



COMUNE DI PREDAPPIO

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **90** Data: **22/12/2010**

OGGETTO: RUE - INTERPRETAZIONE AUTENTICA: INSERIMENTO DISCIPLINA SUB-AMBITI CONSOLIDATI ESISTENTI DA COMPLETARE A13 (TE2); CHIARIMENTI ZONA AGRICOLA (DISCIPLINA EDIFICI DIROCCATI E RUDERI, USOU1, CAMBIO D'USO).

Il giorno **22 Dicembre 2010**, alle ore **20.30**, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunito il consiglio comunale.

All'appello risultano:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
PROF. GIORGIO FRASSINETI	S	VETRICINI LIVIO	S
BILLI FRANCESCO	S	VETRICINI MATTIA	G
CIMATTI LORETTA	S	ZUCCHIATTI MARIE LINE	S
COROMANO MANUELE	S	CANALI ROBERTO	S
FUCCI ELISA	S	FERRINI ANGELA	G
LEONESSI FAUSTO	S	ROLLI PIER FRANCO	S
SPAGNOLI CARLO	S	TURCI GASTONE	S
VALLICELLI ANNA MARIA	S	VALLICELLI GIANCARLO	S
VENTURI CHIARA	S		

Presenti n. 15

Assenti n. 2

Partecipa il segretario comunale **DOTT.SSA SILVIA SANTATO**.

Vengono nominati scrutatori i signori: COROMANO MANUELE, ZUCCHIATTI MARIE LINE, TURCI GASTONE.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il SINDACO **PROF. GIORGIO FRASSINETI**, assume la presidenza della seduta che è pubblica e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con propria deliberazione n. 16 del 31/03/10 è stato approvato, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 20/2000, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Considerato che l'art. 3.7 delle Norme "Ambiti A13(TE2) - Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente edificati: destinazioni d'uso e parametri edilizi" non disciplina, per un errore di stampa, i Sub-Ambiti TE2 (Sub Ambiti consolidati esistenti da completare) benché nella tavola "Individuazione dei Sub-Ambiti - Fiumana" il lotto indicato al NCT del Comune di Predappio al fg. 101 part. 72 sia classificato proprio come TE2;

Ritenuto necessario ed opportuno disciplinare il detto Sub-Ambito e di conseguenza la succitata area, inserendo specifico comma 7 all'art. 3.7 delle Norme nel quale saranno indicati in particolare:

- gli usi e le condizioni d'intervento prendendo come riferimento quelli del Sub-Ambito TE1 (Sub-Ambiti consolidati saturi) di cui al comma 6 dello stesso articolo;
- le categorie d'intervento, gli indici e i parametri edilizi prendendo come riferimento quelli del Sub-Ambito PE2 (Sub-Ambiti consolidati esistenti da completare) di cui al comma 7 dell'art. 3.4 "A13(PE) - Ambiti per attività produttive esistenti, totalmente o prevalentemente edificati";

Considerato che l'art. 3.13 delle Norme "Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela", al comma 4 e 5 disciplina gli interventi ammissibili rispettivamente nei casi di edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti e nei casi di edifici allo stato di rudere utilizzando espressioni difficilmente interpretabili e che in alcuni casi contraddicono con quanto indicato nell'allegato alle stesse Norme "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola" e nelle schede del censimento degli edifici in zona rurale, nonché con quanto riportato all'art. 3.7 comma 5 delle Norme del PSC vigente;

Ritenuto necessario ed opportuno interpretare in maniera univoca la disciplina dei suddetti edifici modificando i commi 4 e 5 dell'art. 3.13 delle Norme e aggiungendo i commi 5 bis e 5 tris nello stesso articolo;

Considerato che l'art. 3.23 delle Norme "Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)" al comma 1, non fa riferimento all'allegato "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola" rischiando di contraddire lo stesso e che, inoltre, non indica i parametri edilizi per il suddetto uso U1;

Ritenuto necessario ed opportuno richiamare al comma 1 dell'articolo 3.23 delle Norme l'allegato "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola", nonché aggiungere apposito comma 4 allo stesso articolo, il quale individui i parametri del suddetto uso U1 come di seguito riportati:

- numero massimo dei livelli fuori terra: 2 (come indicato all'art. 3.22 comma 7 delle Norme per l'uso U32 - uso abitativo connesso all'attività agricola);
- altezza massima di ciascun fronte: 7,5 m. (come indicato all'art. 3.22 comma 7 delle Norme per l'uso U32- uso abitativo connesso all'attività agricola);
- distanza minima dal confine di proprietà: 5 m. (come all'art. 2.r comma 3 delle Definizioni);

Considerato che l'art. 3.32 delle Norme "Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela" al comma 1 non disciplina il cambio d'uso a partire da alcuni usi;

Ritenuto necessario ed opportuno disciplinare il cambio d'uso a partire da tutti i possibili usi attuali attraverso l'integrazione della tabella di cui al comma 1 dell'art. 3.32 delle Norme, nella quale in particolare, saranno previsti, i seguenti usi ammessi:

- usi paragonabili con quelli già in essere;
- usi residenziali o assimilabili alla residenza, come già indicati per la categoria "A" della medesima tabella;

Visti:

- la L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m. e i.;
- l'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi Piani e sulla Conferenza di Pianificazione (L.R. 20/2000) approvato con Deliberazione del C.R. n. 173 del 04/04/2001;

Visto l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.00;

Visto il parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica espressa dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente;

Dato atto che ai sensi del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, art. 97, comma 4, lett. A), si fa riferimento al resoconto verbale che è stato riportato a parte dalla ditta appaltatrice del servizio di trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sub lettera "B";

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano da n. 15 consiglieri presenti:

- | | |
|--------------------------|--|
| - consiglieri votanti | n. 11 |
| - consiglieri favorevoli | n. 11 |
| - consiglieri contrari | n. -- |
| - consiglieri astenuti | n. 4 (Canali R., Vallicelli G., Turci G., Rolli P. F.) |

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni su indicate, l'allegato sub "A" alla presente delibera che contiene gli articoli corretti delle Norme del RUE, come specificati in premessa e nel quale, in particolare, sono riportate in rosso le parti aggiunte ed in barrato le parti eliminate;
- 2) di dare mandato all'Ufficio Urbanistica di provvedere a modificare le Norme del RUE approvato secondo quanto indicato nell'allegato stesso.

- Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che testualmente recita: "Nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio e della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti";

Con successiva votazione espressa per alzata di mano da n. 15 consiglieri presenti:

- | | |
|-----------------------|-------|
| - consiglieri votanti | n. 11 |
|-----------------------|-------|

- consiglieri favorevoli n. 11
- consiglieri contrari n. --
- consiglieri astenuti n. 4 ((Canali R., Vallicelli G., Turci G., Rolli P. F.)

DELIBERA

di dichiarare la suestesa deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

ALLEGATO

Art. 3.7 – Ambiti A13(te) – Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente edificati: destinazioni d'uso e parametri edilizi

...

7. Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13 (te2)

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

Nei sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(te2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Nei sub - ambiti da completare A13(te2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammessi gli interventi di:

NC	=	Nuova costruzione
AM	=	Ampliamento
RI	=	Ricostruzione
D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia
CD	=	Cambio di destinazione d'uso

Indici e parametri edilizi

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

UF max	0,70 mq
Q max	60% della SF o = Q preesistente se superiore
H max	12,00 mt. o = H preesistente se superiore
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi
SP	>= 40%
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

Condizioni e limiti agli interventi

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

Articolo 3.13 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

...

~~4. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti: Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti non allo stato di rudere e per i quali, quindi, sia possibile l'individuazione della sagoma edilizia sono ricostruibili nei soli seguenti casi:-~~

- ~~- che per i soli edifici di valore storico—architettonico o di pregio storico—culturale e testimoniale tale possibilità sia prevista dalla schedatura degli edifici del territorio rurale, per i quali si rimanda all'articolo seguente;~~
- ~~- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;~~
- ~~- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme;~~

~~5. Gli edifici totalmente allo stato di rudere sono ricostruibili e computabili ai fini degli indici edificatori dell'unità aziendale su cui sorgevano solo qualora sia possibile l'individuazione, mediante documentazione ufficiale e probatoria, della sagoma edilizia, alle condizioni del precedente comma 4.~~

4. Gli edifici diroccati o parzialmente crollati per vetustà o per cause naturali, non allo stato di rudere e per i quali, quindi, sia possibile l'individuazione della sagoma edilizia, sono soggetti alternativamente alle seguenti discipline:

- quella prevista dalla scheda compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale nel caso in cui l'edificio sia censito;
- fino al restauro e risanamento conservativo di tipo B con ripristino tipologico nel caso in cui l'edificio non sia censito e non sia presente sulla CTR;
- fino alla ristrutturazione nel caso in cui l'edificio non sia censito e sia presente sulla CTR;

5. Gli edifici totalmente allo stato di rudere (ancorché non censiti né rappresentati nella Carta Tecnica Regionale) sono ricostruibili e computabili ai fini degli indici edificatori dell'unità aziendale su cui sorgevano solo qualora sia possibile l'individuazione, mediante documentazione ufficiale e probatoria, della sagoma edilizia e solo nel caso in cui lo stato in cui si trovano non sia riconducibile a deliberate azioni antropiche;

5 bis. Gli edifici che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità, possono essere fedelmente ricostruiti se la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

5 tris. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici di cui ai commi 4, 5 e 5 bis è normata dal capo 3.D (fatte salve eventuali prescrizioni indicate nelle schede del Censimento). L'uso originario è desunto da documentazione ufficiale e probatoria, in mancanza della quale l'unico uso ammissibile è quello a servizi.

Articolo 3.23 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)

1. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo U1 in territorio rurale è ammesso fino ad una soglia massima di 240 mq di SUL con intervento una tantum **qualora l'intervento di ampliamento sia previsto dall'allegato alle presenti norme "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola"**.

