** (località Capoluogo – ex distributore carburanti), come di seguito proposto:

“L'intervento di trasformazione urbanistica dell'ambito è subordinato alla preventiva caratterizzazione del suolo ed eventuale bonifica per garantire livelli di qualità idonei agli usi previsti”.

AUSL (prot. 10816)

Parere

In riferimento alla richiesta di parere citata in oggetto, pervenuta il 13/05/2020 (Prot. AUSL 32305/20), esaminata la documentazione trasmessa, preso atto del parere tecnico positivo di Arpae (Prot. AUSL 37599/20), per quanto di competenza si esprime parere favorevole.

Risposta

Si prende atto di quanto espresso.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI E OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Premessa

Molte delle osservazioni pervenute non riguardano disposizioni normative o elementi cartografici oggetto di modifica da parte della Variante n.2/2020 al RUE adottato; pertanto dette osservazioni, non possono essere valutate, in quanto non pertinenti.

Tuttavia avendo constatato che alcune delle proposte di modifica all'attuale disciplina rappresentano contributi interessanti che meritano degli ulteriori approfondimenti e riflessioni, l'Amministrazione comunale si riserva comunque di esaminarli nell'ambito della redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale – PUG.

Osservazione n. 1

<u>RICHIEDENTE:</u>	Cadegiani Maurizio
<u>INDIRIZZO</u>	Montecreto in Via Roma n° 198 (Modena) <i>N. Protocollo: 10548</i>
<u>RICHIESTA</u>	MODIFICHE NORMATIVE Art. A.1.1.6, Art. A.1.1.9; Art. A.1.1.11; Art. A.2.1.1; Art. A.2.1.2; Art. A.2.1.8; Art. A.2.2.2; Art. A.2.2.5; Art. A.2.2.6; Art. A.3.1.1; Art. A.3.1.2; Art. A.3.1.4; Art. A.3.1.5; Art. A.3.2.1; Art. A.3.2.2; Art. A.4.B.1.3; Art. A.4.B.1.4; Art. A.4.B.1.6; Art. A.4.B.2.1; Art. B.3.5.2; Art. B.3.5.3; Art. B.3.5.5; Art. B.3.5.6; Art. B.3.5.10; Art. C.2.1.4; Art. C.2.1.6; Art. C.2.1.7; Art. C.3.1.1; Art. C.3.1.2; Art. C.3.2.2; Art. C.3.5.3; Art. C.3.5.9; Art. C.3.5.14
<u>LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	Premesso che la Variante ha per oggetto: <ul style="list-style-type: none">- l'adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013- l'integrazione e modifica di alcune disposizioni normative specifiche, descritte puntualmente nella relazione illustrativa della Variante, l'osservazione nel complesso non si ritiene pertinente con i contenuti della Variante al RUE, ad eccezione della richiesta di correzione dell'errore materiale segnalato all'art. A.4.B.2.1, comma 2 che comporta lo stralcio della frase "ferrovie esistenti".- Parte dei rilievi presentati si riferiscono alle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 (Art. A.2.1.2, Art. A.2.1.8, Art. A.2.2.2, Art. A.2.2.5, Art. A.2.2.6).

Si segnala che le altre proposte di modifica potranno essere esaminate in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale – PUG.
Con riguardo all'Art. C.3.5.3 comma 3 bis si condivide l'opportunità di chiarire meglio l'applicazione, come specificato nella specifica osservazione dell'UT.

Osservazione n. 2

<u>RICHIEDENTE:</u>	Mesini Marco
<u>INDIRIZZO</u>	Via Bellei 28 (Pavullo) N. Protocollo: 13012
<u>RICHIESTA</u>	SCHEDA N.24 LOCALITA' CASA BADIALI. È richiesta la modifica dell'altezza massima prevista nella scheda adottata: da mt 7,50 a mt 9,00 al fine di poter realizzare un piano ad uso servizi, oltre ai due piani residenziali.
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Località Casa Badiali
<u>FOGLIO/MAPPALE</u>	F.54; M. 339, 340, 358
<u>CLASSIFICAZIONE</u>	AUC.1.5 – scheda n.24
<u>URBANISTICA</u>	
<u>ISTRUTTORIA</u>	In considerazione delle altezze massime previste per gli ambiti urbani consolidati, localizzati in adiacenza all'AUC1.1, l'osservazione si ritiene accoglibile.
<u>RISULTATO</u>	ACCOGLIBILE

Proposta di modifica (le modifiche sono indicate in rosso)

Ambito Auc_1.5 n.24 (località Casa Badiali)

Vale la normativa degli AUC_1.4 , con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = ~~7,5~~9,00 mt.

La copertura dovrà essere realizzata con soluzioni a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo.

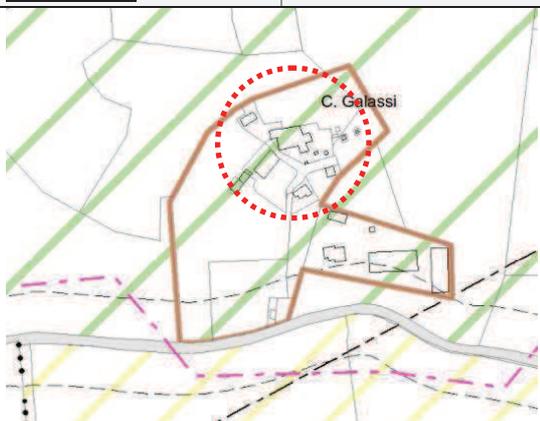
L'accesso all'area e il raccordo con la viabilità esistente dovrà essere realizzato a carico del soggetto attuatore.

Osservazione n. 3

<u>RICHIEDENTE:</u>	Giacomo Ferrari
<u>INDIRIZZO</u>	Stradello filanda, 91 (Modena) N. Protocollo: 13208
<u>RICHIESTA</u>	Art. A.3.1.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. SI CHIEDE CHE: il comma c) dell'art. A3.1.4 venga modificato indicando non più i 3.00 ml come altezza massima ma come altezza media dell'opera, così da uniformarsi alla legge regionale n. 19 del 2008, riguardante gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici; nello specifico l'articolo: A.1.3. Pergolati di altezza media < 3 m, realizzati con strutture leggere (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1) <0,25 kN/m2. (L0). In questo modo sarebbe possibile realizzare progetti come quello allegato in edilizia libera, ovvero senza far gravare sul cliente costi aggiuntivi per una pratica di NC e tempi rapidi di esecuzione.
<u>LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	L'osservazione si ritiene non pertinente con i contenuti della Variante al RUE. Come precisato nella premessa alla presente istruttoria, l'Amministrazione si riserva di valutare tale osservazione in sede di redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).
<u>RISULTATO</u>	NON PERTINENTE

Osservazione n. 4

RICHIEDENTE:	Giacomo Ferrari
INDIRIZZO	Stradello filanda, 91 (Modena) N. Protocollo: 13331
RICHIESTA	<p>Art. C.3.5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali. Trattandosi di un borgo di case facenti parte della stessa proprietà ma composto da mappali differenti, <u>SI CHIEDE CHE: sia possibile recuperare le volumetrie presenti non solamente nell'area di pertinenza dell'edificio principale ma anche dalle aree e mappali in contiguità ad esso</u> così come indicato per esempio al comma 3 bis. dell'art C.3.5.3 dello stesso testo.</p> <p>Nello specifico, volendo realizzare una piscina sul mappale 275, modificato in pertinenza dell'abitazione principale (mapp. 148), si rende necessario prevedere un edificio a servizio dell'attrezzatura sportiva recuperando le volumetrie degli edifici vetusti, tramite demolizione, dei mappali 209 e 147/3 per un totale di 373,9 mc. Tale volumetria risulterebbe inferiore a 500 mc ovvero il 20% della volumetria dell'edificio principale (mapp. 148).</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Giardini sud, 376
FOGLIO/MAPPALE	F. 96; M. 275, 14
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
ISTRUTTORIA	<p>Si precisa che il comma 3bis dell'art. C.3.5.3 citato nell'osservazione prevede la possibilità di demolizione e recupero di manufatti edilizi di dimensioni modeste "nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso", e non in "aree e mappali in contiguità ad esso".</p> <p>Ai fini di una corretta interpretazione delle norma <u>si propone di predisporre una nuova stesura dell'art. C.3.5.9</u>, che ne chiarisca l'interpretazione e le modalità applicative.</p> <p><u>A seguire la proposta di modifica dell'art. C.3.5.9.</u></p>

RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <p>Porzioni del territorio rurale</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuclei residenziali in territorio rurale <p>TERRITORIO RURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola <p><i>Estratto Tav.11 RUE con indicato l'area oggetto di osservazione</i></p> </div>	

Art. C.3.5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero o al riuso di edifici esistenti per usi a1, a2, b2, b4, d7, e1, e2, e3, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica.

Nel solo caso degli agriturismi o di attività ricettive o di ristorazione (usi d7, e1, e2, e3) la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un piccolo edificio di pertinenza dell'edificio principale, destinato esclusivamente a servizi igienici e docce.

Per gli usi a1, a2, b2, b4 è ammessa la realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero di manufatti edilizi presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, delle volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, realizzando un unico edificio di servizio di dimensioni modeste, ad unico piano anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione; l'edificio di pertinenza il recupero dei volumi esistenti non potrà avere dimensione essere superiore al 20% della volumetria esistente dell'edificio principale e comunque non superiore a 70 mq. di Sc. alla data di adozione della Variante 2/2020 al RUE. Nell'ambito di tali interventi, ai fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, è ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie degli edifici legittimamente esistenti entro l'area di pertinenza, attraverso la presentazione di un progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato, che dovrà definire l'intervento di riqualificazione con il riuso degli edifici di servizio esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione in un unico edificio di servizio, ed una sistemazione complessiva degli spazi di pertinenza. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, né di strutture leggere eventualmente presenti.

1bis. Ai fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, nei nuclei residenziali rurali, di cui all'art.C.3.5.5 è ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie degli edifici legittimamente esistenti, attraverso la presentazione di un progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato, che dovrà definire l'intervento di riqualificazione con il riuso degli edifici di servizio esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione in un unico edificio di servizio, ed una sistemazione complessiva degli spazi di pertinenza, nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 secondo capoverso. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, né di strutture leggere eventualmente presenti.

2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq proporzionata al numero e tipo di animali presenti, comunque entro un massimo di 70 mq per ciascuna attività, nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/58/CE sul benessere degli animali e la Legge. 526/99.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

Osservazione n. 5

RICHIEDENTE:	Baschieri Roberto e Lavacchielli Claudia
INDIRIZZO	Pavullo n/F N. Protocollo: 13391
RICHIESTA	Correzione cartografica della Tavola n° 1.11 Ambiti urbani principali Camatta, Olina, Renno, Gaianello. Con l'adozione del RUE è stata inserita una fascia di rispetto stradale su Via Maneggio, la quale, come da consultazione con l'ufficio lavori pubblici, risulta strada vicinale e quindi non soggetta. Con la presente chiedo pertanto la rimozione del vincolo stradale su Via Maneggio per correzione di errore materiale.
LOCALIZZAZIONE	Gaianello
FOGLIO/MAPPALE	Foglio 97 Mappale 153-154-155
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale
ISTRUTTORIA	Benché la richiesta di rimozione del vincolo stradale su Via Maneggio non sia pertinente con i temi della Variante al RUE, l'osservazione segnala tuttavia un evidente errore materiale; pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile.
RISULTATO	ACCOGLIBILE

<p><i>Estratto RUE vigente, con l'indicazione della fascia di rispetto da stralciare.</i></p>	<p><i>Proposta di modifica</i></p>
<p>TERRITORIO RURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola Attrezzature turistico-ricettivo-sportive in ambito rurale 	

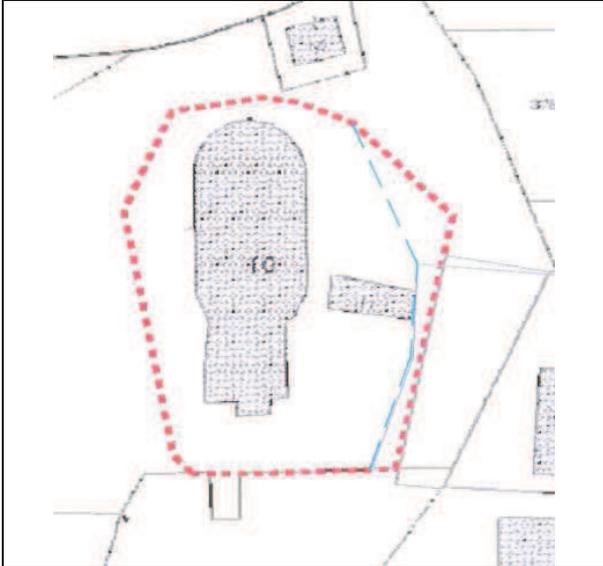
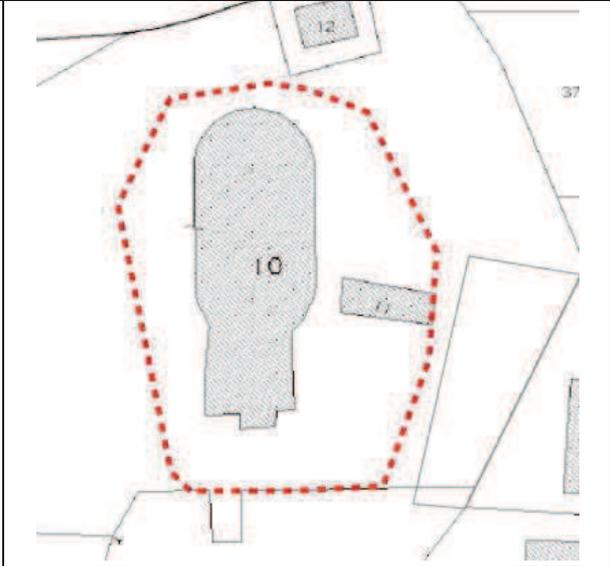
Osservazione n. 6

<u>RICHIEDENTE:</u>	Baschieri Roberto e Lavacchielli Claudia
<u>INDIRIZZO</u>	Pavullo n/F N. Protocollo: 13392
<u>RICHIESTA</u>	Modifica e correzione cartografica della Tavola n° 1.11 Ambiti urbani principali Camatta, Olina, Renno, Gaianello – Inclusione dell’abitazione nel perimetro del Territorio Urbanizzato
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Gaianello
<u>FOGLIO/MAPPALE</u>	Foglio 97 Mappale 153-154-155
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	Territorio rurale
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>Il PSC classifica l’area oggetto di osservazione come “area nel territorio rurale destinata ad attrezzature fruibili”, quindi esterna al Territorio Urbanizzato. La riclassificazione dell’area è di competenza di una Variante al PSC e non del RUE. L’osservazione è pertanto non pertinente alla variante al RUE 2/2020.</p> <p>Ciò premesso, si ritiene condivisibile la riclassificazione dell’area rurale come ambito urbano consolidato, che potrà essere effettuata nella prossima occasione di revisione della strumentazione urbanistica generale comunale.</p>
<u>RISULTATO</u>	NON PERTINENTE

Osservazione n. 7

<u>RICHIEDENTE:</u>	Mara Canovi
<u>INDIRIZZO</u>	Giotto di Bondone, 10A Querciagrossa N. Protocollo: 13486
<u>RICHIESTA</u>	SCHEDA STORICA N.68. Correzione cartografica della perimetrazione, escludendo il mappale 742 di proprietà della ditta MI srl, oggetto di successivo frazionamento.
<u>LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	F.102; M.10
<u>ISTRUTTORIA</u>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile.
<u>RISULTATO</u>	ACCOGLIBILE

A seguire la perimetrazione della scheda n.68

<i>Estratto oss. n.7 (in rosso è indicata la versione adottata mentre in azzurro è indicata la proposta di modifica)</i>	<i>Estratto scheda n.68 – nuova perimetrazione (versione controdedotta)</i>
	

Osservazione n. 8

RICHIEDENTE: INDIRIZZO	UFFICIO TECNICO N. Protocollo: 13630
<u>RICHIESTA</u>	<p>1. CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI presenti negli elaborati di piano (Art. A.1.1.7; Art. C.3.6.5, comma 2, lettera b, Correzione sigla AUC 1.5 n. 25)</p> <p>2. PRECISAZIONE INTERPRETATIVA in merito all'art. C.3.2.3 comma 5 lettera d);</p> <p>3. ALLINEAMENTO DELL'ART. C.3.6.4 all'Atto di Coordinamento Tecnico allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n.623 del 29 Aprile 2019;</p> <p>4. INTEGRAZIONI E MODIFICHE NORMATIVE</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. A.4.B.2.8 - Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale- Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile, comma 8;- C.3.1.3 - Destinazioni d'uso: Inserimento dell'uso f6 - Servizi tecnici della pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile;- Art. C.3.6.6, comma 2- Art. C.3.6.7, comma 2- Art. C.3.5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela- Art. C.3.5.5 - Nuclei residenziali rurali- Si stralcia dalle norme di RUE l'Appendice A che riporta le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata" di cui all'art.48 della LUR.- Si stralcia l'allegato A Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie; disposizioni abrogate dalla L.R. 15/2013, 'art. 59 <p>5. MODIFICHE CARTOGRAFICHE</p> <ul style="list-style-type: none">- Modifica della perimetrazione del Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs.42/04. <p>INTRODUZIONE NEI TESTI E NELLE CARTOGRAFIE DI RETTIFICHE, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI E MODIFICHE NECESSARIE ALL'ALLINEAMENTO CON GLI ALTRI ELABORATI (RIFERIMENTI A SIGLE, ARTICOLI NORMATIVI, ECC.)</p>
LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	
<u>ISTRUTTORIA</u>	<u>A seguire le proposte di modifica</u>
<u>RISULTATO</u>	ACCOGLIBILE

Proposte di modifiche normative (la modifiche sono indicate in rosso):

1. CORREZIONI ERRORI MATERIALI

Art. A.1.1.7

8. Gli interventi edilizi regolarmente autorizzati ma con titolo edilizio successivamente decaduto per decorso di validità del titolo stesso ancorché prorogato e non conformi alla Variante 2/2020 al RUE, per i quali siano stati iniziati i lavori, possono essere completati con il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché questa non comporti aumento della SC già autorizzata, fatte salve eventuali specifiche norme di zone più favorevoli.

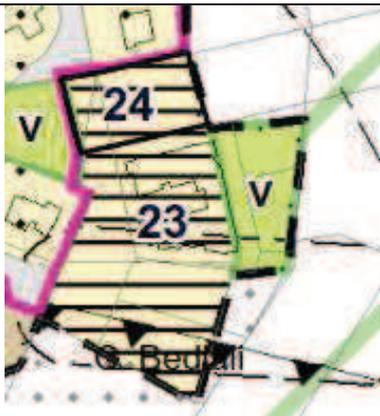
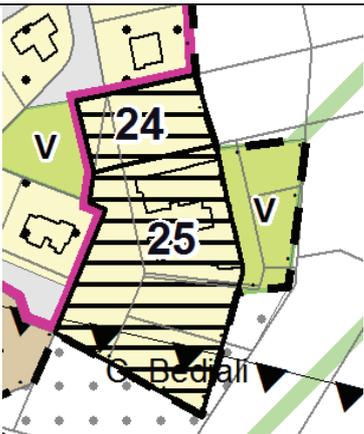
Art. C.3.6.5, comma 2, lettera b

[...]

b) Parametri edilizi massimi (comprensivi della Sc già esistente nell'azienda):

- Sc edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 150 mq/ha per i primi tre ettari, + 100 mq/ha per gli ettari dal 34° al 10°, + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
- Sc massima edificabile: = 2.000 mq, elevata a 4.000 mq qualora il richiedente abbia il titolo di I.A.P.

Correzione sigla AUC 1.5 n. 25. Si sostituisce la sigla n.23 con il n.25, come indicato nell'immagine a seguire.

Versione adottata	Versione controdedotta
	

2. PRECISAZIONE INTERPRETATIVA in merito all'art. C.3.2.3 comma 5 lettera d);

Art. C.3.2.3 – Interventi ammessi

5. Ambiti AUC_1.3 e AUC_1.4: lotti edificati (con UF superiore a 0,30 mq/mq).

(...)

d) nel caso di edifici ad uso prevalentemente non abitativo, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) o, in alternativa è ammesso in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere è ammesso un intervento di ampliamento una tantum fino al 15% della Sc esistente non residenziale, e comunque entro un massimo di 500 mq. della Sc.

Sono ammissibili gli usi di cui all'art. C.3.2.2, commi 1, 2 e 3.

3. ALLINEAMENTO DELL'ART. C.3.6.4 ALL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N.623 DEL 29 APRILE 2019;

Art. C.3.6.4 - Interventi di NC nonché RE con incremento di volume per uso a1: abitazioni

1. Condizioni per il titolo abilitativo:

Il titolo abilitativo per interventi di NC o di RE con incremento del Vt per uso a1 può essere rilasciato esclusivamente ad un imprenditore agricolo professionale (IAP). Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo C.3.6.2, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 o d2 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. Modalità di attuazione:

- *Ai sensi dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR n.623/2019 non costituiscono interventi di rilevante impatto ambientale e territoriale, e non sono quindi soggetti all'obbligo di presentazione del PRA, gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b), LR 24/2017, riguardanti i manufatti collocati all'interno del centro aziendale.*
- *Per gli interventi di cui al precedente alinea e per gli interventi di NC, ~~intesa come ampliamento e integrale demolizione e ricostruzione con ampliamento,~~ o di RE con incremento del Vt, in aziende già provviste di edificio abitativo o trasformabile in abitativo ai sensi dell'art. C.3.5.3 o C.3.5.4: intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di cui al comma 3;*
- *Per interventi in azienda di nuova formazione o comunque non provvista di edificio abitativo o trasformabile in abitativo ai sensi dell'art. C.3.5.3 o C.3.5.4, il titolo abilitativo può essere rilasciato solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, sulla base della valutazione di un PRA presentato da un IAP che abbia le caratteristiche di "giovane imprenditore" ai sensi del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, e a condizione che l'unità agricola abbia una SAU di almeno 6 ettari, nel rispetto comunque dei parametri di cui al successivo comma 3.*

3. Parametri edilizi.

Gli interventi edilizi di NC o di RE, anche con incremento del Vt sono attuabili entro i seguenti parametri:

- Sc abitativa massima nell'unità agricola: = 240 mq.
- NP max = 2 (+ eventuale piani seminterrati e interrati).

La Sc massima si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella esistente o concessa in precedenza ad uso abitativo sul medesimo terreno¹, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

3bis In aziende esistenti già dotate di edificio abitativo, ai sensi dell'art. 36, comma 2, della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR n.623/2019, sulla base della valutazione di un PRA, presentato da un IAP volto a dimostrare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e solo nel caso in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione di NC da

¹ Con riferimento alla data del 27/03/1995 ai sensi dell'art. 4.7.2 commi 2 e 5.

edificarsi all'interno del centro di aziendale, anche in deroga ai parametri di cui al precedente comma 3 e alle prescrizioni di cui al successivo comma 4.

4. ~~La Sc può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo.~~ È ammessa la distribuzione della Sc abitativa in più corpi di fabbrica:

- nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera Sc abitativa consentita;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,
- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

4. INTEGRAZIONI E MODIFICHE NORMATIVE (le modifiche sono indicate in rosso e blu)

Art. A.4.B.2.8 - Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale

1. Nelle tavole di RUE sono individuate con apposite grafie le zone di tutela del Piano di rischio aeroportuale relative all'Aeroporto G. Paolucci, ~~approvato assunto~~ con deliberazione della G.C. n.52 del 20/06/2019 e successive modifiche introdotte a seguito dei pareri di Enac assunte con delibera di Giunta Comunale n. del 26 marzo 2021.

Le limitazioni derivanti dall'attuazione del PdRA sono riferite alle nuove opere ed alle nuove attività da realizzare o insediare all'interno delle zone di tutela, che comportino aumento del carico antropico, ovvero che possano creare pericoli in relazione alla navigazione aerea.

Nel rispetto del principio generale di non retroattività e salvaguardia di cui all'art. 6.6 del capitolo 9 del R.C.E.A., il PdRA non ha effetti ablatori né interdittivi sulle edificazioni e sulle attività legittimamente esistenti sul territorio comunale. ~~alla data di approvazione del PdRA e del Codice della navigazione D.lg. n. 151/06. Le parti di territorio comunale ricadenti all'interno delle zone di tutela del PdRA, mantengono la classificazione urbanistica degli strumenti vigenti.~~

Le norme PdRA non si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle limitazioni previste dal PdRA medesimo. Specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, non conformi alle presenti norme, sono ammissibili previo parere favorevole da parte di ENAC e relativo adeguamento del PdRA.

2. Nelle zone A, B, e C gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento nonché gli interventi sull'esistente che determinano incremento del carico antropico ~~non~~ sono ammessi fino all'approvazione di una specifica variante sostanziale o interpretativa nei limiti di quanto stabilito dal Piano di rischio aeroportuale vigente, ~~in fase di definizione con il concorso degli Enti competenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la costruzione ed esercizio degli aeroporti. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti stabiliti dalle isoquote, in riferimento alle altezze degli edifici.~~

3. Nelle zone A, B e C, valgono le seguenti limitazioni in riferimento agli usi residenziali:

- Nelle Zone A, al fine di limitare al massimo il carico antropico le attività edilizie a carattere residenziale, non sono ammesse se non per le componenti residenziali dei volumi indicati con le lettere "G" ed "H" del comparto "ex Ceramiche La Campanella" per la funzione di sicurezza nella misura massima di 973 mq di SU max per il volume "H" e di 553 mq di SU max per il Volume "G";
- Nelle Zone B e C: le funzioni residenziali (usi a1, a2) sono ammesse a condizione che l'indice di edificabilità fondiario non superi, anche a seguito dell'applicazione di premialità o trasferimenti di diritti edificatori, il valore $U_f = 0,70$ mq. di SC / mq. di SF;

4. In riferimento agli usi non residenziali nelle zone A, B e C sono confermati gli interventi di trasformazione previsti dal RUE, con le seguenti specificazioni ed eccezioni:

~~3. Nelle zone B e C sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE, con le seguenti specificazioni ed eccezioni:~~

~~• le funzioni residenziali (usi a1, a2) sono ammesse a condizione che l'indice di edificabilità fondiario non superi, anche a seguito dell'applicazione di premialità o trasferimenti di diritti edificatori, il valore $U_f = 0,70$ mq. di SC / mq. di SF;~~

~~• è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) di attività direzionali, di servizio e di attrezzature di interesse collettivo ad alto concorso di pubblico o comunque classificabili come "sensibili", vale a dire gli usi:~~

~~D - b10.2. Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti con capienza (posti a sedere) superiore a 150 utenti~~

~~D - b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico, con $S_u > 400$ mq e più di 150 utenti.~~

~~D - b14.2. attività ricreative sportive in strutture coperte e scoperte, con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, con capienza di pubblico autorizzata > 400 utenti~~

~~D - b14.2. attività di spettacolo con capienza di pubblico autorizzata > 150 utenti~~

~~B - e1. Alberghi con capienza superiore a 100 posti letto~~

~~B - e2. Attività ricettive extra-alberghiere con capienza superiore a 100 posti letto~~

~~• E' esclusa la costruzione di nuovi edifici o il cambio d'uso di edifici esistenti per l'insediamento dell'uso E - b11.1 (medio-piccole strutture di vendita), fatte salve quelle già esistenti e di quelle già previste in strumenti urbanistici attuativi approvati e-nonchè gli ampliamenti di strutture di vendita medio -piccole esistenti, nel rispetto del carico antropico riportato nel piano di rischio aeroportuale;~~

~~[...]~~

45. Negli ambiti AVP e ARP interessati dal piano di rischio aeroportuale sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE con le seguenti eccezioni:

- è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) delle seguenti funzioni:

F - d3 Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

F - d4 Coltivazione in serre fisse

C -c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C - c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.

D - f5 Impianti di trasmissione (via etere): antenne, ripetitori e simili

5. In sede di presentazione di titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi nelle zone A, B e C di cui al comma 1 deve essere presentata relazione asseverata contenente i dati relativi a S_U, S_U, V_L Abitanti teorici, numero addetti per le attività economiche. Il Comune effettua il monitoraggio dell'attività edilizia nelle zone di tutela verificando che non sia raggiunta la saturazione della capacità insediativa corrispondente al carico urbanistico / antropico massimo sostenibile sulla base del piano di rischio aeroportuale vigente. In caso di superamento dei limiti il titolo edilizio non può essere assentito.

• 6. In area di sedime aeroportuale, così come individuata dagli strumenti urbanistici, valgono le norme e le prescrizioni del Codice della Navigazione aerea. L'approvazione di progetti di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e di adeguamento delle infrastrutture dell'aeroporto è di spettanza di ENAC.

[...]

Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile, comma 8

- in sede di PUA e di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia residenziali che per usi diversi, l'Amministrazione valuta, in base alle caratteristiche e localizzazione dell'intervento, l'opportunità di predisporre nei parcheggi pubblici colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli (due o quattro ruote), e ne può prescrivere l'installazione come opera di urbanizzazione primaria, [in applicazione dell'art. 57 della L. n.120 dell' 11/09/2020](#).

Art. C.3.1.3 - Destinazioni d'uso

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b11.1-n (non alimentare), b16, e1, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, e2, e4, f1, f3, [f6](#), f8.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

- b6, b11.1a (alimentare), b12, b14.1, b15, b16, ~~f6~~. [...]

~~2. Nella Tav. B del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'b10' e 'f').~~

Art. C.3.6.6, comma 2

2 In allevamenti preesistenti di tipo aziendale condotti da un imprenditore agricolo professionale, previa approvazione di un ~~PRA~~[PAA](#) sono ammessi ulteriori interventi nel rispetto dei seguenti limiti: [...]

3. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere [assentibili mediante la presentazione di un PRA programmati in sede di POC](#), previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Art. C.3.6.7, comma 2

2. Interventi NC riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un ~~PAA~~ [PRA](#) che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. In tal caso devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dal perimetro di ambiti ACS, AUC, ANS: 20 m;
- dai confini di proprietà: 10 m;
- da edifici abitativi: 10 m;
- da altri edifici: 6 m.

3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni d3 possono solo essere programmati nel POC/[Accordo Operativo](#) sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. C.3.5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE (con esclusione della chiusura di tettoie o porticati a livello terra), nonché D. Tutti gli

interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto degli aspetti formali, compositivi, architettonici e tipologici degli edifici propri del territorio rurale e nel rispetto delle norme di cui al precedente capo B.3.5.

2. Negli interventi di RE comportanti la completa demolizione e ricostruzione nonché in quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza, sono consentite modifiche rispetto all'area di sedime. ~~sempreché rientrino nelle varianti non essenziali come definite dalla normativa regionale in materia.~~ Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni del RUE per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi, nel rispetto di quanto disposto di cui al precedente comma 1. Nel solo caso di edifici ricadenti in zone di rispetto previste dalla legislazione vigente la ricostruzione ~~potrà dovrà~~ avvenire traslando il sedime del fabbricato in area esterna alla fascia di rispetto e più prossima all'ubicazione originaria, purché ciò non contrasti con altre disposizioni di tutela ~~di cui al Titolo II degli strumenti urbanistici vigenti. -PSC;- per quanto riguarda gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale sono fatte salve le specifiche disposizioni previste dal codice della strada.~~

3. Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di Sc ~~costituiti da un'unica unità immobiliare~~ (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del seguente comma 6), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del Vt, nei limiti del 20%.

~~3 bis.~~ Qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso siano legittimamente in essere dei manufatti edilizi di dimensioni modeste (quali depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali, autorimesse e magazzini), aventi funzione accessoria e pertinenziale, è ammessa la loro demolizione ed il recupero delle relative superfici in ampliamento all'edificio principale abitativo, oppure per la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi a destinazione accessoria alla funzione abitativa, purchè ne sia mantenuta la funzione accessoria e nei limiti di cui al successivo comma 4.

~~In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, per gli edifici di cui al comma 3, qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso siano legittimamente in essere dei manufatti edilizi di dimensioni modeste (quali depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali, autorimesse e magazzini), aventi funzione accessoria e pertinenziale, è ammessa la loro demolizione ed il recupero delle relative superfici in ampliamento all'edificio principale abitativo, oppure per la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi a destinazione accessoria alla funzione abitativa~~

Non è comunque ammesso il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui al presente comma 3.

~~3ter~~4. Gli interventi di cui ai comma 3 ~~e 3 bis~~ sono ammissibili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- l'intervento non deve ~~comportare l'integrale demolizione dell'edificio principale e non deve dare~~ luogo alla realizzazione di più unità abitative, oltre a quelle esistenti alla data di adozione della Variante al RUE ovvero al 27/04/2020 ~~essia l'edificio resti monofamiliare;~~
- SC massima dell'unità edilizia non superiore a mq. 180. L'intervento può comprendere la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art.C.5.3.14. Ai fini del conteggio della SC massima consentita e del Vt massimo in ampliamento, sono escluse solo le rispettive quantità minime richieste dall'art. C.2.1.4. ;

~~l'intervento contempli la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni (L.R. 19/2008 e succ. mod.);~~

- qualora l'intervento si configuri come demolizione e ricostruzione, l'ampliamento è ammesso solo nel caso in cui sia raggiunta almeno la classe energetica A2, devono essere rispettati i requisiti di efficienza energetica dell'edificio e degli impianti ai sensi delle norme vigenti;

~~le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio siano coerenti con il contesto rurale e rispettino le norme di qualità di cui al successivo Capo B.3.5.~~

Qualora il richiedente sia un IAP, sono applicabili le disposizioni più favorevoli di cui al successivo art. C.3.6.1.

~~4. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte III del D.Lgs.n.42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di RE ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente.~~

Art. C.3.5.5 - Nuclei residenziali rurali

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.1 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. C.3.5 4, secondo le specifiche categorie di tutela.

2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. C.3.5 3.

In alternativa sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 costituiti da case isolate unifamiliari, bifamigliari o trifamigliari, è ammessa una tantum un incremento del Vt, in forma di RE o di ampliamento nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

~~l'intervento non deve comportare la completa demolizione dell'edificio preesistente~~

~~l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni (L.R. 19/2008 e succ. mod.);;~~

- devono ~~deve~~ essere rispettati i requisiti di efficienza energetica dell'edificio e degli impianti ai sensi delle norme vigenti; raggiunta la classe energetica A2, nel caso di demolizione e ricostruzione;

- le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio siano coerenti con il contesto rurale e rispettino le norme di qualità di cui al ~~successivo precedente~~ Capo B.3.5.

- $Sc_{max} = Sc$ legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della $Sc = 70$ mq., a condizione che l'ampliamento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici secondo la legislazione regionale in materia. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa in materia relativamente all'edificio preesistente, è necessario prevedere una riqualificazione energetica dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dell'intero edificio. Se l'ampliamento riguarda esclusivamente l'aggiunta di superfici accessorie non è richiesta la dotazione minima di FER.

- $Sc_{max} = Sc$ legittimamente preesistente +30%, e ampliamento massima = 130 mq. di Sc , a condizione che l'intero edificio raggiunga i requisiti di prestazione energetica prescritti per un nuovo edificio.

- L'intervento può comprendere la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art.C.5.3.14. Ai fini del conteggio della SC massima consentita e del Vt massimo in ampliamento, sono escluse solo le rispettive quantità minime richieste dall'art. C.2.1.4.

Al fine di verificare in fase istruttoria il rispetto delle condizioni di cui sopra è necessario produrre in allegato al titolo abilitativo la relazione tecnica ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L. 10/1991 redatta secondo la legislazione regionale in materia.

In fase di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dovrà essere prodotta una dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di rendimento energetico di cui alla relazione tecnica ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L. 10/1991.

3. *Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte III del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i.e, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di RE ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente ²;*

4. *Gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b15, b16, c3, d1, d3, e1, e2, d7, b10.1, b10.2, f6.*

5. *Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Capo C.3.6 .*

5. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- Si riporta nella tavola dei Vincoli la perimetrazione del Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs.42/04, secondo quanto perimetrato dalla Regione Emilia Romagna.

² Ciò in quanto per legge in tali aree gli interventi RE non possono dare luogo a modifiche della sagoma.

Osservazione n. 9

RICHIEDENTE:	FUNDO srl (Erideo Amidei)
INDIRIZZO	Via Giardini Sud n°52 N. Protocollo: 13810
<u>RICHIESTA</u>	CHIEDE di estendere la retinatura AR “Attrezzature di interesse religioso”, che attualmente contraddistingue la Chiesa, il Convento e le relative aree pertinenziali, anche alla sopracitata area identificata al Foglio 68 Particella 493 Sub 6 ad esse adiacente in maniera tale da dotarla di un indice di edificabilità per <u>realizzare la nuova struttura di circa 300 mq di Superficie Complessiva</u> , la cui destinazione d’uso è tra quelle ammissibili previste al Comma 4 dell’Art. C.2.1.2. Si fa inoltre presente che la realizzazione di quest’opera, oltre all’alto valore culturale e religioso in sé, avrebbe sicuramente una forte rilevanza mediatica a livello nazionale con importanti ricadute sociali ed economiche per l’intera comunità pavullese.
LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	F. 68; M. 453 AUC_1.6 “Unità edilizie che ospitano attività turistiche, ricettive e case di cura”
<u>ISTRUTTORIA</u>	L’area in oggetto, classificata dal PSC AUC e dal RUE AUC_1.6 (“Unità edilizie che ospitano attività turistiche, ricettive e case di cura”) può invece essere riclassificata dal RUE come AUC_1.5 n.27 (“porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l’eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato”), definendo al comma 6 dell’art. C.3.2.3 con specifiche prescrizioni e indirizzi le modalità di trasformazione dell’area, vincolate agli usi (b4, b10.2, b14.1) e alle quantità (300 mq.) richiesti.
<u>RISULTATO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Proposta di modifiche normativa: nuovo ambito **Auc 1.5 n.27** (la modifiche sono indicate in rosso):

6. Ambiti **AUC_1.5**.

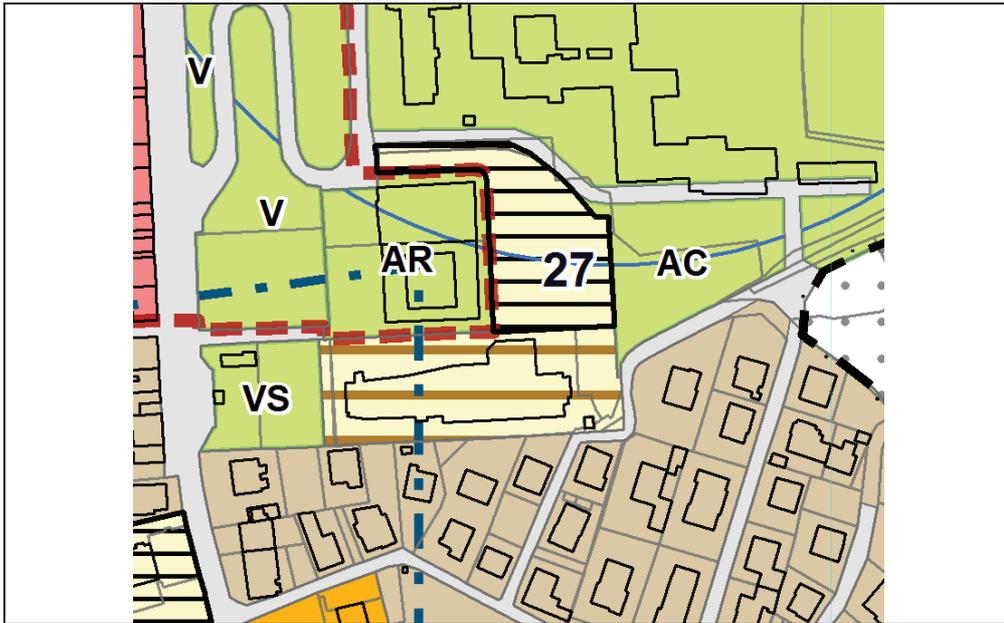
(...)

Ambito **Auc 1.5 n.27** (Capoluogo)

Sono ammessi esclusivamente gli usi b4, b10.2 e b14.1.

La potenzialità edificatoria massima ammessa è di 300 mq. di Sc.

L’intervento deve essere attuato previa approvazione di un progetto comprensivo della sistemazione dell’intera area, attraverso un permesso di costruire convenzionato. Nell’ambito del progetto e della relativa convenzione saranno disciplinate le modalità di progettazione e realizzazione delle dotazioni, anche fuori comparto ma funzionali all’intervento e accessibilità dell’area.



Estratto tav. PSC – AUC 1.5 n. 27 (versione controdedotta)

Osservazione n. 10

<u>RICHIEDENTE:</u>	Erio Amidei (Delegato FUNDO srl) Gianmarco Bazzani
<u>INDIRIZZO</u>	Via Giardini Sud n°52 N. Protocollo: 13810
<u>RICHIESTA</u>	Modifica normativa dei seguenti articoli: A.2.2.3; B.3.2.4; C.3.2.3; C.3.3.3; C.3.5.3; C.3.5.5; C.3.5.9
<u>LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>Art. A.2.2.3 NON PERTINENTE; tuttavia la modifica all'art. B.3.2.4 comporta la modifica della % permeabile come indicato nella risposta all'osservazione n.11)</p> <p>Art. B.3.2.4 comma 2: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>Art. B.3.2.4 comma 7: NON ACCOGLIBILE si conferma la disposizione normativa adottata;</p> <p>Art. B.3.2.4 comma 8: NON ACCOGLIBILE si confermano la disposizioni normative adottate;</p> <p>Art. C.3.2.3: comma 2: NON ACCOGLIBILE; comma 6: si corregge l'errore materiale nella tavola del RUE sostituendo il n.23 con il n. 25.</p> <p>Art. C.3.3.3: NON ACCOGLIBILE</p> <p>Art. C.3.5.3: NON ACCOGLIBILE per quanto riguarda il ripristino dell'ampliamento fino a 150 mq, ritenendo migliorativa la nuova formulazione adottata.</p> <p>Accoglibile per quanto riguarda la possibilità di integrale demolizione e ricostruzione, a condizione di subordinare questa possibilità al raggiungimento di prestazioni di efficienza particolarmente elevate, secondo gli obiettivi posti a livello europeo</p> <p>Art. C.3.5.5: NON ACCOGLIBILE, ritenendo necessario ai fini del rispetto del quadro legislativo, il mantenimento della distinzione fra i nuclei rurali specificamente individuati come tali nella cartografia del RUE e il restante patrimonio edilizio rurale, per il quale si applica invece l'art. C.3.5.3. Tuttavia si ritiene opportuno estendere anche agli edifici mono-bi familiari ricadenti nei nuclei rurali la possibilità di integrale demolizione e ricostruzione, a condizione di subordinare questa possibilità al raggiungimento di prestazioni di efficienza particolarmente elevate, secondo gli obiettivi posti a livello europeo</p> <p>Art. C.3.5.9 comma 1: crf osservazione n.4.</p>
<u>RISULTATO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Proposte di modifiche normativa: (la modifiche sono indicate in rosso):

Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile

[...]

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10; le dimensioni minime per i parcheggi dei motocicli dovranno avere una lunghezza standard compresa tra i 2 m e un'ampiezza di 1 m., mentre le dimensioni minime per i parcheggi delle biciclette dovranno avere una lunghezza standard compresa tra 1,8 m e 2 m e un'ampiezza di 0,65 m-

Art. C.3.5.3. Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Vedi risposta all'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Art. C.3.5.5 Nuclei residenziali rurali

Vedi risposta all'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Osservazione n. 11

<u>RICHIEDENTE:</u>	Vari tecnici operanti nel territorio del Comune di Pavullo (Succi, Milani, Danai, Cerri, Monticelli, Borelli, Cocetti)
<u>INDIRIZZO</u>	<i>N. Protocollo: 13811</i>
<u>RICHIESTA</u>	Modifica normativa dei seguenti articoli: A.3.1.5; A.4.B.2.7; B.3.2.3; B.3.2.4; A.4.B.2.8; B.3.5.5; C.2.1.10; C.2.1.11; CENTRO STORICO; C.3.2.3; TERRITORIO URBANIZZATO; C3.5.3; C3.5.14; C.3.5.15
<u>LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	Art. A.3.1.5: ACCOGLIBILE (vedi proposta di modifica) Art. A.4.B.2.7: NON PERTINENTE Art. B.3.2.3: NON PERTINENTE Art. B.3.2.4: ACCOGLIBILE (vedi proposta di modifica) Art. A.4.B.2.8: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (vedi proposta di modifica) Art. B.3.5.5: NON PERTINENTE Art. C.2.1.10: NON PERTINENTE Art. C.2.1.11: NON PERTINENTE Art. C.3.1.4: commi 14 (Aree di pertinenza), 15 (Fabbricati accessori), 19 (Oratori privati): NON PERTINENTE CENTRO STORICO: NON PERTINENTE Art. C.3.2.3 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (vedi proposta di modifica) TERRITORIO URBANIZZATO: NON PERTINENTE Art. C.3.5.3: Punto 1 NON ACCOGLIBILE Punto 2 NON ACCOGLIBILE Punti 3 e 3 bis: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE introducendo la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio principale a determinate condizioni (vedi risposta all'osservazione n. 8); Riguardo all'area di pertinenza NON ACCOGLIBILE (sembra sufficientemente elastica: "nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso") Riguardo alle modeste dimensioni: non sembra il caso di specificare Riguardo alle "tettoie e baracche": NON ACCOGLIBILE Art. C.3.5.14: NON PERTINENTE Art. C.3.5.15: NON ACCOGLIBILE . Si conferma che l'area di "possibile evoluzione della frana" e la "posizione più prossima all'ubicazione originaria" deve essere definita sulla base delle indagini geologiche prescritte dall'art. 2.17 del PSC.
<u>RISULTATO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Proposte di modifiche normativa: (la modifiche sono indicate in rosso):

Art. A.3.1.5 - Recupero dei sottotetti

2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dai vigenti PSC e RUE), ~~ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.~~

Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra. Tali pavimentazioni potranno essere realizzate utilizzando eventualmente anche cubetti autobloccanti filtranti e drenanti, nonché asfalto drenante, corredati di idonea certificazione attestante il grado di permeabilità.

La modifica all'art. B.3.2.4 comporta la variazione della % riferita alle Superficie permeabile di cui all'art. A.2.2.3, come di seguito specificato.

Art. A.2.2.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (IPT/IPF)

2. Ai fini del presente articolo, le superfici pavimentate con materiali (quali ad es. elementi prefabbricati autobloccanti grigliati o cavi) che consentano l'inerbimento si considerano permeabili per il ~~70~~50% della loro estensione. Non si considerano permeabili le superfici, ancorché inerbite, sovrastanti a costruzioni, interrate o fuori terra.

Art. A.4.B.2.8 - Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale

3. Nelle zone B e C sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE, con le seguenti specificazioni ed eccezioni: [...]

E' esclusa la costruzione di nuovi edifici o il cambio d'uso di edifici esistenti per l'insediamento dell'uso E - b11.1 (medio-piccole strutture di vendita), fatte salve quelle già esistenti e di quelle già previste in strumenti urbanistici attuativi approvati ~~e~~ nonchè gli ampliamenti di strutture di vendita medio -piccole esistenti, nel rispetto del carico antropico riportato nel piano di rischio aeroportuale; [...].

Art. C.3.2.3 - Interventi ammessi, comma 2;

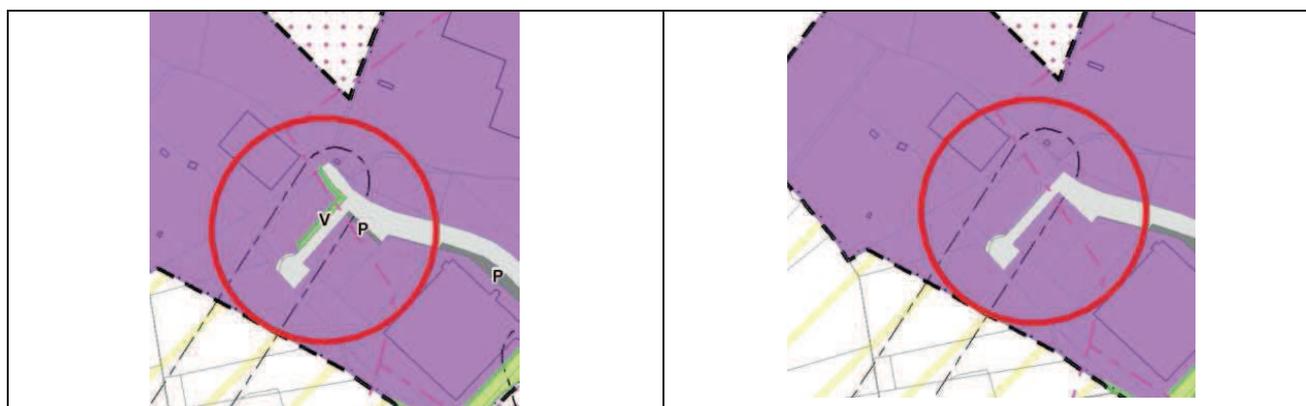
2. **Ambiti AUC_1.1**

[...]

L'intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune, è soggetto alla medesima disciplina del contributo di costruzione degli interventi ricadenti in ambiti urbani consolidati. Pertanto il richiedente del titolo edilizio dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale, qualora siano trascorsi oltre ~~10-20~~ anni dalla data di stipula della convenzione fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, gli oneri di urbanizzazione U1,U2 e il Costo di Costruzione nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio del suddetto titolo. Nel caso in cui l'area abbia subito modifiche nella destinazione urbanistica (ad es. sia stata individuata negli strumenti urbanistici come area consolidata) si applicano le norme del RUE vigenti per il rispettivo ambito urbanistico.

Osservazione n. 12

<u>RICHIEDENTE:</u> <u>INDIRIZZO</u>	Mirko Migliari (Mirage SPA) <i>N. Protocollo: 13509</i>
<u>RICHIESTA</u>	Si chiede di modificare la tavola 1.3 del RUE prevedendo l'eliminazione del tratto finale di via Bottegone (classificato "rete stradale e parcheggi di urbanizzazione"), riclassificandolo come APS 1.2 e di eliminare l'individuazione delle aree previste a verde pubblico e parcheggio pubblico, con la possibilità di collocare in modo più funzionale gli standard previsti nel P.P.
<u>LOCALIZZAZIONE</u> <u>FOGLIO/MAPPALE</u> <u>CLASSIFICAZIONE</u> <u>URBANISTICA</u>	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>I riferimenti normativi citati nella premessa dell'osservazione non sono stati eliminati come descritto nel testo ma spostati in altre parti del RUE, secondo quanto previsto nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013 ; in particolare <i>l'art.3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale</i> è stato interamente riportato al nuovo art. B.3.2.1, così come <i>l'art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale</i> è riportato all'art. A.4.B.2 e <i>l'art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali</i> è riportato all'art. C.2.1.8.</p> <p>Relativamente all'ambito APS 1.2, si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta di realizzare in altra area interna all'ambito APS 1.2– nelle quantità già stabilite dal P.P. – le aree a standard pubblico previste e cartografate nella tavola 1.3 di RUE (di cui si riporta un estratto nella fig. in basso a sinistra), previa presentazione di PUC, ritenendo condivisibili le considerazioni presentate dal richiedente. Tale possibilità non comporta la modifica degli elaborati cartografici di RUE.</p>
<u>RISULTATO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



Proposte di modifiche normativa: (la modifiche sono indicate in rosso):

Art. C.3.3.3 - Interventi ammessi

4bis. Nell'ambito ASP 1.2, localizzato su via Bottegone, le aree per dotazioni pubbliche, comprensive di aree a verde pubblico e parcheggi, cartografate in modo indicativo nella tavola di RUE e distinte catastalmente al F.13, M.255, 240 (parte) e 242, potranno essere realizzate, nella quantità già definite dal P.P, anche in aree diverse da quelle già cartografate purché comunque localizzate all'interno dell'ambito ASP 1.2 in parola.

Osservazione n. 13

RICHIEDENTE:	FEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI - CIA
INDIRIZZO	N. Protocollo: 17663
<u>RICHIESTA</u>	<p>1. Si chiede di eliminare all'art. C.3.6.6 <i>Interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli)</i>, la frase "ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili" in quanto "appare assai stridente con i cambiamenti che le aziende agricole con allevamenti stanno attraversando negli ultimi anni";</p> <p>2. Si chiede di elevare – all'art. C.3.5.8, comma 3 - la quota (di 220 mq) a 250 mq la superficie coperta;</p> <p>3. Si chiede di introdurre l'uso "agricampeggio", come previsto dalla normativa regionale e disciplinato dalla L.R 4/09.</p> <p>4. Si chiede di ammettere all'art. C.3.5.3, comma 6, nella tabella al punto a), il CD da "edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2)" all'uso d1 "Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli", qualora il richiedente sia ATP alle condizioni delle lett. a e d della LR24/2017.</p>
LOCALIZZAZIONE FOGLIO/MAPPALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	- - -
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>1. Si modifica l'art. C.3.6.6, comma 3, come di seguito proposto.</p> <p>2. NON PERTINENTE</p> <p>3. Nell'uso <i>d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo</i>, si inserisce la definizione di "agricampeggio" come specificato nell'Allegato A) CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA LR N. 4/2009 ATTIVITA' AGRITURISTICHE</p>
<u>RISULTATO</u>	<p>1. PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>2. NON PERTINENTE</p> <p>3. ACCOGLIBILE</p> <p>4. ACCOGLIBILE</p>

Proposte di modifica normativa (le modifiche sono indicate in rosso)

Art. C.3.6.6, comma 3:

3. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere assentibili mediante la presentazione di un PRA programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

F - d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo – tra cui anche l'agricampeggio - di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

Art. C.3.5.3, comma 6, nella tabella al punto a

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	<p>Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7)</p>	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, <u>d1</u>, d5, d7, e1, e2, f6. Inoltre è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato).</p> <p><u>E' ammesso l'uso d1 qualora il richiedente sia IAP ed alle seguenti condizioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo.</u> - <u>esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento.</u> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. C.2.1.4 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 150, con arrotondamento matematico (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari sopperire se è preesistente).</p>

Allegato - Pareri, contributi e osservazioni presentati al Piano adottato



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 164 del 02/12/2020

OGGETTO: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.9 DEL 27/04/2020. AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 LR 24/2017: RISERVE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 LR 20/2000, VAS/VALSAT AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 LR 20/2000 E ARTICOLO 12 D.LGS.152/2006.

L'Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano è dotata di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2011; il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31/10/2013. Il Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016.

Il Responsabile del procedimento del Comune di Pavullo nel Frignano, con comunicazione prot. n. 8882 del 13/05/2020, ha inviato alla Provincia gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici costituenti la Variante al RUE, adottata ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 20/00, in oggetto, per le eventuali osservazioni/riserve di competenza. La documentazione è stata assunta agli atti provinciali con prot. 13618 del 14/05/2020.

Si dà atto che la procedura di approvazione del RUE, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 24/2017, è ancora disciplinata dagli artt. 33 e 34 della L.R.20/2000, e la Provincia può, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento della documentazione completa, formulare riserve al Piano, relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del Piano Strutturale Comunale o con le prescrizioni dei piani di livello territoriale superiore.

In merito alla valutazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si richiamano anche le disposizioni vigenti in materia di Valutazione Ambientale di cui leggi regionali nn. 9/2008 e 20/2000, e Decreti legislativi nn. 152/2006 e 4/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché quelle relative alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

Si richiamano le disposizioni normative in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di riduzione del rischio sismico, nonché l'atto di organizzazione interna dell'Ente di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 229 del 21 giugno 2011 avente per oggetto "*Valutazione Strumenti Urbanistici Comunali. Aggiornamento gestione procedimenti VAS e Verifica di Assoggettabilità di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 in coordinamento alla L.R. 20/2000 e loro successive modificazioni e integrazioni*".

Si richiama l'istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica prot. n. 37431 del 01/12/2020.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Annalisa Vita.

Si informa che il titolare del trattamento dei dati personali forniti dall'interessato è la Provincia di Modena, con sede in Modena, viale Martiri della Libertà 34, e che il Responsabile del

trattamento dei medesimi dati è la Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica Ing. Annalisa Vita.

Le informazioni che la Provincia deve rendere ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 ed in attuazione del Regolamento UE 679/2016 sono contenute nel "Documento Privacy", di cui l'interessato potrà prendere visione presso la segreteria dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena e nel sito internet dell'Ente www.provincia.modena.it.

Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica in relazione al presente atto.

Per quanto precede,

IL PRESIDENTE DISPONE

- 1) di non sollevare Riserve, ai sensi degli art. 33 e 34 della L.R. 20/2000, alla seconda variante al RUE, adottata con DCC 9 del 27/04/2020 dal Comune di Pavullo nel Frignano e di recepire i pareri contenuti nell'istruttoria tecnica prot. n. 37431 del 01/12/2020, allegata al presente atto, che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare gli esiti della VAS/Valsat della sopraccitata variante al RUE contenuti nell'istruttoria tecnica allegata al presente atto;
- 3) di inviare il presente atto al Comune di Pavullo nel Frignano, alla Regione Emilia Romagna-Servizio Urbanistica, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia Romagna - sezione di Maranello, all'ASL di Vignola - Servizio Igiene Pubblica.
- 4) di informare che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni nonchè ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni; entrambi i termini decorrenti dalla comunicazione del presente atto all'interessato.

Il Presidente
TOMEI GIAN DOMENICO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA

Prot. n. 37431 / Classificazione 07.04.05 / Fascicolo 2679

del 01/12/2020

COMUNE di PAVULLO NEL FRIGNANO

Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 27/04/2020. Ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017: Riserve ai sensi degli articoli 33 e 34 LR 20/2000, Parere Ambientale ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e articolo 12 D.Lgs.152/2006.

PREMESSE

Aspetti amministrativi e procedurali

Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Pavullo nel Frignano è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2011; il RUE è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31/10/2013. Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016. Tutti gli strumenti urbanistici sono stati modificati da alcune varianti.

La presente seconda Variante al RUE è stata adottata ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR20/00 con deliberazione del Consiglio Comunale di Pavullo nel Frignano n.9 del 27/04/2020 ed è pervenuta con comunicazione n. 8882 del 13/05/2020, assunta agli atti provinciali con prot. 13618 del 14/05/2020. La Variante risulta corredata del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS, dalla Scheda e dalla Tavola dei Vincoli.

In data 28/11/2020 con nota prot. 24089, assunta della Provincia con prot.37283 del 30/11/2020, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso le osservazioni pervenute, corredate da una proposta di controdeduzione, ed i pareri favorevoli pervenuti (ARPAE ed AUSL).

Sintesi dei contenuti della Variante al RUE

La variante inerisce l'introduzione di modifiche normative per l'adeguamento a leggi e disposizioni sovraordinate (es. Regolamento Edilizio tipo di cui alla DGR 922/2017 e Piano di Rischio Aeroportuale), introduzioni di modifiche di natura regolamentare riguardanti perlopiù cambi di destinazione d'uso, modifiche alla normativa degli ambiti consolidati, disciplina in territorio rurale, titoli edilizi, correzione errori materiali etc.

La variante introduce anche la modifica di un'area destinata a distributore carburanti, oggi dismessa, in ambito urbano consolidato classificato AUC 1.5.

PARERE TECNICO in merito all'espressione di RISERVE ai sensi degli articoli 33 e 34 LR 20/2000

Non si sollevano riserve/osservazioni di natura urbanistica.

PARERE TECNICO in merito alla VALSAT/VAS di cui all'art. 5 LR 20/2000 e all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.

- **Si richiama il parere di ARPAE allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 1) di cui si prescrive il rispetto in sede di approvazione.**

Visti i contenuti della Variante al RUE, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Pavullo nel Frignano n.9 del 27/04/2020;

Visti i contenuti del Rapporto Ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. n. 4/2008;

Valutati i contenuti del parere di ARPAE, allegato alla presente istruttoria (Allegato 1)

Valutato il tenore delle osservazioni pervenute e la bozza delle controdeduzioni;

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione delle previsioni siano mitigabili, nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni sopra richiamate;

per quanto precede, si ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica nel presupposto del rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale. L'omissione della completa attuazione di tali prescrizioni renderebbe inefficace la presente valutazione e, ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del D.lgs 152/2006 renderebbe annullabile l'approvazione dell'atto per violazione di legge.

* _ *

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita in merito alla Variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Pavullo nel Frignano n.9 del 27/04/2020;

si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i suddetti pareri tecnici non sollevando riserve alla seconda Variante al RUE del Comune di Pavullo adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 27/04/2020 e facendo proprie le conclusioni del parere ambientale e le relative prescrizioni ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000.

Il Tecnico Istruttore
Maria Giulia Messori

Il Funzionario
Ing. Amelio Fraulini

La Dirigente
Ing. Annalisa Vita



Provincia di Modena

Area Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.9 DEL 27/04/2020. AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 LR 24/2017: RISERVE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 LR 20/2000, VAS/VALSAT AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 LR 20/2000 E ARTICOLO 12 D.LGS.152/2006

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 2966/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. .

Modena li, 01/12/2020

Il Dirigente
VITA ANNALISA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Provincia di Modena

ATTO DEL PRESIDENTE

L' Atto del Presidente n. 164 del 02/12/2020 è pubblicato all'Albo Pretorio di questa Provincia, per 15 giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 02/12/2020

L'incaricato alla pubblicazione
VACCARI NICOLETTA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

SPETT.II

**Comune di Pavullo nel Frignano
Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia**

e p.c.

**Azienda Sanitaria Locale
Dipartimento Sanità Pubblica
Distretto di Sassuolo**

OGGETTO: Adozione Variante 2/2020 al RUE ai sensi art. 4 Lett. A) della LR 24/2017 - Valutazione Arpae

Si invia con la presente il contributo richiesto con vs. comunicazione prot. 8880 del 13/05/2020, relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio di cui all'oggetto.

Dall'esame dei contenuti inoltrati alla scrivente si prende atto che l'oggetto della variante consiste una serie articolata di modifiche inerenti recepimento di indirizzi tecnico-normativi, in primis l'adeguamento del Regolamento stesso allo schema generale di Regolamento edilizio-tipo previsto dalla DGR 922 del 28/07/2017 a sua volta attuativa della L.R. 15/2013, e, in ordine di importanza, il recepimento del Piano di Rischio Aeroportuale, l'introduzione di modifiche normative varie (destinazioni d'uso, cambi di destinazione d'uso, modifiche normative ad ambiti consolidati sorti da piani attuativi recenti, aspetti sanzionatori e altre tematiche tra le quali la disciplina in territorio rurale) oltre alla correzione di refusi cartografici.

In accordo con la normativa vigente, alla proposta di adozione è allegata una valutazione ambientale preliminare atta ad analizzare il contesto delle modifiche nel quadro della verifica di assoggettabilità a VAS. Secondo quanto esposto al punto 1.2 di quest'ultima, la verifica di conformità con i vincoli/prescrizioni sovraordinate risulta positiva senza particolari riserve, trattandosi di modifiche che non assumono rilevanza ai fini della coerenza con il quadro degli obiettivi del PSC vigente.

Si segnala altresì la ricadenza di un ambito AUC 1.5 individuato nel lotto dell'ex distributore carburanti di Via Giardini nella fascia C del sopraccitato piano di rischio aeroportuale a cui corrisponde quanto stabilito nell'articolo A.4.B.2.8 (fascia di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale).

Vista l'ubicazione dell'ambito sopraccitato, in pieno ambito consolidato urbano lungo la SS12, si sottolinea come sia fondamentale la conclusione del procedimento di bonifica per poter attuare la trasformazione urbanistica del lotto, indipendentemente dalle nuove norme sugli interventi in area di sedime di zona aeroportuale, oltre che per la risoluzione delle criticità locali per il suolo subsuperficiale e per l'ambiente idrico sotterraneo, anche per la sicurezza sanitaria dei residenti delle aree circostanti.

Ciò premesso e valutato si esprime parere favorevole alla variante in oggetto e si porgono con l'occasione distinti saluti

Il Tecnico Arpae
Dott. Lorenzo Marchesini

I.F. Presidio Territoriale Pavullo n/F
Distretto Area Sud maranello – Pavullo n/F
Dott. Filippo Ferrari

----- Lettera firmata elettronicamente secondo le leggi vigenti -----

SPETT.II

**Comune di Pavullo nel Frignano
Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia**

e p.c.

**Azienda Sanitaria Locale
Dipartimento Sanità Pubblica
Distretto di Sassuolo**

OGGETTO: Adozione Variante 2/2020 al RUE ai sensi art. 4 Lett. A) della LR 24/2017 - Valutazione Arpae

Si invia con la presente il contributo richiesto con vs. comunicazione prot. 8880 del 13/05/2020, relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio di cui all'oggetto.

Dall'esame dei contenuti inoltrati alla scrivente si prende atto che l'oggetto della variante consiste una serie articolata di modifiche inerenti recepimento di indirizzi tecnico-normativi, in primis l'adeguamento del Regolamento stesso allo schema generale di Regolamento edilizio-tipo previsto dalla DGR 922 del 28/07/2017 a sua volta attuativa della L.R. 15/2013, e, in ordine di importanza, il recepimento del Piano di Rischio Aeroportuale, l'introduzione di modifiche normative varie (destinazioni d'uso, cambi di destinazione d'uso, modifiche normative ad ambiti consolidati sorti da piani attuativi recenti, aspetti sanzionatori e altre tematiche tra le quali la disciplina in territorio rurale) oltre alla correzione di refusi cartografici.

In accordo con la normativa vigente, alla proposta di adozione è allegata una valutazione ambientale preliminare atta ad analizzare il contesto delle modifiche nel quadro della verifica di assoggettabilità a VAS. Secondo quanto esposto al punto 1.2 di quest'ultima, la verifica di conformità con i vincoli/prescrizioni sovraordinate risulta positiva senza particolari riserve, trattandosi di modifiche che non assumono rilevanza ai fini della coerenza con il quadro degli obiettivi del PSC vigente.

Si segnala altresì la ricadenza di un ambito AUC 1.5 individuato nel lotto dell'ex distributore carburanti di Via Giardini nella fascia C del sopraccitato piano di rischio aeroportuale a cui corrisponde quanto stabilito nell'articolo A.4.B.2.8 (fascia di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale).

Vista l'ubicazione dell'ambito sopraccitato, in pieno ambito consolidato urbano lungo la SS12, si sottolinea come sia fondamentale la conclusione del procedimento di bonifica per poter attuare la trasformazione urbanistica del lotto, indipendentemente dalle nuove norme sugli interventi in area di sedime di zona aeroportuale, oltre che per la risoluzione delle criticità locali per il suolo subsuperficiale e per l'ambiente idrico sotterraneo, anche per la sicurezza sanitaria dei residenti delle aree circostanti.

Ciò premesso e valutato si esprime parere favorevole alla variante in oggetto e si porgono con l'occasione distinti saluti

Il Tecnico Arpae
Dott. Lorenzo Marchesini

I.F. Presidio Territoriale Pavullo n/F
Distretto Area Sud maranello – Pavullo n/F
Dott. Filippo Ferrari

----- Lettera firmata elettronicamente secondo le leggi vigenti -----

Servizio di Igiene Pubblica – ITAC
Sede di Vignola

Vignola, lì 10/06/2020

Spett.le SUAP di Comune di Pavullo nel Frignano

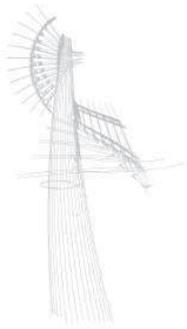
OGGETTO: Parere variante 2/2020 al regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 4, lett.a) della L.R. 24/2017 (ex artt. 33, 34 L.R. 20/2000).

In riferimento alla richiesta di parere citata in oggetto, pervenuta il 13/05/2020 (Prot. AUSL 32305/20), esaminata la documentazione trasmessa, preso atto del parere tecnico positivo di Arpae (Prot. AUSL 37599/20), per quanto di competenza si esprime parere favorevole.

Distinti saluti

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
Dr. Marco Attino





Pavullo nel Frignano, 07/06/2020

Spett.le

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Alla Cortese Attenzione dell'Assessore all'Urbanistica

Dott. Daniele ISEPPI

Al Responsabile del Servizio Edilizia Privata Sportello Unico per l'Edilizia

Dott.ssa Grazia DE LUCA

Piazza Montecuccoli, 1

41026 - Pavullo nel Frignano -

MODENA

comune.pavullo@cert.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it

OGGETTO: OSSERVAZIONI REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – VAR.TE N° 2/2020.

Il sottoscritto Cadegiani Geom. Maurizio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n° 2114, con studio tecnico ubicato nel Comune di Montecreto in Via Roma n° 198, in qualità di tecnico libero professionista intenzionato a fare osservazioni alla Variante n° 2/2020 del RUE, è a relazionare quanto segue:

1. PREMESSA

Tenutosi in data 26 Maggio 2020 alle ore 15 e 17 in videoconferenza un incontro con Amministratori, Tecnici Comunali e Redattori del Suddetto Regolamento, sono emerse alcune criticità sulle prossime strategie edilizio urbanistiche da adottarsi nei prossimi anni.



Vi è da premettere che mai è stata ultimata la crisi del settore immobiliare risalente agli anni 2010/2011, e che ancora oggi, prima della terribile pandemia che ha colpito anche il nostro territorio, il settore immobiliare risente di una enorme pressione fiscale Statale e Comunale che in parte non ha consentito il rilancio edilizio.

Il tutto coincide con nuove strategie economico/impositive da parte dello Stato Centrale che negli anni scorsi ha eliminato il così detto "Fondo di Riequilibrio", procurando serie problematiche di bilancio agli Enti locali che dovettero rimpiazzare tali somme con sistemi di imposizione locale evitando di i rispettivi default di bilancio.

Tralasciando le dinamiche Nazionali di tale atto, ciò ebbe ripercussioni enormi sul mercato immobiliare che si vide svalutato e deprezzato in un lasso di tempo ben più breve a quanto il mercato stesso fosse pronto ad assorbire.

Naturalmente il colpo più duro lo accusò il comparto delle così dette seconde case e degli immobili produttivi già esistenti sul territorio, ma di riflesso anche le "nuove costruzioni" frenarono lo sviluppo del settore, che via via è scemata nel tempo.

Era quindi legittimo pensare che l'Ente Regionale adottasse strategie consone al tempo di crisi, che non prevedesse certo la "costruzione selvaggia", ma che indirizzasse questa attività verso un allargamento delle maglie degli impalcati normativi successivi all'emanazione della Legge Regionale 20 del 2000.

Legittimo forse aspettarselo, ma l'emissione della Legge Regionale 24 del 2017, seppur se negli intenti poteva essere intesa come un allentamento su alcuni aspetti edilizi troppo rigidi, ha insita in se un errore che sta alla base dell'impalcato normativo: trattare l'intero territorio senza tenere conto delle specificità e delle necessità edilizie che lo stesso richiede.

Ed ecco allora che la "linea suicida" della norma (è emerso anche durante il predetto incontro in video conferenza), che traccia un solco ben preciso tra gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanizzate o urbanizzabili, dal territorio rurale, inducendo il cittadino a preferire gli insediamenti ubicati nei tessuti urbani consolidati o negli ampliamenti di tali zone.



Se da un lato e ad una prima lettura questa direttrice politica può apparire logica su porzioni di territorio Regionale, appare miope ed incoerente sulla maggior parte della Regione, la dove gli insediamenti rurali si sono trasformati nel tempo in abitazioni di tipo civile.

Le zone montane e pedemontane fanno parte proprio di questo ultimo variegato panorama composto da un patrimonio edilizio esistente già provato da un mercato poco appetibile.

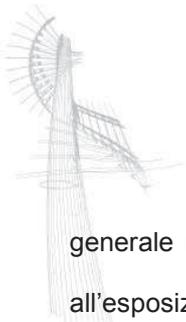
È impossibile non osservare come all'Articolo 1, comma 2, della Legge 24 del 2017, la Regione stessa indichi il Comune come Ente titolato non solo al controllo e al monitoraggio del territorio, ma sarebbe chiamato a divenire parte attiva e propositiva del complesso processo detto di "governo del territorio" esponendo chiaramente come si intenda *"quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti..."*.

Una parte attiva dunque, che di fatto non trova adeguata sponda proprio sugli enti Locali che il più delle volte accettano supinamente impalcati chiaramente deleteri ai propri cittadini ed al proprio territorio.

Conseguenza di tali atteggiamenti sono: il depauperamento economico del territorio, il conseguente svilimento del presidio territoriale da parte di chi vive in aree rurali (non è detto che solo i coltivatori diretti assolvano a questa funzione) e la perdita di un patrimonio esistente che a lungo andare inciderà inevitabilmente nelle casse Comunali per mancati incassi d'imposte e sulla bellezza naturalistica ed architettonica dell'Appennino.

Come già ho avuto modo di ribadire nella video conferenza, è sopravvenuto il momento di allentare la morsa sul patrimonio edilizio che, nonostante la grande difficoltà attuale, prova a dare i propri apporti tramite le osservazioni, le deduzioni e gli eventuali inneschi di ragionamento su problematiche locali che corre l'obbligo ad ognuno di analizzare e sviscerare in ogni sua parte, senza nascondersi dietro a norme pre ordinate che il più delle volte vengono indicate come invalicabili.

La suddetta legge 24 del 2017, sempre all'Articolo 1, e sempre al comma 2, elenca lo spirito dell'impalcato normativo che deve fungere non da mera descrizione d'intenti, ma da lume sullo spirito



generale della Legge stessa, che qui per comodità vado a riportare nei punti maggiormente interessanti all'esposizione:

a) **contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile** che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) **favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia**, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);

c) **tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità**;

d) **tutelare e valorizzare i territori agricoli** e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

e) **contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale**;

g) **promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione**.

Già dalla lettura di questi punti, non si comprende come la Dirigenza Regionale che ha voce in capitolo sulla disciplina della materia edilizio urbanistica, possa affermare quanto detto in Conferenza dal Dott. Iseppi, e cioè che in zona agricola l'impalcato normativo Regionale non consenta che qualche sporadico e poco rilevante intervento.



Se realmente così fosse, e non ho motivo di dubitarne, tale affermazione sarebbe palesemente contraria allo spirito della norma del 2017, poiché più che tutelare e valorizzare, contenere il consumo del suolo, tutelare e valorizzare i terreni agricoli e promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, si attuerebbe una palese ingessatura dell'intero comparto edile extra urbano che non è di certo ricompreso nei punti sovra esposti.

Ingessatura che il più delle volte si tenta di rispedire al mittente, denunciando come la suddetta Legge Regionale sia stata in definitiva "*scritta a più mani*", con una stesura "*condivisa*" da parte di Collegi ed Ordini Professionali del settore.

Non è così; gli Ordini ed i Collegi dei professionisti a loro iscritti hanno partecipato ad un tavolo congiunto con gli organi politici Regionali al fine di apportare eventuali modifiche ad un impalcato legislativo proposto, cosa che avrei personalmente gradito fosse stato fatto anche dall'Ente in indirizzo e che di fatto non è avvenuto, se non dopo la prima approvazione in Consiglio Comunale.

Ciò si è appalesato con il deposito di osservazioni e proposte di variazione al testo, che poi è stato approvato dagli organi politici Regionali e divenendo la Legge Regionale 24 del 2017.

Si badi bene che non sempre le suddette osservazioni e proposte sono state in toto o in parte accolte, e quindi affermare, come avvenuto in videoconferenza, che tale norma è stata scritta con l'apporto fondamentale di Collegi ed Ordini Professionali che non possono lamentare carenze normative generali, non è aderente a quanto in effetti accaduto nella realtà.

Tant'è vero che lo stesso Dott. Santangelo, Dirigente del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna, ha più volte definito la Legge 24 come un dettato di norme "*Ideogrammatico*" e quindi più un insieme ideologico di idee che dettami tecnici ben definiti, rimarcando così la differenza dalle norme precedentemente adottate, che stilisticamente e sostanzialmente trattavano gli argomenti con maggior spirito tecnico.



Altro punto altrettanto critico emerso durante l'incontro del 26 Maggio, è la errata concezione, a mio parere, che le sentenze legali su fatti concreti ed esposti a contenzioso, siano una sorta di "lume" sulla stesura dei regolamenti degli Enti locali.

Qui infatti necessita un distinguo sull'argomento.

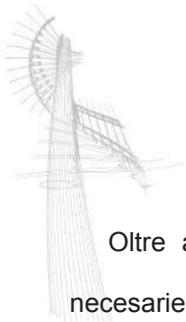
Se è vero, come è vero, che alcune sentenze legali fanno "giurisprudenza", e quindi imprimono una sorta di direzione interpretativa delle norme a livello generale, non è altrettanto vero che in sede di elaborazione di un qualsiasi regolamento locale, debbano necessariamente essere tenute in considerazione seguendone i dettami alla lettera. (Vedi anche le argomentazioni poste al Capitolo 3)

In sintesi le sentenze dettano linee giurisprudenziali generali senza andare ad incidere su quanto è discrezionale da parte degli Enti Locali, poiché solo questi ultimi sono parte in causa ed in prima linea sulla eventuale risoluzione delle problematiche del proprio territorio: se così non fosse, riscontreremmo la parziale e, addirittura in alcuni casi, la totale sostituzione del legislatore da parte degli organi di giudizio.

Vi è altresì da dire che il più delle volte questi atti vengono presi come linee obbligate alla risoluzione di problematiche e controversie che eventualmente nascono dal varo di nuovi regolamenti quali quello edilizio; atti che se da un lato "risolvono" (in realtà lo eliminano) il problema, dall'altro procurano pericolose paralisi sulle attività che normano questi dettati regolamentari locali.

Ed è proprio qui che necessita sovvertire il ragionamento che ormai da molti anni ha preso piede: non è necessariamente vero che la risoluzione di un problema stia nella completa estirpazione del problema stesso, è invece vero che il problema interpretativo esposto possa essere "mediato" con le esigenze, le composizioni economiche e territoriali che ogni singolo territorio presenta.

Se così non fosse, invece di scrivere regolamenti, sarebbe sufficiente una buona raccolta enciclopedica di Norme Statali, Regionali e Sentenze Legali a cui tutti dovrebbero poi attenersi.



Oltre a ciò, pare troppo solerte l'approvazione di uno strumento urbanistico che non menzioni le necessarie norme generali sugli eventi di Gennaio/Maggio 2020 inerenti la pandemia del Covid-19 che già ora ha modificato il modo di vivere dei cittadini e lo modificherà per lungo tempo a scongiurare questa epidemia.

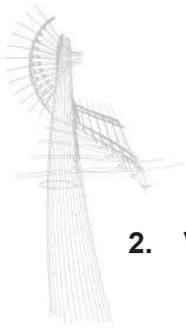
Tale sottovalutazione, rischia di varare uno strumento urbanistico già superato alla data del suo varo definitivo; valeva la pena comunque attendere qualche tempo in modo tale di adeguarsi anche ad inevitabili norme Regionali che necessariamente usciranno nel breve periodo, interloquendo con l'Ente superiore, in modo tale da non incorrere in norme "generalizzate" spalmate entro i confini territoriali senza tenere conto delle specificità che ogni Ente Locale presenta.

Anzi, l'occasione per il Comune di Pavullo diveniva particolarmente ghiotta, anticipando i tempi e dimostrandosi Amministrazione particolarmente attenta proprio a queste problematiche.

Già nozioni collettive e non impositive, quali la realizzazione di un androne d'ingresso nelle abitazioni di tipo civile e, la dove possibile, di zone adibite ad ingresso con doppia porta per le attività di commercio all'ingrosso da meglio consentire le necessarie igienizzazioni confinandole il più possibile in locali dimensionati in modo opportuno o "consigliare" la differenziazione tra ingresso ed uscita, magari provando a dedurle dalla superficie di vendita, già avrebbe fatto capire la direzione da intraprendere.

Pare evidente come i "consigli" che oggi vengono impartiti al fine del contenimento del terribile virus che ci ha colpito, possono e devono fare da traino per una maggior cura dell'igienizzazione di ambienti affollati e che oggi si trovano in difficoltà a riaprire per mancanza di spazi idonei e per norme che nel prossimo futuro necessariamente verranno adottate proprio per scongiurare quanto sta accadendo e accadrà nei prossimi mesi.

Vero è che norme specifiche verranno adottate nei piani attuativi, ma è altrettanto vero che le Amministrazioni hanno l'obbligo morale e normativo di impartire indicazioni di tipo generale a tutela anche della salute dei propri cittadini, che non solo si ripercuotono sul quotidiano vivere, ma anche nelle conformazioni di unità abitative e di lavoro oltre che commerciali.



2. VALUTAZIONI ED OSSERVAZIONI AI PUNTI DEL RUE CONSIDERATI CRITICI

Art. A.1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie¹

Pagina 4²

“Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.”³

A partire dalla Legge 232 del 2016, lo Stato ha chiaramente ed univocamente riportato la destinazione di utilizzo delle risorse economiche proveniente dai cosiddetti Oneri Concessori, escludendo di fatto la destinazione alle spese ordinarie dell'Ente ed indicandone la destinazione finale.

Più specificatamente:

- Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie delle opere di U1 e U2;
- Risanamento di complessi edilizi nei centri storici e nelle periferie degradate;
- Demolizioni delle costruzioni abusive;
- Acquisizione e realizzazione di aree verdi ad uso pubblico;
- Tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio comprese mitigazioni dei rischi idrogeologici e sismici;
- Spese di progettazione di opere pubbliche.

Essendo questo un Regolamento che deve essere compreso non solo a chi parla lingua tecnica, meglio specificherei dove possono essere utilizzate queste importanti risorse economiche.

¹ Al fine di miglior comprensione delle osservazioni di seguito riportate, si premette che verranno affrontate distinguendone i punti di riferimento indicati sul regolamento stesso.

² Per Pagina si intende la pagina del RUE dove si può leggere l'Articolo

³ Pagina 4 (si intende il numero di pagina del Rue dove trovare il pensiero riportato)



Art. A.1.1.9 – Costruzioni preesistenti

Pagina 5

“Ai sensi delle presenti norme, per costruzione preesistente o “in essere” si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, nonché quelle di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 1/09/1967.”⁴

Il concetto di comprovabilità dell'esistenza o meno di un immobile a far data dal 1967, è un concetto che meglio deve essere articolato.

Seppur è vero che le cartografie odierne siano maggiormente dettagliate che in passato, capita sovente che immobili o porzioni di questi, per irrilevanza dimensionale o posizionamento in aree particolarmente coperte da vegetazione spontanea non vengano riportate adeguatamente sui supporti cartacei o informatici liberamente consultabili.

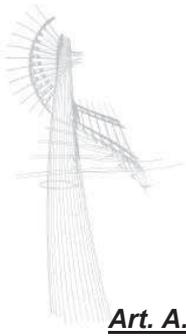
Ciò vale anche per i loro posizionamenti in loco, dove di sovente si riscontrano discrasie rispetto alla realtà.

È del tutto eviudente quindi, che la comprovabilità dell'esistenza o meno di un determinato immobile sia da definirsi anche per mezzo di Autocertificazione della proprietà dell'oggetto o di chi lo ha posseduto in epoche passate.

Vale la pena ricordare come tali Autocertificazioni, oltre ad essere divenuto uno strumento utilizzatissimo negli ultimi anni, ha insita per sua natura una forma di autocontrollo efficace quale la dichiarazione mendace perseguibile penalmente.

È quindi necessario ed utile reintrodurre tale strumento come comprovante di veridicità delle dichiarazioni li elencate e probante delle esistenze nei vari periodi temporali degli immobili trattati.

⁴ Pagina 5



Art. A.1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche

Pagina 6

“Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.”⁵

E ancora:

“Le cartografie degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.”⁶

Al fine di limitarne contestazioni ed interpretazioni estemporanee, parrebbe logico introdurre un criterio di tolleranza che per lo più è data dai supporti che vengono utilizzati dall'Amministrazione al fine di identificare zone con valenze edilizie differenti: ne è la prova il fatto stesso che il redattore del Regolamento specifichi come i supporti cartacei o informatici utilizzati non costituiscano certificazione della loro esatta rispondenza con la realtà.

Più che definire come e con che strumenti si debbano dedurre misure e quantificazioni di superficie (arrivando addirittura ad individuare in che posizione debbano essere prese le misure stesse), sarebbe utile individuarne una tolleranza di lettura proprio alla luce del fatto che il supporto stesso, digitale o cartaceo, non abbia particolare rilevanza in fatto di precisione.

A tal proposito si possono avanzare più proposte, anche se a me pare che un appoggio di tali misure su punti cartograficamente precisi, quali ad esempio i Punti Fiduciali Catastali che hanno affinato negli ultimi anni coordinate più esatte di quanto si possa pensare al di là del loro posizionamento cartografico, e

⁵ Pagina 6

⁶ Pagina 6

l'introduzione di una tolleranza metrica sul posizionamento delle grafie, possano essere un giusto compromesso per meglio definire questo punto, che così come introdotto pare ambiguo e scarsamente incontrovertibile.

Nella figura riportata successivamente è evidenziato il metodo suggerito dove è possibile determinare i punti di intersezione tra la rete Fiduciale Catastale su coordinate note e la zonizzazione da PSC che così può essere determinata agevolmente per mezzo di una semplice interpolazione lineare delle linee perimetranti aree soggette ad individuazione, rapportandole alle coordinate note dei Punti Fiduciali Catastali.

Anche in questo caso, comunque, è necessario stabilire una tolleranza facilmente verificabile e di ampiezza tale da limitare eventuali contestazioni.

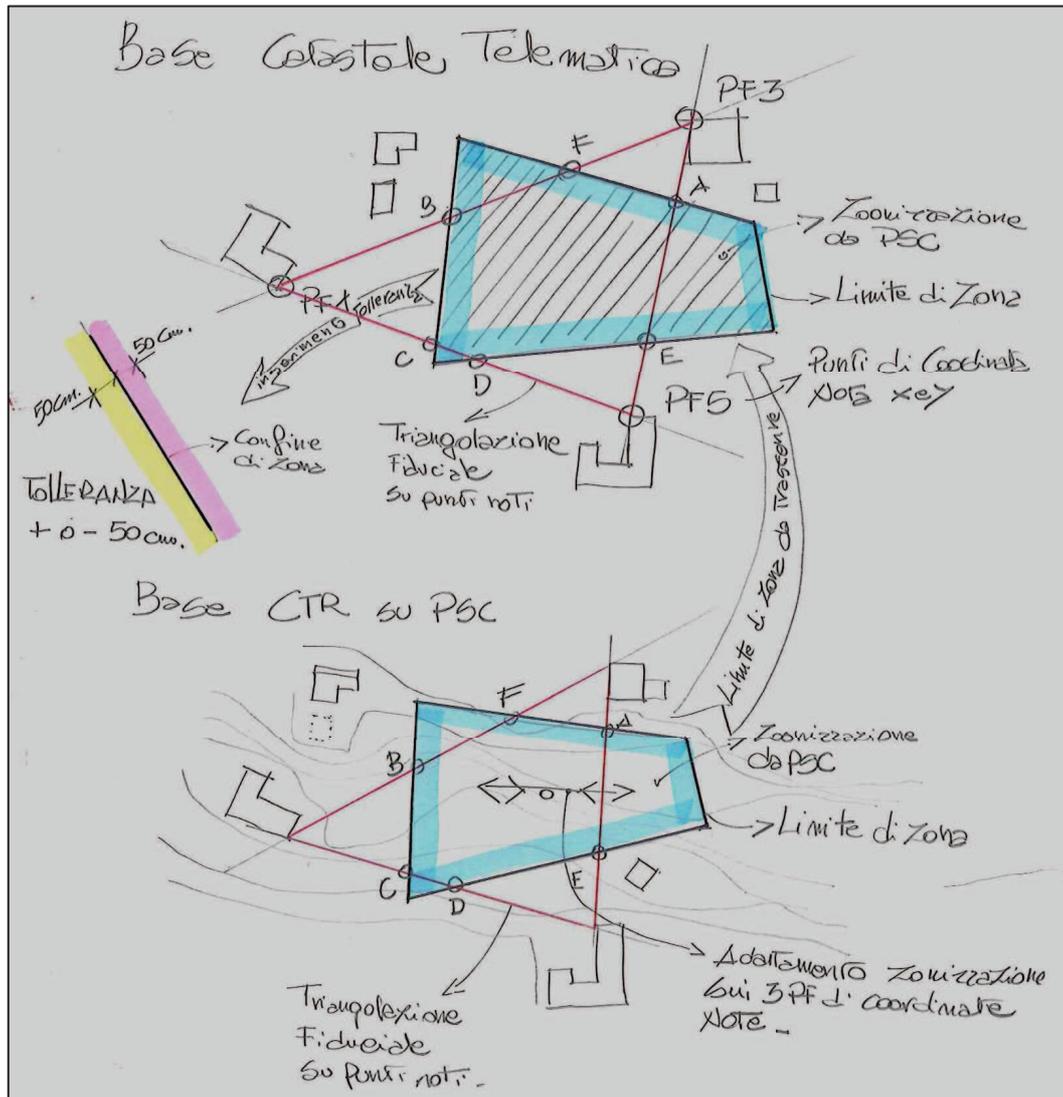
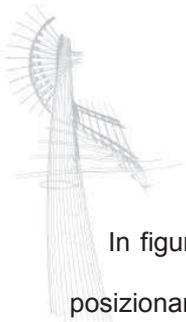


Figura 1 – Metodologia di picchettamento delle zonizzazioni



In figura 1 è riportata una tolleranza esecutiva di + o – 50 cm che è da applicarsi sul mero controllo di posizionamento in loco del confine di zona in tracciamento e non sulla geo referenziazione della figura topografica dell'area di zonizzazione che verrà di conseguenza adattata ad almeno 3 punti di coordinate note e facilmente desumibili dagli elenchi Catastali.