...

4. Parametri edilizi:

- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

Articolo 3.32 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Interventi di Cambio d'uso (CD): è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio, **fatte salve eventuali prescrizioni indicate nelle schede del Censimento:**

Usato attuale		Usato ammesso	
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi e altre tipi edilizi specializzati non ricompresi nei casi sottostanti che abbiano un uso compatibile con la residenza (es. scuole, mulini...)	U1 U32 U37 U38 U40.2	Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P0) nella misura minima richiesta ai sensi dell'articolo 2.5 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U33 U34.2 U35 U37	È ammesso, inoltre, il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili		Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U33 U34.2 U35 U39	È ammessa, inoltre, la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi	U1 U5 U10 U16 U21 U22 U32 U37 U38 U40 U41	
F	Edifici religiosi	U 1 U 16 U 22 U 32 U 37 U 38 U 40.2	

...

PUNTO N. 6 ALL'ORDINE DEL GIORNO - RUE-INTERPRETAZIONE AUTENTICA INSERIMENTO DISCIPLINA SUB AMBITI CONSOLIDATI ESISTENTI DA COMPLETARE A13 (TE2); CHIARIMENTI ZONA AGRICOLA (DISCIPLINA EDIFICI DIROCCATI E RUDERI, USO U1, CAMBIO D'USO).

SINDACO

In pratica cosa succede, che quando abbiamo approvato il Rue e' stato approvato un testo che conteneva delle inesattezze, degli errori o delle mancate spiegazioni rispetto a determinate situazioni, in questo caso riguarda l'area agricola, riguarda la definizione di rudere, insomma riguarda tutta una serie di punti molto tecnici che è stato affrontato dalla capigruppo, quindi io chiedo chi vuole intervenire. Se non c'è nessuno che vuole intervenire metto ai voti il punto sei all'ordine del giorno sull'interpretazione autentica del Rue, l'inserimento della disciplina dei sub ambiti consolidati esistenti da completare, chiarimenti in zona agricola e in particolare la disciplina degli edifici diroccati e i ruderi ed uso e cambio d'uso.

Il Sindaco mette in votazione il punto n. 6 dell'O.d.g., votazione che dà il seguente esito:

Presenti: 15
Votanti: 11
Favorevoli: 11
Contrari: 0
Astenuti: 4 (Canali R., Vallicelli G., Turci G., Rolli P. F.)

Il Sindaco mette in votazione l'immediata eseguibilità del punto n. 6 dell'O.d.g., votazione che dà il seguente esito:

Presenti: 15
Votanti: 11
Favorevoli: 11
Contrari: 0
Astenuti: 4 (Canali R., Vallicelli G., Turci G., Rolli P. F.)

LEGENDA DELLA SIMBOLOGIA PRESENTE NELLA TRASCRIZIONE

******* : Se posizionati ad inizio intervento stanno a significare che manca la parte iniziale del discorso (o perché l'inizio non è udibile, o perché vi è stata un'interruzione nella registrazione, oppure perché non è stato acceso il microfono).

(Sic): Viene posizionato dopo la/e parola/e errata/e e/o incomprensibile/i, in modo tale che chi legge non attribuisca lo sbaglio al trascrittore.

?casa?: La parola racchiusa tra due punti interrogativi sta a significare la non conoscenza del termine, o delle parole pronunciate, esempio: cognomi, nomi di aziende, acronimi, località frazionali.

... : I tre puntini situati nel contesto del discorso significano che colui che effettua l'intervento è stato interrotto:

...(intervento fuori microfono) : Cons. Rossi «su questa delibera non ritengo ...(intervento fuori microfono) mi faccia parlare per cortesia!» se posizionati alla fine di una frase assumono il ruolo della grammatica italiana (es: a buon intenditor ...)

Intervento?: Significa che colui che parla non è stato identificato: o perché non annunciato dal Presidente o Sindaco, o perché non presente nella scaletta degli interventi (brogliaccio)

...(Interruzioni)... :interventi di sottofondo e voci dall'aula udibili ma non trascrivibili.

Intervento fuori microfono: intervento svolto a microfono spento e quindi non fedelmente trascrivibile.

Accavallamento voci : due o più persone parlano insieme non rendendo possibile una fedele trascrizione.

(Interruzione di registrazione): La registrazione risulta interrotta, magari anche per pochissimo tempo

Parola/e pronunciata/e in dialetto: Vengono trascritte come pronunciate

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to PROF. GIORGIO FRASSINETI

Il Segretario Comunale
F.to DOTT.SSA SILVIA SANTATO

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal **10/01/2011**;

Predappio, Li 10/01/2011

Il Funzionario Delegato
F.to DOTT.SSA ANTONIETTA BERLATI

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Predappio, Li 10/01/2011

Il Funzionario Delegato
DOTT.SSA ANTONIETTA BERLATI

ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'

La suesesa deliberazione:

X è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3, del d.lgs. 18/08/2000 n. 267.

Predappio, li 10/01/2011

Il Funzionario Delegato
DOTT.SSA ANTONIETTA BERLATI