Oltre a sfruttarne la precisione delle coordinate, si riscontrerà anche che il loro posizionamento in loco, visibile e rilevabile con strumentazione idonea, è di norma distinta da ottima identificabilità, poiché posti su angoli di immobili non fatiscenti ed inseriti stabilmente in mappa da tempo, consentendo controlli e ri determinazioni nel tempo delle zonizzazioni da picchettare ed il loro conseguente calcolo inerente le superfici reali.

Art. A.2.1.1 – Immobili e costruzioni

Pagina 9

“Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';

- le costruzioni edilizie;

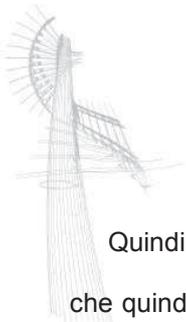
- gli alberi;

- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).”⁷

L'Articolo 812 del Codice Civile, identifica in maniera differente gli immobili, e ne da definizione sostanzialmente diversa, affermando che appartengono alla categoria degli immobili le opere che, facendo corpo unico con il suolo non possono essere asportati senza che ne sia alterata la propria destinazione.

Oltre che a livello giurisprudenziale, tale affermazione è intuibile leggendo attentamente l'articolo in questione, dove, andando oltre all'individuazione di ciò che è immobile, si esprime un concetto di basilare importanza: “Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere **tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.**”

⁷ Pagina 9



Quindi un immobile è definibile tale, se possiede anche il doppio requisito di “corpo unico con il suolo” e che quindi sia stabilmente collegato ad esso per mezzo di opere artificiali quali ad esempio le fondazioni, e che se rimosso non si possa garantirne l'utilizzo in altri luoghi con la medesima destinazione d'uso.

Così come definito nell'Articolo del RUE di cui si discute, mi pare che ciò confligga anche con con il DM 2 marzo 2018, dove finalmente viene redatto un glossario di opere di “minore importanza” che possono realizzarsi con interventi ricadenti in edilizia libera, dove proprio si ribadisce il concetto di “non stabilmente infisso al suolo” e quindi non incorporato al suolo in conformità all'Art. 812 del Codice Civile, e di limitate dimensioni, lasciando di fatto alla libera interpretazione degli Enti Locali quale sia il limite di superficie o dimensionale che tali opere possono raggiungere.

Art. A.2.1.2 - Edificio, alias fabbricato

Pagina 9

“La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.”⁸

Leggendo l'Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della Regione, balza agli occhi come per Edificio (punto 46 dell'Allegato II) si intenda una **“Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo”** e quindi che non abbiano un collegamento stabile col suolo.

Infatti l'espressione “*senza soluzione di continuità*” è una locuzione che si è cristallizzata nel tempo e può dar luogo a fraintendimenti; precisamente la presenza della preposizione “*senza*” introduce una sorta di

⁸ Pagina 9



“doppia negazione” della frase che in definitiva indica la necessaria continuità dell’immobile con il suolo stesso.

Fatta questa doverosa premessa, tengo a precisare che definire edificio una tettoia anche amovibile cozza con le definizioni date dal DGR n. 922 del 2017, dove la Regione fa rientrare nella categoria di Edificio le “*serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, **le tettoie autonome, le tensostrutture***”, quindi, a mio avviso, occorre meglio specificare la dicitura “*tettoia e pensilina*” descritta nel Rue, che paiono troppo generiche e di conseguenza poco definibili.

Alla lettura dell’articolo, parrebbe legittimo addirittura identificare come “Edificio” anche la piccola pensilina sovrapporta, magari acquistata in un centro commerciale ed installata senza ausilio di imprese e manovalanze specializzate.

Art. A.2.1.8 – Scomposizione dell’Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

Pagina 13

“2. Sono pertinenze di un’unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;

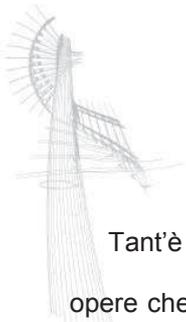
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

La definizione di parti comuni / condominiali è data dall’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).⁹

Seppur è vero che la nozione di “pertinenza urbanistica o edilizia” racchiude caratteristiche differenti dal concetto di “pertinenza civilistica”, abbiamo diversi spezzoni di norme che possono darci definizioni più esaustive in merito.

Da giurisprudenza consolidata, risulta che la nozione civilistica di pertinenza è più ampia di quella applicata nella materia urbanistica, ovvero i beni e le opere che in diritto civile assumono natura pertinenziale, potrebbero essere assoggettate al medesimo regime nel campo edilizio ed urbanistico.

⁹ Pagina 13



Tant'è che con l'applicazione delle regole che governano le procedure dell'attività edilizia, i beni e le opere che assumono autonomia rispetto ad altra costruzione, sono di norma assoggettate al previo rilascio del permesso di costruire e non rientrano nel campo delle pertinenze.

Detto questo, in materia edilizia sarebbero qualificabili come pertinenze solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico; ma un valido contributo per la definizione di una pertinenza dal punto di vista urbanistico-edilizio, lo si riscontra dall'esame l'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che seppur sia relativo proprio alla definizione degli interventi edilizi, ci consente di meglio circoscrivere la pertinenza .

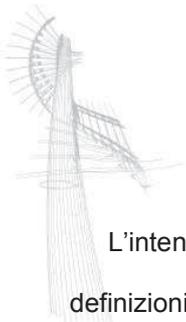
In realtà, il comma 1, lettera e.6, stabilisce che sono da considerare interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, li qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale.

Quindi già in questo impalcato normativo si inseriscono caratteri dimensionali della pertinenza, con tutto ciò che ne consegue in merito all' inquadramento burocratico per il rilascio dei titoli abilitativi, e si definisce pertinenziale un edificio o una costruzione, escludendo di fatto giardini cortili e simili.

A confortare questa tesi, troviamo un riscontro ancor più preciso sul DGR 922, al punto 48 dell'Allegato II, dove la descrizione di Pertinenza, così recita: "*Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria*".

Anche qui si fa esplicito riferimento al fatto che in ogni caso la pertinenza sia un "Opera Edilizia", e quindi un corpo di fabbrica che non possa essere utilizzato autonomamente.

In buona sostanza nel RUE, dal mio punto di vista, si tende ad unificare definizioni normative, giurisprudenziali e addirittura catastali, come se tutte corrispondessero e fossero rivolte all'identificazione di una pertinenza o meno.



L'intento di unire le definizioni del legislatore, rivolte a dare indicazioni su cosa è una pertinenza, con le definizioni giuridiche, che da interpretazioni su ciò che il legislatore avrebbe voluto indicare, e ancora con le indicazioni Catastali che dettano linee ai fini fiscali ed impositivi, non procurano altro che un elenco nel quale vengono inseriti elementi che poco hanno a che vedere con la definizione del legislatore di pertinenza.

Se infatti la realizzazione di un balcone la si può definire pertinenza poiché detiene tutti gli elementi oggettivi elencati nelle suddette norme, ed in particolare è un'opera edilizia (in quanto realizzabile con un insieme di opere edili ad hoc) e non può essere utilizzabile autonomamente dall'immobile principale, il giardino o il cortile non può essere considerata pertinenza, poiché entrambe i requisiti individuati in precedenza sono di fatto mancanti.

Art. A.2.2.2 – Involucro e rapporto di forma

Pagina 17

“Le definizioni di volume tecnico e vuoto tecnico sono dati dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).”¹⁰

Una nota critica, per la verità più al DGR 922/2017 che al RUE, riguarda la definizione di volume o vuoto tecnico: infatti la norma descrive tali spazi come *“camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80”*.

L'imposizione del limite di altezza, cozza con la normale buona regola del costruire, stante che l'altezza dei locali interrati possa arrivare ad una dimensione spaziale in verticale di 2,50 m.; non si riesce quindi a capire quale sia la motivazione di decurtarne le altezze massime, poiché in caso di realizzazione di un vano tecnico, gli si impone di fatto di tamponarlo con una contro soffittatura.

¹⁰ Pagina 17



Art. A.2.2.2 – Involucro e rapporto di forma

Pagina 18

*“Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poichè si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione”.*¹¹

Estenderei tale concetto anche anche nelle opere non ad uso pubblico.

Art. A.2.2.5 – Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna

Pagina 18

“In ogni caso, attorno all'edificio, il piano di campagna preesistente, pavimentato o non pavimentato, non può, in ogni punto, essere modificato per più di m. 1,20 rispetto alla quota originaria, fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso.

*L'altezza dell'eventuale muro di contenimento realizzato a confine non deve superare, in ogni suo punto, l'altezza massima consentita al comma precedente. Nel caso il piano di campagna presenti accentuate e particolari irregolarità morfologiche, tali da non rientrare nella casistica suddetta, le quote di riferimento e le modifiche assentibili del piano di campagna stesso, dovranno essere definite dal competente ufficio tecnico comunale, anche in deroga ai limiti sopra indicati.”*¹²

Ritengo che in questo articolo vi siano più punti critici, quali ad esempio l'altezza massima di modifica del piano di campagna, che operando in zone montane e su terreni declinanti, può non essere soddisfacente, e la volontà di legare l'altezza massima dei muri di contenimento a tale dislivello.

¹¹ Pagina 18

¹² Pagina 18



Come detto prima non sempre i dislivelli che si incontrano in aree adiacenti agli edifici o nei lotti delle zone edificabili rientrano al di sotto di tale misura, e può divenire difficile realizzare queste opere sottostando ai dettami quantificati nel RUE.

È prevista certo la deroga, ma tale opzione “*dovrà essere definita dal competente ufficio tecnico comunale*” escludendo di fatto le parti direttamente interessate sia alla fase progettuale che realizzativa: il tecnico redattore del progetto e la committenza.

Sarebbe secondo me più consono inserire l'eventuale deroga come proposta progettuale fatta all'Amministrazione Comunale e allo staff tecnico dell'ente in modo tale da non ricondurre ad una sola figura il potere decisionale anche su questi aspetti che rischiano di creare dictat imperativi ed improduttivi e paralizzanti controversie.

Art. A.2.2.6 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco

Pagina 19

“Negli edifici abitativi l'altezza interna di un piano non può superare m.4,5. In caso di superamento andranno calcolati due piani.”¹³

Questo punto è da chiarire; ammettiamo di avere in una unità edilizia o immobiliare un piano terra, nel quale, seppur parzialmente, si inserisce un soppalco come meglio indicato nella figura seguente (Figura 2).

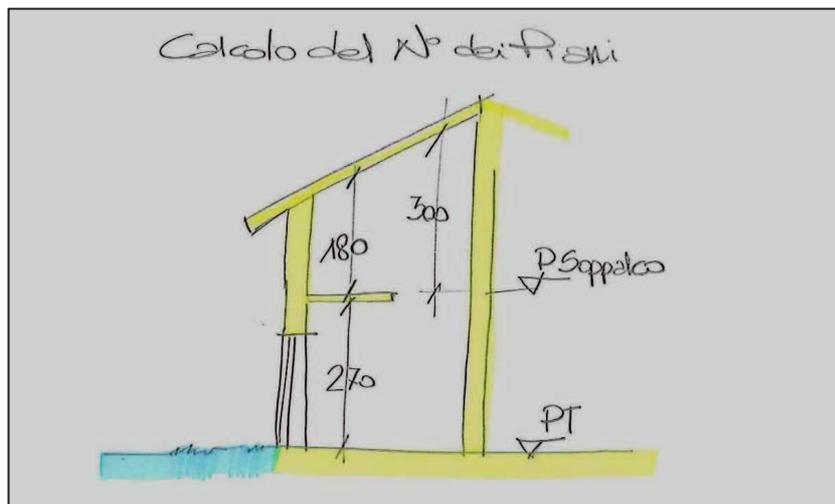
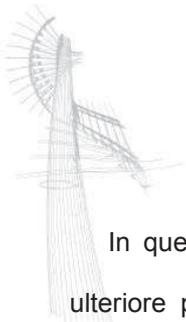


Figura 2 – Calcolo del numero dei piani

¹³ Pagina 19



In questo caso, applicando alla lettera l'Art. A.2.2.6 al punto 3, il soppalco verrebbe considerato un ulteriore piano, poiché l'altezza del locale principale al piano terra è ben superiore ai 4,5 m come da prescrizione normativa.

È indubbio che l'inserimento di doppi volumi sono confacenti ad ambienti il più delle volte con dimensioni modeste, così da aumentarne almeno l'impatto visivo e di migliorarne abitabilità e vivibilità; non trovo indicato ridimensionare tali ambienti correndo il rischio di impattarli a norme più stringenti aumentandone di fatto il numero dei piani.

Art. A.3.1.1 – Tipi di intervento

Pagina 23

“1.bis Sono ricompresi negli interventi edilizi di nuova costruzione anche gli interventi di:

- Nuova urbanizzazione.

- Ampliamento”¹⁴

A cosa si riferisce l'indicazione generica di ampliamento?

L'attuale codifica giurisprudenziale nella ristrutturazione, la suddivide in due ambiti specifici tra cui quella definita “pesante” che è frutto delle diverse modifiche apportate da provvedimenti quali il D.L. 69/2013, il D.L. 133/2014 e infine dallo D.Lgs. 222/2016.

Questi hanno portato la definizione di ristrutturazione edilizia pesante secondo l'attuale forma dell'art. 10 c.1 del D.P.R. 380/01, e cioè:

“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.”

¹⁴ Pagina 23



Da qui emerge il rapporto di equipollenza della ristrutturazione edilizia “pesante” alla nuova costruzione, proprio perchè significativi e rilevanti per la trasformazione del territorio e del carico urbanistico.

Ma qual è il confine tra la ristrutturazione pesante e quella che possiamo definire leggera? Per mio conto le realizzazioni di ampliamento rientranti nell'ambito dell'intervento “pertinenziale volumetrico” sono da considerarsi ristrutturazione leggera; mi riferisco in particolare a quelli comportanti realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale (art. 3 comma 1 lettera E.6 DPR 380/01).

Da qui nasce l'esigenza ed il consiglio di meglio specificare la dicitura generica sul punto in oggetto di “ampliamento”, magari legandolo proprio al concetto su espresso.

Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile

Pagina 24

“1. Manutenzione ordinaria (MO).

Estensione dell'intervento: l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, questa deve essere estesa quanto meno a un'intera facciata.

2. Manutenzione straordinaria (MS).

Estensione dell'intervento: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.”¹⁵

Non si dovrebbero fare distinzioni tra affacci su spazi pubblici e su spazi privati, poiché uniformità dei prospetti e livelli di finitura identici di un immobile, lo caratterizzano dal punto di vista architettonico.

Tale differenziazione può essere adottata ad esempio nei centri storici, dove le usanze sulle finiture degli immobili, distinguevano la facciata principale, di solito meglio rifinita, dalle altre facciate dell'involucro edilizio prospicienti i cavedi o le parti del retro, come di eventuali fianchi, dell'edificio.

¹⁵ Pagina 24



Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile

Pagina 24

“Realizzazione di ascensori esterni alla sagoma, per l’adeguamento di edifici anche privati alle norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all’interno della sagoma”.¹⁶

Qui si differenziano le facciate prospicienti spazi pubblici rispetto ad altri, ed inoltre può essere interpretato come una limitazione della Legge 13 sulle barriere architettoniche.

Se da un lato il RUE consente molte opere agli immobili detenuti da portatori di handicap, dall’altro inserisce concetti che tendono a limitarne l’utilizzo stesso delle unità immobiliari.

In particolare il punto 4 dell’articolo in oggetto, ha livelli di “permissività” tutto sommato ampi, dando, secondo il mio parere giustamente, precedenza a quelle caratteristiche di pregio che l’immobile presentava ante ristrutturazione.

A mio parere però, tali caratteristiche possono essere mantenute anche attraverso inserimenti di elementi funzionali all’utilizzo dell’edificio.

Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile

Pagina 25

Nelle opere ammesse in RRC (Punto 4 dell’articolo A.3.1.1) non compare il recupero dei sottotetti esistenti, nonostante tali immobili ricadano nelle zonizzazioni non limitate dalla trasformazione in SU di vani di servizio.

Come verrà meglio descritto successivamente, già la norma Regionale in questi casi prevede incomprensibili limitazioni, non si capiscono le eventuali motivazioni tese al restringimento di una trasformazione edilizia a consumo di territorio zero.

¹⁶ Pagina 25



Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile

Pagina 25

“Realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l’adeguamento di edifici anche privati alle norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici.”¹⁷

Anche qui si differenziano le facciate prospicienti spazi pubblici rispetto ad altri, ed inoltre può essere interpretato come una limitazione della Legge 13 sulle barriere architettoniche.

Se da un lato il RUE consente molte opere agli immobili detenuti da portatori di handicap, dall’altro inserisce concetti che tendono a limitarne l’utilizzo stesso delle unità immobiliari.

A mio parere però, tali caratteristiche possono essere mantenute anche attraverso inserimenti di elementi funzionali all’utilizzo dell’edificio.

Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile

Pagina 26

“Non è considerato nuova costruzione la realizzazione o modifica di pertinenze entro un volume massimo del 20% del Vt dell’edificio principale di cui sono pertinenze.”¹⁸

Qui viene introdotto il concetto che già si è tentato di esemplificare nel commento all’Art. A.3.1.1 e che anche ora riporto, condividendo quanto distinto nel RUE in questo Articolo, che deve però essere esteso, come da prassi giuridica, non solo alle opere pertinenziali.

L’attuale codifica giurisprudenziale nella ristrutturazione, la suddivide in due ambiti specifici tra cui quella definita “pesante” è frutto delle diverse modifiche apportate da provvedimenti quali il D.L. 69/2013, il D.L. 133/2014 e infine dallo D.Lgs. 222/2016.

Questi hanno portato la definizione di ristrutturazione edilizia pesante secondo l’attuale forma dell’art. 10 c.1 del D.P.R. 380/01, e cioè:

¹⁷ Pagina 25

¹⁸ Pagina 26



“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.”

Qui emerge il rapporto di equipollenza della ristrutturazione edilizia “pesante” alla nuova costruzione, proprio perchè significativi e rilevanti per la trasformazione del territorio e del celebre carico urbanistico.

Ma qual è il confine tra la ristrutturazione pesante e quella che possiamo definire leggera? A mio avviso le realizzazioni di ampliamento rientranti nell’ambito dell’intervento “pertinenziale volumetrico” sono da considerarsi ristrutturazione leggera; mi riferisco in particolare a quelli comportanti realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell’edificio principale (art. 3 comma 1 lettera E.6 DPR 380/01).

Il concetto giurisprudenziale si limita a definire una percentuale della volumetria esistente su cui determinarne un ampliamento che però al tempo stesso non ne indica una qualifica legata alla destinazione d’uso, ma ne da una definizione di “pertinenza volumetrica”, ergo una volumetria che può essere utilizzata dal proprietario in base alle proprie esigenze.

Da qui nasce l’esigenza ed il consiglio di meglio specificare la dicitura generica di “stato fisico dell’immobile”, ed uniformarla sull’intero RUE.

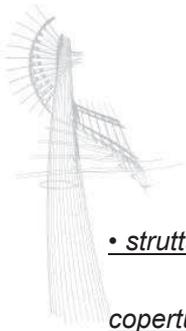
Art. A.3.1.4 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Pagina 29

“d) realizzazione di casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unita edilizia, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

• altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio ‘non fruibile’ ai sensi del precedente art. 1.2.9;

• superficie in pianta (sedime) massima = mq. 8;



• struttura amovibile; in legno (salvo che per le serre), di forma regolare con
copertura a una o due falde;¹⁹

Questo punto, di fatto, introduce norme restrittive sull'edilizia libera, nonostante l'indirizzo dato dal DPR 380 del 2001.

L'articolo 6, lettera e-quinques infatti indica quelle opere "libere" da trasmissioni di atti agli enti Pubblici, dove mai vengono menzionate altezze massime o superfici da rispettare limitandosi alla dicitura "limitate dimensioni".

Pur capendo la volontà dell'Amministrazione di introdurre dati certi alle "limitate dimensioni", si converrà con me che dettarne superfici massime ed altezze lo si potrebbe fare analizzandone i casi specifici.

Se per un giardino di 30 mq già 8 mq di struttura amovibile paiono una enormità sia dal punto di vista architettonico che da effettiva necessità di superficie coperta, tanto non è in un giardino pertinenziale di 100 mq, dove tale superficie ammissibile in edilizia libera non assolve nemmeno alla mansione a cui dovrebbe essere adibito.

L'indicazione poi di una "altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile' ai sensi del precedente art. 1.2.9"²⁰ appare non solo incomprensibile, ma di fatto inattuabile.

Adottando altezze pari a quelle suddette di HU, nella realtà si tradurrebbero in altezza di gronda interna uguale a 1,70 m, ed in colmo a 1,90 ml, che tenuto conto degli elementi strutturali che inevitabilmente sono posizionati al di sotto dell'assito di copertura, si attesterebbero ad altezze ancora inferiori, rendendo di fatto l'oggetto pressochè inutilizzabile.

A mio avviso bisognerebbe rendere più duttile lo strumento in analisi, anche visto che l'articolo in discussione norma materiali da costruzione e fattezze architettoniche ben precise.

¹⁹ Pagina 29

²⁰ Pagina 29



Art. A.3.1.4 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinentenziali degli edifici

Pagina 29

"Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica."²¹

Subordinare opere come quelle identificate al Comma 1 dell'Art. A.3.1.4, vuole essenzialmente dire, magari in maniera elegante, che non le si possono eseguire, nonostante siano mobili ed in qualsiasi momento smontabili; avendo poi molte zone soggette a vincolo paesaggistico, questo capoverso va a limitare notevolmente il campo d'azione delle opere soggette ad edilizia libera.

Art. A.3.1.5 – Recupero dei sottotetti

Pagina 29

La Legge Regionale n° 11 del 6 aprile 1998, poi modificata ricomprendendo gli edifici censiti sino alla data del 31 dicembre 2013 grazie alla successiva Legge Regionale n° 5 del 30 maggio 2014, (prima dell'entrata in vigore di tale norma il recupero era precluso agli immobili che erano stati censiti dopo il 23 di aprile del 1998) si propone di "Promuovere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, allo scopo di contenere il consumo del territorio".

Con la Legge Regionale 5, tali propositi non si sono di fatto modificati, ma bensì si sono ulteriormente ampliati ed aggiornati sia come descrizione d'intervento che come intento, visto che la stessa norma così recita: "La presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili". (Art. 1 L.R. 5/2014), e cioè sfruttare i volumi esistenti senza produrne dei nuovi in base alle esigenze degli abitanti degli immobili.

È evidente come il legislatore abbia voluto ampliare le forchette di attuazione di tale norma modificando addirittura le altezze minime dei sottotetti per le zone montane, quindi, di fatto, allargando il panorama degli

²¹ Pagina 29



immobili che possono usufruire di tale opportunità, e questo proprio al fine di contenere il consumo di territorio, sfruttando volumi esistenti altrimenti resi inutilizzabili da norme vetuste e non più consone alle esigenze attuali, così come per altro chiarito dalla Circolare del 1° ottobre 2001, n. 22188, che già spiegava questo aspetto basandosi sul dettato della norma del 1998.

A ulteriore dimostrazione, possiamo ancora trovare sul sito web della Regione Emilia Romagna, un trafiletto di presentazione della norma riportante il titolo "*Maggior favore al recupero abitativo dei sottotetti*", dove si può meglio apprendere come la nuova regola in modifica alla legge 11 del 1998, "*Si possano ora recuperare i sottotetti accatastati fino al 31 dicembre 2013, in edifici collocati nei centri urbani e aventi destinazione residenziale per almeno il 25% della superficie utile.*

La legge di riforma consentiva sin da subito interventi di recupero a fini abitativi, anche in assenza di una specifica disciplina di piano urbanistico, ammettendo pure interventi edilizi funzionali a tale riutilizzo dei sottotetti, quali l'abbassamento dell'ultimo solaio per realizzare le altezze minime richieste e interventi di apertura di finestre, abbaini, lucernai, ecc; ed ancora Il Comune con il RUE può regolare i casi ed i limiti in cui tale intervento di riutilizzo può essere ammesso, escludendo ambiti territoriali e tipologie di immobili dal recupero, ma può anche consentire trasformazioni edilizie più significative quali la sopraelevazione del tetto o la modifica delle altezze di colmo e di gronda. Inoltre il RUE può definire le tipologie e le caratteristiche delle aperture necessarie per il riutilizzo abitativo dei sottotetti.

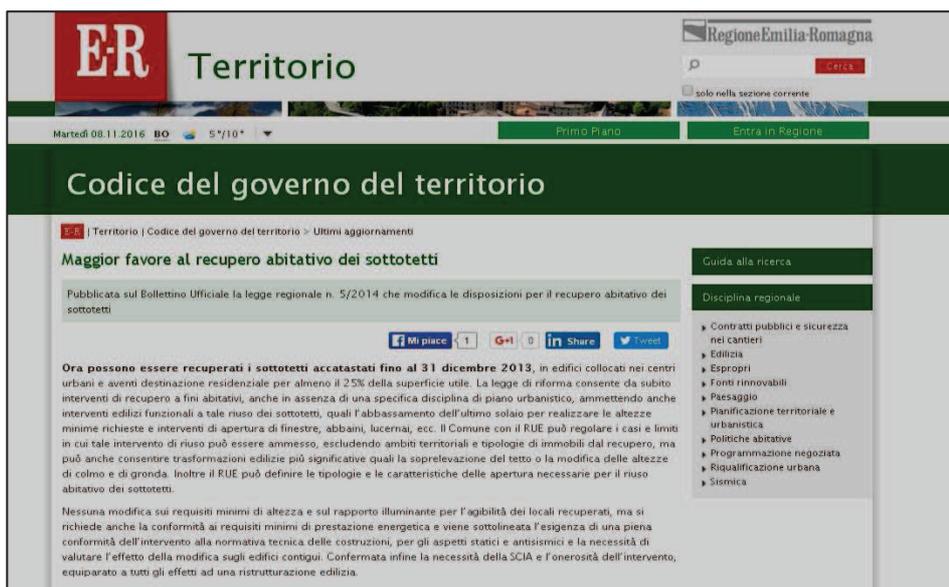
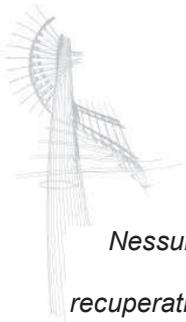


Figura 3 – Estratto dal Sito regionale



Nessuna modifica quindi sui requisiti minimi di altezza e sul rapporto illuminante per l'agibilità dei locali recuperati, ma si richiede anche la conformità ai requisiti minimi di prestazione energetica e viene sottolineata l'esigenza di una piena conformità dell'intervento alla normativa tecnica delle costruzioni, per gli aspetti statici e antisismici e la necessità di valutare l'effetto della modifica sugli edifici contigui.

Fu confermata infine la necessità della SCIA e l'onerosità dell'intervento, equiparato a tutti gli effetti ad una ristrutturazione edilizia." Così come testualmente riportato nell'immagine Figura 3.

Da questa breve descrizione del provvedimento bene si apprende come tale legislazione tenga conto delle differenti situazioni territoriali insistenti sull'intero territorio Regionale e dei PSC e RUE che ormai ogni Comune ha adottato e plasmato sulla base delle proprie esigenze, tenendo conto di legittimi usi e costumi territoriali, formalizzando di fatto un utilizzo del territorio consono alle rispettive esigenze.

Come descritto nel precedente RUE all'articolo 1.5.8, anche questo Comune introdusse negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, il recupero dei sottotetti in edifici a prevalente destinazione abitativa, e anche oggi non si esclude il recupero di tali spazi a determinate zone individuate sul PSC stesso, ma viene esclusa tale opportunità nelle zone agricole, mentre prima non lo si specificava. (Articolo Vecchio Rue Figura 4)

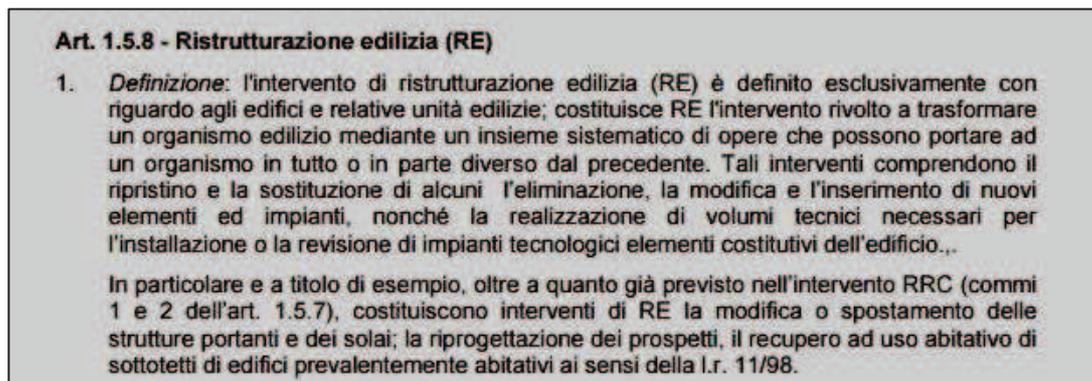


Figura 4 – Estratto vecchio RUE

Infatti, ogni Comunità Locale, in forza alla succitata legge 5 del 2014, può, a mio parere, intervenire su tale norma Regionale escludendo ambiti territoriali e addirittura regolando e modificando altezze, prevedendo persino innalzamenti di quota dei piani di posa delle coperture esistenti, come per altro è stato inserito nella variante oggetto di osservazione.



La Legge fa quindi riferimento a quegli immobili insistenti su territori "*Urbanizzati o Urbanizzabili*" che abbiano determinate caratteristiche dimensionali e tipologiche di ogni unità abitativa, quali ad esempio il fare parte di aree non prettamente retinate o racchiuse entro limiti definiti cartograficamente, bensì siano racchiuse in agglomerati di tipo urbano indipendentemente dalla propria collocazione fisica sul territorio.

Da un'attenta analisi del dettato normativo in oggetto bisogna quindi meglio definire quali siano le zone "*Urbanizzate o Urbanizzabili*" a cui si fa esplicito riferimento, anche se con la nuova revisione del RUE si è adottata la linea più restrittiva, dove vengono di fatto escluse tutte le aree esterne ai perimetri di edificazione consolidata.

Non è facile reperire una definizione di area Urbanizzata chiara ed univoca, ed anche la legge Regionale 20 del 2000 seppur ci dia un'idea di cosa si debba intendere per Ambito Urbano Consolidato, non definisce una chiara ed univoca definizione di zona Urbanizzata o Urbanizzabile.

A mio parere quindi, per definire le suddette zonizzazioni ci si deve rifare al buon senso e, soprattutto, ai propositi che il legislatore si è posto ed ha descritto minuziosamente nel testo di legge, così da introdurlo anche nei dettami del RUE adottato, o che si presta a esserlo.

A mio modesto parere una zona Urbanizzata altro non è che un agglomerato di immobili esistenti, che per consentirne il pieno utilizzo da parte dei fruitori siano serviti da opere assimilabili a quelle che necessitano alla urbanizzazione dei terreni nudi, come ad esempio allacciamenti energetici e di comunicazione, viabilità, parcheggi e tutto ciò che richiede appunto un normale utilizzo del bene.

D'altronde anche il Titolo V del PSC del Comune, da una definizione dell'Ambito Urbano Consolidato e quindi Urbanizzato, ma è solo intuibile, essendo una scarsa definizione del territorio urbanizzato.

All'articolo 5.2, infatti, si definisce che "*Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e*



vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.” (Figura 5)

Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

Figura 5 – Estratto vecchio RUE

Il PSC quindi tende ad unificare ambiti urbani consolidati con le zone urbanizzate, e di per sé la norma non preclude il recupero di edifici insistenti in Zone a Vocazione Prevalentemente Agricola che abbiano però le caratteristiche di aree urbanizzate. Oggi il Comune ha recepito la legge Regionale 5 del 2014 ed ha la facoltà di individuare ambiti territoriali da escludere a tale opportunità o addirittura può ridefinire interventi di trasformazione edilizia in determinati ambiti o su determinati fabbricati a cui non si debba applicare la norma, così come definito proprio all'art. 1.7 delle norme di PSC, dove per ambito si stabilisce: *“una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio”* senza quindi escludere nessuna zona territoriale all'interno dei confini Comunali. (Figura 6)

Art. 1.7 Definizioni e sigle

1. Ai fini del presente piano, del POC e del RUE, si assumono le seguenti definizioni e si utilizzano le seguenti sigle

Alloggio: unità immobiliare ad uso residenziale; nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 115 mq. di SC (v.).

Ambito: una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio.

Figura 6 – Estratto PSC



Per questo tengo a ribadire che l'eccezione e la volontà di applicare o meno il Recupero dei Sottotetti, sta tutta sui nuclei "*Urbanizzati o Urbanizzabili*" e quindi sulla definizione degli stessi; non focalizzandosi su assetti territoriali definiti addirittura prima dell'entrata in vigore della legge Regionale 5. (*La legge Regionale 5 è entrata in vigore il 30 maggio 2014, mentre l'adozione del RUE è del 31 gennaio del 2013*)

Di non secondario aspetto, vi è pure la definizione che per lo più è ricondotta sia dalle destinazioni d'uso degli agglomerati che per le dotazioni infrastrutturali di quella determinata area territoriale, come prima enunciato; la continua modifica e trasformazione di condizioni socio economiche, hanno nel tempo trasformato agglomerati di edifici da prettamente agricoli a insediamenti di fatto ad uso civile con abitazioni e loro pertinenze, ed inseriti in aree perfettamente "Urbanizzate".

Tale operazione di trasformazione è avvenuta su tante parti di territorio, con cambi d'uso da edifici rurali in edifici civili, per lo più ad uso residenziale, che oltre ad aver assolto al pagamento di oneri di conversione delle superfici, si sono anche dotati autonomamente di quelle infrastrutture necessarie ad acquisire appunto questo status, e cioè vere e proprie opere di urbanizzazione dislocate a servizio di suddetti borghi.

Non è quindi un caso per cui il RUE precedente differenzi ad esempio le infrastrutture necessarie a rendere "Urbanizzato" un territorio ex novo da interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria in territorio classificato rurale.

Infatti l'urbanizzazione primaria in queste zone è assoluta nel momento in cui vi sia la presenza di "*viabilità d'accesso addirittura anche non asfaltata, una rete di distribuzione dell'energia elettrica, una rete di distribuzione dell'acqua potabile ed un allacciamento alla fognatura pubblica o sistemi di allacciamento pagliativi conformi alle direttive ARPA*". (Figura 7)

Leggendo quindi attentamente il RUE attualmente in vigore, che altro non è che la norma di applicazione del PSC, e cioè *lo strumento di pianificazione urbanistica Comunale, valido a tempo indeterminato, cui compete la disciplina generale delle parti del Territorio attuabili con intervento edilizio diretto*, è evidente come **il legislatore in questi anni abbia voluto concedere la facoltà ad edifici posti anche in zona rurale, di divenire a tutti gli effetti edifici di tipo civile**, al fine di salvaguardare un patrimonio edilizio esistente che altrimenti sarebbe andato definitivamente perso.



Cambiare d'uso ad un immobile quindi, non è semplicemente riconoscerne un diverso utilizzo, ma è il concederle di fatto una classificazione di immobile con determinati requisiti che lo riconducono ad essere ammesso come edificio inserito in un contesto di per sé urbanizzato, così come per altro è ben definito leggendo il Capo 3.1 del RUE ancora in vigore. (Figura 7)

<p>TITOLO III- DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE</p> <p>CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</p> <p>Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p> <p>3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none">- strada di accesso (anche non asfaltata);- rete di distribuzione dell'energia elettrica;- rete di distribuzione dell'acqua;- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla DGR n. 1053/2003, e approvati dall'ARPA.
--

Figura 7 – Estratto vecchio RUE

Si può quindi ancora verificare che alcune località interessate siano costituite da un agglomerato di più edifici quasi interamente ristrutturati, di varie proprietà, ed ospitanti più di venti unità immobiliari riconducibili a residenze di tipo civile e pertinenze delle stesse, servite da urbanizzazioni di vario genere e dotate di opere prettamente urbanizzanti consone alla zona recuperata; si tenga anche presente che in questi anni si è fatto ricorso a monetizzazioni in sede di recupero, e che tali opere non sono di certo sottodimensionate rispetto allo standard minimo previsto dalle norme riportate sul Regolamento Urbanistico Edilizio.

Ma prendiamo ad esempio questa intera borgata (Figura 8), che a mio parere risulta come "*Zona ubicata in territorio già Urbanizzato*" se si tiene conto delle dotazioni degli insediamenti di cui al Titolo III del Rue già più volte menzionato.

Al di là dell'attuale connotazione distinta dal PSC al momento in vigore, è venuto almeno il tempo di uniformarsi alla norma a cui si fa esplicito riferimento, o per meglio dire, dare una reale connotazione anche sulle mappe del PSC a queste borgate o agglomerati edilizi esistenti che ormai hanno perso le originarie

connotazioni di destinazione, e sono divenute zone di fatto urbanizzate o da opere eseguite direttamente in sede di ristrutturazione, o da oneri legittimamente richiesti e debitamente versati; uniformandosi quindi ad altre zone pressoché identiche che già hanno ottenuto tale perimetrazione. (Figura 8)

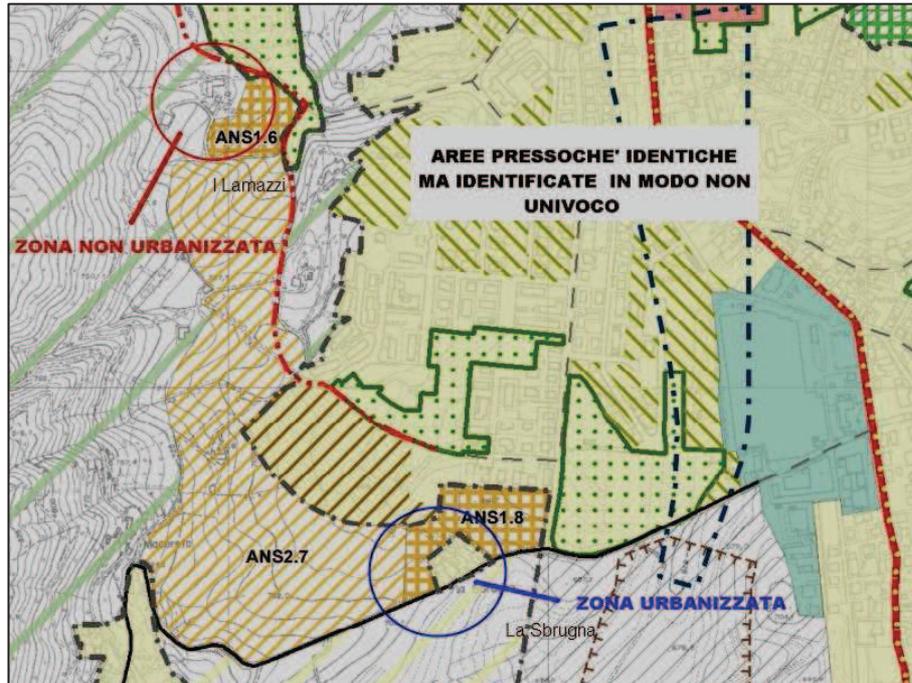


Figura 8 – Esempio di estratto cartografico PSC

Questo ragionamento ne esce ulteriormente rafforzato, data la presenza di aree d'urbanizzazione prospicienti la borgata presa ad esempio (scritta rossa) ed attualmente esistenti, quali il Campo Sportivo Comunale, l'area a Parcheggio Pubblico antistante e l'area di "Ambiti Potenziali per nuovi Insediamenti Prevalentemente residenziali e/o di Servizio" posti immediatamente a valle dell'immobile in esempio; tutte zone *Urbanizzate* ed *Urbanizzabili*, così come recitato dalla legge 5 del 2014, che certamente non ne trasferiscono lo status di zona Urbanizzata agli edifici in oggetto, ma di certo evidenzia una necessaria e più complessiva rideterminazione delle aree Urbanizzate o Urbanizzabili sull'intero Comune. (Figura 8).

L'interpretazione quindi data dall'Amministrazione a suo tempo sulla non fattibilità dell'intervento di recupero su volumi di sottotetto esistenti, anche se a mio parere risultò quanto mai restrittiva e comunque non in linea con quanto il Legislatore Regionale si è posto come obiettivo principale alla promulgazione di tale norma, potrebbe oggi divenire, con la suddetta individuazione di nuove perimetrazioni, una straordinaria opportunità di "risparmio del suolo".



E questo a maggior ragione se si tiene conto che zone identiche dal punto di vista di ubicazione tipologica, consistenza e gamma di immobili, vengono discriminate di fatto da una perimetrazione che ad oggi pare quanto meno incomprensibile o almeno tutt'altri che univoca.

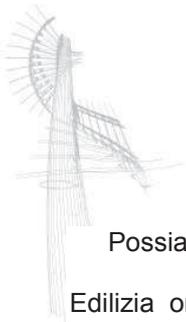
In senso generale, poi, vi è quindi da dire che l'interpretazione restrittiva della norma, non consente di poter fruire della possibilità di riconversione dei sottotetti a quei fabbricati che semplicemente non ricadono all'interno di una perimetrazione indicata nelle mappe, e che quindi non parifica i diritti sugli immobili di queste zone, che pur avendo assolto a ciò che le norme li costringono a fare, mediante i cambi d'uso ed il pagamento di oneri, vengono di fatto considerati in modo subordinato a chi rientra all'interno di una perimetrazione che di tutto tiene conto meno che degli obiettivi normativi prefissi dalla Regione.

Seguendo questo ragionamento, non ritengo che le differenze tra un fabbricato civile ed un altro, siano dovute ad uno status acquisito per perimetrazione, ma semplicemente siano dovute per qualità tipologiche ed antropologiche del corpo di fabbrica di cui si ragiona; tanto meno ritengo che tale differenziazione sia stata fatta propria dal legislatore, che si è posto ben altre domande per dare una risposta alle esigenze attuali dei fruitori di questi immobili.

Leggendo attentamente la legge Regionale 5 tante sono, o per meglio dire sarebbero, le decisioni demandate alle Amministrazioni Comunali, le quali, come già detto, possono escludere zonizzazioni dall'applicazione della norma e possono addirittura consentire per altre l'aumento delle quote di imposta delle coperture; atto questo parzialmente affrontato dal RUE in osservazione.

Ma c'è di più: quando il legislatore parla di zone *"Urbanizzate o Urbanizzabili, così come delimitate dal PSC"*, fa riferimento ad una perimetrazione o ripermimetrazione che dovrà essere riformulata anche a seguito del varo di questa legge, poiché se così non fosse, non si capirebbe la motivazione per la quale la Regione deleghi di fatto i Comuni all'esclusioni di porzioni di territorio dall'applicabilità della norma sulla riconversione dei sottotetti esistenti.

Se così non accade, l'ambito di applicazione di tale dettato verrebbe di fatto vanificato, visto che tra perimetrazioni urbane ed immobili insistenti su zone ad alta vocazione conservativa quali i centri storici, l'ambito applicativo verrebbe ridotto solo ad uno sparuto numero di edifici.



Possiamo anche meglio definire un intervento ipotetico richiedibile a questo ufficio: Ristrutturazione Edilizia onerosa di un sottotetto esistente, senza modifiche prospettiche, in assenza di inserimento di elementi aggiuntivi al fine di soddisfare aerazione ed illuminazione naturale ed in assenza di “adeguamenti” delle altezze come per altro eventualmente previste dalla Legge 5 del 2014 ed introdotte nel regolamento; un semplice cambio d’uso senza opere che permetterebbe di meglio fruire di un immobile esistente senza per altro “consumare” ulteriore territorio disponibile, e che insiste su di un agglomerato di edifici ubicati in una zona non ancora definita come “Urbanizzata”, così come indicato dal disposto normativo locale e meglio riportato in precedenza (Figura 8), verrebbe escluso se non si provvedesse appunto a rideterminare i perimetri cartografici includendola nelle aree urbane o urbanizzabili, o si interpretasse la norma in modo meno restrittivo.

Se così non fosse, ciò che accadrebbe in questo caso, è che nonostante tale intervento edilizio non comporterebbe opere di alcuna modifica esterna all’immobile, se non quello di trasformazione degli atti d’ufficio comportanti un aumento inevitabile di rendite catastali applicabili all’unità immobiliare e di carico urbanistico dovuti dal solo cambio d’uso di un volume esistente, non potrebbe essere realizzato.

Un intervento edilizio di fatto semplice, diretto e ad oggi fattibile dati i fatti ipotizzati e sin qui relazionati.

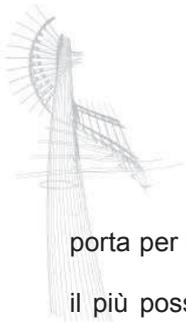
Ritengo che a questo punto, quindi, sia necessaria o una ripermutazione di ambiti abitativi in zona agricola che già presentino caratteristiche di area urbanizzata, o una interpretazione più ampia della Legge Regionale, in modo tale da poter eseguire semplici cambio d’uso che alle volte non solo riqualificano gli immobili esistenti, ma l’intero territorio.

Art. A.3.2.1 – Casistica degli usi del territorio

Pagina 30

In questo articolo inserirei capi di rimando o piccole integrazioni che facciano capire come l’Amministrazione abbia tenuto in debita considerazione gli attuali avvenimenti pandemici in modo da alleviare il rischio che sia varato un RUE già superato dagli eventi.

Come anticipato in premessa, già nozioni in ambito collettivo e non impositive, quali la realizzazione di un androne d’ingresso nelle abitazioni di tipo civile e, la dove possibile, di zone adibite ad ingresso con doppia



porta per le attività di commercio all'ingrosso da meglio consentire le necessarie igienizzazioni confinandole il più possibile in locali dimensionati in modo opportuno o "consigliare" la differenziazione tra ingresso ed uscita, magari provando a dedurle dalla superficie di vendita, già avrebbe fatto capire la direzione da intraprendere.

Pare evidente come i "consigli" che oggi vengono impartiti al fine del contenimento del terribile virus che ci ha colpito, possono e devono fare da traino per una maggior cura dell'igienizzazione di ambienti affollati e che oggi si trovano in difficoltà a riaprire per mancanza di spazi idonei e per norme che nel prossimo futuro inevitabilmente verranno adottate proprio per scongiurare quanto sta accadendo e accadrà nei prossimi mesi.

Vero è che norme specifiche verranno adottate nei piani attuativi, ma è altrettanto vero che le Amministrazioni hanno l'obbligo morale di impartire indicazioni di tipo generale a tutela anche della salute dei propri cittadini, che non solo si ripercuotono sul quotidiano vivere, ma anche nelle conformazioni di unità abitative e di lavoro oltre che commerciali.

Art. A.3.2.2 – Uso esistente

Pagina 38

*"Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale" e per gli immobili in territorio rurale costruiti prima del 6/08/1967 che vengano accatastati per la prima volta, in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1, in relazione alle caratteristiche tipologiche originarie dell'immobile: a1 per le parti conformate come abitazione, d1 negli altri casi."*²²

Se per le categorie catastali di immobili dediti all'agricoltura è confacente, anche se opinabile, la categoria D, appare sconcertante l'attribuzione d'ufficio a categoria A1 per le abitazioni.

Per definizione infatti, si attribuisce la Categoria A/1 a "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei

²² Pagina 38



fabbricati di tipo residenziale”, cioè l'esatto contrario che il più delle volte si riscontra in edifici ad uso abitativo in zona rurale.

Parrebbe ben più calzante con la realtà l'attribuzione di categorie quali l'A/3 (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili) o addirittura l'A/6 (Abitazioni di tipo rurale).

Art. A.4.B.1.3 – Distanza dal confine di proprietà (D1)

Pagina 41

“Sono ammissibili distanze inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. C.2.1.5 e C.2.1.6, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.”²³

Si coglie favorevolmente la deroga, ma secondo il mio parere su questo aspetto necessita il coinvolgimento anche dell'apparato politico dell'Amministrazione e non solo della parte tecnica, poiché tali atti determinano “una scelta” e non una mera presa d'atto normativo.

Art. A.4.B.1.4 – Distanza dalle sedi stradali (D2)

Pagina 42

“Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di **allineamento prevalente** degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.”²⁴

²³ Pagina 42

²⁴ Pagina 43



Tale casistica la si può riscontrare anche in ambiti differenti, ed anzi succede di sovente che le distanze prospicienti strade pubbliche in zona agricola o extra urbana, abbiano questa peculiarità.

Per ciò si propone di estendere tale concetto a quelle zone in cui le nuove edificazioni che possano essere acconsentite.



Figura 9 – Chiarimenti su allineamento prevalente

Oltre a ciò si possono verificare casi come quello indicato nella figura sopra riportata (Figura 9), dove le distanze degli immobili presenti in loco siano rappresentate da misure differenti l'una dall'altra; pare evidente come si debba trovare un criterio di individuazione di un allineamento prevalente anche in queste casistiche, che il più delle volte palesano ambiti conflittuali poco conciliabili tra l'interesse del committente, quello puramente architettonico e la struttura di controllo avvallante l'eventuale deroga dalla distanza prefissata.



Art. A.4.B.1.4 – Distanza dalle sedi stradali (D2)

Pagina 42

“La richiesta di edificazione in allineamento può essere accolta o negata, con motivazione, dal Dirigente responsabile del SUE.”²⁵

Anche in questo caso si tende ad evitare il parere della “proprietà pro tempore” rappresentata dall’organo direttamente eletto dai cittadini.

In ogni caso essendo l’Amministratore eletto il detentore legittimo della proprietà demaniale, deve essere sentito, e a mio avviso necessita che il parere sia rilasciato sentiti i responsabili tecnici e la parte più puramente rappresentativa dei cittadini.

Art. A.4.B.1.6 – Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

Pagina 45

“Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall’alto (tipo “sheds” o simili).”²⁶

L’Art. 901 del Codice Civile, (Luci), norma perfettamente le aperture che si affacciano sul fondo finitimo e che si intendono aprire o realizzare in sede d’opera.

Infatti, le luci che si aprono sul fondo del vicino devono, tra l’altro, attenersi a questi due punti basilari:

1) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;

2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

²⁵ Pagina 44

²⁶ Pagina 46



Pare quindi evidente come vi sia una scelta da parte dell'Amministrazione di elevare queste aperture negli edifici produttivi a 4,00 metri lineari da terra, introducendo un limite minimo di "affaccio" a mio avviso troppo elevato rispetto alla realtà.

La proposta quindi è di uniformare tale misura all'Articolo del Codice Civile prima menzionato, e di lasciare un minimo di libertà progettuale ai progettisti, che oltre a conformare il prospetto interessato sulle basi di esigenza del committente, cercherà di trovare la soluzione migliore anche dal punto di vista architettonico.

Art. A.4.B.2.1 – Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

Pagina 47

"Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura."²⁷

Sul territorio Comunale di Pavullo nel Frignano, non mi risultano essere presenti ferrovie.

Da togliere.

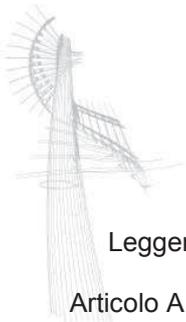
Art. B.3.5.2 – Facciate degli edifici e tinteggiature

Pagina 72

"Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco. Non è altresì ammesso l'utilizzo di tinteggiature diverse nel caso di edifici a schiera preesistenti realizzati con un unico titolo abilitativo."²⁸

²⁷ Pagina 47

²⁸ Pagina 72



Leggendo attentamente il punto in oggetto, mi sembra palesemente contrastante con il precedente Articolo A.3.1.2 inerente la manutenzione straordinaria, dove vengono prescritti rifacimenti anche differenti o eseguite in tempi diversi tra le facciate di uno stesso edificio.

Sarebbe bene una precisazione su entrambi i punti in modo tale da non costituirne appiglio in caso di controversie future.

Art. B.3.5.3 – Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici

Pagina 72

“...per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.”²⁹

Già molta parte del territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico, che costituisce un valido strumento a salvaguardia di zone particolarmente pregiate appunto da salvaguardare; questo scampolo di frase introdotta nel RUE la si può tradurre come un vero e proprio ampliamento delle tutele paesaggistiche anche in zone non così pregiate dal punto di vista ambientale e naturalistico.

Oltre a ciò, può essere stabilito che un ampliamento di un capannone aventi grandi altezze di gronda, seppur insistente in zone industriali o artigianali, ricada nella casistica degli “edifici specialistici”, che si troverebbero a mitigare gli impatti visivi con filari di alberature ad alto fusto, seppur ubicati in zone ove non necessitino particolari attenzioni dal punto di vista ambientale.

Art. B.3.5.3 – Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici

Pagina 72

“In territorio rurale, nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con modifica del Vt ove ammessa, dovranno essere salvaguardati gli elementi salienti dell'impianto tipologico del fabbricato esistente e la coerenza architettonica dei fronti e dei volumi. Qualora l'ampliamento riguardi parti accessorie (portici, logge, autorimesse, balconi ecc.) gli stessi dovranno integrarsi con l'organismo esistente eventualmente anche attraverso una rivisitazione della parte originaria. Negli edifici abitativi, si prediligono di norma le logge ai portici; non è ammessa l'aggiunta di portici qualora costituiscano appendice incongrua del manufatto

²⁹ Pagina 72



esistente, non è ammessa la realizzazione di balconi estesi all'intera facciata, è ammessa la tipologia porta-finestra e la realizzazione di balconi circoscritti all'apertura.³⁰

Mi preme sottolineare come, per le nostre zone, il portico o porticato libero, non sia una mera aggiunta su cui poi innestare "abusi" successivi mediante il tamponamento dello stesso, ma rappresenta un elemento architettonico tipico delle nostre montagne che racchiude in se due prerogative importanti: la prima dal punto di vista architettonico, permettendo di alleggerire i prospetti degli immobili, anche quelli esistenti, ed il secondo per fornire adeguata protezione ad intemperie di vario genere insistenti che incombono per larga parte dell'anno, tra precipitazioni nevose e piogge.

Detto questo, l'insistenza a far "lotta" contro questo elemento non solo architettonico è divenuto ormai di per sé anacronistico e penso che a questo punto non trovi più la ragion d'essere, dopo l'introduzione nel presente RUE anche di una superficie complessiva alla quale si può raggiungere con l'inserimento appunto dei porticati.

Seguendo la definizione di Portico, scopriamo che è una struttura limitata in almeno uno dei suoi lati, da una serie di colonne o pilastri, e lungo gli altri lati da pareti continue, anche interrotte da porte o finestre e costituisce ambiente di passaggio coperto lungo le vie e intorno a piazze, cortili, rappresentando talvolta elemento architettonico distintivo di facciate o di fianchi di palazzi.

Oltre quindi ad una funzionalità, potrebbe ricoprire un ruolo distintivo della facciata di un immobile ristrutturato o ripristinato, eventualità questa, esclusa da questo articolo del RUE.

Art. B.3.5.5 – Recinzioni e muri di cinta

Pagina 74

"Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi e relative pertinenze sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. L'eventuale cordolo di base, da collocarsi sul lato interno rispetto alla siepe, può sporgere dal terreno per non più di m. 0,20. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi

³⁰ Pagina 73



dovranno essere realizzate con essenze autoctone. È ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).³¹

In questo articolo, gli appunti sono due.

Il primo si rifà a quanto detto all'osservazione sull'Articolo B.3.5.3 a Pagina 40 della presente relazione, e cioè che già molta parte del territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico, che costituisce un valido strumento a salvaguardia di zone particolarmente pregiate da salvaguardare, e che questo articolo introdotto nel RUE, lo si può parificare ad un vero e proprio ampliamento delle tutele paesaggistiche anche in zone non così pregiate dal punto di vista ambientale e naturalistico.

L'altro è l'obbligatorietà di recintare un lotto adiacente alla casa colonica "esclusivamente" con siepe viva e rete metallica plastificata, inibendo la possibilità da parte del proprietario di abbellire con recinzioni più pregiate (esempio recinzioni in ferro) il complesso rurale, o inibendo eventuali realizzazioni di recinzioni tipiche delle zone rurali nostre, quali le staccionate lignee.

Altro appunto va fatto sulla volontà di normare addirittura la "sporgenza" fuori terra dell'eventuale cordolatura su cui innestare la recinzione stessa, che qui viene indicata con una altezza massima pari a 20 cm dalla quota di campagna.

Tale misura, risulta essere insufficiente soprattutto in zone come le nostre, dove le eventuali neviccate tendono ad occluderle alla vista degli operatori di spalatura neve, che il più delle volte le dividono con le lame dei mezzi operatori.

In definitiva, tenderei a lasciare molta più libertà in questi punti a proprietari e progettisti.

³¹ Pagina 74



Art. B.3.5.6 – Autorimesse

Pagina 75

“Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.”³²

Seppur l'articolo menzioni la sostanziale deroga all'accorpamento dei posti auto al fabbricato principale, ciò non viene esteso anche sulle pertinenze interrato; capita spesso che morfologie del terreno, conformazione dei lotti e le tipologie degli immobili esistenti, consentirebbero la realizzazione di tali spazi staccati completamente dal corpo di fabbrica ad uso abitativo; fatto questo che consentirebbe, sia per funzionalità che per armonia architettonica, un risultato eccellente che però viene precluso o reso difficoltoso poiché si richiede il “collegamento al fabbricato principale”.

Sarebbe opportuno non menzionare tale vincolo stralciandolo completamente dal RUE e lasciando libero il progettista di poter effettuare la progettazione più consona architettonicamente, tenendo in debito conto anche le eventuali problematiche realizzative del posto auto.

Art. B.3.5.6 – Autorimesse

Pagina 75

“Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.”³³

Non si capisce la motivazione per la quale non si possano realizzare posti auto al piano terra degli immobili condominiali, proprio là dove la logica porterebbe che venissero realizzati.

Tale articolo può inoltre inibire l'applicazione della Legge 122 del 1989 che consente appunto la realizzazione di posti auto pertinenziali “realizzati nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano

³² Pagina 75

³³ Pagina 75



terreno dei fabbricati”, anche perché per conformazione morfologica del terreno montano, si verifica spesso che l’unica facciata su cui si possano effettuare i necessari accessi è proprio quella prospiciente la viabilità pubblica.

Art. B.3.5.10 – Vetrine e serrande

Pagina 77

“Le vetrine, le insegne, l’arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.”³⁴

Normare “l’arredo interno” mi pare quanto meno eccessivo.

Soprattutto in zona storica, a mio avviso, necessiterebbero maggior attenzione e tutela delle facciate esterne degli immobili esistenti più che degli arredi posti all’interno di essi.

Art. C.2.1.4 – Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)

Pagina 89

“Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all’aperto.”³⁵

Ritengo che tale punto sia quantomeno “ingessante” rispetto alle evoluzioni che gli immobili esistenti possono e debbono avere nel tempo con il cambiare delle esigenze del vivere odierno.

Perché inibire il cambio d’uso di un’autorimessa esistente, magari alta 2,70 m e di superficie troppo elevata rispetto alle normali esigenze?

Così come scritto, infatti, si apprende come un posto auto chiuso e coperto non possa essere suscettibile di cambio d’uso anche presentandone i crismi macrometrici di abitabilità, mediante una semplice ridefinizione della superficie esistente.

³⁴ Pagina 77

³⁵ Pagina 90



Art. C.2.1.6 – Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

Pagina 93

“Le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali”.³⁶

Al giorno d'oggi vi sono opere inerenti aiuole stradali che risultano essere delle vere e proprie opere di arredo urbano (si pensi alle sistemazioni centrali delle rotonde stradali) e che oltre ad avere un ottimo impatto architettonico, sono anche molto dispendiose proprio per le loro ridotte dimensioni, ma che restituiscono un'ottima resa dal punto di vista della mitigazione degli impatti ambientali sui nuovi interventi; non si riesce quindi a capirne le motivazioni per le quali queste opere non debbano ricadere alle aree di U.

Art. C.2.1.6 – Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

Pagina 93

“Le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50”³⁷

Lo stesso ragionamento fatto al punto precedente, viene fatto per questa esclusione dal computo dell'U.

A mio avviso tutte le aree cedute, aiuole o parti di aree di sistemazione a verde debbono essere computate inquanto concorrono al raggiungimento alla percentuale richiesta di opera in cessione; se così non è, è come se si richiedessero aree in più da quelle necessarie in cessione.

Art. C.2.1.7 – Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

Pagina 94

“il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le

³⁶ Pagina 93

³⁷ Pagina 94



motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.³⁸

Come predetto in altri punti, non può essere demandato alla sola struttura tecnica una decisione di tale portata.

Deve essere la struttura amministrativamente eletta ad esprimersi in merito, sentita la parte più prettamente tecnica degli uffici.

Art. C.3.1.1 – Disposizioni generali

Pagina 103

“b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;”³⁹

A mio avviso sarebbe indispensabile identificare una quantificazione di “rilevante”, poiché tale termine risulta essere troppo soggettivo.

Art. C.3.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

Pagina 104

“è ammessa la chiusura con tamponature delle parti originariamente aperte dei fienili sovrastanti la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura dei porticati presenti al livello del suolo.”⁴⁰

Questa limitazione normativa, oltre che ad andare a precludere eventuali cambi d'uso dell'immobile, “incentiva” eventuali chiusure post progettuali degli spazi.

Se veramente si vuole andare nella direzione di limitare al massimo accadimenti del genere, è forse meglio lasciare la possibilità ad effettuare chiusure, magari parziali, anche al piano terra dettando però canoni estetici dell'opera e passandola eventualmente al vaglio degli organi di controllo che hanno così anche la possibilità di “suggerire” eventuali modalità di esecuzione del manufatto, ponendo in primo piano la buona riuscita architettonica del corpo di fabbrica modificato.

³⁸ Pagina 94

³⁹ Pagina 103

⁴⁰ Pagina 106



Art. C.3.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

Pagina 104

- il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi:

murature portanti sia interne che esterne; tetto con ripristino del manto di copertura originale. La quota della linea di gronda non può essere modificata salvo quanto può derivare da interventi di ispessimento e irrigidimento della copertura per finalità strutturali e di coibentazione. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali o orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.⁴¹

Particolare attenzione deve essere data ai rifacimenti delle coperture esistenti, che necessitando di manutenzioni profonde, e che debbono uniformarsi alle vigenti norme sia sismiche che sul contenimento energetico degli edifici.

Purtroppo l'osservanza di tali leggi produce, o meglio rischia di produrre, delle trasfigurazioni delle facciate degli immobili stessi, dovuti ad esempio dall'ispessimento inevitabile dei manti di copertura esistenti.

Se infatti teniamo conto, compreso le sovrapposizioni, dello spessore dei coppi in latterizio ed un assito ligneo a loro supporto, lo spessore della falda difficilmente raggiunge i 15 cm (escluso naturalmente travi e travicelli portanti), altezza che viene inevitabilmente modificata in sede di ristrutturazione.

Tenendo conto di manti impermeabilizzanti, coibenti, assiti di ventilazione e travicelli di sostegno del manto di copertura, difficilmente nelle nostre zone ci si attesta ad un ispessimento della gronda inferiore ai 25 cm, più che raddoppiandone la dimensione.

Come è intuibile, quindi, tale aumento delle linee di gronda rischia di snaturare l'aspetto armonioso della facciata originaria, tenendo anche presente che tale inevitabile situazione viene il più delle volte "tamponata"

⁴¹ Pagina 106

con lattenerie di maggior dimensione, che divengono delle "inusuali" sottolineature delle gronde ristrutturate che nulla hanno a che vedere con la tipologia delle linee di gronda originarie.

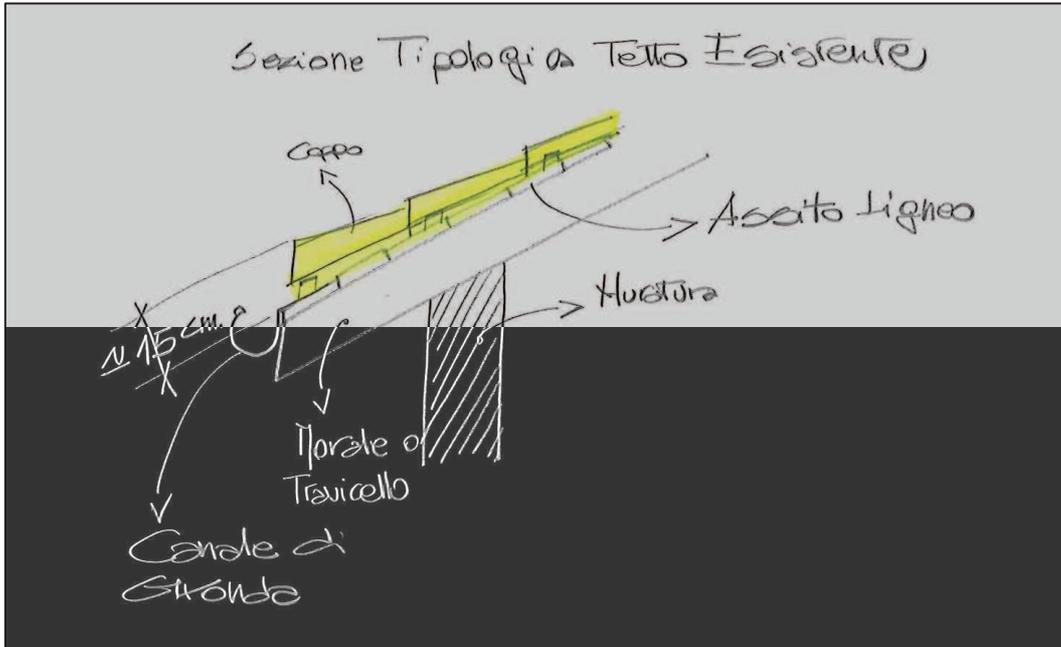


Figura 10 – Sezione tipologica copertura esistente

Tale concetto si può meglio comprendere confrontando la Figura 10 e la Figura 11 sottostante, dove si sono raffrontate a grandi linee le tipologie delle coperture esistenti da quelle realizzabili oggi con le normative di riferimento da rispettare.

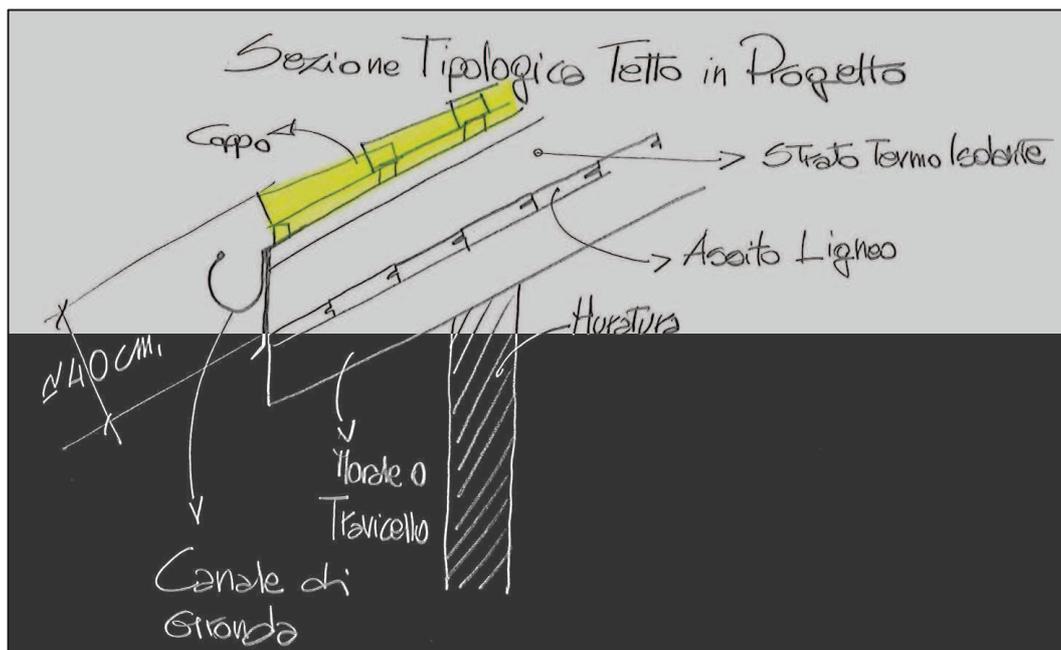


Figura 11 – Sezione tipologica copertura in progetto



Di sovente già il solo ispessimento delle linee di gronda del doppio dello spessore originario, comporta un non ottimale risultato estetico, snaturando di fatto le linee armoniose e proporzionate delle facciate esistenti.

Perché allora non conformare il RUE a vie operative differenti dal completo ingessamento delle quote esistenti delle linee di gronda rispetto ai piani terra o al marciapiedi esterno sottostante?

In buona sostanza si potrebbero adottare soluzioni che possano mantenere le uniformità di prospetto, senza che esse rappresentino degli aumenti di volumetria, se solo si mantenesse una certa duttilità dei vincoli imposti nel nuovo RUE.

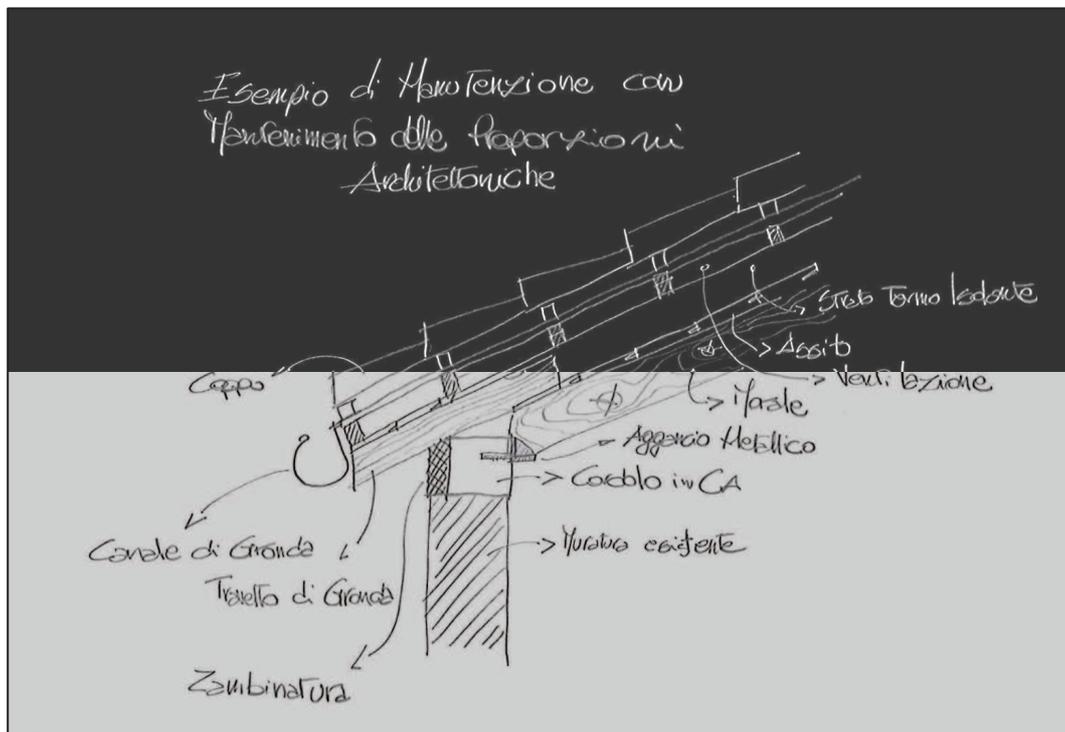


Figura 12 – Esempio sezione di copertura

Nella figura 12, infatti, si indica una soluzione che possa garantire uniformità di prospetto con l'adozione delle nuove norme sulla coibentazione termica, che determina inevitabilmente gli ispessimenti delle gronde sulle coperture esistenti come meglio descritto in precedenza.

Tale soluzione però deve comportare una piccola variazione della misura massima raggiungibile della gronda rispetto al piano di campagna esterno o alla quota del marciapiede; già una variazione ammissibile di 25 cm in più e solo sulla gronda esterna, potrebbe risultare utile al mantenimento dell'uniformità di prospetto



di questo elemento determinante al fine del buon risultato estetico nelle ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, anche e soprattutto di quello avente caratteristiche di pregio. (Vedi Figura 13)

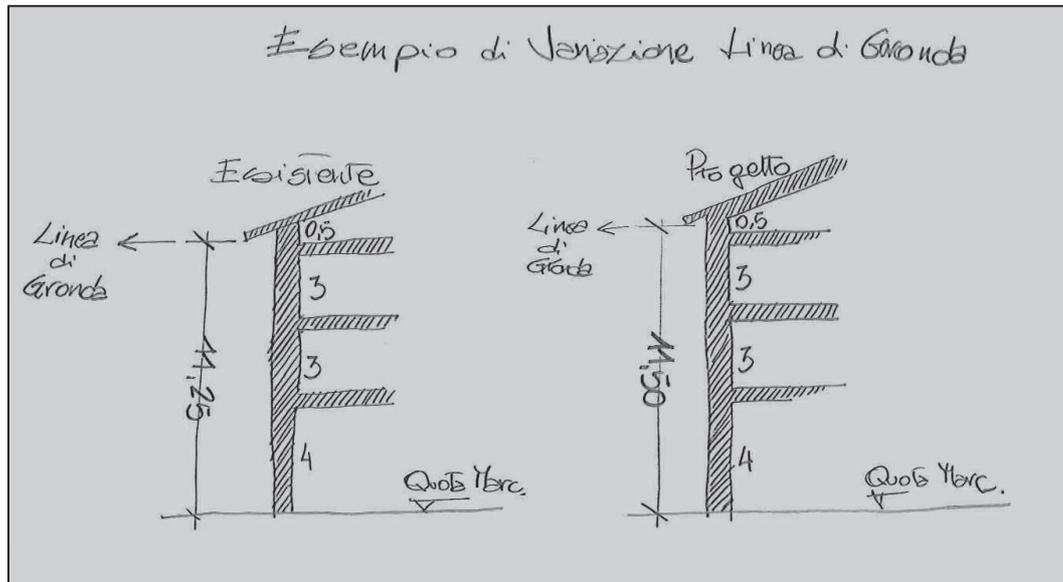


Figura 13 – Esempio variazione di linea di gronda

Art. C.3.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

Pagina 117

“In tutti gli ambiti AUC, gli edifici a destinazione alberghiera (uso e1 oppure e2) sono vincolati al mantenimento della destinazione in essere. È ammessa la trasformazione in un altro degli usi consentiti solo nel caso di alberghi di non più di 40 camere che alla data di adozione delle presenti norme non siano più in attività da almeno due anni: in tal caso è ammesso il cambio d'uso previa l'integrale demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei parametri dell'ambito AUC in cui ricade.”⁴²

La completa demolizione, anziché la trasformazione e l'acconsentire i cambi d'uso a queste condizioni, rischia di mantenere in essere strutture che con l'andare del tempo diverrebbero fatiscenti e certamente deterioranti il tessuto architettonico consolidato.

Nella consapevolezza che questo settore, soprattutto in questi tempi, si ritrovi in una situazione di crisi epocale, vedrei di buon occhio un forte allentamento delle maglie normative locali al fine di non divenire una concausa determinante alla chiusura delle strutture turistico ricettive.

⁴² Pagina 117



Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Pagina 132

“In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE (con esclusione della chiusura di tettoie o porticati a livello terra), nonché D.”⁴³

Questa limitazione normativa, oltre che ad andare a precludere eventuali cambi d'uso dell'immobile, “incentiva” eventuali chiusure post progettuali di tali spazi.

Se veramente si vuole andare nella direzione di limitare al massimo accadimenti del genere, è forse meglio lasciare la libertà ad effettuare chiusure, magari parziali, anche al piano terra dettando però canoni estetici dell'opera e passandola eventualmente al vaglio degli organi di controllo che hanno così anche la possibilità di “suggerire” eventuali modalità di esecuzione del manufatto ponendo in primo piano la buona riuscita architettonica del corpo di fabbrica modificato.

Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Pagina 132

“Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di Sc costituiti da un'unica unità immobiliare (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del seguente comma 6), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del Vt, nei limiti del 20%.”⁴⁴

Questo articolo rappresenta una sorta di ritorno al passato, quando in questi edifici si poteva adottare una percentuale di ampliamento inferiore o pari al 20% della superficie esistente; all'ora la si poteva recuperare solo per adeguamenti igienico sanitari, oggi la si può predisporre più omogeneamente con il progetto di ristrutturazione.

⁴³ Pagina 132

⁴⁴ Pagina 132



Gli scenari alternativi al paradigma della Cementificazione speculativa, tanto osteggiata dalla Regione, dovrebbero divenire a mio parere una sorta di **Rigenerazione urbana** da applicarsi sul patrimonio edilizio esistente, e sarebbe piuttosto opportuno parlare di una sorta di **"Rottamazione edilizia"**, in quanto oggettivamente ci troviamo a confrontarci con un patrimonio edilizio assai diversificato, stratificato e soprattutto prevalentemente fatto maleo vetusto.

Lottare su questo fronte, porterebbe sicuramente ad alcuni vantaggi ricadenti all'interno delle linee guida della normative Regionali e sicuramente aprirebbe scenari di recupero totalmente differenti da quelli proposti nel nuovo RUE.

Un'ottimo compromesso da adottarsi e da consigliare alla Regione, starebbe nella distinzione della ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" da quella meramente "conservativa", come già avviene da tempo in Toscana con la L.R. 65/2014.

Rimango quindi sempre più convinto che su immobili di questo genere sia meglio normare meno e meglio, piuttosto di portare avanti la convinta pretesa di normare ogni elemento.

Conscio però delle molteplici norme in materia e delle sentenze date dalla giurisprudenza, che rende sempre difficoltoso stabilire limiti tra regolarità ed irregolarità, mi pare importante precisare che i limiti su indicati del 20% compaiono a più riprese in questo settore.

La Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione, ad esempio, ha fornito un importante chiarimento nella definizione di ristrutturazione edilizia.

La Sentenza indicata ha rigettato un ricorso in merito a lavori comportanti un aumento di volume del 20% con le seguenti motivazioni: *"La ristrutturazione edilizia non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso), sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso compatibili con l'edificio conservato). La stessa attività di ristrutturazione, del resto, può attuarsi attraverso una serie di interventi che, singolarmente considerati, potrebbero ricondursi sia agli altri tipi sopra enunciati, sia alla nozione delle opere interne. L'elemento caratterizzante, però, è la connessione finalistica degli interventi*



eseguiti, che devono essere valutati nel loro complesso al fine di individuare se gli stessi siano o meno rivolti al recupero edilizio dello spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo.”

Da questo impalcato, ne deriva che in materia di ristrutturazione è stabilito che ricadono in questa tipologia anche le integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente realizzate con aumenti di volume e superficie purché contenuti al di sotto del 20%.

Non entra quindi nelle scelte che le Amministrazioni Locali possono fare sul “cosa si può realizzare in determinate zonizzazioni” e “di quanto si può ampliare”, ma sul come, o per meglio dire indica il “confine fisico” tra le varie procedure edilizie, che non può e non deve esser preso come il confine tra ciò che si acconsente di realizzare o meno e che rimane una scelta dell'organo politico dell'Ente.

Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Pagina 132

“In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, per gli edifici di cui al comma 3, qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso siano legittimamente in essere dei manufatti edilizi di dimensioni modeste (quali depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali, autorimesse e magazzini), aventi funzione accessoria e pertinenziale, è ammessa la loro demolizione ed il recupero delle relative superfici in ampliamento all'edificio principale abitativo, oppure per la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi a destinazione accessoria alla funzione abitativa.”⁴⁵

Il Capo 3 bis, lascia spazi interpretativi, quali ad esempio se il recupero di tali edifici debba mantenere lo status di aree pertinenziali e quindi non abitabili o meno.

Specificherei meglio, quindi, quale sia la possibilità di recupero di queste superfici esistenti.

⁴⁵ Pagina 132



Art. C.3.6.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Pagina 132

“l'intervento non deve comportare l'integrale demolizione dell'edificio principale e non deve dare luogo alla realizzazione di più unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare.”⁴⁶

La puntualizzazione sulla realizzazione di “solo una unità immobiliare” lo considero particolarmente assurdo.

Se si fa esempio di un proprietario che già ha in essere un edificio monofamiliare di 150 mq di superficie utile e volesse suddividerlo ad esempio per ricavarne l'appartamento per il figlio o la figlia, secondo questo capoverso non potrebbe farlo e di fatto non se ne capiscono le motivazioni.

Tratterei questa materia in superfici massime realizzabili, ma senza limitarne le unità che si possano realizzare dall'attività edilizia in oggetto, che, per altro, già sono stabilite per i monolocali, i bilocali eccetera.

Art. C.3.5.9 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Pagina 140

“Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, né di strutture leggere eventualmente presenti.”⁴⁷

Qui sta tutta la differenza di visione su come poter utilizzare lo strumento urbanistico come elemento di “ripristino” del decoro urbano ed extra urbano.

Il sottoscritto, ad esempio, utilizzerebbe questi elementi architettonici, se legittimamente in essere, come superficie da poter recuperare eliminando il corpo di fabbrica originario, che il più delle volte non è consono alle tipologie edilizie e magari si trova in uno stato manutentivo pessimo.

Indicazioni di questo genere, inserite come lo sono nel testo del RUE così come presentato, faranno da freno a riqualificazioni di ampie porzioni di territorio.

⁴⁶ Pagina 132

⁴⁷ Pagina 140



Art. C.3.5.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale

Pagina 142

“in un nuovo corpo accessorio in posizione staccata dall’edificio principale o in aderenza ad esso, avente le seguenti caratteristiche: **assenza di finestre**, altezza massima in gronda di m. 2,60, copertura a falde in coppi, superficie netta (escluso muri perimetrali) massima di mq. 30 per alloggio, **con un massimo di mq. 60 per ciascun edificio abitativo**. Per gli edifici tutelati di cui ai precedenti art. 4.1.2 e 4.6.4, tale manufatto è ammesso solo in posizione staccata e non in aderenza.”⁴⁸

Oltre a non comprendere l’utilità di posti auto coperti con assenze totali di finestrate, la dove in alcuni casi siano obbligatorie per ventilazione degli ambienti, non si capisce la motivazione di normare la superficie massima realizzabile per edificio con in massimo di 60 mq.

Se prendiamo un edificio con 4 unità abitative infatti ci si troverà a realizzare un corpo “garage” con una superficie netta di 15 mq a posto auto, superficie angusta e alle volte pressochè inutilizzabile, avendo necessità di apertura e chiusura degli sportelli dell’automobile in parcheggio per potervi uscire o entrare.

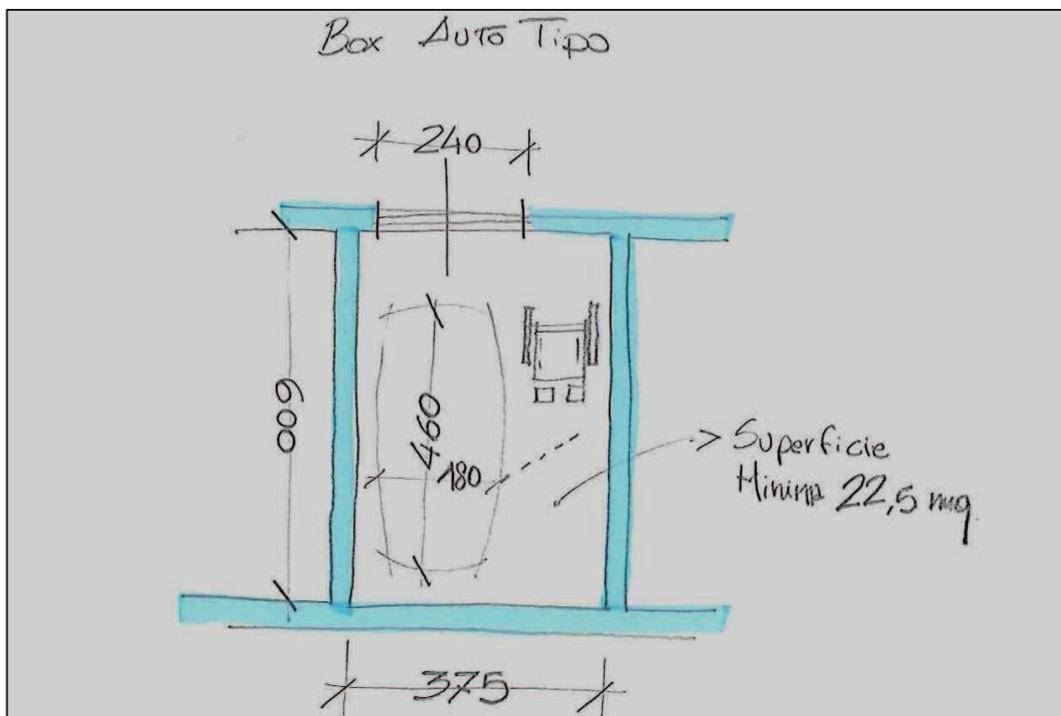
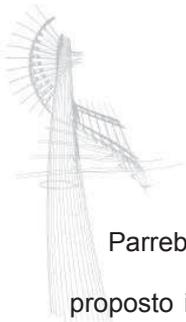


Figura 14 – Esempio di box auto tipo

⁴⁸ Pagina 143



Parrebbe invece molto più indicato la messa in essere di una superficie massima raggiungibile come proposto in Figura 14, dei posti auto da realizzarsi e non limitandone, la dove non si ledano diritti di terzi, anche le aperture in luce o veduta.

Questo anche alla luce del fatto che un posto auto accessibile da persona diversamente abile, per buona norma del costruire, debba avere almeno una larghezza non inferiore a 3,75 m, così da consentirne un normale utilizzo.

3. CONCLUSIONI

Dalle analisi sin qui edotte, in prima battuta a me pare uno strumento edilizio che, seppur si apprezza la sintesi e la chiarezza in quasi tutti i propri articoli, presenta alcuni punti di criticità che possono divenire degli elementi di freno all'attività edilizia futura.

Le zone extra urbane

Tralasciando i punti considerati analiticamente in precedenza, spero si concordi sul fatto che le attività future nelle costruzioni debbano necessariamente essere indirizzate verso il ripristino, o meglio il recupero, di quello che è il patrimonio edilizio esistente, poiché oltre che a rappresentare una ricchezza del singolo proprietario, rappresenta il più delle volte un'altrettanta ricchezza per l'intera collettività.

Ciò si verifica a patto che immobili esistenti, di sovente fatiscenti o in scarso stato manutentivo o addirittura alle volte contornati da edifici che possono considerarsi sì di servizio ma posticci, possano essere recuperati in modo architettonicamente armonioso e più consono ad un colpo d'occhio di insieme.

Soprattutto nelle zone extra urbane quanto detto è di attualità, ed un occhio di riguardo in questo senso vorrebbe prestato al fine di poter raggiungere lo scopo testè descritto.

Infatti se nelle aree urbane troviamo per lo più edifici che non hanno subito variazioni di destinazione d'uso drastiche nel tempo, nelle aree rurali a causa di una politica economico/agricola di accentramento dei centri di produzione alimentare, che ricade a cascata inevitabilmente sulle aziende agricole che in questi ultimi tempi si sono trasformate in grossi centri di allevamento di bovini da latte, troviamo numerosi immobili ad uso agricolo che di fatto risultano dismessi.



La piccola e tipica azienda costituita dall'abitazione di tipo rurale, il fienile e la piccola stalla, sono stati appunto abbandonati e soppiantati per strutture economiche più grandi e quindi maggiormente più rilevanti e remunerative.

Tale processo è stato nel tempo anche incentivato dalla Regione e dagli Enti superiori, con contributi a fondo perduto a neo imprenditori agricoli che hanno saputo poi trasformare gli allevamenti in grandi centri di produzione di latte ad uso caseario.

Nulla di male in ciò, ma questo ha appunto comportato un progressivo ricollocamento dei centri agricoli che hanno abbandonato le vecchie sedi per le nuove o addirittura le prime sono sopperite perché meno appetibili economicamente rispetto ai nuovi insediamenti.

Ciò si è tradotto, purtroppo, anche in abbandoni progressivi che hanno portato ad un minor presidio territoriale da parte di questi piccoli agglomerati agro silvo pastorali che non prestano quindi più un adeguato stato manutentivo ne agli immobili allora utilizzati, ne agli appezzamenti di terreno ad essi collegati.

Per questo motivo penso sia necessario "aprire maggiormente" le maglie normative soprattutto nelle zone extraurbane, dove la permanenza o la riattivazione di un processo abitativo dislocato in questi edifici, oltre a rappresentare una fonte impositiva per le casse comunali, può garantire quel sistema di presidio territoriale utile all'intera collettività e che gli Enti territoriali stentano ad assicurare.

Questo concetto, con le debite differenziazioni, lo si può estendere anche ai centri storici dislocati sull'intero territorio, compreso quello frazionale, che di man in mano stanno perdendo identità e di conseguenza subiscono fenomeni di spopolamento in larga parte facilitati anche da una politica edilizia Regionale che lo scrivente reputa suicida.

Se da una parte viene descritto questo indirizzo politico intrapreso dalla Regione, come un percorso dettato dalle economie di grande scala, che porta ad una "individuazione" dell'abitante extra urbano come più dispendioso e non economicamente "parsimonioso" come quello insediato nei grandi centri, si ha per contro che questo indirizzo procuri almeno due danni irreversibili: il primo direttamente al patrimonio edilizio esistente e sparso, ed il secondo dal punto di vista prettamente culturale e di preservazione del valore architettonico rurale, visti gli esodi già in atto della popolazione che tende ad abbandonare le aree agresti per quelle urbane.



Sarà quindi inevitabile l'ulteriore decadimento di ampie zone extra urbane, se non si adotteranno strumenti più flessibili, e soprattutto finchè gli Enti Locali non facciano sentire maggiormente la loro voce su norme Regionali che tendono a standardizzare il delicato e complesso sistema territoriale/edilizio Regionale.

Se infatti la tendenza di ridurre sensibilmente il consumo del territorio mi trova favorevole, non lo sono altrettanto nel limitare questa politica a determinate zone escludendone altre, che per altro va contro allo spirito principale della legge stessa, rendendola controversa.

Oltre a ciò sino a quando si tenderanno ad uniformare norme ad estensioni territoriali enormi quali la nostra Regione, senza tenere conto ne delle molteplicità di standard di vita differenti, ne delle dislocazioni edilizie ugualmente differenti e soprattutto delle esigenze territoriali non paragonabili a scapito di una necessaria individuazione di macro aree d'ambito, non si giungerà mai a risultati soddisfacenti o quanto meno sufficienti di qualsiasi strumento edilizio.

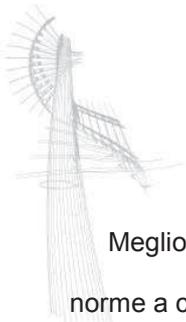
I centri storici

Ciò varrebbe anche per le aree del centro storico, che oggi più che strumenti normativi impositivi, necessiterebbero di agevolazioni purchè questi edifici possano essere quantomeno ripristinati tipologicamente.

Inutile e dannoso quindi, per mio conto, "ingessare" ampie zone edificate allo stato di fatto con cui si palesano attualmente gli edifici, ma quanto mai utile sarebbe invece mantenere quei canoni edilizi dati in epoche storiche differenti, mantenendo appunto le tipologie dei prospetti, delle loro aperture e complessivamente dello stile architettonico che fu.

Magari incentivando maggiormente le demolizioni ed il conseguente recupero di porzioni di fabbricati considerati come superfetazioni o elementi estranei aggiunti in epoche più recenti, anche se hanno ottenuto uno status di legittimità attraverso svariati strumenti quali i condoni edilizi.

A ben pensare che senso ha bloccare quote di facciate alla dimensione odierna, se, ad esempio, gli elementi portanti attuali sono divenuti elementi parzialmente o in toto differenti rispetto a quelli di qualche lustro fa?



Meglio sterilizzare l'esistente o ripristinarlo tipologicamente tenendo conto delle moderne esigenze e delle norme a cui ci si deve necessariamente adeguare?

Di certo questo ragionamento non va esteso a quegli immobili che realmente costituiscono un patrimonio architettonico di pregiata fattura e che il più delle volte sono di proprietà demaniale.

In tutta franchezza le aree ricadenti all'interno dei grossi centri storici, quale è quello del capoluogo, dovrebbero essere oggetto di attenzioni specifiche soprattutto dal punto di vista architettonico, che in molti capoluoghi sono sfociati nello strumento più specifico come il "Piano di Recupero".

Questo strumento, avendo natura attuativa, prevede una specifica disciplina per gli interventi sugli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento, i canoni d'azione e definendo architettonicamente superfetazioni ed elementi anti estetici.

Ciò potrebbe finalmente dare una visione di insieme di queste zone, che alle volte procedendo "in ordine sparso" si disperdono nelle singole ristrutturazioni; non è certo fatto obbligo che tutti gli edifici vengano mantenuti nello stesso momento, ma almeno il Piano tenderà ad avere una linea univoca d'orizzonte ad ampio raggio, ed ogni singolo intervento fatto con tempistiche necessariamente diversificate dalle esigenze della proprietà, porterà ad avere un risultato organico ed architettonicamente di maggior pregio, imprimendone la necessaria finalità di scopo all'intera zona.

"Rottamare" per innovare

Il concetto di "rottamazione" è ricompreso in buona sintesi nel riqualificare quanto esiste, se necessario abbattendo per ricostruire ex novo, senza distinzioni di zona, all'insegna della sostenibilità e della sicurezza, e quindi della durabilità dei sistemi edilizi e delle loro prestazioni, in particolare sia quelle "antisismiche" che di maggiore efficienza energetica.

Così facendo, oltre a dare nuovo valore al patrimonio edilizio, si avrebbero ricadute positive per l'ambiente, sottraendolo anticipatamente al degrado e non consumando quindi ulteriore il territorio, concetto questo voluto fortemente dalla Regione Emilia Romagna.



Una diffusione di questa pratica, o quanto meno il tentativo di innestarla sul territorio, riattiverebbe l'industria delle costruzioni, che ancora oggi nonostante l'interminabile crisi, rappresenta una buona fetta di economia locale.

È un piano sicuramente ambizioso, ma a mio avviso ormai divenuto ineludibile, e sono necessari investimenti pubblici e politiche che stimolino la responsabilità di ogni proprietario e delle figure che ruotano nel mondo dell'edilizia: nessuno escluso.

Investimenti questi, che in parte sono arrivati con i vari incentivi Statali, ma che mai sono stati mirati ad altro se non alla lotta all'evasione fiscale, da sempre ritenuta il "tallone d'Achille" del settore immobiliare.

Se analizziamo "l'edilizia" esistente a livello comunale, la si può in buona sostanza suddividere in tre macro aree:

- Gli edifici costruiti ante 1945;
- Gli edifici costruiti tra il 1946 ed il 1970;
- Gli edifici costruiti post 1971.

Come è ben evidente la prima categoria appartiene alla fascia in tutela dei beni culturali e costituisce un "bene unico ed irriproducibile" che, seppur fragile, è sopravvissuto ad innumerevoli calamità naturali e non che si sono succedute nella storia post moderna, per cui può e deve, essere salvaguardato integralmente attraverso più tipi di incentivi; oltre a quelli Statali, quindi, bisogna intraprendere una strada di defiscalizzazione a livello locale appunto legato ad un forte recupero degli stessi immobili che possono essere dislocati sull'intero territorio Comunale e al contempo innestare un forte "senso" di appartenenza al territorio e ai canoni edilizi storici di ristrutturazione, di risanamento e ammodernamento dell'edificio.

Non si può affermare lo stesso per i fabbricati edificati nel venticinquennio successivo all'immediato dopo guerra, dove la speculazione e la forte ripresa economica, seppur intervallata da alcune crisi, unitamente alla latitanza di norme tecniche adeguate nel settore, ha per lo più prodotto immobili di scarsa qualità, insicuri e oggi estremamente dispendiosi dal punto di vista energetico, collocandoli fuori mercato; oltre tutto il più delle volte rappresentano anche aree da riqualificare urbanisticamente.



Si badi bene che anche questo patrimonio edilizio è per lo più disseminato sull'intera giurisdizione territoriale del Comune, e per quanto mi riguarda ha e deve avere le stesse agevolazioni al di là della zonizzazione d'appartenenza.

Questi edifici potrebbero essere appunto "rottamati" e ricostruiti nel rispetto di tutte le attuali normative sismiche, impiantistiche e di efficienza energetica, garantendo ai proprietari un incremento della superficie edificabile almeno pari al 35% del totale originario.

In questo modo sarebbe possibile eliminare tutta l'edilizia vetusta, trasformandola in architettura di qualità consona alle nuove regole del buon costruire.

Questo metodo potrebbe permettere la trasformazione di quartieri di edilizia pubblica o privata post bellica, non antisismica, priva di qualità, attrezzature, servizi e verde, in unità urbane a funzioni integrate, a basso consumo energetico ed apprezzabili anche dal punto di vista architettonico che verrebbe così integrato con il tessuto del costruito circostante.

La terza, ed ultima categoria è quella che comprende tutti gli edifici costruiti dal 1971 in poi, e quindi nel rispetto di quelle norme che latitarono dalla fine del secondo conflitto mondiale.

Questi edifici dovranno inevitabilmente essere conservati, ma potrebbero essere aggiornati nell'impiantistica adeguandoli alle nuove fonti di energie rinnovabili ed ai criteri di efficienza energetica e anti sismica, traendo quei vantaggi che oggi lo Stato sta mettendo in campo (Sisma ed Eco Bonus).

Solo su alcuni di essi, naturalmente secondo la volontà e l'idea di sviluppo della città, l'Ente competente a

Esempio di Rottamazione – Pacchetto Operativo			
	Immobili Ante 1945	Immobili dal 1946 al 1970	Immobili Post 1971
STATO	Ecobonus Sismabonus Bonus Facciate 90% 50% 65%	Ecobonus Sismabonus Bonus Facciate 90% 50% 65%	Ecobonus Sismabonus Bonus Facciate 90% 50% 65%
COMUNE	Defiscalizzazione	+ 35% Superficie Es.	+20% Superficie Es

Figura 15 – Esempio di incentivo alla Rottamazione



livello territoriale, potrebbe riconoscere la possibilità di incrementarne la cubatura per un massimo del 20%, ma sottostando a criteri architettonici ed urbanistici differenti e ben individuati dagli originari.

Norme e sentenze

Menzione speciale e di particolare attenzione necessitano le Sentenze, che danno indirizzi giurisprudenziali anche nel campo edilizio: nel nostro ordinamento l'unica legge è quella che proviene dal Governo (nella forma del decreto legislativo o del decreto legge) o dagli Enti da esso reputati a farne vece, quali nel nostro caso le Regioni.

Le sentenze quindi non hanno forza di legge: queste servono solo a decidere un caso specifico, infatti si dice a riguardo, che le sentenze hanno valore solo tra le parti in causa, nonché tra i loro eredi e gli eventuali soggetti cui lo stesso diritto dovesse essere trasmesso per vendita o donazione, e ciò è tutt'altro che un caso.

A questo proposito quindi le sentenze della Cassazione non fanno legge, ma la particolarità delle stesse ad esempio è quella di definire la "corretta" interpretazione di una legge o altra norma.

Gli altri giudici quindi "dovrebbero" (ma non è detto che lo facciano) orientarsi di conseguenza e tenere conto del principio fissato in questa sede; se però è vero che "il giudice è soggetto solo alla legge", è suo diritto dissentire da qualsiasi altra interpretazione, purché ne motivi il suo convincimento.

Questo semplicemente per meglio dire, che tali sentenze d'orientamento, non hanno insite in sé vincoli di alcun tipo se non quello di fornire indicazioni sul come va interpretata una norma.

Da qui a trarne la reale interpretazione ne passa, poiché ogni Legge fa i conti non solo con gli usi e costumi locali, ma anche con infiniti campi di applicazione e soprattutto su casi specifici.

Attenzione quindi ad uniformare regolamenti o norme locali a singoli o molteplici indirizzi che su omologhi accadimenti reali, possono trovare riscontri differenti gli uni dagli altri.

Se i precedenti della Cassazione non sono vincolanti per i giudici, a maggior ragione non lo sono quindi per i cittadini che non sono tenuti a conformarvisi; se, ad esempio, esce una sentenza che stabilisce un determinato principio, non è detto che, in assenza di una apposita circolare interna, gli uffici della Pubblica



Amministrazione vi si conformino, e così chiunque; ed anche qui non a caso ne deriva l'ormai noto detto che enuncia la "non esistenza della certezza del diritto".

Se è vero, come è vero, che ogni giudice può interpretare la legge per come vuole, senza dover sottostare alle precedenti sentenze degli altri giudici o della stessa Cassazione, cause e sentenze diventano di fatto un'aderente sovrapposizione della norma ad un caso specifico sollevato da due contendenti.

Da questo ragionamento proviene il mio profondo convincimento che questi Regolamenti debbano necessariamente procedere su di un binario ben preciso: la sola applicazione delle norme in materia, siano esse Statali o Regionali; l'indirizzo giurisprudenziale quindi, può rappresentare un elemento di discussione interpretativo su queste norme, ma mai deve divenire elemento saliente delle norme stesse.

Ciò anche perché se così fosse, questi pronunciamenti andrebbero a limitare la legittima libertà d'azione degli Enti Locali, facendoli divenire dei meri esecutori di decisioni assunte da altri e non da coloro che sono chiamati al governo del territorio; fatto questo che sarebbe grave, poiché gli organi di giudizio si sostituirebbero a quelli di governo.

La ripermetrazione

Necessario è ormai ripermettrare quei centri esterni alla città o alle frazioni che sono divenuti in questi anni dei veri e propri "ambiti urbanizzati" esterni alla perimetrazione principale.

Ciò non vale solo al fine di poter agire per le opere di recupero, come ad esempio oggi non può avvenire per i sottotetti, ma anche sulle ormai tante opportunità di agevolazione fiscale stabilite dallo Stato centrale.

Prendendo spunto dal Sito dell'Agenzia delle Entrate, infatti, il così detto Bonus facciate, viene "trattato nelle zone A e B individuate dall'articolo 2 del decreto n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici:

la prima include le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.



La seconda, invece, include le altre parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq”.

Quindi, per definizione, questa agevolazione non può trovare applicazione nelle zone considerate extra urbane, escludendole pertanto da questa opportunità e perdendo di fatto l'ennesima occasione per una riqualificazione di tutte quelle borgate ex rurali che contribuiscono ad abbellire architettonicamente l'intero territorio.

La pandemia

Ultimo, ma non per questo meno importante, l'invito all'inserimento di norme riguardanti gli attuali accadimenti pandemici.

L'inserimento di direttive nel RUE in merito alla pandemia ancora in atto, non si attesterebbero di certo a “norme cogenti”, ma almeno cercherebbero di dare indicazioni utili a cui necessariamente i prossimi interventi edilizi dovranno adeguarsi; ciò scongiurerebbe altresì lo spiacevole inconveniente di veder partorire uno strumento edilizio già superato o reso “zoppo” da parti mancanti all'atto dell'adozione definitiva.

In conclusione

Si può riassumere quanto scritto sin d'ora, dicendo che personalmente mi sarei aspettato un Regolamento più coraggioso ed innovativo almeno nei punti riguardando la sistemazione dei Centri Storici ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed extra urbano, che in periodi come questi possono fungere da volano economico per tutto il settore immobiliare.

Puntare più su concetti quali una sorta di “Rottamazione” edilizia, in un momento dove questo tipo di incentivo viene ripreso e pubblicizzato da più comparti economici, facendolo coincidere con le importanti agevolazioni Statali che in parte già sono in essere ed in parte sono appena state varate dal Governo (Sisma Bonus ed Eco Bonus), avrebbe potuto divenire un criterio non solo di incentivazione forte al recupero degli edifici ormai vetusti, ma anche una apertura di “credito” verso chi detiene immobili di questa tipologia e di tutto il mondo lavorativo che ruota attorno ad essi.



Agevolare ulteriormente chi fosse intenzionato ad eseguire operazioni di recupero “totale”, procedendo verso ciò che io semplicemente ho in precedenza chiamato “Rottamazione”, attivandola attraverso la riduzione di oneri concessori nell'immediato o dei tributi locali nel tempo, avrebbe di certo potuto rappresentare il prolungamento di una leva in parte già presente, orientata a velocizzare gli interventi edilizi che ormai sono necessari su tutto il territorio Comunale.

Ma non solo; il Comune di Pavullo, già Ente capofila su tanti filoni Amministrativi nella compagine dell'Unione del Frignano, si sarebbe ritagliato un ulteriore ruolo di primaria importanza rispetto ai restanti nove Comuni appartenenti all'Unione, che nei prossimi anni si troveranno impegnati a varare nuove norme edilizie locali in conformità a Leggi Regionali uscite da qualche tempo, tracciando anche per loro il solco nel quale si può operare in questo settore.

L'adozione delle strategie di “Rottamazione”, unitamente ad allentamenti regolamentari generici almeno nelle predette zone, avrebbero rappresentato il solo ed unico compromesso necessario a ridar lustro ad architetture rurali disseminate sul territorio e ai meravigliosi centri storici che ormai stentano a sopravvivere sotto i terribili magli di imposte e balzelli da un lato, e di regole rigide e miopi dall'altro.

Ciò in cui avrei veramente sperato, era un allentamento delle strategie passate di “contrapposizione”, ed il conseguente varo innovativo di una strategia di “collaborazione” fattiva con chi è chiamato ad intervenire e ad abbellire il proprio territorio, quasi come se l'attività edilizia divenisse un'opera necessaria al presidio del territorio, tanto quella prestata da agricoltori e dai residenti ancora stanziali in ogni angolo del territorio.

Richard Rogers⁴⁹, Architetto Italiano contemporaneo, sostiene che “*Non si può pensare un'architettura senza pensare alla gente*”; figuriamoci se da questo pensiero ne fossero esenti le regole che ne determinano lo sviluppo e la propria libera attività.

Pavullo nel Frignano, 07/06/2020

In fede _____



⁴⁹ Rogers è nato a Firenze, i suoi avi si erano trasferiti dall'Inghilterra in Italia 200 anni prima. A scuola incontrò difficoltà a causa della sua dislessia, ma decise di studiare architettura. Ha studiato all'Architectural Association School of Architecture di Londra e alla Yale University a New Haven, Connecticut. Nel 1964 fonda insieme alla moglie Sue e ai coniugi Wendy e Norman Foster, il Team 4, a cui si deve la realizzazione della fabbrica Reliance Controls Factory (1967) e altre opere di minore notorietà. Dal 1969 ha associato l'insegnamento al MIT, Yale, Princeton dal quale, durante un incontro con Renzo Piano, è nata una collaborazione, e vinsero nel 1971, insieme a Gianfranco Franchini, il concorso per il Centre Pompidou. I progetti più recenti sono il Palazzo della Corte Europea, il Palazzo di Giustizia a Bordeaux e il Millennium Dome.



INDICE DEL TESTO

1. PREMESSA	Pagina	1
2. VALUTAZIONI ED OSSERVAZIONI AI PUNTI DEL RUE CONSIDERATI CRITICI	Pagina	8
Art. A.1.1.6 – Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	Pagina	8
	<i>Pagina del RUE 4</i>	
Art. A.1.1.9 – Costruzioni preesistenti	Pagina	9
	<i>Pagina del RUE 5</i>	
Art. A.1.1.11 – Lettura delle simbologie grafiche.....	Pagina	10
	<i>Pagina del RUE 6</i>	
Art. A.2.1.1 – Immobili e costruzioni	Pagina	12
	<i>Pagina del RUE 9</i>	
Art. A.2.1.2 – Edificio, alias fabbricato	Pagina	13
	<i>Pagina del RUE 9</i>	
Art. A.2.1.8 – Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I) e parti comuni	Pagina	14
	<i>Pagina del RUE 13</i>	
Art. A.2.2.2 – Involucro e rapporto di forma	Pagina	16
	<i>Pagina del RUE 17</i>	
Art. A.2.2.2 – Involucro e rapporto di forma	Pagina	17
	<i>Pagina del RUE 18</i>	
Art. A.2.2.5 – Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna	Pagina	17
	<i>Pagina del RUE 18</i>	
Art. A.2.2.5 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco	Pagina	18
	<i>Pagina del RUE 19</i>	
Art. A.3.1.1 – Tipi di intervento	Pagina	19
	<i>Pagina del RUE 23</i>	
Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile	Pagina	20
	<i>Pagina del RUE 24</i>	
Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile	Pagina	21
	<i>Pagina del RUE 24</i>	
Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile	Pagina	21
	<i>Pagina del RUE 25</i>	
Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile	Pagina	22
	<i>Pagina del RUE 25</i>	
Art. A.3.1.2 – Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile	Pagina	22
	<i>Pagina del RUE 26</i>	
Art. A.3.1.4 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	Pagina	23
	<i>Pagina del RUE 29</i>	
Art. A.3.1.4 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	Pagina	25
	<i>Pagina del RUE 29</i>	
Art. A.3.1.5 – Recuperi dei sottotetti	Pagina	25
	<i>Pagina del RUE 29</i>	
Art. A.3.2.1 – Casistica degli usi del territorio	Pagina	34
	<i>Pagina del RUE 30</i>	
Art. A.3.2.2 – Uso esistente	Pagina	35
	<i>Pagina del RUE 38</i>	
Art. A.4.B.1.3 – Distanza dal confine di proprietà (D1)	Pagina	36
	<i>Pagina del RUE 41</i>	
Art. A.4.B.1.4 – Distanza dalle sedi stradali (D2)	Pagina	36
	<i>Pagina del RUE 42</i>	
Art. A.4.B.1.4 – Distanza dalle sedi stradali (D2)	Pagina	38
	<i>Pagina del RUE 42</i>	



Art. A.4.B.1.6 – Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	Pagina	38
	<i>Pagina del RUE 45</i>	
Art. A.4.B.2.1 – Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	Pagina	39
	<i>Pagina del RUE 47</i>	
Art. B.3.5.2 – Facciate degli edifici e tinteggiature	Pagina	39
	<i>Pagina del RUE 72</i>	
Art. B.3.5.3 – Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici	Pagina	40
	<i>Pagina del RUE 72</i>	
Art. B.3.5.3 – Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici	Pagina	40
	<i>Pagina del RUE 72</i>	
Art. B.3.5.5 – Recinzioni e muri di cinta	Pagina	41
	<i>Pagina del RUE 74</i>	
Art. B.3.5.6 – Autorimesse	Pagina	43
	<i>Pagina del RUE 75</i>	
Art. B.3.5.6 – Autorimesse	Pagina	43
	<i>Pagina del RUE 75</i>	
Art. B.3.5.10 – Vettrine e serrande	Pagina	44
	<i>Pagina del RUE 77</i>	
Art. C.2.1.4 – Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)	Pagina	44
	<i>Pagina del RUE 89</i>	
Art. C.2.1.6 – Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	Pagina	45
	<i>Pagina del RUE 93</i>	
Art. C.2.1.6 – Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	Pagina	45
	<i>Pagina del RUE 93</i>	
Art. C.2.1.7 – Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	Pagina	45
	<i>Pagina del RUE 94</i>	
Art. C.3.1.1 – Disposizioni Generali.....	Pagina	46
	<i>Pagina del RUE 103</i>	
Art. C.3.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità d'intervento	Pagina	46
	<i>Pagina del RUE 104</i>	
Art. C.3.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità d'intervento	Pagina	47
	<i>Pagina del RUE 104</i>	
Art. C.3.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	Pagina	50
	<i>Pagina del RUE 117</i>	
Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	Pagina	51
	<i>Pagina del RUE 132</i>	
Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	Pagina	51
	<i>Pagina del RUE 132</i>	
Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	Pagina	53
	<i>Pagina del RUE 132</i>	
Art. C.3.5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	Pagina	54
	<i>Pagina del RUE 132</i>	
Art. C.3.5.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali	Pagina	54
	<i>Pagina del RUE 140</i>	
Art. C.3.5.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale	Pagina	55
	<i>Pagina del RUE 142</i>	
3. CONCLUSIONI	Pagina	56
Le zone extra urbane	Pagina	56



I centri storici	Pagina 58
Rottamare per rinnovare	Pagina 59
Norme e sentenze	Pagina 62
La ripermetrazione	Pagina 63
La pandemia	Pagina 64
In conclusione	Pagina 64

INDICE DELLE RAFFIGURAZIONI

Figura 1 – Metodologia di picchettamento delle zonizzazioni	Pagina 11
Figura 2 – Calcolo del numero dei piani	Pagina 18
Figura 3 – Estratto dal Sito regionale	Pagina 26
Figura 4 – Estratto vecchio RUE	Pagina 27
Figura 5 – Estratto vecchio RUE	Pagina 29
Figura 6 – Estratto PSC	Pagina 29
Figura 7 – Estratto vecchio RUE	Pagina 31
Figura 8 – Esempio di estratto cartografico PSC	Pagina 32
Figura 9 – Chiarimenti su allineamento prevalente	Pagina 37
Figura 10 – Sezione tipologica copertura esistente	Pagina 48
Figura 11 – Sezione tipologica copertura in progetto	Pagina 48
Figura 12 – Esempio sezione di copertura	Pagina 49
Figura 13 – Esempio variazione linee di gronda	Pagina 50
Figura 14 – Esempio di box auto tipo	Pagina 55
Figura 15 – Esempio di incentivo alla rottamazione	Pagina 61



ALL' ATTENZIONE DEL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI

PAVULLO N/F.

SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: OSSERVAZIONE "VARIANTE AL RUE 2/2000"

SCHEDA N°24 LOCALITA' CASA BADIALI

XXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto MESINI MARCO, nato a Pavullo n/F. il 26/03/1956 ivi residente in via Bellei n°28 int.8, in qualità di Legale Rappresentante della soc. MESO S.R.L., proprietaria dei terreni posti in loc. "Casa Badiali" e identificati al C.T. del Comune di Pavullo n/F. al foglio n°54 mapp.339/340/358.

PREMESSO:

- Che parte del terreno sopra citato e più esattamente la parte edificabile, è interessato dalle modifiche normative previste dalla "Variante al Rue n°2/2000";
- che per il terreno in oggetto è stata disposta apposita scheda n°24, la quale prevede un'altezza massima del fabbricato di mt.7,50;
- che il terreno in oggetto presenta una morfologia pendente e di conseguenza anche il piano seminterrato "ad uso servizi" concorre nel calcolo dell'altezza;
- che alla luce delle attuali normative, gli spessori dei solai sono di cm 50 e l'altezza dei garage può essere maggiore di mt.2,50;
- che i fabbricati limitrofi sono composti da un minimo di tre piani;

CHIEDE

Che venga modificata l'altezza prevista nell'attuale scheda da mt.7,50 a mt.9,00 per poter realizzare un piano ad uso servizi e due piani ad uso residenziale.

. Certo di un Vs. riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Pavullo n/F. 30/06/2020

IN FEDE

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Mef. Alloro".

<p><i>RUE vigente; il lotto oggetto di modifica è indicato con il perimetro blu</i></p>	<p><i>Proposta di variante; la modifica è indicata con il perimetro blu</i></p>
<p>AUC 1.5 -scheda n.24 (località Casa Badiali) Vale la normativa degli AUC_1.4, con le seguenti limitazioni e prescrizioni: - H max = 7,5 mt. La copertura dovrà essere realizzata con soluzioni a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo. L'accesso all'area e il raccordo con la viabilità esistente dovrà essere realizzato a carico del soggetto attuatore.</p>	

CA BADIALI – COMPARTO DI COMPLETAMENTO “LE RESIDENZE”

Nella tavola del RUE, l'ambito AUC 1.1 Ca Badiali – comparto di completamento “le residenze” include un lotto che nel previgente PRG era classificato come zona di completamento non soggetta a disciplina particolareggiata; pertanto la modifica consiste nel riclassificare il lotto in oggetto come ambito AUC 1.5, disciplinato da specifica scheda normativa n.25 e dalla conseguente modifica alla perimetrazione dell'ambito AUC 1.1.



Al Sindaco del Comune
di PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)

OSSERVAZIONI

alla Variante al RUE 2/2020 del Comune di Pavullo n/F,
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2020.

La/Il sottoscritto/a:

Nome **Giacomo**
Cognome **Ferrari**
Nata/o a **Pavullo nel Frignano**
il **19/09/1985**
Codice Fiscale

F	R	R	G	C	M	8	5	P	1	9	G	3	9	3	J
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Residente in **Modena**
Località **Modena**
Piazza/Via **Stradello filanda** n° **91**

In qualità di:

- Privata/o cittadina/o
- Tecnico incaricato dalla proprietà **New Ventures s.r.l.**
- Rappresentante dell'associazione o Ente
- Legale rappresentante della Società
- con sede a
- Partita IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Altro (specificare)

Preso visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, **presenta le seguenti osservazioni:**

NB: Riempire un modulo per ogni osservazione, sulla base del fac-simile sotto riportato.

OSSERVAZIONE n. 1 _____ riguardante:

Regolamento Urbanistico Edilizio - Norme: Art. C.3.5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

Regolamento Urbanistico Edilizio - Allegato:.....

VAS/Valsat – Studio di incidenza – Sintesi non tecnica:.....

Tavola Ambito:

Tavola Centri Storici:

Schede di rilevamento degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale:

.....

Premesso che:

New Ventures s.r.l. è proprietaria di un borgo di case inquadrato come nucleo residenziale in territorio rurale in località Montecenero nel Comune di Pavullo nel Frignano, via Giardini sud n°376 conosciuto come Cà Galassi.

Tale complesso è costituito dai seguenti fabbricati (foglio 96):

- Un'abitazione principale suddivisa in N°2 unità abitative (mappale 148)
- Degli immobili vetusti con destinazione d'uso deposito C02 (mappali 209, 149, 207, 147, 146, 256, 270)
- N°2 immobili di tipo residenziale (mappali 151, 258)

Considerato che:

L' art. C.3.5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali indica che:

Per gli usi a1, a2, b2, b4 è ammessa la realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero delle volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, realizzando un unico edificio di servizio anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione; il recupero dei volumi esistenti non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente dell'edificio principale alla data di adozione della Variante 2/2020 al RUE.

Osserva e Chiede che:

Trattandosi di un borgo di case facenti parte della stessa proprietà ma composto da mappali differenti,

SI CHIEDE CHE:

sia possibile recuperare le volumetrie presenti non solamente nell'area di pertinenza dell'edificio principale ma anche dalle aree e mappali in contiguità ad esso così come indicato per esempio al comma 3 bis. dell'art C.3.5.3 dello stesso testo.

Nello specifico, volendo realizzare una piscina sul mappale 275, modificato in pertinenza dell'abitazione principale (mapp. 148), si rende necessario prevedere un edificio a servizio dell'attrezzatura sportiva recuperando le volumetrie degli edifici vetusti, tramite demolizione, dei mappali 209 e 147/3 per un totale di 373,9mc. Tale volumetria risulterebbe inferiore a 500 mc ovvero il 20% della volumetria dell'edificio principale (mapp. 148)

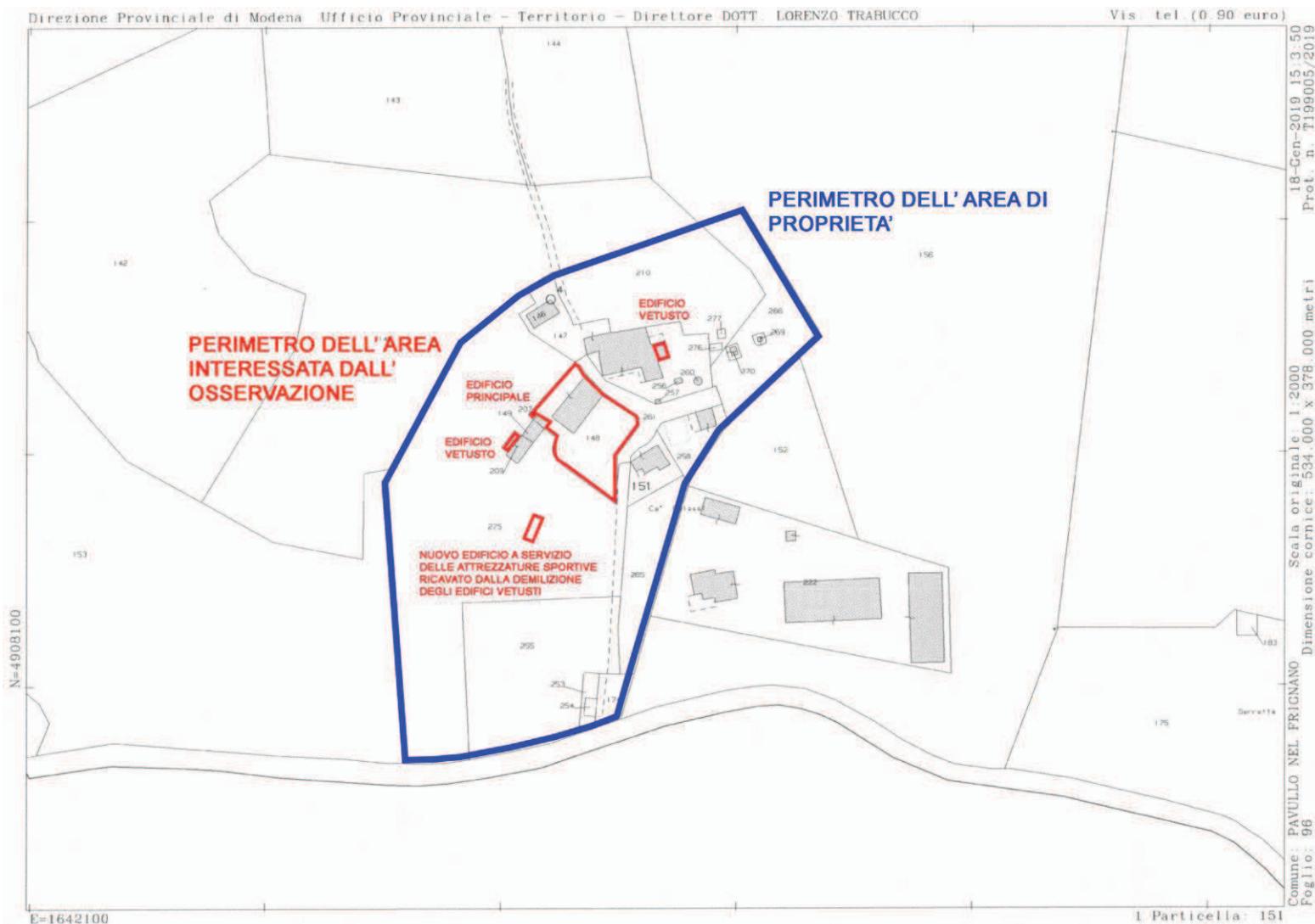
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Individuazione dell'area / dell'edificio interessati dalla proposta

via e num. civico		località
via Giardini sud n°376		Montecenerè
Foglio catastale	Particella/e	Tavola RUE
96	275, 148	1.11

A corredo di tale osservazione si allega la seguente documentazione:

Estratto di mappa catastale



Data 08/07/2020

Firma

 Conservatori • Ordine degli Architetti
 Provincia di Modena
 Architetto
 GIACOMO FERRARI
 963

Al Sindaco del Comune
di PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)

OSSERVAZIONI

alla Variante al RUE 2/2020 del Comune di Pavullo n/F,
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2020.

La/Il sottoscritto/a:

Nome **Giacomo**
Cognome **Ferrari**
Nata/o a **Pavullo nel Frignano**
il **19/09/1985**
Codice Fiscale

F	R	R	G	C	M	8	5	P	1	9	G	3	9	3	J
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Residente in **Modena**
Località **Modena**
Piazza/Via **Stradello filanda** n° **91**

In qualità di:

- Privata/o cittadina/o
 Tecnico incaricato dalla proprietà
 Rappresentante dell'associazione o Ente
 Legale rappresentante della Società
con sede a
Partita IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Altro (specificare) **Architetto**

Preso visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, **presenta le seguenti osservazioni:**

NB: Riempire un modulo per ogni osservazione, sulla base del fac-simile sotto riportato.

OSSERVAZIONE n. 2 _____ riguardante:

Regolamento Urbanistico Edilizio - Norme: Art. A.3.1.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Regolamento Urbanistico Edilizio - Allegato:.....

VAS/Valsat – Studio di incidenza – Sintesi non tecnica:.....

Tavola Ambito:

Tavola Centri Storici:

Premesso che:

La mia attività di progettazione da diversi anni si sviluppa nel territorio Pavullese in modo continuativo sia per privati che per aziende. Ultimamente, data la collaborazione con l'attività di famiglia "La bottega del tappezziere" ho sviluppato diversi progetti di sistemazione di giardini nei quali è stato installato un pergolato.

Considerato che:

L' Art. A.3.1.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

al comma c) indica che:

Per la realizzazione di pergole (o 'gazebo'),; tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza max esterna = ml. 3.00

Osserva e Chiede che:

In qualità di Architetto è nel mio interesse progettare opere che si integrino il più possibile nel sito in cui vengono realizzate, talvolta la realizzazione di un pergolato tradizionale a tetto piano si integra bene con il costruito ma spesso la soluzione ideale sarebbe quella di prevedere una copertura a falde proprio per contestualizzare l'opera con l'ambiente circostante.

Come indicato dal comma c) dell' art.A3.1.4 del RUE è prevista un'altezza massima dei pergolati di 3.00 ml, che per strutture a tetto piano è fin troppo generosa, infatti tali strutture solitamente vengono realizzate con un'altezza massima di 2.50 ml. Se invece si dovesse realizzare la medesima struttura con copertura a due falde i 3.00 ml di altezza massima risulterebbero ridotti per poter ottenere uno spazio fruibile.

PERTANTO SI CHIEDE CHE:

il comma c) dell'art. A3.1.4 venga modificato indicando non più i 3.00 ml come altezza massima ma come altezza media dell'opera, così da uniformarsi alla legge regionale n. 19 del 2008, riguardante gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici,

nello specifico l'articolo:

A.1.3. Pergolati di altezza media < 3 m, realizzati con strutture leggere (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1) <0,25 kN/m2. (L0)

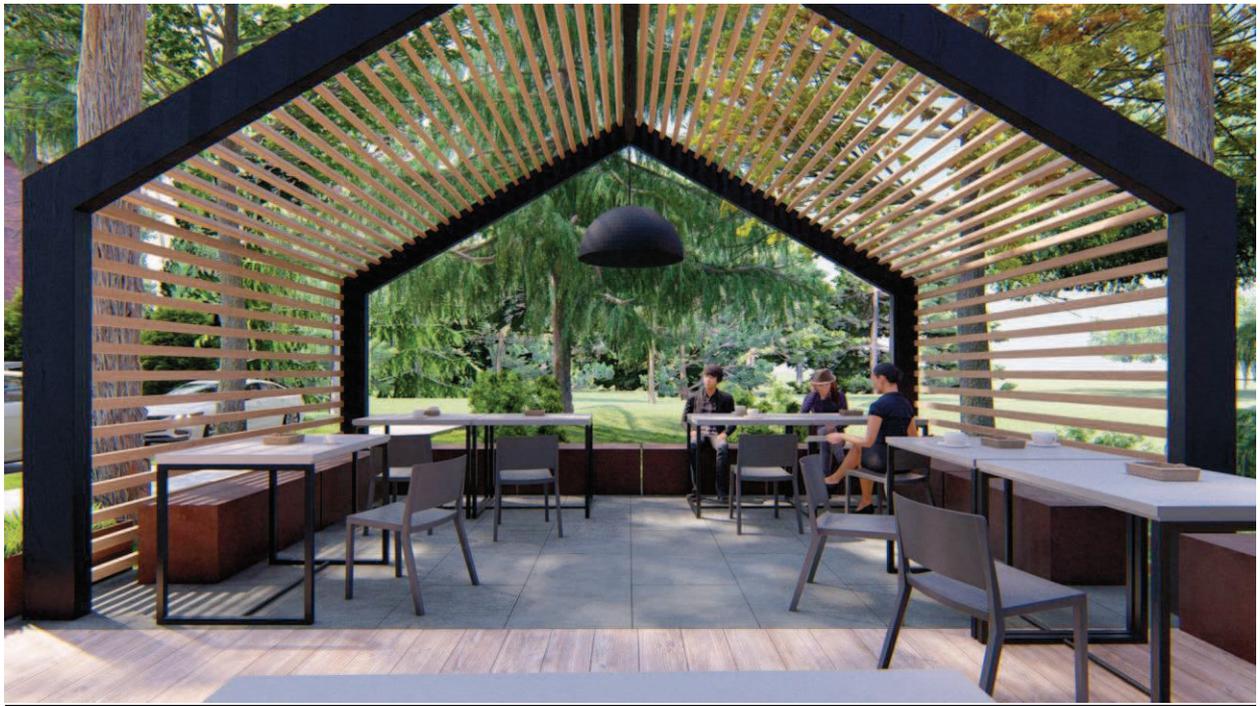
In questo modo sarebbe possibile realizzare progetti come quello allegato in edilizia libera, ovvero senza far gravare sul cliente costi aggiuntivi per una pratica di NC e tempi rapidi di esecuzione.

A corredo di tale osservazione si allega la seguente documentazione:

1) Osservazioni cartografica:

- Estratto di mappa catastale aggiornato (solo se diverso dalla base catastale del RUE)
- Stralcio cartografia RUE (formato massimo A3) con indicazione dell'area oggetto di osservazione. *Indicare con un perimetro in colore BLU il perimetro dell'area di proprietà, e in colore ROSSO il perimetro dell'area interessata dall'osservazione.*
- Altro (specificare) Progetto della pergola a falde





Data 08/07/2020

Firma

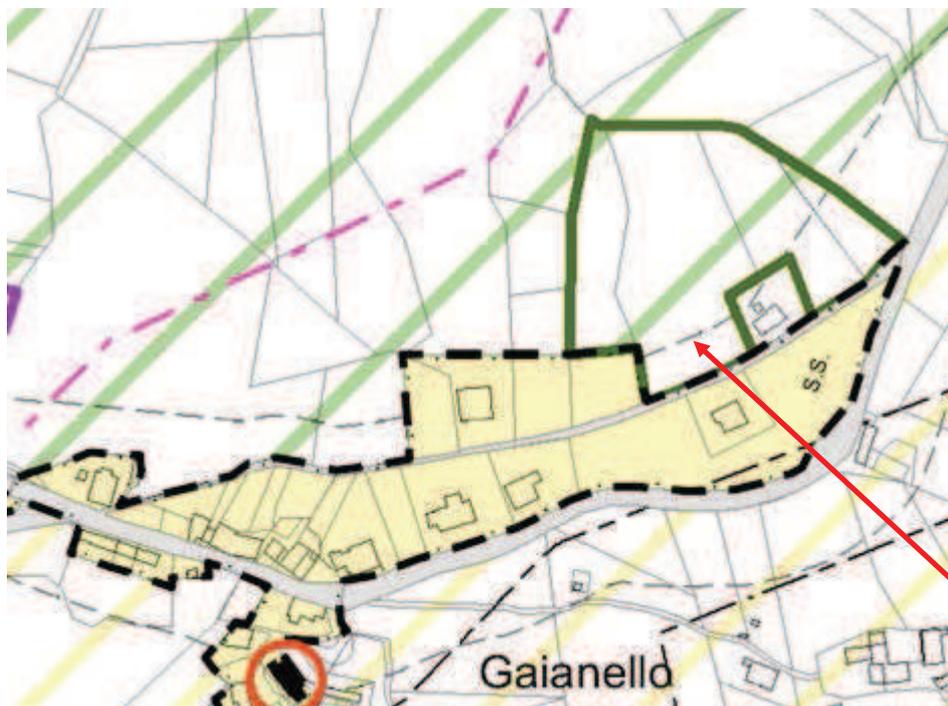
CONSERVATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
GIACOMO FERRARI
963
E PAESAGGISTI PIANNIFICATORI

Osservazioni alla Variante al RUE 2/2020

Del Comune di Pavullo n/F, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2020

Noi sottoscritti Baschieri Roberto e Lavacchielli Claudia, in qualità di proprietari dei mappali sotto indicati, chiediamo la modifica e correzione cartografica della Tavola n° 1.11 Ambiti urbani principali Camatta, Olina, Renno, Gaianello.

Nello specifico l'area interessata è quella distinta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena al N.C.E.U. al Foglio 97 Mappale 153-154-155.



Con l'adozione del RUE è stata inserita una fascia di rispetto stradale su Via Maneggio, la quale, come da consultazione con l'ufficio lavori pubblici, risulta strada vicinale e quindi non soggetta.

Con la presente chiedo pertanto la rimozione del vincolo stradale su Via Maneggio per correzione di errore materiale.

Pavullo nel Frignano lì 09/07/2020

Baschieri Roberto - Lavacchielli Claudia

Roberto Baschieri Claudia Lavacchielli

Cognome LAVACCHIELLI
 Nome CLAUDIA
 nato il 14/11/1964
 (atto n. 388, F. T. S. R.)
 a PAVULLO NEL FRIGNANO (NO)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza PAVULLO NEL FRIGNANO
 Via. MARCESIO n. 5
 Stato civile CSE - BASCHIERI
 Professione
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.60
 Capelli castano chiari
 Occhi azzurri
 Segni particolari



Cognome BASCHIERI
 Nome ROBERTO
 nato il 09/04/1950
 (atto n. 145, F. T. S. R.)
 a PAVULLO NEL FRIGNANO (NO)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza PAVULLO NEL FRIGNANO
 Via. MARCESIO n. 5
 Stato civile Coniugato
 Professione
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.70
 Capelli bruno scuro
 Occhi castani
 Segni particolari

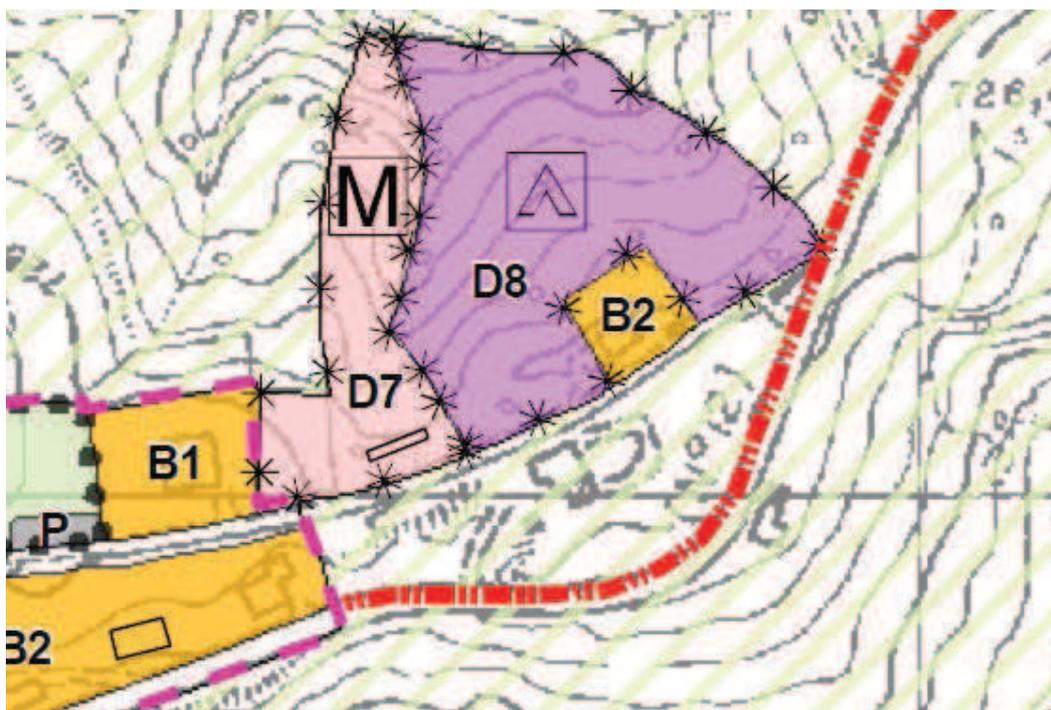


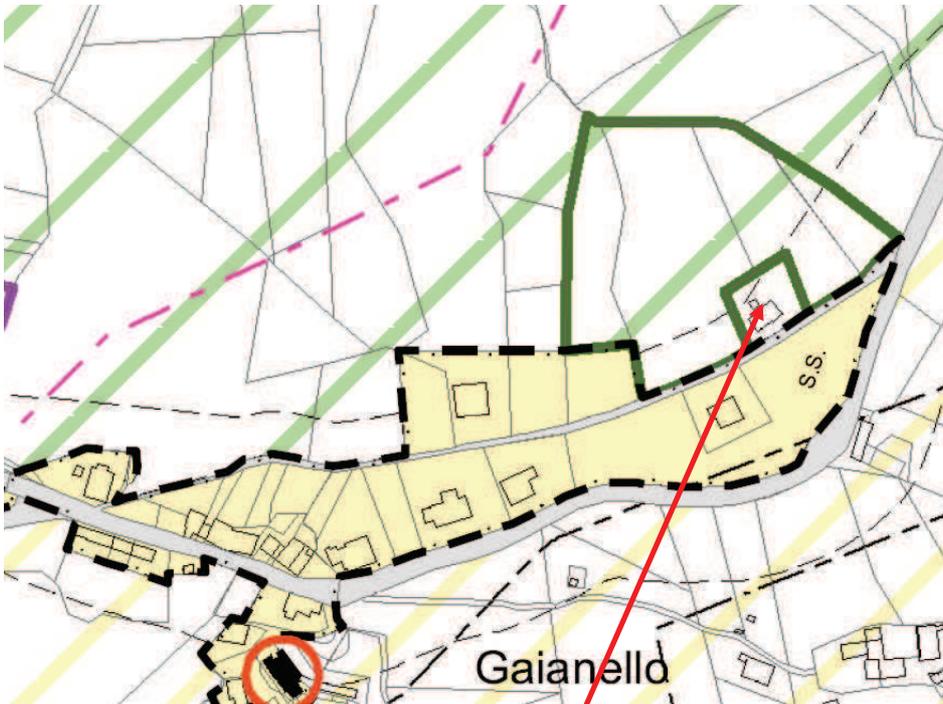
Osservazioni alla Variante al RUE 2/2020
del Comune di Pavullo n/F, adottata con deliberazione del Consiglio
Comunale n° 9 del 27/04/2020

Noi sottoscritti Baschieri Roberto e Lavacchielli Claudia, in qualità di proprietari dei mappali sotto indicati, chiediamo la modifica e correzione cartografica della Tavola n° 1.11 Ambiti urbani principali Camatta, Olina, Renno, Gaianello.

Nello specifico l'area interessata è quella distinta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena al N.C.E.U. al Foglio 97 Mappale 153-154-155.

Come si evince dalla precedente tavola PRG in allegato l'area interessata, e quelle limitrofe, erano configurate come ambiti urbani, zona agricola ed Attrezzature ricettive all'aperto.

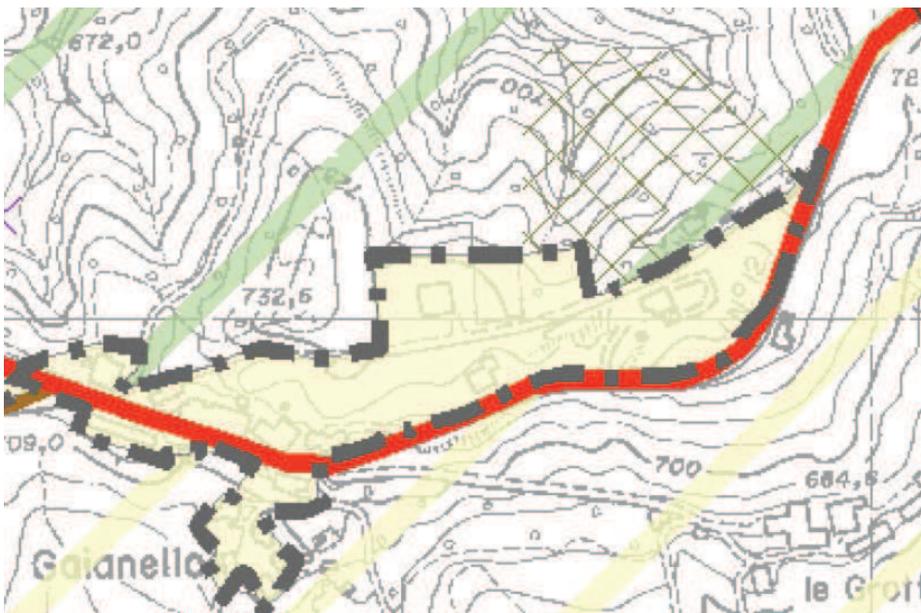




Con l'adozione del RUE le suddette aree sono state modificate, ad eccezione dei mappali di nostra proprietà indicati precedentemente.

Con la presente chiedo pertanto che si omogenizzi il territorio urbanizzato del RUE e venga quindi ripristinato il territorio urbanizzato includendo la nostra abitazione per correzione di errore materiale.

Come si evince anche dal PSC, l'area destinata ad attrezzature fruibili delimita quella che sarebbe l'area di territorio urbanizzato.



Aree destinate ad attrezzature fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale

Pavullo nel Frignano lì 09/07/2020

Baschieri Roberto - Lavacchielli Claudia

Roberto Baschieri Claudia Lavacchielli

Cognome LAVACCHIELLI
Nome CLAUDIA
nato il 14/11/1964
(atto n. 388 P. I. S. R.)
a. PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
Cittadinanza Italiana
Residenza PAVULLO NEL FRIGNANO
Via. ARNEGGIO n. 5
Stato civile con BASCHIERI
Professione R.F.F.
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1.60
Capelli castano chiari
Occhi azzurri
Segni particolari

Firma del titolare *Claudia Lavacchielli*
Pavullo n/F. 05/10/2020
Impronta del Sindaco
L'Ufficio Anagrafe Delegato
(Rag. Angelina Latace)

SCRDE Il 04/10/2020

AS 5276251

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI
PAVULLO NEL FRIGNANO
CARTA D'IDENTITA'
N° AS 5276251
DI
LAVACCHIELLI
CLAUDIA

Cognome BASCHIERI
Nome ROBERTO
nato il 09/04/1960
(atto n. 145 P. I. S. R.)
a. PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
Cittadinanza Italiana
Residenza PAVULLO NEL FRIGNANO
Via. ARNEGGIO n. 5
Stato civile Coniugato
Professione R.F.F.
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1.70
Capelli bruno scuro
Occhi castani
Segni particolari

Firma del titolare *Baschieri Roberto*
Pavullo n/F. 05/10/2020
Impronta del Sindaco
L'Ufficio Anagrafe Delegato
(Rag. Angelina Latace)

SCRDE Il 04/10/2020

AS 5276250

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI
PAVULLO NEL FRIGNANO
CARTA D'IDENTITA'
N° AS 5276250
DI
BASCHIERI
ROBERTO

Preso visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, **presenta le seguenti osservazioni:**

NB: Riempire un modulo per ogni osservazione, sulla base del fac-simile sotto riportato.

OSSERVAZIONE riguardante:

Schede di rilevamento degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale:
.....**SCHEDA STORICA N.68**.....

Premesso che:

SI E' VISIONATO CHE NELLA "RELAZIONE VARIANTE DOCUMENTO INTEGRATO" A PAG. 20 "CORREZIONE DI REFUSI ED ERRORI MATERIALI DELLA SCHEDA N.68", L'AREA RILEVATA DI PERIMETRAZIONE DEL FABBRICATO E' MINORE DI QUELLA DEFINITA NELLA SCHEDA PROPOSTA DI VARIANTE DI PAG.21.

Considerato che:

I FRAZIONAMENTI CATASTALI INTERVENUTI SULL' EX MAPP.10 HANNO CREATO NUOVE PARTICELLE CHE SONO STATE ACQUISTATE DA ALTRA PROPRIETA', LA DITTA MI SRL.

Osserva e Chiede che:

SI OSSERVA CHE NELLA NUOVA PERIMETRAZIONE E' STATA INSERITA IN PARTE L'AREA DEL MAPP.742.

SI CHIEDE CHE VENGA SPOSTATA ESCLUDENDO IL MAPP.742 DI PROPRIETA' DELLA DITTA MI SRL.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

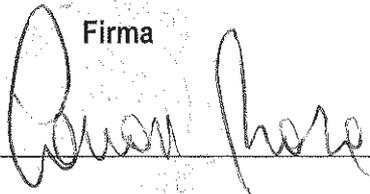
Individuazione dell'area / dell'edificio interessati dalla proposta

<i>via e num. civico</i>		<i>località</i>
		GALEOTTA
<i>Foglio catastale</i>	<i>Particella/e</i>	<i>Tavola RUE</i>
102	10	SCHEDA STORICA N.68

A corredo di tale osservazione si allega la seguente documentazione:

- Estratto di mappa catastale aggiornato (solo se diverso dalla base catastale del RUE)
- DEFINIZIONE IN COLORE CIANO DELLA NUOVA LINEA DI PERIMETRAZIONE SULLA PLANIMETRIA DELLA SCHEDA MODIFICATA.....

Data 10-07-2020

Firma


COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Sistema insediativo rurale

Territorio rurale: analisi degli insediamenti e degli edifici isolati di interesse storico

SCHEDA DI INDAGINE N. 68

SEZIONE 1 – LOCALIZZAZIONE

Frazione : MONTECUCCOLO

Toponimo: LA GALEOTTA

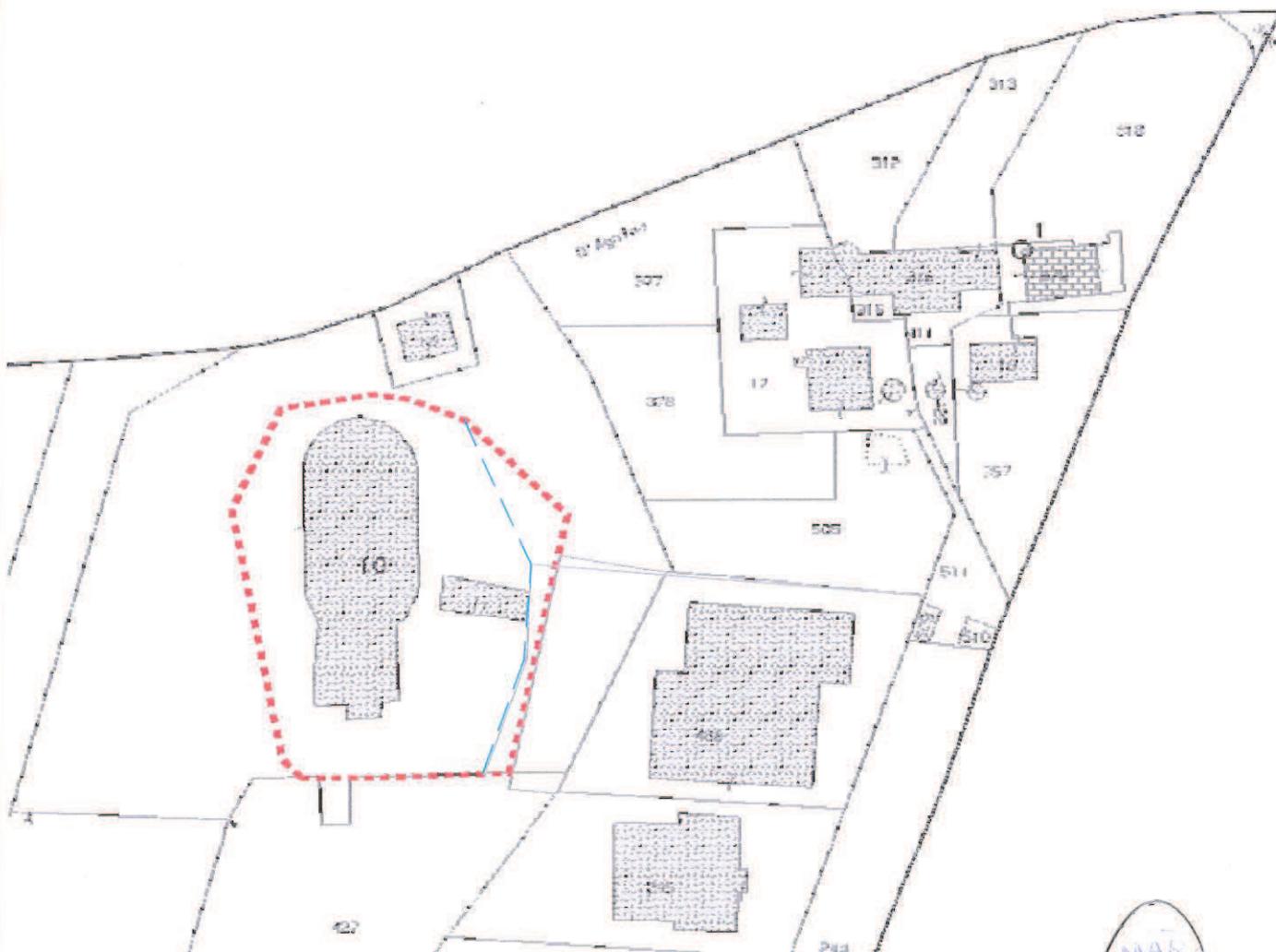
EDIFICI CULTURALI-TESTIMONIALI: Foglio 102 – Mappali 10 PARTE – 316 – 17 PARTE

(TUTELATI DAL R.U.E.)

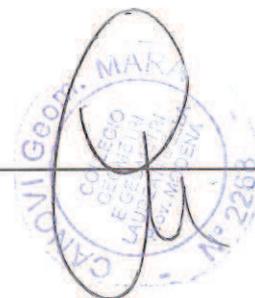
Datazione:

certa: sec. XVI – XVII casa torre;
sec. XX fornace

presunta



Stralcio di mappa catastale



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. Riorganizzazione Pu1 e Vu1 Lottizzazione "Casa Bortolucci" - Tavola 3 - Estratto

3.00 mq

DIVISIONE
ARTI COMUNI
SEGUITI COME
MURO DI SEPARAZIONE
E' COME DA
FOTOGRAFICA

LIMITE COMPARTO E LIMITE DI ZONA

PROPRIETA' FLORINI

PROPRIETA' RIO BETON

1

2

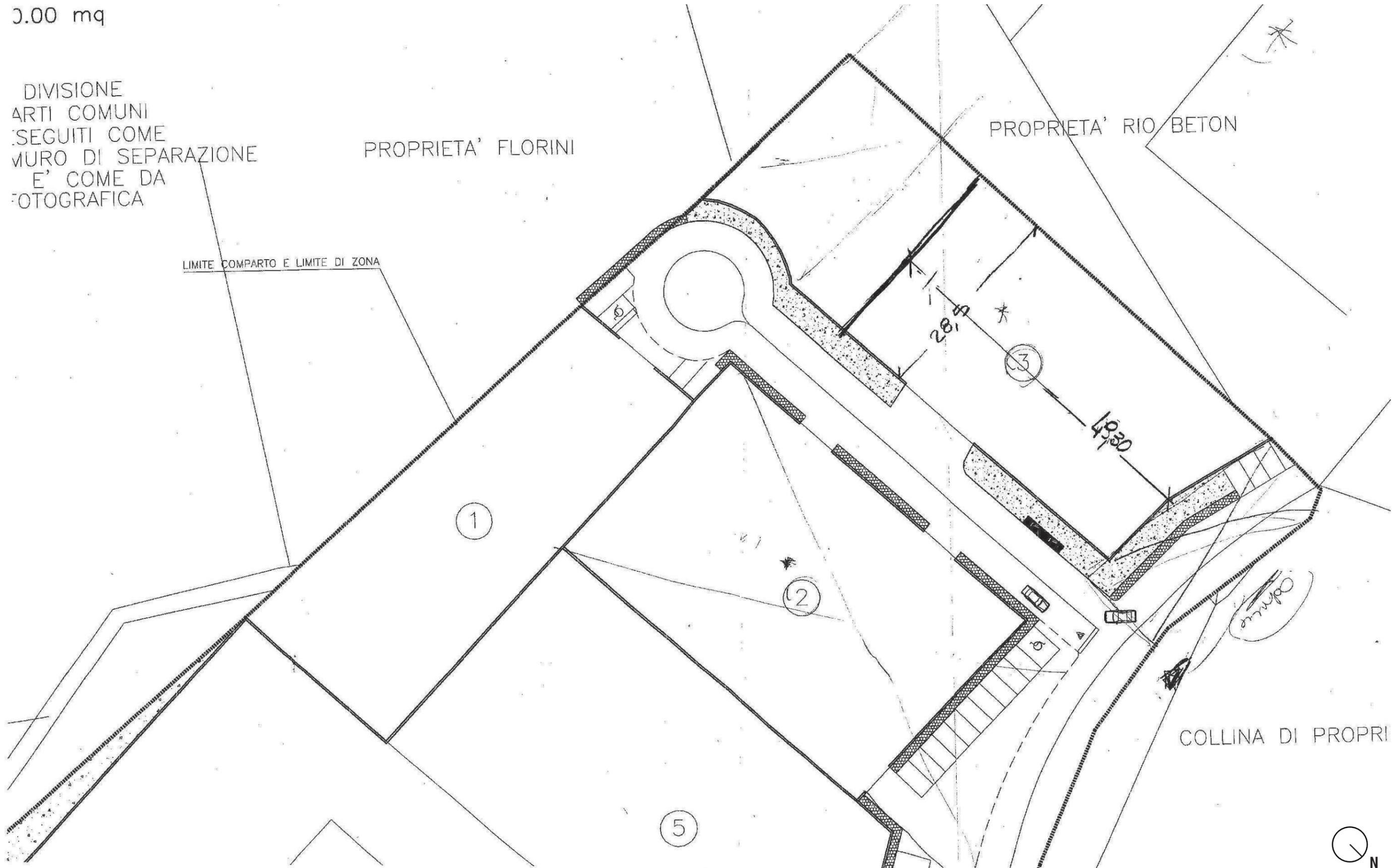
5

28,4

3

49,30

COLLINA DI PROPRI



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. Riorganizzazione Pu1 e Vu1 Lottizzazione "Casa Bortolucci" - Tavola 3 - Estratto

POTENZIALITA' EDIFICATORIA SU OGNI LOTTO

S.T. = 29400.00 mq

S.U. = 0.4 x ST = 0.4 x 29400.00 = 11760 mq

S.U. COPERTA DISTINTA SU OGNI LOTTO

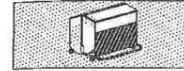
1- FLORINI MARINO: 2040.00 x 0.4 = 816.00 mq

2- CIAMARONI FABIO: 2782.00 x 0.4 = 1112.80 mq

3- RIO BETON: 3049.00 x 0.4 = 1219.60 mq

4- CMF: 21529.00 x 0.4 = 8611.60 mq

S.U. TOTALE NEL COMPARTO: 11760.00 mq



PIAZZUOLE RIFIUTI

PARAMETRI URBANISTICI REALI

SUPERFICIE TERRITORIALE= 29400 mq

SUPERFICIE PU1= 1893 mq pari al 6.4% > 5% S.T.

SUPERFICIE VU1= 3006 mq pari al 10.2% > 10% S.T.

SUPERFICIE VIABILITA' = 3172,00 mq

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE= 29665 mq

SUPERFICIE PU1= 1721 mq

SUPERFICIE VU1= 2997 mq

N.B.: I MURETTI DI RECINZIONE E DIVISIONE FRA LE PROPRIETA' E LE PARTI COMUNI DI URBANIZZAZIONE SONO ESEGUITI COME DA SEZIONI TIPO, SOLO IL MURO DI SEPARAZIONE FRA PROPRIETA' CMF E VU1 E' COME DA SEZIONE TAV. N°7 E DOC. FOTOGRAFICA

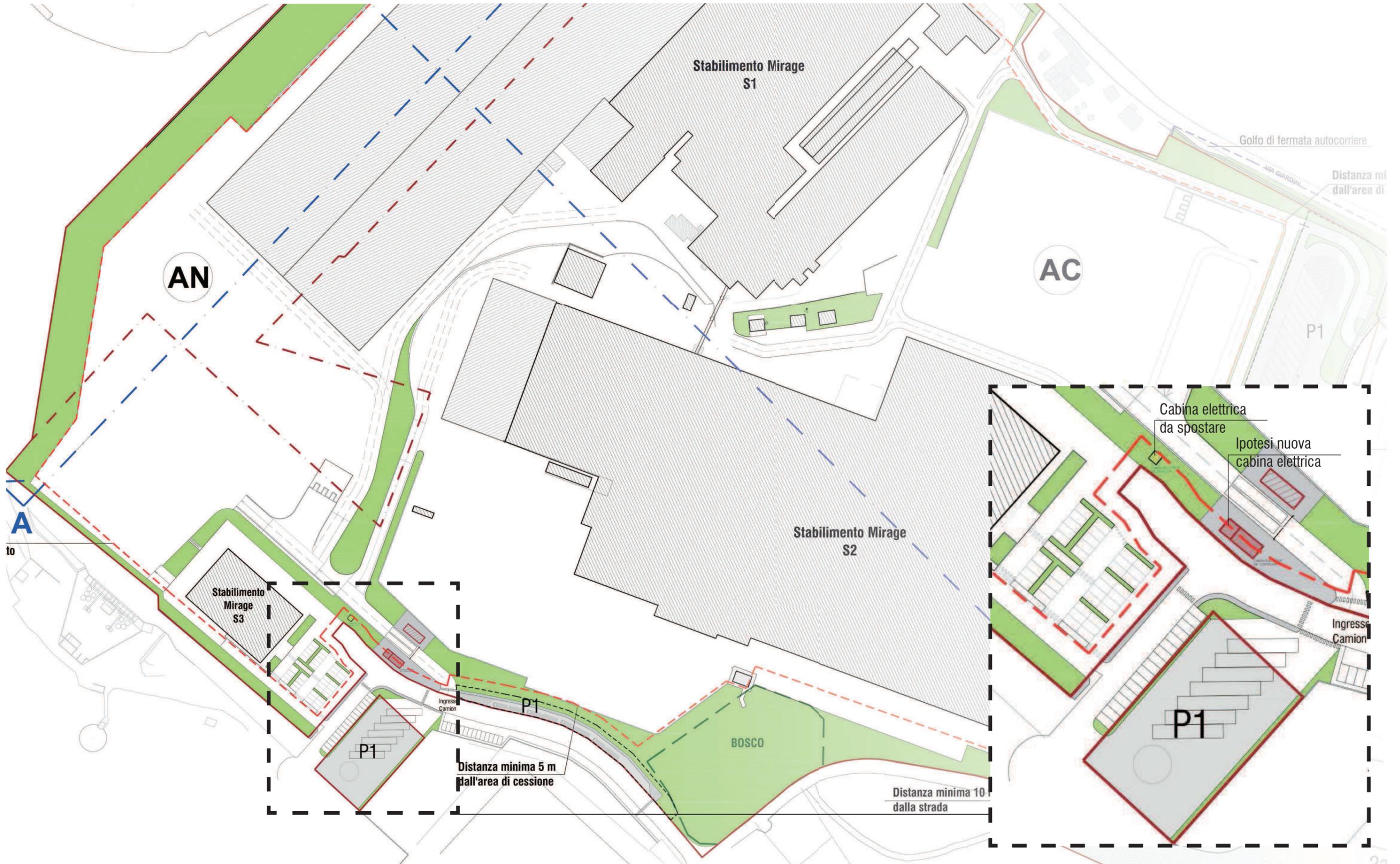
LIMITE COMPAR

PROSPETTO DEI LOTTI LORDI E NETTI

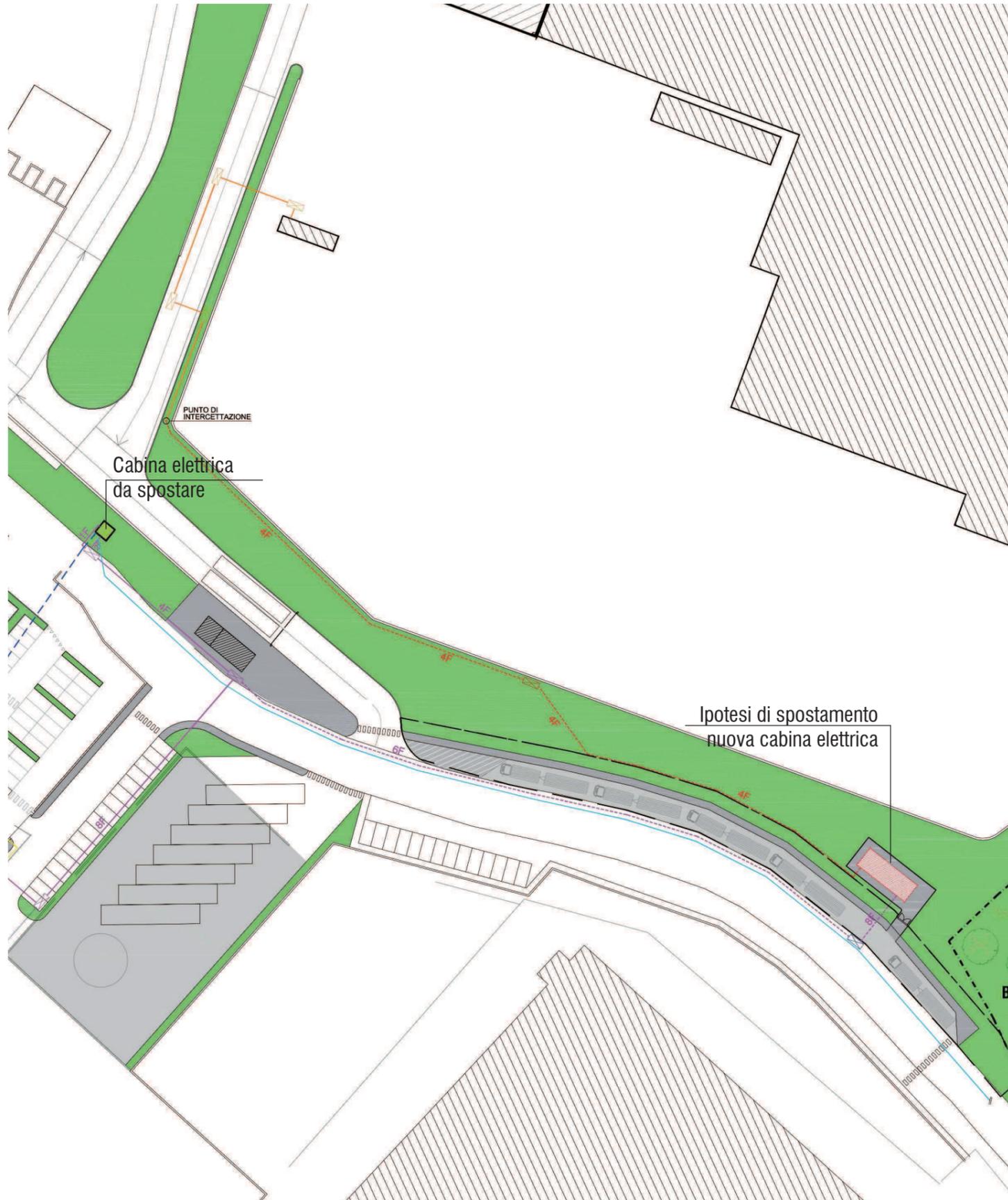
LOTTO	PARTICELLE	PROPRIETA'	SUP. REALE(*)	PU1 e VU1	QUOTA STRADA	SUPERFICIE
1	FG.13 MAPP.244,133	FLORINI MARINO	1483	338	69%	2040
2	FG.13 MAPP.242,145	CIAMARONI FABIO	2064	436	89%	2782
3	FG.13 MAPP.253,243,251	RIO BETON	2225	500	102%	3049
4	FG.13 MAPP.257,241,250	C.M.F.	12962	3032	619%	17957
5	FG.13 MAPP.245	C.M.F.	2595	593	121%	3572
TOTALI			21329	4899	1000%	29400

(*): LA SUP. REALE SI CONSIDERA COINCIDENTE CON QUELLA CATASTALE POICHE' DAL RILIEVO STRUMENTALE RISULTA ESSERE INFERIORE ALL' 1%

PUC 1 - MIRAGE - VARIANTE 1 - Tavola T2 - Estratto



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA RICHIESTA PER LO SPOSTAMENTO DELLA CABINA ELETTRICA - Estratto



PREVENTIVO/ NULLA OSTA PER LO SPOSTAMENTO DELLA CABINA ELETTRICA - Estratto



INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.
Sede operativa: Via Cristina Campo 15, 40127 Bologna
tel. 051.2814239 fax 051.2814289
pec: inrete_distribuzione@legalmail.it
www.inretedistribuzione.it

Distribuzione Energia
Asset Management
Sviluppo Asset

SPETT. MIRAGE GRANITO CERAMICO S.p.A.
VIA GIARDINI NORD, 225
41026 PAVULLO NEL FRIGNANO MO
fornitori.mirage@legalmail.it
tecnico.mirage@legalmail.it

ALLA C.A. GABRIELE RUSSIANI

Bologna, 3 giugno 2020
prot. gen. n. 14904/20

Oggetto: Preventivo di spostamento delle cabine n. 2380106 "RIO BETON" e n. 2380268 "MIRAGE" compreso delle linee MT (15 kV) e BT (0,4 kV); secondo stralcio. Comune di Pavullo nel Frignano (MO). Codice di Rintracciabilità: 12000306556 NUM. PROG. SAAE 2019.70

In riferimento alla Vs. richiesta in oggetto, presentata tramite portale INRETE in data 09/12/2019 e agli accordi intercorsi nella riunione effettuata presso i Vs. uffici in data 22/11/2019 alla presenza dei sigg. Ballanti e Barbieri per conto di INRETE e sigg. Russiani e Pelloni per conto della Mirage oltre ai tecnici da Voi incaricati, si trasmette il presente preventivo che, ai sensi della Delibera ARERA 568/2019/R/eel e s.m.i. e della Delibera ARERA 566/2019/R/eel e s.m.i., risulta essere pari a € 77.408,64 (o.f.e.) ed è determinato dalle seguenti voci di costo:

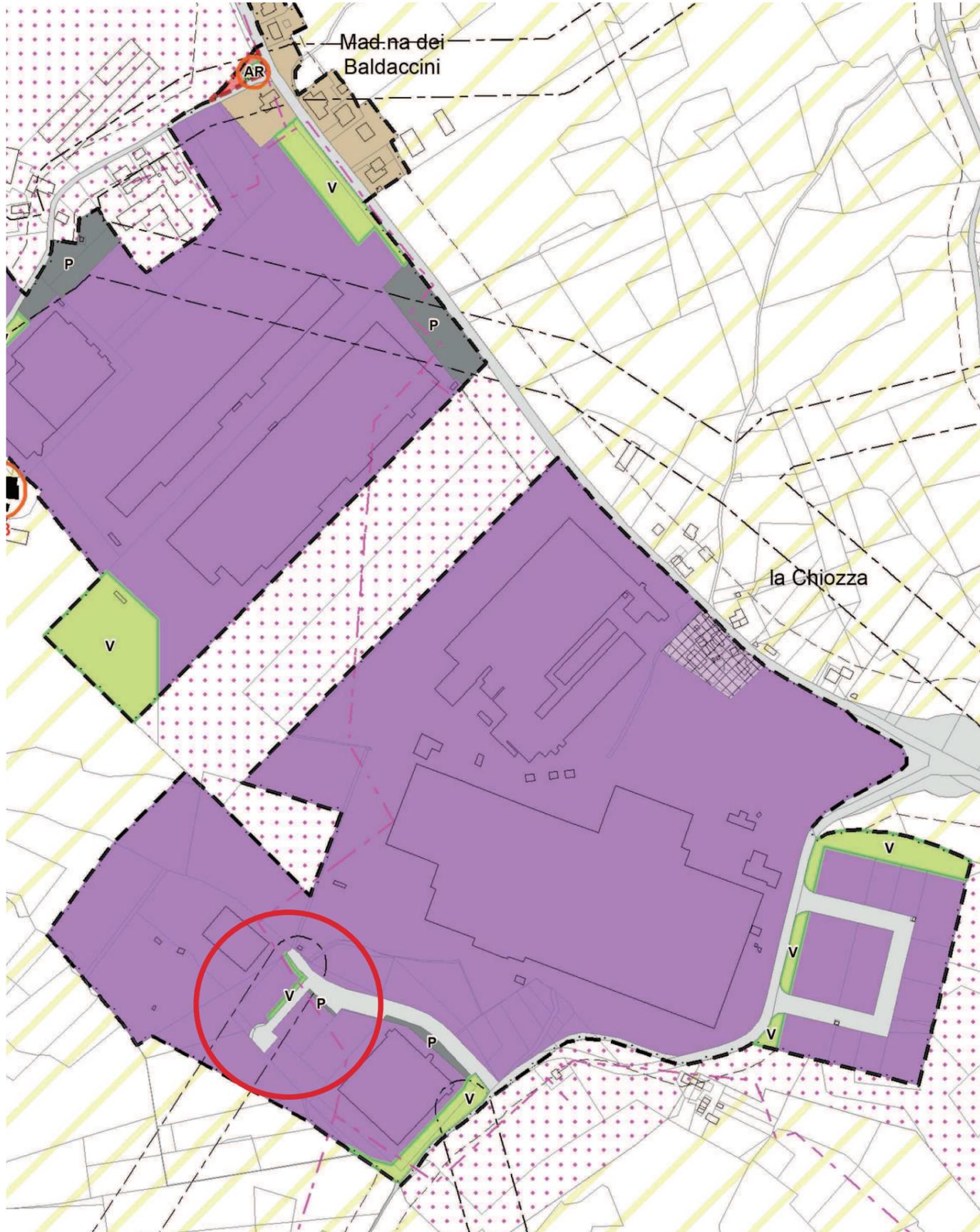
Prestazioni	36.186,15	€
Manodopera e mezzi INRETE	7.018,00	€
Materiali	21.303,05	€
Spese Generali (20%)	12.901,44	€
Totale I.V.A. esclusa	77.408,64	€
Totale I.V.A. inclusa (22%)	94.438,54	€

Nella valorizzazione del presente preventivo si è tenuto conto, su Vs. indicazione, delle lavorazioni da eseguirsi per:

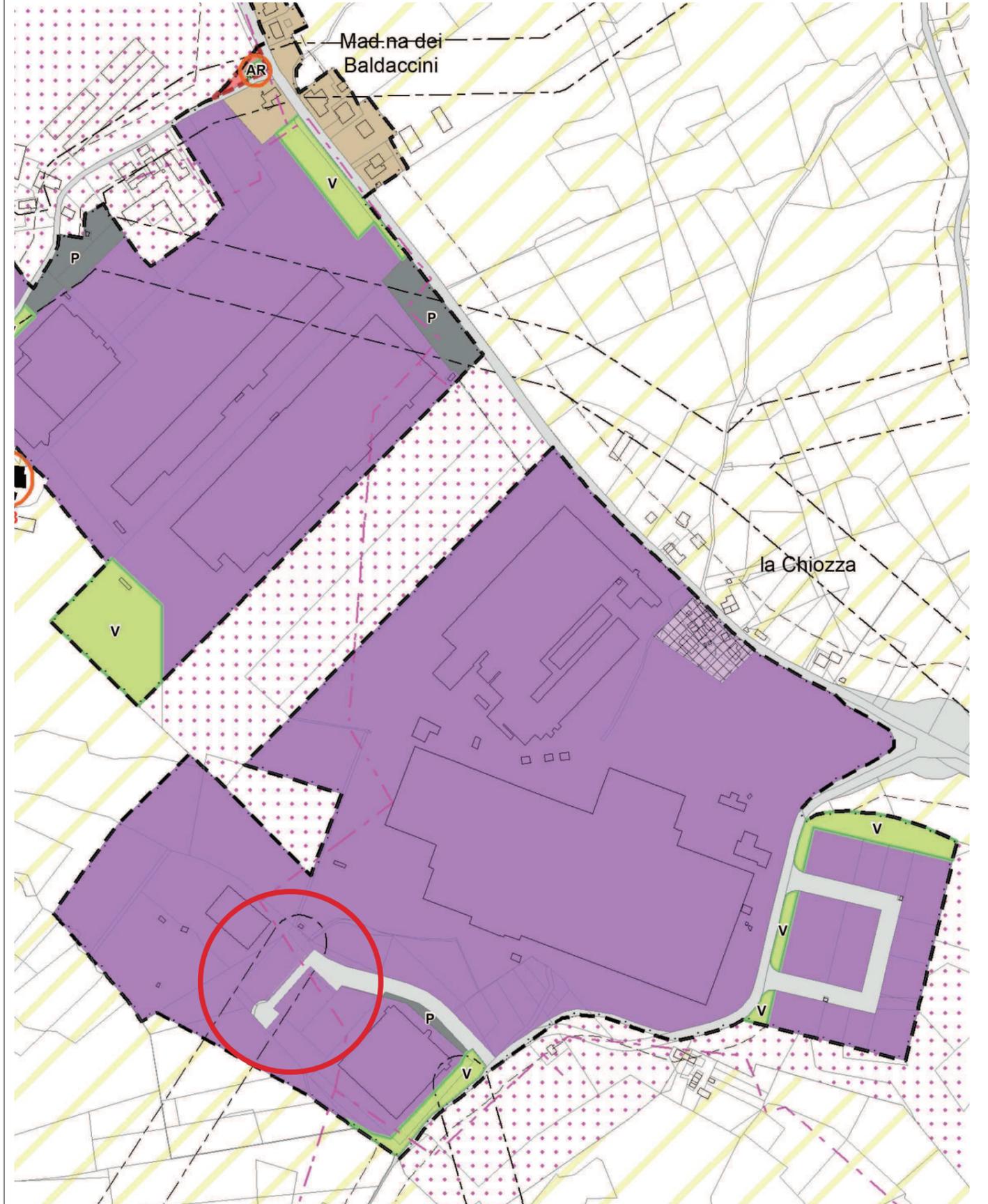
- lo spostamento della cabina di trasformazione MT/BT n. 2380106 nella nuova cabina di trasformazione e consegna in progetto;
- la circuitazione delle linee BT, sottese sia alla cabina in demolizione n. 2380106 che nella nuova cabina di trasformazione e consegna di futura realizzazione;
- la messa in servizio nella nuova cabina in progetto del punto di connessione esistente in MT MIRAGE GRANITO CERAMICO S.p.A. (ora in derivazione dalla cs n. 2380268);
- la dismissione della cabina di consegna n. 2380268;
- le relative richieste di autorizzazione ed esercizio dell'elettrodotto in MT e cabina di trasformazione.

Le opere verranno realizzate secondo i tracciati e i particolari indicati nella tavola allegato B e i costi preventivati comprendono le opere di seguito elencate:

RUE - VARIANTE 2/2020 - ADOTTATO - Tavola 1.3 - Estratto



RUE - VARIANTE 2/2020 - STUDIO PRELIMINARE DI PROPOSTA DI VARIANTE - Tavola 1.3 - Estratto



Spett.le
Luciano Biolchini
Sindaco del
Comune di Pavullo nel Frignano

Pavullo nel Frignano, 10.07.2020

OGGETTO:

Osservazione alla VARIANTE 2/2020 al RUE del Comune di Pavullo nel Frignano adottata con Delibera del Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2020.

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha adottato una variante al RUE comunale in relazione alla necessità di adeguamento del Regolamento alle disposizioni sopravvenute con la disciplina edilizia regionale e nazionale. In particolare la variante riguarda, come illustrato al PUNTO 1 della Relazione di Variante, il recepimento dei contenuti dell'Allegato 1 dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico (DGR 922/2017), relativo a SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.

Sono state fatte diverse modifiche che hanno rinominato e riorganizzato l'articolato normativo, anche con la soppressione nel RUE VIGENTE, ad esempio, del CAPO 3.3 Infrastrutture per la mobilità, dell'Art.3.3.1 Disciplina delle zone destinate a sede stradale, dell'Art.3.3.2 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale e dell'Art.3.3.4 Caratteristiche e pavimentazione delle sedi stradali.

Si tratta pertanto di una variante che ha completamente riarticolato i contenuti del RUE vigente determinandone, di fatto, una generale riorganizzazione.

La Variante riguarda, inoltre, altri temi tra cui:

- Punto 2 della Relazione di Variante: introduzione di alcune disposizioni normative, che hanno riguardato la **modifica di articoli connessi al tema della mobilità;**
- Punto 3 della Relazione di Variante: modifica normativa ad ambiti consolidati in relazione a Piani Attuativi Unitari recenti o in corso di completamento con convenzione scaduta, relativi anche agli **AMBITI APS - Ambiti specializzati per attività produttive** in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (Articolo ART.C3.3.3 – interventi ammessi).

Inoltre, la **Tavola di RUE 1.3**, relativa all'area di Coscogno - Madonna dei Baldaccini, è stata oggetto di modifica e pertanto oggetto di pubblicazione.

Si ritiene pertanto coerente con la Variante di RUE inoltrare la presente osservazione relativa alla ridefinizione non sostanziale di aree di urbanizzazione all'interno di un **Ambito APS - Ambito specializzato per attività produttive**, con particolare riferimento ad aree destinate alla viabilità.

L'ambito interessato è quello relativo agli insediamenti Mirage in località Madonna de' Baldaccini/la Chiozza.

L'area dell'ambito APS di proprietà Mirage e sede degli stabilimenti produttivi è stata di recente interessata dalla presentazione di diversi progetti, anche relativi alla riorganizzazione della viabilità pubblica e delle opere di urbanizzazione. Tali progetti sono stati approvati in conformità alla disciplina del PSC e del POC, discipline sovraordinate rispetto al RUE e utili a governare le trasformazioni di maggiore rilevanza.

In tale contesto anche gli ambiti **APS consolidati** limitrofi sono stati interessati dalla modifica dell'assetto proprietario, situazione che ne consente una riorganizzazione funzionale più adeguata e ordinata rispetto alle **opere di urbanizzazione**.

La presente Osservazione riguarda una **richiesta di adeguamento e modifica non sostanziale alle tavole del RUE** con specifico riferimento alla parte terminale di via Bottegone posta in prossimità delle aree di proprietà della ditta Mirage Granito Ceramico s.p.a., in località la Chiozza, in Comune di Pavullo n/F, individuate nell'immagine seguente.

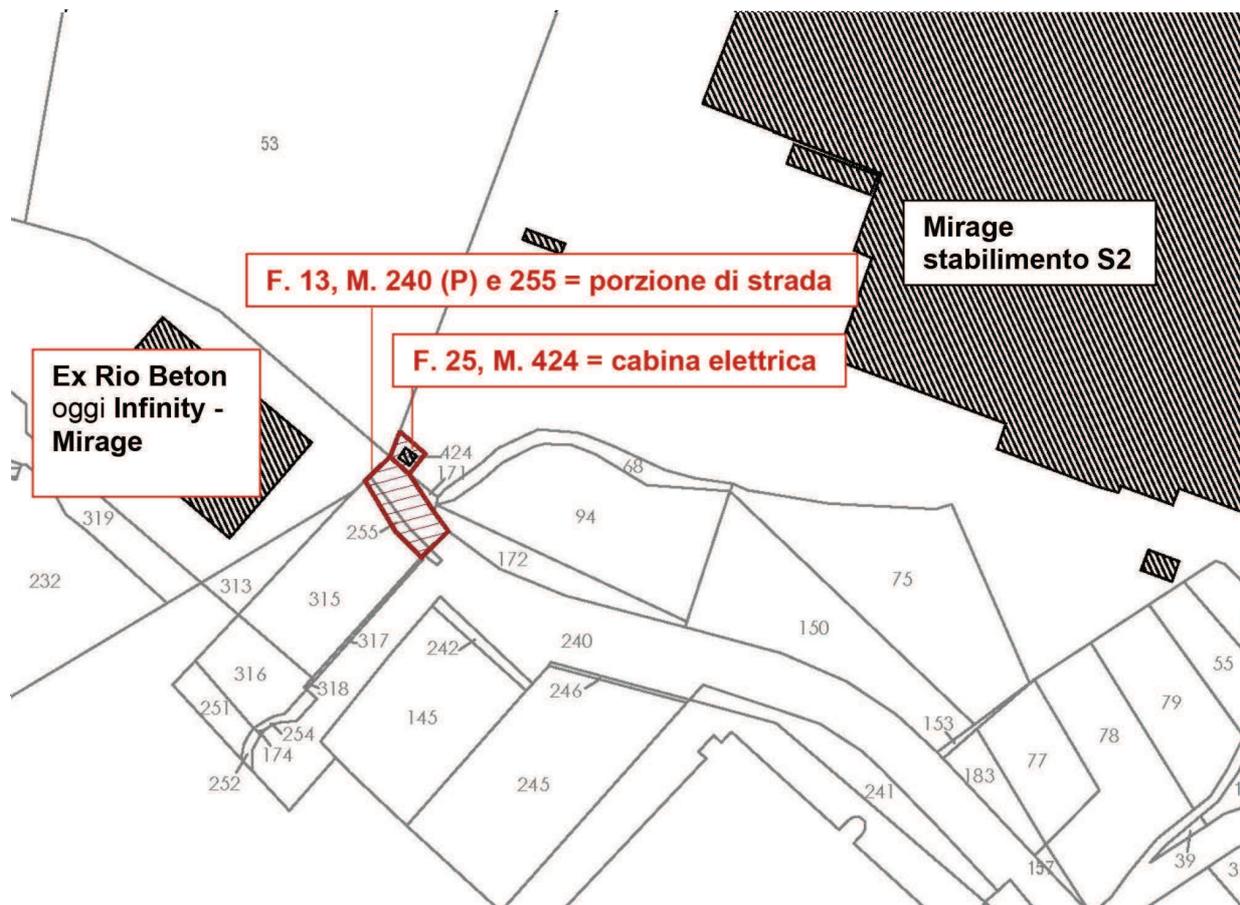


Figura 1 – Individuazione catastale della cabina elettrica (foglio 25, mappale 424) e della parte terminale di via Bottegone (foglio 25, mappali 240 (parte) e 255).

Nello specifico, rispetto all’area oggetto di osservazione, si vogliono evidenziare alcuni elementi che definiscono meglio il contesto di riferimento e la necessità di allineare il RUE alle trasformazioni in corso.

Per l’area sud di via Bottegone alta, era stato approvato un Piano di Lottizzazione denominato “CASA BORTOLUCCI” che individuava quota parte degli standard di cessione a parcheggio e a verde sul tracciato terminale di via Bottegone, nel progetto del Piano Particolareggiato questo tratto cieco di strada consentiva l’accesso dalla pubblica via sia alla sede della ex Rio Beton sia alla cabina elettrica individuata nell’immagine precedente. Si precisa che tale cabina elettrica risulta in proprietà Mirage.

A riguardo si allega copia della Tavola 3 - Planimetria delle opere di urbanizzazione del Permesso a costruire in sanatoria (aggiornamento 2007) - che definisce la situazione vigente sull’area sia in termini di edificabilità che di aree di cessione a verde e a parcheggi (**Allegato 1**).

In data 07/06/2017 con istanza accolta con prot. 12041, è stato presentato il PUC di ampliamento e riorganizzazione del comparto ASP1.2 (Tipo 2) – MIRAGE, approvato con D.G.C. 117 del 14/09/2017. Tale

trasformazione ha previsto un progetto generale di ridisegno urbanistico dell'area che ha determinato anche lo spostamento di un tratto di via Bottegone verso l'innesto con la via Giardini.

Il progetto del PUC non ha direttamente interessato le aree oggetto dell'osservazione, che sono rimaste esterne al perimetro di intervento.

A seguito della acquisizione di ulteriori aree in proprietà ed in particolare dell'ex Rio Beton, in data 06/09/2019 è stata presentata la Variante 1 al PUC 1 - Mirage, nella quale si propone di ricollocare parte degli standard urbanistici relativi al Piano Particolareggiato "CASA BORTOLUCCI" con l'inserimento nel progetto anche delle aree identificate con le particelle di cui al foglio 13, mappali 145 e 242, acquisite da Mirage Granito Ceramico S.p.A. (**Allegato 2**)

Al fine di una più funzionale riorganizzazione delle aree dettata anche da esigenze operative la vecchia cabina elettrica già prevista in demolizione e ricollocata più ad est PUC approvato, verrà riproposta in un'area ancora più ad est rispetto a quella attuale, ma sempre sulla via Bottegone.

Il 22/11/2019 è stata presentata richiesta di spostamento per la cabina elettrica citata ed è stato rilasciato il parere positivo da HERA s.p.a. con allegato preventivo di spostamento (**Allegato 3**). La nuova posizione della cabina elettrica validata da HERA, sarà recepita dalla prossima Variante 2 al PUC 1 – Mirage da presentare.

4

Alla luce di tali sviluppi, si ritiene coerente avanzare una richiesta di modifica del RUE al fine di ridefinire in modo più coerente il disegno delle aree pubbliche, così come indicato nello studio preliminare di Proposta di Variante di cui all'**Allegato 4**.

Tale riconfigurazione è diretta conseguenza dell'interpretazione dello stato dei luoghi e consente di allineare le previsioni dell'ambito produttivo che nel tempo è stato oggetto di numerose modifiche.

La porzione finale di via Bottegone alta, era nata al fine di ridistribuire gli accessi ai vari lotti dell'originale piano di lottizzazione che, in linea con le passate esigenze produttive, erano maggiormente frammentati e di dimensioni limitate.

In relazione all'attuale assetto delle proprietà, il tratto finale di via Bottegone ha perso il suo valore di interesse collettivo, sia a seguito dell'acquisizione da parte di Mirage delle aree della ex Rio Beton, sia per la proposta di spostamento della cabina elettrica che, come detto, ha avuto parere favorevole da parte dell'ente gestore. Pertanto tale situazione rende non più utile ed efficace il mantenimento del tratto finale di

via Bottegone come strada pubblica che necessiterebbe solo di inutili costi di manutenzione senza nessun valore aggiunto per la collettività.

La possibilità di proporre un nuovo disegno urbano che elimini dalla viabilità pubblica il tratto finale di via Bottegone consente un migliore funzionamento e una razionalizzazione degli spazi; si tratta, infatti, di un tratto di viabilità pubblica a fondo chiuso per cui sono difficoltose le operazioni di gestione quali pulizia della strada e sgombrare neve.

L'ipotesi di un nuovo tracciato consentirebbe di avere un unico tratto viario continuo di proprietà pubblica, con la conseguente riduzione come già detto delle quantità di aree pubbliche oggetto di manutenzione e gestione.

La modifica proposta non varierà le quantità di standard a verde e parcheggi previsti dal Piano Particolareggiato originario, in quanto queste aree potrebbero essere ricollocate nell'area prospiciente a sud di via Bottegone.

Si chiede pertanto la **modifica non sostanziale della Tavola 1.3 del RUE** prevedendo **l'eliminazione del tratto finale di via Bottegone classificato "Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione"** e di destinarlo ad **"Ambito del territorio urbanizzato APS 1.2"**

5

Si chiede, inoltre, di **eliminare l'individuazione "V - Verde pubblico" e "P – Principali parcheggi pubblici" con la possibilità di ricollocare in modo più funzionale gli standard di Verde e Parcheggi previsti dal precedente Piano Particolareggiato**; si prevede infatti di rimandare ad una successiva riorganizzazione la loro collocazione, unitamente agli standard necessari, attraverso la presentazione di una specifica variante al progetto del PUC 1 – Mirage.

Il presidente

Mirco Migliari

Mirage Granito Ceramico S.p.A.



Osservazione alla VARIANTE 2/2020 al RUE del Comune di Pavullo nel Frignano
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2020

Comune di
Pavullo nel
Frignano

Provincia di Modena



SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA

Ufficio ☎ 0536/29980-29970

Fax ☎ 0536/325708

Sito Internet <http://www.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it>

e-mail: pavullo@comune.it

Via Giardini, 3 Cap:41026 Pavullo nel Frignano

Cod fisc e P.IVA 00223910365

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 2/2020 AL RUE DEL COMUNE DI PAVULLO n/F, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 9 DEL 27/04/2020
OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Premesso:

- che questo Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2020, esecutiva ai sensi di Legge, ha adottato la Variante n. 2/2020 al RUE ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.R. 24/2017;
- che costituiscono parte integrante del Piano adottato il "Rapporto Ambientale Preliminare" di verifica ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (Val.S.A.T. e VAS) ai sensi del D.Lgs.n.152/2006 e s. m. e i.;
- che il Piano adottato, nonché il "Rapporto Ambientale Preliminare" di verifica ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (Val.S.A.T. e VAS), sono depositati, per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R.) e cioè dal 13/05/2020, che ai sensi dell'art. 37 del DL 23/2020 e dell'art. 103 del DL 18/2020 "Sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi e ed effetti degli atti amministrativi in scadenza", si intendono decorrere dal 15/05/2020, fino al 14/07/2020;

IL SERVIZIO URBANISTICA

nella persona dell' Arch.Grazia De Luca, Direttore dell'Area Servizi Pianificazione ed uso del Territorio del Comune di Pavullo, con la presente è a promuovere *Osservazioni d'Ufficio* relative a:

- correzione di errori materiali degli elaborati di piano;
- precisazione interpretativa in merito all'art. C.3.2.3 comma 5 lettera d);
- allineamento dell'art. C.3.6.4 al PRA di cui all'Atto di Coordinamento Tecnico allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n.623 del 29 Aprile 2019.

Pavullo nel Frignano lì 13.07.2020

**IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
(Arch. Grazia De Luca)**

Originale Firmato Digitalmente

(da compilare in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n..... fogli, assunta al Prot. con il n. _____ del _____ è conforme all'originale firmato digitalmente.

Pavullo n/F, lì _____



Spett.
SINDACO COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
Sig. LUCIANO BIOLCHINI

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. GRAZIA DE LUCA

Pavullo nel Frignano, 13/07/2020

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL R.U.E 2/2020 DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n° 9 DEL 27/04/2020

Il sottoscritto Dott. Arch. ERIO AMIDEI nato a Lama Mocogno (MO) il 22/10/1952, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n°170, in qualità di tecnico operante sul territorio comunale, domiciliato per l'incarico in Pavullo nel Frignano (MO), 41026, Via Giardini Sud n°52 c/o FUNDO srl, con la presente, in riferimento alla Variante al RUE 2/2020 in oggetto,

PREMESSO CHE

La Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini, in memoria di Padre Sebastiano Bernardini e dei suoi Venerabili genitori, vorrebbe realizzare una nuova struttura museale dove vengano raccolti gli oggetti e le memorie dei suddetti, nativi della frazione di Sassoguidano, Comune di Pavullo nel Frignano. Tale nuovo fabbricato potrebbe essere dimensionato per accogliere uno spazio polifunzionale anche di uso pubblico previa opportuna convenzione. La realizzazione del progetto è legata alla condivisione dello stesso da parte di tutti gli enti coinvolti e naturalmente alla raccolta dei fondi necessari.

L'idea è dare vita alla "Cattedrale a cielo aperto" sempre desiderata da Padre Sebastiano (in parte già realizzata) nell'area retrostante la Chiesa e il Convento dei Padri Cappuccini di Pavullo dove già sorge la Grotta di Lourdes, tramite un volume contenitivo, vialetti di accesso opportunamente attrezzati e contornati da una Via Crucis e altre immagini sacre;

CONSIDERATO CHE

attualmente l'area individuata per la nuova opera, identificata catastalmente al Foglio 68 Particella 493 Sub 6 del Comune di Pavullo nel Frignano, è priva di potenzialità edificatoria ed è classificata dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente tra gli Ambiti AUC_1.6 "Unità edilizie che ospitano attività turistiche, ricettive e case di cura";



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it

CHIEDE

di estendere la retinatura AR “Attrezzature di interesse religioso”, che attualmente contraddistingue la Chiesa, il Convento e le relative aree pertinenziali, anche alla sopracitata area identificata al Foglio 68 Particella 493 Sub 6 ad esse adiacente in maniera tale da dotarla di un indice di edificabilità per realizzare la nuova struttura di circa 300 mq di Superficie Complessiva, la cui destinazione d’uso è tra quelle ammissibili previste al Comma 4 dell’Art. C.2.1.2.

Si fa inoltre presente che la realizzazione di quest’opera, oltre all’alto valore culturale e religioso in sè, avrebbe sicuramente una forte rilevanza mediatica a livello nazionale con importanti ricadute sociali ed economiche per l’intera comunità pavullese.

Certo di un Vs cortese riscontro e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si porgono cordiali saluti.

IL TECNICO
Dott. Arch. ERIO AMIDEI
(firmato digitalmente)



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it



Spett.
SINDACO COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
Sig. LUCIANO BIOLCHINI

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. GRAZIA DE LUCA

Pavullo nel Frignano, 13/07/2020

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL R.U.E 2/2020 DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n° 9 DEL 27/04/2020

Il sottoscritto Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 10/04/1985, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n°1105, in qualità di tecnico operante sul territorio comunale, domiciliato per l'incarico in Pavullo nel Frignano (MO), 41026, Via Giardini Sud n°52 c/o FUNDO srl, con la presente, in riferimento alla Variante al RUE 2/2020 in oggetto,

OSSERVA

- in merito all'**Art. A.2.2.3:**

Comma 2: ai fini del presente articolo, vista la commercializzazione sul mercato di autobloccanti drenanti al 100% certificati, si chiede che le superfici pavimentate con tali elementi vengano considerate permeabili per il 100% della loro estensione;

- in merito all'**Art. B.3.2.4:**

Comma 2: si ritiene eccessivo indicare le dimensioni minime per i parcheggi delle biciclette in quanto solitamente per il posteggio di queste ultime vengono utilizzate apposite rastrelliere e/o altri elementi di arredo idonei; si chiede quindi l'eliminazione di tale specifica.

Piuttosto si ritiene più utile fissare una dimensione minima per i parcheggi destinati ai motocicli considerato quanto previsto al successivo Comma 7;

Comma 7: per quanto riguarda la dotazione di posti bici nei parcheggi pubblici in aggiunta alle dotazioni di cui all'art. C.2.1.5, si ritiene migliorativo, sia a livello di separazione dei diversi flussi sia a livello di sicurezza, individuare e reperire tali spazi, attrezzati con rastrelliere e/o altri sistemi idonei, all'interno delle aree U, soprattutto in caso di PUA; si chiede quindi la rettifica di tale parte del Comma 7, precisando che all'interno della quantità minima di Aree U dovuta da RUE dovrà essere prevista apposita area attrezzata e dedicata al parcheggio delle biciclette.



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it

Inoltre si ritiene opportuno individuare fin da subito all'interno delle aree a parcheggio pubblico, la quota percentuale da destinare a posti motocicli.

Comma 8: negli interventi residenziali con almeno 10 unità abitative e negli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, si ritiene eccessiva la predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale e/o pubblico; si ritiene più opportuno fissare una percentuale sul totale di posti auto scoperti o coperti pertinenziali e/o pubblici dovuti che dovranno essere dotati della predisposizione all'allaccio, come già avviene nei RUE di altri Comuni modenesi.

Inoltre, in caso di PUA o Permesso di Costruire Convenzionato, si chiede di fissare fin da subito una quota idonea di parcheggi dotati di colonnina per la ricarica, in percentuale sul totale di parcheggi previsti a seconda della destinazione d'uso prevalente.

- in merito all'**Art. C.3.2.3**:

Comma 2: in merito al caso di convenzione scaduta e opere di urbanizzazione terminate e prese in carico dal Comune, si chiede che il calcolo della SC ammessa avvenga individuando apposito parametro di conversione univoco tra Superficie Complessiva e Superficie Utile, nel rispetto della potenzialità edificatoria assegnata da precedenti strumenti urbanistici generali.

In merito al caso di convenzione scaduta e opere di urbanizzazione non terminate, per addivenire al completamento del programma edilizio, parziale e/o totale, si ritiene più opportuno valutare il caso specifico volta per volta e tramite nuovo strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato, regolare e prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, inserendo la possibilità di procedere per piccoli stralci funzionali. Anche in questo caso si chiede che il calcolo della SC ammessa avvenga individuando apposito parametro di conversione univoco tra Superficie Complessiva e Superficie Utile, nel rispetto della potenzialità edificatoria assegnata da precedenti strumenti urbanistici generali.

In merito al caso di intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune invece, si ritiene fortemente iniqua la previsione di dover corrispondere gli Oneri di Urbanizzazione U1 e U2 vigenti al momento del rilascio del suddetto titolo qualora siano trascorsi oltre 10 anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione. Iniqua poiché significherebbe dover "pagare" nuovamente le opere di urbanizzazione già realizzate, collaudate e funzionanti! Si chiede quindi lo stralcio integrale di tale ultima previsione o perlomeno l'ampliamento dell'orizzonte temporale indicato, portandolo ad almeno 30 anni dalla presa in carico delle Opere di Urbanizzazione realizzate.

Comma 6: in merito all'Ambito AUC 1.5 n. 25 Cà Badiali – Comparto di Completamento "Le Residenze" si chiede di verificare la tavola di RUE in quanto vi è riportato erroneamente il numero 23 invece che 25. Si ricorda inoltre che tale comparto è inserito tra quelli ammessi alla Fase Transitoria L.R. 24/2017.



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it

- in merito all'Art. C.3.3.3:

Comma 2: si ribadisce quanto già espresso per il Comma 2 dell'Art. C.3.2.3.

- in merito all'Art. C.3.5.3:

Comma 3: nel passato ci si era già espressi favorevolmente sull'articolo ex 4.6.3 in quanto lo si riteneva una buona norma, assolutamente in linea con i principi della precedente L.R. 20/2000 in tema di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale non più adatto all'esercizio dell'attività agricola stessa, funzionale al recupero di edifici ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo in presenza di determinate caratteristiche raggiungendo, tramite intervento di ampliamento o di RE con incremento del Vt, una quota ben precisa di Superficie Complessiva fissata in 150 mq. Si ritiene quindi la modifica apportata, con l'eliminazione della possibilità di ampliamento fino a 150 mq di SC e la contestuale introduzione della possibilità di ampliamento in termini di volume non superiore al 20% del volume preesistente fortemente limitativa e inopportuna, soprattutto in un momento di crisi economica generalizzata come quello che stiamo vivendo, amplificata dalla pandemia di coronavirus Covid-19 ancora in essere. Con tale modifica, che fissa a 180 mq il limite massimo di superficie complessiva della singola unità edilizia (e questo aspetto, preso singolarmente, può essere un valore aggiunto per migliorare la precedente norma), si va a penalizzare chi ha un fabbricato potenzialmente recuperabile piccolo e che quindi necessiterebbe di usufruire della possibilità di un ampliamento fino a 150 mq di SC per renderlo di dimensioni consone ad una normale famiglia di 4 persone e si va a premiare chi ha già un fabbricato potenzialmente recuperabile grande e quindi non avrebbe la necessità urgente di ingrandirlo ulteriormente.

Si ritiene invece che l'introduzione della possibilità di demolire e recuperare la superficie di manufatti edilizi esistenti accessori e pertinenziali per l'ampliamento dell'edificio principale abitativo o per la costruzione di nuove pertinenze sia una buona opportunità.

In conclusione si chiede la riformulazione dell'intero articolo reintroducendo la possibilità di ampliamento fino a 150 mq di superficie complessiva (ancora meglio sarebbe fino a 180 mq di Superficie Complessiva come previsto dalla nuova norma) per tutti gli edifici potenzialmente recuperabili, anche tramite la demolizione e il recupero della superficie di manufatti edilizi esistenti accessori e pertinenziali per l'ampliamento stesso o per la costruzione di nuove pertinenze in adiacenza al fabbricato principale, magari fissando per queste ultime un limite percentuale sui 180 mq massimi realizzabili.

Inoltre si ritiene il vincolo della non completa demolizione dell'edificio principale una limitazione fortissima all'ottimizzazione della sicurezza sismica, incomprensibile e soprattutto di difficile attuazione pratica, per cui si chiede lo stralcio integrale di tale vincolo.

La siffatta riformulazione di tale articolo, vista anche l'introduzione del Superbonus 110%, previsto dal Decreto c.d. "Rilancio", per le spese sostenute per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico, costituirebbe sicuramente un'ottima opportunità da cogliere per il recupero di vecchi edifici rurali abbandonati. Senza dimenticare che il recente



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it

lockdown cui tutti siamo stati sottoposti per contenere il diffondersi del contagio da Covid-19 sta modificando le abitudini di vita degli italiani e non solo, soprattutto in relazione all'abitare, dove si nota già un aumento delle richieste per abitazioni più grandi, singole e fuori dai principali centri urbani: qualche studioso lo definisce già, forse esagerando, "un ritorno alla campagna", ma è comunque una tendenza in atto di cui bisognerebbe assolutamente tenere conto perché potrebbe portare benefici a tutta la comunità.

- in merito all'**Art. C.3.5.5:**

si ritiene l'articolo di dubbia interpretazione in quanto non si comprende se gli interventi previsti al Comma 2 sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 costituiti da case unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari, sono ammessi solo all'interno dei nuclei residenziali rurali censiti oppure si possono applicare a tutti i fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale. Nel primo caso si chiede quindi l'estensione delle possibilità previste al comma 2 a tutti i fabbricati ad uso abitativo esistenti nel territorio rurale alla data del 31/03/2009 in quanto si ritiene di fondamentale importanza dare a tutti i cittadini la possibilità di migliorare il patrimonio edilizio esistente sotto il profilo energetico e antisismico anche con limitati ampliamenti, senza dimenticare anche quanto espresso in precedenza sul "ritorno alla campagna".

- in merito all'**Art. C.3.5.9:**

Comma 1: si ritiene che per gli usi a1, a2, b2, b4 ai fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, la realizzazione di edifici di servizio avvenga attraverso il recupero di volumetrie presenti non solo nell'area di pertinenza dell'edificio principale ma considerando anche le volumetrie presenti all'interno delle aree di proprietà attigue all'edificio principale, senza la limitazione del 20% rispetto alla volumetria esistente dell'edificio principale ma fissando una quota minima e una quota massima di superficie complessiva variabile a seconda della volumetria di recupero disponibile.

Certo di un Vs cortese riscontro e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si porgono cordiali saluti.

IL TECNICO
Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI
(firmato digitalmente)



FUNDO SRL

Sede e Ufficio: VIA GIARDINI SUD 52 – 41026 PAVULLO NF – MO - T 0536 21643 - F 0536 23684
CF/PI 02712860366 - fundostudio.it – info@fundostudio.it

Sig. Sindaco LUCIANO BIOLCHINI

c.a. Assessore Urbanistica, Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata

Dott. DANIELE ISEPPI

Pavullo nel Frignano, 29 giugno 2020

OGGETTO : OSSERVAZIONI SU VARIANTE RUE ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N 9 del 27/04/2020.

I sottoscritti tecnici operanti nel territorio del Comune di Pavullo nel Frignano:

- **Geom. Bruno Succi**, nato a Pavullo nel Frignano il 01/09/1963, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.1908, con studio in Pavullo nel Frignano, Via Casa Zuccarini n.1;
- **Geom. Vittorio Milani**, nato a Pavullo nel Frignano il 01/11/1969, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.2065, con studio in Pavullo nel Frignano, Via Per Sestola n.8;
- **Geom. Massimiliano Adani**, nato a Pavullo nel Frignano il 20/03/1968, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.2030, con studio in Pavullo nel Frignano, Via XXII Aprile n.46;
- **Geom. Matteo Cerri**, nato a Pavullo nel Frignano il 02/06/1985, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.2773, con studio in Pavullo nel Frignano, Piazza Toscanini n.7/b;
- **Geom. laures Monticelli**, nato a Pavullo nel Frignano il 08/09/1971, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.2214, con studio in Pavullo nel Frignano, Via Carducci n.15;
- **Ing. Enzo Borelli**, nato a Castelfranco Emilia il 25/01/1948, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.A716, con studio in Pavullo nel Frignano, Via Giardini Sud n.6;
- **Dott. Geol. Pier Luigi Cocetti**, studio in via Giardini sud n. 127, iscritto all'ordine regionale dei geologi al n. 455, in rappresentanza dei geologi,

PREMESSO CHE:

L'Amm.ne Comunale di Pavullo ha adottato con delibera di consiglio comunale n. 9 del 27 aprile 2020, una Variante al RUE vigente;

La suddetta delibera determina in 60 giorni dalla sua pubblicazione 15 maggio 2020, scadente quindi il 14 luglio 2020, il termine per presentare eventuali osservazioni;

tutto ciò premesso, i sopraelencati professionisti, in modo unitario, presentano le seguenti osservazioni, le quali nascono da una profonda esigenza in quanto collettori delle necessità della gente, consapevoli peraltro come siamo che le nostre posizioni non possono colmare quello che è anche un difetto nazionale: analizzare e poi legiferare con esperti che tali non sono, senza ascoltare quelli che operano in ogni settore; per meglio chiarire, gli esperti utilizzati dalle Amministrazioni sono coloro che garantiscono il rispetto di ogni normativa vigente, mentre l'atteggiamento mentale di chi legifera, dovrebbe essere *“come faccio a tenere conto delle necessità dei cittadini?”*;

tenere conto di queste esigenze non significa rincorrere in modo populistico le voluttà del popolino, bensì cercare di conciliare le esigenze di chi opera con la normativa in atto, proponendo anche modifiche strutturali a tali normative, per assecondare i movimenti della società che non possono più aspettare i tempi lunghi della pubblica amministrazione.

Alla luce della crisi economica attuale, crisi accentuata anche dal coronavirus, l'approccio mentale del legislatore, deve cambiare nel senso di orientarsi verso una maggiore libertà riservata agli imprenditori, con una parallela **diminuzione della burocrazia, struttura** che ora è dedita a mettere il cappello su ogni cosa mentre nei paesi sviluppati, esercita un ruolo di indirizzo con poche norme, chiare e comprensibili e con un controllo drastico e durissimo su chi trasgredisce; per dirla in poche parole, in Italia siamo soggetti ad una pletora di norme perché l'intento è ostacolare il furbo **prima**, mentre in altri paesi l'intento è “stai attento che ti controllo” cioè **post**. Pertanto, se quest'ultimo modus operandi sarà seriamente esaminato ed abbracciato, allora le norme che usciranno saranno le migliori possibili; viceversa, saranno norme come quelle ora vigenti, **norme che soddisfano altre norme in un quadro completamente autoreferenziale e sempre più distaccato dai bisogni della realtà**.

OSSERVAZIONI di CARATTERE EDITORIALE

1) Art. A.3.1.5 - Recupero dei sottotetti

1. È consentito in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.

2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dai vigenti PSC e RUE), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.

3. Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e s.m.i., il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume

dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal RUE.

4. Gli interventi in argomento, come stabilito dalla legge regionale, sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio nella misura prevista rispettivamente ai successivi Titolo 2 per i parcheggi pertinenziali e per i parcheggi pubblici.

5. Ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni di cui all'art. C.2.1.7 seguente.

6. Ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può procedere alla monetizzazione, previa corresponsione di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare detti parcheggi per mancata disponibilità di spazi idonei.

In merito al seguente articolo si precisa quanto segue:

Al comma 2 è previsto il divieto a costruire abbaini sporgenti dalla falda e di terrazzini incassati nella falda;

considerazioni ed osservazioni:

già da tempo si verifica questa avversione agli abbaini sporgenti sulla falda che è vero, se non coordinati nel fabbricato, sono a volte un corpo estraneo ed aggiunto alla struttura architettonica, ma l'atteggiamento mentale non deve essere quello enunciato nella premessa e cioè " vietare per evitare i furbi e i problemi " ; riteniamo che una normativa intelligente e pervasiva, debba lasciare la possibilità di installare abbaini su fabbricati esistenti, tanto più che la legislazione regionale, con la legge n. 11/98, Recupero sottotetti, prevede la possibilità di raggiungere il rapporto illuminante mediante finestre, lucernari, abbaini, terrazzi in falda (art. 2 comma 2, lett. b); il richiamo dell'art. alla L.R. 11/98 implica l'osservanza di tale normativa e quindi si chiede l'eliminazione di

" ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda " ed il rispetto della sola legge regionale; la norma proposta nella Variante2 è quindi di iniziativa comunale, è più restrittiva, non tiene conto di diversi interventi approvati ed eseguiti con abbaini e terrazzi in falda e come tale va respinta.

2) Art. A.4.B.2.7 - Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.

2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di MO, MS, RS, RRC, RE; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

L'intervento di RE può anche comportare aumento del Vt nella misura massima del 10%, previo parere favorevole dell'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio, qualora ciò sia consentito dalle norme dell'ambito in cui l'edificio ricade. L'intervento RE può anche comportare la completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, senza incremento del Vt, traslata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito in cui ricadono.

Si richiede di modificare al punto 3 il seguente periodo: l'intervento di RE può anche comportare aumento del VT della misura massima del 20%, previo parere favorevole dell'azienda USL.....

3) Art. B.3.2.3 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico,

dovrà essere previsto un tratto piano o con pendenza massima del 6% per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento di scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette o simili, realizzazione di rampe, ecc., è necessario il relativo titolo abilitativo.

Si richiede di modificare al punto 6 il seguente periodo: tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o con pendenza massima fino al 15% per una lunghezza di almeno ml.4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma potrà essere derogata nel caso di edifici preesistente o in mancanza di soluzioni tecniche praticabili anche nel caso di NC.....

4) Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10, le dimensioni minime per i parcheggi delle biciclette dovranno avere una lunghezza standard compresa tra 1,8 m e 2 m e un'ampiezza di 0,65 m..

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie

coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti, in aggiunta alle dotazioni di cui agli artt. C.2.1.4 e C.2.1.5, spazi specificamente attrezzati (con la previsione di rastrelliere e tettoie) anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare per il residenziale e un posto bici ogni 300 mq di Su per gli altri usi, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche da valutare in sede di titolo abilitativo.

8. In applicazione dell'art. 15 del DLgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC, di RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" devono garantire:

- per tutti i parcheggi pubblici sia posti auto che spazi di sosta per le biciclette (indipendentemente dal numero di alloggi e dalla dimensione degli edifici produttivi e terziari) la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli o bici elettriche idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio;
- negli interventi residenziali, per gli edifici di NC, nelle RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" con almeno 10 unità abitative: per tutti i posti auto previsti (pertinenziali e pubblici, coperti e scoperti) deve essere garantita la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture;
- negli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, obbligo di predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale;
- in sede di PUA e di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia residenziali che per usi diversi, l'Amministrazione valuta, in base alle caratteristiche e localizzazione dell'intervento, l'opportunità di predisporre nei parcheggi pubblici colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli (due o quattro ruote), e ne può prescrivere l'installazione come opera di urbanizzazione primaria.

Si richiede di modificare l'art. nel seguente modo:

Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della

legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10, le dimensioni minime per i parcheggi delle biciclette dovranno avere una lunghezza standard compresa tra 1,8 m e 2 m e un'ampiezza di 0,65 m..

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stationamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione permeabile, di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica, sono ammesse pavimentazioni permeabili anche per le corsie di manovra, precisando che le pavimentazioni potranno essere realizzate utilizzando eventualmente anche cubetti autobloccanti filtranti e drenanti, nonché asfalto drenante, corredati di idonea certificazione attestante il grado di permeabilità.

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti, in aggiunta alle dotazioni di cui agli artt. C.2.1.4 e C.2.1.5, spazi specificamente attrezzati (con la previsione di rastrelliere e tettoie) anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare per il residenziale e un posto bici ogni 300 mq di Su per gli altri usi, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche da valutare in sede di titolo abilitativo.

8. In applicazione dell'art. 15 del DLgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC, di RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di

primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” devono garantire:

- per tutti i parcheggi pubblici sia posti auto che spazi di sosta per le biciclette (indipendentemente dal numero di alloggi e dalla dimensione degli edifici produttivi e terziari) la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli o bici elettriche idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio;
- negli interventi residenziali, per gli edifici di NC, nelle RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” con almeno 10 unità abitative: per tutti i posti auto previsti (pertinenziali e pubblici, coperti e scoperti) deve essere garantita la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture;
- negli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, obbligo di predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale;
- in sede di PUA e di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia residenziali che per usi diversi, l'Amministrazione valuta, in base alle caratteristiche e localizzazione dell'intervento, l'opportunità di predisporre nei parcheggi pubblici colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli (due o quattro ruote), e ne può prescrivere l'installazione come opera di urbanizzazione primaria.

5) Art. A.4.B.2.8 - Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale

1. Nelle tavole di RUE sono individuate con apposite grafie le zone di tutela del Piano di rischio aeroportuale relative all'Aeroporto G. Paolucci, approvato con deliberazione della G.C. n.52 del 20/06/2019. Le limitazioni derivanti dall'attuazione del PdRA sono riferite alle nuove opere ed alle nuove attività da realizzare o insediare all'interno delle zone di tutela, che comportino aumento del carico antropico, ovvero che possano creare pericoli in relazione alla navigazione aerea. Nel rispetto del principio generale di non retroattività e salvaguardia di cui all'art. 6.6 del capitolo 9 del R.C.E.A., il PdRA non ha effetti ablatori né interdittivi sulle edificazioni e sulle attività legittimamente esistenti sul territorio comunale alla data di approvazione del PdRA e del Codice della navigazione D.lg. n. 151/06. Le parti di territorio comunale ricadenti all'interno delle zone di tutela del PdRA, mantengono la classificazione urbanistica degli strumenti vigenti. Le norme PdRA non si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle limitazioni previste dal PdRA medesimo. Specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, non conformi alle presenti norme, sono ammissibili previo parere favorevole da parte di ENAC e relativo adeguamento del PdRA.
2. Nelle zone A gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento nonché gli

interventi sull'esistente che determinano incremento del carico antropico nei limiti del PdRA non sono ammessi fino all'approvazione di una specifica variante sostanziale o interpretativa del Piano di rischio aeroportuale vigente, in fase di definizione con il concorso degli Enti competenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la costruzione ed esercizio degli aeroporti.

3. Nelle zone B e C sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE, con le seguenti specificazioni ed eccezioni:

- le funzioni residenziali (usi a1, a2) sono ammesse a condizione che l'indice di edificabilità fondiario non superi, anche a seguito dell'applicazione di premialità o trasferimenti di diritti edificatori, il valore $U_f = 0,70$ mq. di SC / mq. di SF;
- è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) di attività direzionali, di servizio e di attrezzature di interesse collettivo ad alto concorso di pubblico o comunque classificabili come "sensibili", vale a dire gli usi:

D - b10.2. Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti con capienza (posti a sedere) superiore a 150 utenti

D - b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico, con $S_u > 400$ mq e più di 150 utenti.

D - b14.2. attività ricreative sportive in strutture coperte e scoperte, con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, con capienza di pubblico autorizzata > 400 utenti

D - b14.2. attività di spettacolo con capienza di pubblico autorizzata > 150 utenti

B - e1. Alberghi con capienza superiore a 100 posti letto

B - e2. Attività ricettive extra-alberghiere con capienza superiore a 100 posti letto

E - f2 Distributori carburanti per autotrazione

- E' esclusa la costruzione di nuovi edifici o il cambio d'uso di edifici esistenti per l'insediamento dell'uso E - b11.1 (medio-piccole strutture di vendita), fatte salve quelle esistenti alla data di adozione nelle presenti norme e quelle già previste in strumenti urbanistici attuativi approvati; gli ampliamenti di strutture di vendita medio -piccole esistenti, sono ammessi nel rispetto del carico antropico riportato nel piano di rischio aeroportuale;

- l'eventuale uso E - b11.2 (medio-grandi strutture di vendita), se in essere, non può essere oggetto di ampliamenti della SV.

- Per gli eventuali usi già esistenti:

D - b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base (per la parte ricompresa nella definizione di dotazione territoriale)

D - b15. Attività sanitarie e assistenziali

D - b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

D - f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile eventuali ampliamenti sono ammissibili a condizione che non comportino incremento del carico antropico e/o degli addetti previsti, è comunque fatto salvo quanto riportato al comma 1

- Per l'uso esistente f2 è ammesso la modifica e il potenziamento dell'impianto a

condizione che nell'ambito di presentazione del titolo edilizio venga allegata apposita relazione asseverata, da tecnico abilitato, di analisi e valutazione dell'impianto anche rispetto al rischio aeroportuale. La relazione deve prevedere tutte le misure preventive e protettive necessarie alla riduzione della probabilità di insorgenza degli incendi e di contenimento degli effetti dell'incendio

· È sempre esclusa la possibilità di insediamento di attività a rischio di incendio e danno ambientale, con riferimento alle attività assoggettate al D.Lgs 334/1999 e s.m.i.

4. Negli ambiti AVP e ARP interessati dal piano di rischio aeroportuale sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE con le seguenti eccezioni:

- è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) delle seguenti funzioni:

F - d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

F - d4. Coltivazione in serre fisse

C - c2. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C - c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.

D - f5. Impianti di trasmissione (via etere): antenne, ripetitori e simili

5. In sede di presentazione di titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi nelle zone A,B eC di cui al comma 1 deve essere presentata relazione asseverata contenente i dati relativi a SUL, VL Abitanti teorici, numero addetti per le attività economiche. Il Comune effettua il monitoraggio dell'attività edilizia nelle zone di tutela verificando che non sia raggiunta la saturazione della capacità insediativa corrispondente al carico urbanistico / antropico massimo sostenibile sulla base del piano di rischio aeroportuale vigente. In caso di superamento dei limiti il titolo edilizio non può essere assentito.

6. In area di sedime aeroportuale , così come individuata dagli strumenti urbanistici, valgono le norme e le prescrizioni del Codice della Navigazione aerea. L'approvazione di progetti di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e di adeguamento delle infrastrutture dell' aeroporto è di spettanza di ENAC.

In merito al seguente articolo si precisa quanto segue:

Il PdRA introduce il concetto di carico antropico, da intendersi come presenza umana in una determinata area, fattore dato dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata della loro permanenza in relazione alla funzione svolta;

la limitazione sulla costruzione di nuovi edifici o sul cambio d'uso di strutture medio-piccole di vendita, cioè fino a 1.500 mq. di SV, può essere esplicitato più chiaramente dicendo "fatte salve quelle esistenti alla data di adozione di queste norme e quelle già previste in strumenti urbanistici attuativi approvati e comunque per quelle strutture per

cui l'aumento di SV fino al raggiungimento del limite dei 1.500 mq. di SV è dovuto solo a cambio d'uso e non a nuova costruzione “

6) Art. B.3.5.5 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s. m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a m.1,50; salvo che le altezze delle recinzioni dei lotti che precedono e seguono lungo il medesimo fronte stradale presentino un'altezza omogenea diversa. Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura. I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
3. Le recinzioni di nuova costruzione all'interno del territorio urbano o in corso di urbanizzazione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti; in tal caso si applicano le norme sulle distanze previste per le nuove costruzioni.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico.
5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
6. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi e relative pertinenze sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. L'eventuale cordolo di base, da collocarsi sul lato interno rispetto alla siepe, può sporgere dal terreno per non più di m. 0,20. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. È ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di

mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

Si richiede di modificare al punto 6 il seguente periodo:

Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi e relative pertinenze sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente sul fronte principale con la realizzazione di muretti in pietra locale a vista o arenaria di altezza adeguata, colonne per accessi pedonali e carrai muniti di ringhiere, cancelli e cancellate in ferro zincato preverniciato. Sugli altri lati sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. L'eventuale cordolo di base, da collocarsi sul lato interno rispetto alla siepe, può sporgere dal terreno per non più di m. 0,20. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. È ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

7) Art. C.2.1.10 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra o nelle curve strette. Non è ammesso l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Si propone di utilizzare una pavimentazione in misto cementato (simile alla ghiaia) per la realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta, in quanto trattandosi di aree normalmente con accentuata pendenza risulta impossibile mantenerle ghiaiate o in terra battuta.

8) Art. C.2.1.11 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti,

ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..

4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.

7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-

8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e a 2,5 m. se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E' ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 557/99, solo all'interno di parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.

9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Al punto 8 del presente art. si ritiene doveroso evidenziare che risulta inutile dotare tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA di adeguate piste ciclabili ove le zone oggetto di nuovo insediamento non possano essere collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tale prescrizione potrà essere accettabile esclusivamente dove il nuovo insediamento potrà essere collegato alla rete esistente o prevista nei sopra citati programmi Comunali.

9) Art. C.3.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni

13. *Aree di pertinenza.*

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattionato). Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

In merito al presente punto si suggerisce di ammettere oltre l'inghiaatura o l'ammattionato fra le pavimentazioni impermeabili continue da realizzare anche la pavimentazione in pietra arenaria o ciottolato, in quanto il laterizio nelle nostre zone risulta soggetto alle forte gelate invernali che ne determinano il deterioramento.

14. *Fabbricati accessori.*

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di ambito o sub-ambito, ad interventi di MO, MS, RRC, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

In merito al presente punto si ritiene restrittivo mantenere in caso di recupero e rispetto delle normative igienico sanitarie la destinazione di tali manufatti a spazi accessori, si suggerisce di aggiungere la possibilità del CD nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

18. *Oratori privati*

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. È espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Non è comprensibile vietare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alle preparazioni dei cibi nel caso in cui tali manufatti vengano destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso non avendo più le funzioni di oratorio privato.

CENTRO STORICO: VALUTAZIONI SULLA PERIMETRAZIONE.

Rilievi su parte del Centro Storico RUE:

Definizione e delimitazione di centro storico: la definizione e il concetto di c.s. nasce all'inizio dell'Ottocento e comunque comprende il nucleo originale di una città, **datato almeno 1 secolo**. Sulla base di questo, degli studi e delle pubblicazioni su Pavullo, un primo e prioritario lavoro, dovrebbe essere costituito da:

- **Analisi della parte storica;**
- **Valutazione puntuale e dettagliata dei fabbricati;**
- **Nuova delimitazione del perimetro del centro storico, in quanto tale.**

E' chiaro che questo lavoro non è immediato e di semplice redazione, ma è indispensabile che gli amministratori percepiscano questa necessità che non risponde solo ad un'esigenza del cittadino, ma anche ad obiettivi pubblici quali perseguire e ottenere il miglioramento del patrimonio edilizio esistente verso le voci:

**resistenza migliorata verso il sisma,
miglioramento verso i consumi energetici.**

Tutto questo non si persegue con la normativa in vigore.

1) **Questa nuova analisi, permetterà di meglio valutare la reale consistenza dei fabbricati esistenti, di modulare la normativa, per tenere conto della Direttiva Europea, Piano 20,20,20, cioè :**

- **Diminuzione dei gas serra del 20 % ;**
- **Aumento del 20 % di energia prodotta da fonti rinnovabili ;**
- **Risparmio del 20% di energia primaria ;**

Questi obiettivi, appaiono difficili da realizzare, ma bisognerà pur cominciare.

2) **Inoltre, in linea generale, nella gerarchia della normativa, partendo dalla legge nazionale, poi regionale, ed infine regolamento locale, non si capisce perché ad ogni passaggio, si debba aumentare il carico dei vincoli e delle limitazioni ;**
un attento studio, deve evitare di aggiungere condizioni, ma badare al sodo, cioè radiografare la situazione storica del fabbricato e da lì desumere gli interventi, non più soggettivi, ma basati sulla storia del fabbricato, sul suo contorno, sulle possibilità di migliorarlo staticamente e termicamente;
il numero dei fabbricati da tutelare o che comunque anche sono da apprezzare da un punto di vista testimoniale sono pochi nel centro storico che, a nostro avviso, va perimetrato tenendo conto della realtà storico-culturale e non delle perimetrazioni distratte del passato.

Si prenda ad esempio un RUE come quello di Faenza, con reali possibilità di intervento anche in centro storico, ben ponderati e studiati su ogni fabbricato, senza stravolgimenti.

10) Art. C.3.2.3 - Interventi ammessi

2. Ambiti **AUC_1.1**

Negli ambiti AUC_1.1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dal piano. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. Il completamento del programma edilizio è subordinato all'approvazione di un nuovo strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.

L'intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune, è soggetto alla medesima disciplina del contributo di costruzione degli interventi ricadenti in ambiti urbani consolidati. Pertanto il richiedente del titolo edilizio dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale, qualora siano trascorsi oltre 10 anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, gli oneri di urbanizzazione U1,U2 e il Costo di Costruzione nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio del suddetto titolo. Nel caso in cui l'area abbia subito modifiche nella destinazione urbanistica (ad es. sia stata individuata negli strumenti urbanistici come area consolidata) si applicano le norme del RUE vigenti per il rispettivo ambito urbanistico.

Relativamente al presente punto si ritiene doveroso evidenziare che: l'intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune, se siano trascorsi oltre 10 anni dalla fine dei lavori di urbanizzazione, deve corrispondere gli oneri di U1, U2, Costo di Costruzione.

Non si capisce perchè le opere di U1 che siano state prese in carico e quindi collaudate, debbano ritornare nel conto degli oneri che in questo caso vengono pagati due volte.

Si chiede pertanto l'eliminazione degli oneri U1 se già forniti in precedenza.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA NORMA DI RUE PERTINENTE GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

TESSUTO URBANIZZATO: eliminazione di fattori limitativi per piccoli interventi.

Premesso che la proposta di modifica alla legge regionale n.20/2000, come da bozza del progetto di legge recante DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO, è volta alla conservazione del territorio, con l'orientamento generale di limitarne il consumo e l'obiettivo *"del consumo di suolo a saldo zero"* (CAPO I, Art.5) attraverso strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica che favoriscano il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato, visto che taluni aspetti del vigente RUE ed in particolare delle norme che regolano gli interventi sugli ambiti AUC_ paiono in netto contrasto con la volontà del legislatore regionale, oltreché di difficile e o impossibile attuazione così come estese, si ritiene opportuno proporre la modifica.

La seguente proposta di revisione e modifica, oltre a perseguire gli obiettivi fissati dalla legge regionale, consentirà nell'immediato di dare attuazione ad una serie di interventi all'interno del territorio urbanizzato, dando favorevole riscontro alle numerose richieste pervenute in tal senso dalla cittadinanza.

Attualmente all'interno degli ambiti urbani AUC_ 1.2, 1.3, 1.4, con le vigenti norme di RUE, gli interventi di ampliamento dell'esistente sono pressoché non attuabili, in quanto l' Art.4.2.3 AUC_1.2, 1.3, 1.4, escludendo la casistica di completa demolizione dell'esistente, per gli ampliamenti prevede che gli stessi **siano condizionati ad una riqualificazione energetica dell'edificio preesistente** e ciò, nel caso di più proprietà all'interno dello stesso fabbricato, di fatto comporta l'IMPOSSIBILITA' di intervento in ampliamento, fermo restando che per la porzione oggetto di ampliamento debbano essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di sicurezza statica e contenimento dei consumi energetici.

Così come strutturata la norma, nella maggioranza dei casi, il soggetto interessato ad eseguire un ampliamento anche al solo fine di migliorare la fruibilità di un'unità esistente, si trova a dover coinvolgere parti terze che non è detto abbiano a loro volta interesse ad attuare miglioramenti agli impianti della propria porzione di fabbricato, al solo fine di consentire ad altri di eseguire lavori di ampliamento.

Tale limite è di natura oggettiva, in quanto nella maggior parte dei casi i fabbricati e l'edificato in genere, se costituiti da più unità immobiliari, non sono di un unico proprietario e per tanto, stante la normativa esistente con le limitazioni imposte, negli ambiti AUC_ non si riesce ad operare con intervento di RE ed ampliamento.

Detta limitazione, cioè l'obbligo ad intervenire sull'intero quando la necessità è solo di una parte, dovrebbe essere tolta dalle norme di attuazione al comma 3, ambiti AUC 1.2 e comma 5, ambiti AUC 1.3 e AUC 1.4

In questo modo, in coerenza con gli obiettivi regionali di limitare il consumo del territorio, *privilegiando il riuso dei suoli urbani con interventi di sostituzione ed addensamento urbano*, sarebbero possibili numerosi interventi che di fatto andrebbero incontro alle richieste di miglioramento ed aumento della potenzialità residenziale, pur rimanendo all'interno degli ambiti già urbanizzati.

Con le stesse finalità, relativamente agli ambiti AUC_1.3 ed AUC_1.4, si ritiene non coerente con gli obiettivi della legge, la differenziazione tra lotti edificati e lotti ineditati, in quanto nel caso di lotti edificati, la Sc del possibile ampliamento è calcolata sull'esistente e non sull'indice di UF del lotto stesso, con l'evidente spreco di potenzialità in tutti quei casi ove il lotto, pur costruito, sia interessato da una modesta edificazione.

Si ritiene maggiormente rispondente ai dettati della norma regionale, l'utilizzo del parametro di UF max previsto per la specifica zona, sia nei casi di NC che nei casi di RE con ampliamento o di demolizione successiva ricostruzione, in quanto in questo modo sono sfruttabili appieno le potenzialità edificatorie dei lotti a cui possono essere ulteriormente aggiunte le premialità previste all'art.4.2.3 comma 1bis (... *in applicazione ai criteri di cui all'art.7ter della L.R. 20/2000, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga le seguenti prestazioni di qualità superiori a quelle minime obbligatorie...*) anche ribadite agli articoli 7 e 8 del progetto di legge.

Relativamente all'ambito AUC_1.2, lettera c), non si ritiene necessario il periodo ... *nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest* ... in quanto l'incremento di Su determinato dalla chiusura a vetrate di logge, dovrebbe essere svincolato dall'attuazione di interventi generali sull'edificio per le stesse

motivazioni sopra esposte, essendo le facciate, nella maggior parte dei casi, condominiali e quindi di difficile o impossibile operare il potenziale ampliamento con il vincolo imposto.

Le modifiche al RUE così come proposte, oltre a facilitarne la lettura e di conseguenza una più agevole applicazione, rispondono sia alle esigenze di chi si trova a dover operare nel territorio urbanizzato, sia ai dettati ed obiettivi stabiliti dalla normativa regionale, volti al “risparmio “ di suolo, andando a potenziare e favorire gli interventi sul territorio già urbanizzato, mediante semplificazione della normativa e premialità negli interventi di qualificazione edilizia, siano essi verso la sismicità o verso il risparmio energetico, consentendo un razionale utilizzo del territorio già “consumato”.

La semplificazione delle norme, facilmente attuabile attraverso una schematizzazione generale delle possibilità di intervento su ogni singolo ambito territoriale, che non lasci spazi ad interpretazioni soggettive, ed elimini tutti quei limiti incomprensibili, dettati non tanto da norme sovraordinate di pianificazione o legislazione, quanto da non meglio definibili prese di posizione (una su tutte: assenza di finestre nelle autorimesse, art.4.6.14 comma 1, lettera b), perché? In base a quale norma? Quale criterio? Utilizzare la luce elettrica anche di giorno? Perché? Non poter ventilare l'ambiente? Perché?...) consentirebbe già con un minimo impegno, di favorire una ripresa o meglio di non affossare del tutto la già flebile attività economica del settore edile.

11) Art. C.3.5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE (con esclusione della chiusura di tettoie o porticati a livello terra), nonché D. Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.

2. Negli interventi di RE comportanti la completa demolizione e ricostruzione nonché in quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza, sono consentite modifiche rispetto all'area di sedime sempreché rientrino nelle varianti non essenziali come definite dalla normativa regionale in materia. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni del RUE per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi. Nel solo caso di edifici ricadenti in zone di rispetto previste dalla legislazione vigente la ricostruzione dovrà avvenire trasladando il sedime del fabbricato in area esterna alla fascia di rispetto e più prossima

all'ubicazione originaria, purché ciò non contrasti con altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC; per quanto riguarda gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale sono fatte salve le specifiche disposizioni previste dal codice della strada.

3. Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di Sc costituiti da un'unica unità immobiliare (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del seguente comma 6), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del Vt, nei limiti del 20%.

3 bis. In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, per gli edifici di cui al comma 3, qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso siano legittimamente in essere dei manufatti edilizi di dimensioni modeste (quali depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali, autorimesse e magazzini), aventi funzione accessoria e pertinenziale, è ammessa la loro demolizione ed il recupero delle relative superfici in ampliamento all'edificio principale abitativo, oppure per la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi a destinazione accessoria alla funzione abitativa

Non è comunque ammesso il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui al presente comma.

3ter. Gli interventi di cui ai comma 3 e 3 bis sono ammissibili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- l'intervento non deve comportare l'integrale demolizione dell'edificio principale e non deve dare luogo alla realizzazione di più unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare;

- SC massima dell'unità edilizia non superiore a mq. 180;

- l'intervento contempra la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni (L.R. 19/2008 e succ. mod.);

- devono essere rispettati i requisiti di efficienza energetica dell'edificio e degli impianti ai sensi delle norme vigenti;

- le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio siano coerenti con il contesto rurale e rispettino le norme di qualità di cui al successivo Capo B.3.5..

Qualora il richiedente sia un IAP, sono applicabili le disposizioni più favorevoli di cui al successivo art. C.3.6.1 .

4. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte III del D.Lgs.n.42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di RE ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente.

5. Gli interventi di cui al comma 3 non sono ammessi nelle aree soggette a vincoli di cui agli articoli 2.5, 2.7, 2.10 (ad esclusione delle aree ricomprese nella Riserva naturale orientata di Sassoguidano per le quali valgono le specifiche norme regolamentari), 2.12, 2.17 comma 1 lettera a) del PSC.³²

Gli interventi di cui al comma 3 bis non sono ammessi nelle aree soggette a vincoli di cui agli articoli 2.4 comma 2 lettera a), 2.5, 2.7, 2.10, 2.12, 2.17 comma 1

lettera a) del PSC.³³

6. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

³² E sono comunque, naturalmente, subordinati alle ulteriori condizioni e limitazioni di cui ai restanti articoli del Titolo II del PSC se ed in quanto applicabili.

³³ E sono comunque, naturalmente, subordinati alle ulteriori condizioni e limitazioni di cui ai restanti articoli del Titolo II del PSC se ed in quanto applicabili.

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7)	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6. Inoltre è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato). Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 150, con arrotondamento matematico (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi d1, d2, d3, d5, d6, d7): stalle-fienili, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). È ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. Qualora l'edificio sia costruito da più di 10 anni, abbia una Sq compresa fra un minimo di 40 mq. e in massimo di 250 mq., sia costituito da due piani di cui almeno uno chiuso, o da un volume chiuso a doppia altezza, e le strutture verticali portanti siano in muratura, sono ammessi anche gli usi di cui alla precedente lettera a), con le medesime limitazioni riguardo al numero di unità immobiliari ricavabili. Questa disposizione non si applica alle tettoie o porticati aperti, che non vanno quindi computati nella Sq..
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle

	simili	funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi b6, c1, c2, c3, c4,), compreso l'eventuale alloggio annesso	È ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per le funzioni agricole d1, d2, d3, d5, d6, d7 o per l'uso c4. - l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2..
g)	Stazioni di servizio all'auto, (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso cambio d'uso)

7. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola, o zootecnica (di cui alla lettera d della tabella precedente) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

8. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

9. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.

10. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connessa comporta, per le unità poderali agricole a cui erano asservite gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i

seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito del frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad esse connesse è preclusa per 10 anni dalla data di trascrizione di cui al comma 7 dell'art. 36 della LR 24/2017. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione

OSSERVAZIONE GENERICA ALLA MODIFICA DELL'ex ART. 4.6.3 DEL RUE VIGENTE

La L.R. 20/2000 all'Art. A-21 comma 1 riporta che *“Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente.”*. Al comma seguente si precisa che il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto comunque della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 dell'allegato. Viene altresì precisato che il RUE si conforma ai seguenti principi:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

Sono dunque chiare ed inequivocabili le intenzioni del Legislatore Regionale in tema di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola stessa: usi compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con il contesto ambientale, con la possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni dei volumi esistenti senza alcuna precisazione dimensionale o rimando esplicito ad altra norma, con il solo limite di realizzare un'unica unità immobiliare; in concreto l'attuazione di tali principi fondamentali viene demandato alla disciplina del RUE di ogni singolo Comune.

Il Comune di Pavullo, al momento della redazione del RUE, con la formulazione attuale dell'art. 4.6.3 ha, a nostro giudizio, bene interpretato i principi sopra esposti in quanto ha dato la possibilità di recuperare gli edifici ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del comma 6, ammettendo anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del V_t , fino a raggiungere una quota ben precisa di Superficie Complessiva fissata in 150 mq, purchè l'edificio resti monofamiliare e si provveda all'adeguamento sismico ed energetico del fabbricato ristrutturato.

Tale possibilità d'intervento, come riscontrato nella quotidianità, risolve al contempo due problematiche piuttosto diffuse nel nostro territorio: recuperare fabbricati ormai in disuso poiché l'attività agricola è cessata e realizzare un'abitazione in campagna dove risiedere

stabilmente (magari l'abitazione per il figlio) o solo saltuariamente, con tutto ciò che ne consegue per l'economia in generale. Del resto sono sempre più frequenti i casi di giovani che essendosi dovuti trasferire lontano dal luogo di nascita per motivi di lavoro, alla morte dei genitori/parenti ricevono in eredità immobili in territorio rurale che senza la possibilità d'intervento in menzione, in quanto minimamente interessati ad iniziare una nuova attività agricola, lascerebbero in completo stato di abbandono con tutto ciò che ne comporta anche e soprattutto a livello paesaggistico.

Relativamente al valore fissato di 150 mq di SC, lo si ritiene un parametro congruo con la destinazione d'uso di abitazione per un normale nucleo familiare di 4 persone. A riprova di ciò anche i RUE di altri Comuni della Provincia quali Maranello e Sassuolo prevedono possibilità di ampliamento fino al medesimo valore di 150 mq di Superficie Complessiva.

Se si volesse cogliere tale occasione per migliorare ulteriormente questo articolo si potrebbe fissare, oltre al limite massimo di 150 mq di SC, anche una superficie minima per gli edifici costituiti da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo per poter intervenire con l'ampliamento fino a 150 mq di SC, limite minimo ipotizzabile in 40 mq di SC.

In conclusione, non si ritiene opportuno, considerato anche il perdurare di questa difficile e complessa situazione economica, che l'Amministrazione intervenga su tale articolo limitandone la portata poiché, lo si ripete, a nostro giudizio, coglie in pieno i principi della Legge Regionale 20/2000, principi ribaditi anche nella bozza della nuova Legge Regionale che dovrebbe essere approvata entro l'anno in corso.

Tuttavia da una analisi dei punti di cui all'art.C.3.5.3 dell'attuale variante al RUE n.2/2020 si rileva quanto segue:

- al punto 1) viene prescritto che tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.

Sarebbe preferibile limitare tale prescrizione ai soli edifici che presentino caratteristiche di tale tipo in quanto al momento la stragrande maggioranza dei fabbricati sparsi sul territorio rurale è stata realizzata negli anni 50/60 ed oltre e non presenta nessuna delle forme architettoniche storiche locali.

- al punto 2) nel solo caso di edifici ricadenti in zone di rispetto previste dalla legislazione vigente, la ricostruzione dovrà avvenire traslando il sedime del fabbricato in area esterna della fascia di rispetto e più prossima all'ubicazione originaria, pur che ciò non contrasti con altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC; per quanto riguarda gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale sono fatte salve le specifiche disposizioni previste dal codice della strada.

Sarebbe preferibile limitare la prescrizione ai soli casi in cui l'attuatore sia proprietario di terreno di sufficiente ampiezza a permettere lo spostamento oltre la fascia di rispetto, in quanto in caso di possesso esclusivo di una modesta area tutta ricompresa in tale fascia l'ipotetico attuatore non avrebbe la possibilità di provvedere all'intervento di RE mediante demolizione e ricostruzione anche fedele dell'edificio esistente.

In merito ai punti 3) 3 bis) 3 ter) del presente articolo si ritiene doveroso consigliare che l'intervento di ampliamento o di RE con incremento del Vt, nei limiti del 20% dovrebbe essere associato e in aggiunta agli interventi di cui al comma precedente, per gli edifici di cui al comma 3, qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale o comunque in contiguità ad esso siano legittimamente in essere dei manufatti edilizi di servizio (quali depositi attrezzi, ricoveri per animali, autorimesse e magazzini), aventi funzione accessoria e pertinenziale per i quali deve essere ammessa la loro demolizione ed il recupero delle relative superfici in ampliamento all'edificio principale abitativo, o per la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi a destinazione accessoria alla funzione abitativa.

Relativamente alla definizione di area di pertinenza si richiede espressamente di non utilizzare per la dimostrazione delle pertinenziali la metodologia in uso attualmente dallo SUE consistente nell'accorpamento catastale delle particelle di terreni e fabbricati, operazione che comporta notevole onerosità e a volte stante l'ultimo vademecum emesso dall'agenzia delle entrate territorio per l'inoltro delle pratiche Docfa l'impossibilità di eseguirne tali operazioni.

In quanto alle modeste dimensioni non è dato capire quale ne sia la definizione. A nostro avviso è sufficiente che l'edificio di servizio sia leggermente più piccolo del principale esempio: edificio principale mq. 140, edificio di servizio da accorpare mq.125 ok alla demolizione, ricostruzione, accorpamento o realizzazione di ulteriori superfici di servizio a sé stanti nell'area di pertinenza.

Relativamente al non ammettere il recupero di tettoie e baracche riteniamo discutibile l'argomento in quanto normalmente nel territorio rurale sono addossate agli edifici principali anche di servizio tettoie e baracche regolarmente ed urbanisticamente legittimate, o solamente accatastate in quanto risalenti a data anteriore al 01/09/1967.

Nella modifica al RUE proposta non è contemplato il caso di presenza di un edificio inferiore ai 150 mq già costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo e cosa possa essere ad esso accorpato in presenza di fabbricati accessori da recuperare. A nostro avviso in questo caso dovrebbe essere concesso legittimamente la possibilità di poter realizzare 2 unità di tipo abitativo corredate di rispettive autorimesse.

12) Art. C.3.5.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale

1. Per gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data di adozione delle presenti norme che non siano dotati di autorimesse pertinenziali nella misura di un 1,5 posto auto per ogni unità immobiliare, e per i quali non sia possibile realizzare tale dotazione attraverso il riuso di locali di servizio o corpi di fabbrica pertinenziali o tettoie o edifici di servizio agricolo non tutelati facenti parte del medesimo complesso insediativo (l'impossibilità va dimostrata in sede progettuale nell'ambito del titolo abilitativo), oltre agli interventi ammessi ai sensi dei precedenti artt. 4.6.3 e 4.6.4, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in una delle seguenti modalità:

- a) in posizione interrata nell'area di pertinenza, senza limiti dimensionali,
- b) in un nuovo corpo accessorio in posizione staccata dall'edificio principale o in aderenza ad esso, avente le seguenti caratteristiche: assenza di finestre, altezza massima in gronda di m. 2,60, copertura a falde in coppi, superficie netta (escluso muri perimetrali) massima di mq. 30 per alloggio, con un massimo di mq. 60 per ciascun edificio abitativo. Per gli edifici tutelati di cui ai precedenti art. 4.1.2 e 4.6.4, tale manufatto è ammesso solo in posizione staccata e non in aderenza. Nel solo caso in cui sia seminterrato è ammessa anche una copertura piana.
- c) in forma di pergolato di cui al precedente art. 5.1.12 con i medesimi limiti dimensionali di cui alla lettera c).

Alla lettera b) del presente articolo si continua ad insistere con il prescrivere la realizzazione di finestre nei corpi accessori destinati ad autorimessa. Non è ammissibile tale atteggiamento in quanto tali locali dovrebbero essere arieggiati e premettere anche la presenza di persone all'interno dedite alle normali mansioni di manutenzione alle vetture, costrette per la seguente norma ad utilizzare perennemente energia elettrica con aumento delle emissioni di CO2 nell'ambiente circostante. Si richiede espressamente di poter dotare le autorimesse di idonea finestratura anche limitata.

13) Art. C.3.5.15 - Edifici abitativi ricadenti all'interno di una frana attiva

1. Nel caso di edifici esistenti ad uso abitativo che ricadano all'interno di un'area classificata dal PSC come frana attiva, ovvero ricadano in aree di possibile evoluzione, come definite all'art. 2.17 delle Norme del PSC, oltre a quanto consentito ai sensi del citato art. 2.17 del PSC, è ammissibile anche l'intervento che preveda la demolizione e correlata ricostruzione di un nuovo edificio abitativo in altra area del territorio rurale, alle seguenti condizioni:

- la ricostruzione avvenga all'esterno dell'area di frana o di possibili evoluzioni nella posizione più prossima all'ubicazione originaria;
- l'edificio ricostruito presenti le medesime caratteristiche tipologiche e volumetriche di quello demolito;
- nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC;
- esistenza, o contestuale realizzazione a carico dell'interessato, delle opere di urbanizzazione minima di cui all'art. C.2.1.1 comma 3.

Riteniamo opportuno precisare quanto segue:

OGGETTO: APPLICAZIONE DEL RUE, ex Art. 4.6.15 e PSC, Art. 2.17:

Partiamo dalla vecchia normativa per potere giungere a quanto previsto nella Variante al Rue.

La nostra analisi, verte unicamente su quanto è contenuto in quei due articoli di RUE e PSC e non ha bisogno di rimandi a pareri di enti superiori quali la provincia, per domande a suo tempo negate riguardanti la classificazione di frana attiva (Domanda. n. 15 prot. 6630 del 15/04/2013, respinta, con oggetto diverso).

Si chiede di rimanere a quanto approvato nel RUE.

L' Art. 4.6.15 del RUE, regola l'applicazione della cosiddetta delocalizzazione di fabbricati rurali, posti in prossimità di zone franose;

lo stesso, richiama " nei limiti del rispetto del richiamato art. 2.17 del PSC, è ammissibile anche l'intervento di demolizione e correlata ricostruzione ...".

quindi, occorre rifarsi al PSC e a quel punto;

- il punto 2.17, comma 1, lettera a), definisce cos'è una frana attiva, così come rappresentata nel PTCP della provincia di Modena; in queste aree, valgono le prescrizioni (P) e le direttive (D) di cui ai commi seguenti; in particolare si richiama:

(P) 3. [...] Le distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive, in funzione della loro possibile evoluzione, sono stabilite attraverso la redazione di specifiche indagini d'ordine geologico-geomorfologico-idrogeologico e geognostiche, a cura di tecnico abilitato; tale limite non deve mai essere comunque inferiore a 20,0 m dal bordo frana. A tali aree contermini si applicano le medesime norme di cui al presente comma e al precedente comma 2.

Ora : **le frane attive** sono certamente quelle identificate nel PTCP, con il loro bordo; **le distanze di rispetto da tali limiti, limiti** fissati dalle piante di PTCP, **sono invece fissate da indagini specifiche, condotte da tecnico abilitato, geologo;**

Queste indagini, cosa debbono produrre, DEBONO, NON POSSONO, in quanto il capoverso sopra recita " SONO STABILITE " e quindi è lo stesso PSC che prevede l'indagine sulle frane attive, " in funzione della loro possibile evoluzione " :

- **la distanza** che, a detta del geologo, deve essere di rispetto dai limiti prefissati dalla provincia nel PTCP, distanza che lo stesso PTCP assume in un minimo di 20 ml. Significa cioè che il geologo, in presenza di frana attiva, **deve indagare e relazionare** sulla distanza di rispetto, di un fabbricato, da tale frana;

- **distanza** che deve essere maggiore o uguale di 20 ml., rispetto al bordo della planimetria del PTCP;

- **distanza** che quindi si lega alle caratteristiche del sito e della frana attiva vicina, e di cui occorre tenere conto, nel rispetto, da parte del PSC, del fatto che la frana attiva per sua natura non è ferma.

Questa indagine, obbligatoria nel PSC, cosa determina:

la identificazione di eventuali altre aree, contermini al perimetro di frana attiva da PTCP, come aree pericolose a cui si applicano le medesime norme del comma 3 e 2 delle frane attive e quindi il tutto si CONCRETIZZA in un allargamento e nuova delimitazione della frana attiva, così come risulterà dall'indagine geologica condotta.

Questa è la lettura della norma, che non crediamo di parte, per cui :

- visto il rimando dell'art. 4.6.15 del RUE all' art. 2.17 del PSC;

- vista la prevalenza normativa del PSC sul RUE;

- visto **l'obbligo da PSC** di produrre, per vedere l'evoluzione della frana attiva, indagini specifiche; queste indagini specifiche debbono pur produrre qualche risultato, così come vuole il PSC, da fare calare sul RUE !

Il risultato deve essere quello di misurare da queste indagini la distanza introdotta dal RUE per consentire la delocalizzazione, cioè entro i 20 ml., perchè è l'indagine, da fare obbligatoriamente, che mi identifica un nuovo perimetro di frana attiva.

Immaginiamo ora gli sviluppi di un'altra lettura della norma di RUE, art.4.6.15:

- **misurare dalla pianta del PTCP i 20 ml., condizione indispensabile per potere delocalizzare il fabbricato.**

- **la correttezza di tale lettura, deve presupporre una risposta a tale quesito:**

- **se quest'altra lettura è giusta, perchè il PSC ha introdotto e richiede espressamente questa indagine sull'evoluzione della frana attiva ?**

- **quale poteva essere l'obiettivo**, se non tenere conto dell'evoluzione della stessa frana attiva, del suo modificare il perimetro, il coronamento o bordo, se non certificare la differenza tra un'indagine condotta nel 2009, produzione del PTCP, e la realtà in evoluzione delle frane attive ?

- **se non si volevano complicazioni o letture dubbie, il PSC poteva riferirsi alle sole carte del PTCP e non richiedere indagini suppletive che, qualche scopo lo devono pur avere!**

E quale scopo se non tenere conto del modificarsi della frana attiva e quindi della realtà prodotta dal suo divenire ?

Quindi, il PSC non si riferisce solo alle carte di PTCP, ma prevede e richiede indagini, ulteriori sulle carte di PTCP e quindi vuole seguire l'evoluzione e la realtà della frana attiva . Questa è la nostra lettura e ci sembra giusta .

- **Si potrebbe obiettare che il RUE**, dando una condizione particolare alla delocalizzazione, indica nella distanza dei 20 ml. dal perimetro di PTCP, il limite insormontabile all'applicazione di detta possibilità di delocalizzare.

-**In risposta diciamo: ma allora perchè l'art. 4.6.15 del RUE, richiama l'art. 2.17 di PSC ? significa che da esso discende e occorre tenerne conto, con tutte le implicazioni e gli obblighi del PSC.**

Inoltre le piante del PTCP sono in scala al 10.000 :

quindi 1 mm. = 10 m. , 0.5 mm. sono 5 m. , 2 mm. = 20 ml. !

Si capisce subito che una piccola differenza di lettura nella scala, mezzo millimetro, determina fare errori di 4-5 m. e cioè legare la sorte di un fabbricato, che delocalizza o no, ad una misura così improbabile, con possibilità di errore così elevata.

Proviamo a fare un esempio:

Immaginiamo che dal punto di vista cartografico, con tutta l'incertezza di una misura in scala 1:10.000, un fabbricato, sia letto a 21 ml. dal bordo PTCP;

secondo questa interpretazione, che noi confutiamo, non lo possiamo delocalizzare;

facciamo invece l'indagine che il PSC ci chiede e scopriamo che, rispetto all'evoluzione subita dalla frana attiva, lo stesso fabbricato si trova a 5-10 ml. dal bordo reale della frana e non 21 dal bordo PTCP:

che destino avrà questo fabbricato ?

Non può essere delocalizzato, la frana gli si avvicina ed è destinato quindi al crollo perchè nessuno metterà mano su di esso, data la frana vicina .

E' questo che vuole la normativa? E' questo che vuole l'amministrazione comunale ?

Noi siamo convinti di no, non lo chiede la norma vigente , e nella nostra lettura non ci sono sofismi o equilibrismi normativi;

crediamo e speriamo non lo voglia nemmeno l'amministrazione comunale, visti i tempi; non occorre certo aggiungere difficoltà artificiali al disastrato settore edilizio e al territorio rurale in generale.

Crediamo invece che anche nell'ottica del consumo zero del territorio, una giusta lettura della normativa, sia quella che tende a salvare il patrimonio esistente, attraverso un bilancio zero, cioè demolisco e delocalizzo in presenza di frane, ove la giusta applicazione della norma me lo consenta.

La lettura e applicazione della norma ex art. 4.6.15 del RUE, sulla base di tutto quanto svolto sopra, chiediamo sia la seguente:

- se un fabbricato in zona agricola, si trova vicino ad area di frana attiva, occorre prendere atto delle cartografie del PTCP vigenti ;

- attivare, a cura della proprietà, subito un'indagine, che analizzi e fotografi la situazione in sito ;

- posizionare, attraverso rilievo topografico il bordo frana reale, sul posto;

- analizzare da parte del geologo la situazione e lo stato della frana e valutare quale debba essere, per lui, la distanza di sicurezza di qualunque fabbricato contiguo alla zona franosa;

- a quel punto, rispetto a quel nuovo perimetro, identificato dall'indagine, l'ufficio tecnico potrà vedere se l'art. 4.6.15 è applicabile, avendo preliminarmente soddisfatto l'art.2.17 del PSC;

- se cioè, rispetto a questo nuovo perimetro e non quello statico del PTCP, la distanza del fabbricato in esame è minore o uguale a 20 ml., in modo da potere delocalizzarlo entro il raggio di 1 Km, altrimenti no.

Se la perizia geologica mi dice che le condizioni di sicurezza per il fabbricato esistente, debbono essere ad es. a 30 ml. dal bordo frana reale, ed il fabbricato si trova a 21 ml. dal bordo reale della frana, il fabbricato può essere delocalizzato ? Con l'attuale norma, no. Si trova nelle condizioni del (P)3 del PSC e può solo essere oggetto di interventi che migliorino la sua vulnerabilità o, in alternativa, demolito senza ricostruzione.

Oggettivamente, così come è scritta la norma, non si vede a quale situazione pratica possa essere applicata, visto che dal 2013, approvazione del RUE, nessun caso di questo genere è stato approvato ;

secondo la lettura dell'ufficio tecnico, il fabbricato deve essere a 2 mm., nella scala 1:10.000, dalle carte PTCP, per rientrare nei 20 ml. che consentono la delocalizzazione. Da un esame condotto sulle carte del dissesto da PTCP, non si vede a quale fabbricato possa essere applicata tale norma.

A questo punto, introduciamo quanto prevede la Variante:

Anche nel caso di edifici esistenti ad uso abitativo che ricadano all'interno di un'area classificata dal PSC come frana attiva(art. C.3.5.15, ex art. 4.6.15), la possibilità, già prevista dal Rue, di demolire l'edificio e ricostruirlo in un'altra area all'esterno della frana, viene precisata e circoscritta chiarendo che :

- *La ricostruzione deve avvenire all'esterno dell'area di frana o di possibile evoluzione nella posizione più prossima all'ubicazione originaria.*
- *L'edificio ricostruito deve mantenere le medesime caratteristiche tipologiche e volumetriche di quello demolito.*

E' evidente che l' applicazione di detta norma, così come è scritta, è riservata ai soli fabbricati ricadenti all'interno di una frana attiva, avendo tolto “ il franco di 20 ml. dal perimetro della frana “, quindi, è restrittiva rispetto alla norma di RUE, senza avere chiarito nessuno dei dubbi legati all'interpretazione del vecchio art. 4.6.15, che sono :

- Come viene determinata dall'ufficio la perimetrazione di una frana attiva: al momento legandosi alla sola lettura delle carte del PTCP e quindi con margini di errori grandi, senza adottare l'analisi geologica prevista dal PSC, così come spiegato prima.
- Tale lettura determinava incertezze nella determinazione del franco di 20 ml. prevista per la delocalizzazione.

A questo punto nell'incertezza generale, si tratta di capire quale sia la volontà dell'amministrazione:

Recuperare o no fabbricati entro frana attiva o ad una vicinanza tale da comprometterne il recupero ?

-se la volontà dell'amm.ne è recuperare questi fabbricati , perlopiù ruderi, allora la norma deve essere scritta non restringendo il campo di applicazione attuale , ma semmai estendendolo e chiarendo che :

- **Il perimetro di frana attiva e di possibile evoluzione** parte dalle carte del PTCP e si sviluppa sul rilievo del geologo, il quale tiene conto della realtà esistente mentre le carte del PTCP sono molto datate e quindi imprecise, poiché non tengono conto dell'evoluzione della frana stessa;
- **Da questo rilievo di fatto, entro il franco di 20 ml.** , i fabbricati che vi ricadono, possono essere delocalizzati, *nella posizione più prossima all'ubicazione originaria* dice la nuova norma;
- *nella posizione più prossima* è **riduttivo rispetto alla norma vecchia** che prevedeva il trasferimento entro 1 Km. e qui vi si legge la volontà normativa di regolare tale delocalizzazione per evitare un temuto recupero sparso, al di fuori del controllo non si capisce di chi, il Comune, la Provincia, la Regione; si potrà convenire che tale espressione è vaga e lascia spazio ad interpretazioni soggettive per cui delle due l'una :
 - **Se si vuole lasciare questa possibilità interpretativa all'ufficio, si lasci la norma così;**
 - **Se si vuole chiarire e marcare la volontà dell'amm.ne di recuperare tali fabbricati,** tenendo conto che un fabbricato così come da noi collocato è comunque un fabbricato irrecuperabile lì vicino alla frana,
 - allora si lasci la possibilità di de localizzare in terreni fuori da pericolo frana,
 - lasciando il franco dei 20 ml. dal perimetro frana rilevato sul posto,
 - introducendo una congrua distanza dal perimetro della frana così rilevata per la delocalizzazione,
 - anche riducendolo rispetto al Km. della vecchia norma, **ma non passando dal Km. alla posizione più prossima.**

Questa ci sembra la posizione normativa giusta e coerente con la volontà di recuperare quanto possibile del patrimonio rurale abbandonato e colpito da una disgrazia come un evento franoso, assimilabile ad un terremoto e ci auguriamo venga fatta propria dal Comune di Pavullo nel Frignano.

Pavullo nel Frignano, 12 Luglio 2020

I TECNICI

[Handwritten signature]



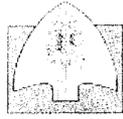
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Comune di Pavullo nel Frignano
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0017663 del 04/09/2020
Class: 06/01



Coldiretti Modena



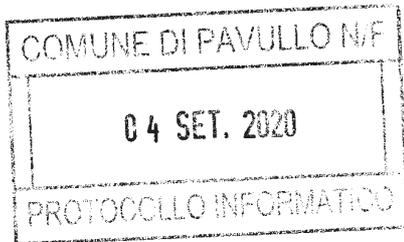
AGRICOLTORI ITALIANI
EMILIA CENTRO

Federazione Provinciale Coldiretti Modena
Ufficio Zona di Pavullo n/f

Responsabile: Angelo Vescogni
Piazza Borelli n° 2, Pavullo n/f Tel. 0536 20702
e-mail: angelo.vescogni@coldiretti.it

Confederazione Italiana Agricoltori
Ufficio Zona di Pavullo n/f

Responsabile: Laura Carzoli
Piazza Cesare Battisti n° 6, Pavullo n/f Tel. 0536 21152
e-mail: l.carzoli@cia.it



Pavullo nel Frignano 6 Agosto 2020

Erg. Sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano

Oggetto: Osservazioni Norme Piani Urbanistici Comunali e PUC.

Con la presente ci preme evidenziare in modo particolare un'osservazione in merito agli interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli).

Al comma 1 lettera b all'ART. C.3.6 viene riportato *“interventi di NC, o ampliamento di edifici esistenti, solo qualora necessari per migliorare il benessere degli animali ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 98/58/CE e dalla Legge n. 526/99 o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità zootecnica biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.”*

Chiediamo che venga eliminata la frase *“ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili”* in quanto appare assai stridente con l'evoluzione e i cambiamenti che le aziende agricole con allevamenti stanno attraversando negli ultimi anni. Si assiste infatti a una sempre maggiore razionalizzazione delle risorse e dei fattori produttivi volti a ridurre i costi di produzione degli allevamenti riducendo pertanto il numero delle strutture dedicate agli allevamenti, incrementando invece il numero dei capi per allevamento.

L'evoluzione tecnologica, con il conseguente incremento della meccanizzazione e robotizzazione degli allevamenti, non si presta ad essere adottata da tante piccole realtà produttive di allevamento si esprime invece al meglio negli insediamenti produttivi di allevamento con un maggiore numero di capi allevati.

I limiti all'estensione nel numero dei capi allevabili degli allevamenti produttivi sono già comunque vincolati dalle normative di tutela ambientale in materia di spandimento dei reflui zootecnici ed emissioni in atmosfera.

Riteniamo pertanto molto penalizzante impedire l'incremento dei capi negli interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti. Potrebbero, in via del tutto eccezionale, essere posti limiti all'aumento del numero dei capi allevabili ma impedirne completamente l'aumento risulta fortemente penalizzante per le imprese agricole con allevamento zootecnico.

Per quanto riguarda inoltre la disciplina relativa a gli edifici ad uso Agrituristico si evidenziano i seguenti punti di criticità:

La variante in adozione si prefigge, tra le altre cose, di apportare *“modifiche finalizzate a precisare le possibilità di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti in zona agricola non soggetti a vincoli di tutela”*.

Si rileva che, nel solco di tale obiettivo, è stata apprezzabilmente riordinata la disciplina dei servizi accessori e delle attrezzature sportivo-ricreative ammissibili sia nell'ambito del recupero abitativo che nell'ambito delle strutture adibite ad ospitalità agrituristica, ma a tal proposito, le scriventi Associazioni di Categoria intendono sottoporre all'Amministrazione Comunale l'opportunità di ricomprendere all'interno di tale azione una più incisiva promozione del settore agrituristico, che nel particolare frangente economico, nell'ambito del cosiddetto *“turismo di prossimità”*, può rappresentare un valido sostegno all'economia locale e alla cura del territorio. L'attuale normativa fissa in 220mq la superficie coperta massima ammissibile per una struttura agrituristica (Art. C.3.5.8 4.6.8, comma 3), laddove i volumi esistenti si rivelino carenti di spazi necessari per la ricettività.

Si chiede - in questa fase - di elevare in quota minima tale soglia, estremamente contenuta se paragonata all'entità di strutture simili in altri contesti territoriali che hanno concretizzato politiche di marketing territoriale e di turismo verde (trentino alto Adige, ad esempio). Si ritiene che possa essere assunto quale dimensionamento corretto, senza entrare in contrasto con la VALSAT che governa le scelte del Piano, l'allineamento al valore massimo di 250 mq di Sq, che è già assunto dal PSC RUE quale valore limite per la recuperabilità dei fabbricati produttivi in territorio rurale. Come previsto dall'art. C.3.5.3 4.6.3 -

"Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela" ammette una superficie compresa fra un minimo di 40 mq e un massimo di 250 mq: pertanto la dimensione di 250 mq che noi richiediamo, risulta già valutata, benché con finalità non identiche, quale superficie sostenibile e proporzionata agli insediamenti esistenti.

In ordine al tema del recepimento "di Leggi e di altri atti normativi nazionali e regionali vigenti" citato tra le azioni della variante in particolare per quanto riguarda gli usi ricettivi non tradizionali, si evidenzia che non è contemplata dal RUE la fattispecie dell'agricampeggio, previsto dalla normativa regionale e disciplinato, della LR 4/09, dalla Delibera Regionale 1778/2009 'Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole' all'art. 16.5, che è spesso oggetto di linee di finanziamento a fondo perduto in attuazione di programmi europei. Le scriventi Associazioni di categoria evidenziano la difficoltà che gli agricoltori gestori di attività agrituristiche - nostri associati - incontrano a soddisfare i requisiti igienico sanitari richiesti, che prevedono una dotazione minima di due servizi igienici, due docce e due lavabi ogni cinque piazzole o frazione di cinque, in quanto tali interventi non sono ammessi dal RUE.

Si chiede pertanto di disciplinare anche tale casistica, considerando che le piazzole devono avere per legge una superficie di pertinenza di almeno 60 mq pertanto, pur sussistendo l'obbligo di incardinare la distribuzione delle stesse attorno al nucleo costruito esistente adibito ad agriturismo, l'ubicazione dei servizi difficilmente potrà essere collocato all'interno del volume principale per questioni di prossimità.

Federazione Provincie Coltivatori Diretti
Uff. Zona Casale e Serramazzoni
Il Segretario di Zona

Angelo Vescogni

I Responsabili
di Zona

Laura Carzoli





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO TERRITORIO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E
CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Allegato alla proposta n. 204/2021

Oggetto: VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, ADOTTATA
CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Pavullo nel Frignano, 30/03/2021

Sottoscritto dal Direttore
dell'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO
TERRITORIO
(MANZINI LORENZA)
con firma digitale





**Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena**

AREA SERVIZI FINANZIARI

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Allegato alla proposta n. 204/2021

Oggetto: VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Pavullo nel Frignano, 30/03/2021

Sottoscritto dal Direttore
dell'Area Servizi Finanziari
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 15 del 31/03/2021

Oggetto: VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO,
ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 03/04/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Pavullo nel Frignano, 03/04/2021

Sottoscritto dal
Il Responsabile della Pubblicazione
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 15 del 31/03/2021

Oggetto: VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO,
ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 31/03/2021 .

Pavullo nel Frignano, 03/04/2021

Sottoscritta dal
Vice Segretario Generale
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

Dichiarazione di conformità

La presente copia informatica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2021 avente ad oggetto: "VARIANTE N. 2/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 DEL 27.04.2020: APPROVAZIONE." che precede, composta di n. 197 pagine, è conforme al documento informatico originale sottoscritto digitalmente e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo nel Frignano, 03/04/2021

Sottoscritta dal
Vice Segretario
(Dott. FABRIZIO COVILI)
Con firma digitale