



**COMUNE DI
PREDAPPIO**

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

delle modifiche – integrazioni in risposta alle
riserve provinciali, pareri e osservazioni
finalizzata alla richiesta di

- Intesa -

ai sensi dell'art. 32, commi 10 e 11 e dell'art. 32 bis,
comma 3.



PREMESSA

La presente relazione è finalizzata ad illustrare i contenuti delle modifiche e delle integrazioni introdotte alla Variante adottata a seguito della formulazione delle Riserve della Provincia, dei pareri degli Enti e delle osservazioni pervenute, al fine di richiedere l'**Intesa** alla Provincia, ai sensi dell'art. 32, commi 10 e 11 e dell'art. 32 bis, comma 3.

In proposito occorre richiamare che ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 10:

- l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato;
- l'intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve di cui al comma 7, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato;

Inoltre:

- ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 8, il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 11, in assenza dell'intesa della Provincia per talune previsioni del PSC, il Consiglio comunale può approvare il piano per tutte le altre parti sulle quali abbia acquisito l'intesa stessa.

Stante il congegno normativo richiamato, risulta necessario che la richiesta di Intesa alla Provincia prospetti coerentemente:

- le modalità di recepimento delle riserve formulate dalla Provincia;
- una proposta di valutazione e di accoglimento delle osservazioni pervenute.

1 – MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N. 113 del 6/08/2021

Si riportano di seguito il sunto della riserva provinciale e la relativa controdeduzione comunale.

1) RISERVA – NUMERO UNITA' ABITATIVE

“Si ritiene necessario in coerenza con le finalità dell'art. 80 del PTCP, riformulare il comma 2 dell'art. 3.7 del PSC e il comma 5 dell'art. 3.3.3 bis del RUE citati, indicando precisamente l'incremento del numero massimo consentito di unità abitative rispetto all'esistente che si ritiene possa essere di una sola unità, per un totale complessivo raggiungibile di tre unità abitative per edificio, da applicarsi unicamente ai casi di recupero di edifici di pregio di notevoli superfici”.

Si conviene con quanto espresso dalla Provincia e si modificano conseguentemente gli articoli, a cui si rimanda.

2) RISERVA – PARERE CQAP

“Sulla base delle considerazioni sopra espresse, per gli interventi definiti dall'art. 3.3.4 del RUE (al comma 7 in luogo dell'ufficio tecnico) così come all'art. 3.3.5 del RUE relativo al trasferimento di volumi, si reputa necessario coinvolgere a supporto dell'Amministrazione, nella valutazione relativa al rilascio dei titoli autorizzativi, al fine di garantire la piena tutela del paesaggio rurale, la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) prevista dall'art. 6 della L.R. 15/2013, la quale con competenze multidisciplinari e in un'ottica di imparzialità di giudizio, potrà svolgere circostanziate verifiche della coerenza e dell'efficacia dell'intervento in relazione alla valorizzazione delle permanenze, alla coerenza delle tipologie architettoniche e all'inserimento paesaggistico, fornendo altresì ove necessario specifiche indicazioni progettuali.”

Si ritiene l'osservazione non accoglibile per non aggravare i procedimenti edilizi. La L.R. 15/2013 elenca puntualmente i casi in cui è necessario acquisire preventivamente il parere della CQAP. In particolare, l'art. 6 della legge regionale esclude che ne venga richiesto il parere per qualunque intervento su edifici che non siano tutelati (come nel caso in specie).

Non si ritiene pertanto sia nelle facoltà dell'Amministrazione comunale ampliare le competenze della CQAP inserendo casi non previsti.

3) RISERVA – SITO DI ATTERRAGGIO

Con riferimento all'art. 3.3.5 del RUE per l'individuazione delle aree cosiddette "di atterraggio" si chiede di integrare il p.to g) del comma 1, prescrivendo la verifica, oltre al vincolo boschivo, anche in riferimento agli altri vincoli ostativi alla nuova costruzione individuati nel PTCP/PSC, come a titolo d'esempio le aree di frana e dissesto.

Si conviene con quanto espresso dalla Provincia e si modifica conseguentemente l'articolo a cui si rimanda.

4) RISERVA – DEROGA PER PERSONE DISABILI

Con riferimento alla deroga relativa all'ampliamento di 50 mq per "portatori di handicap", definita all'art. 3.8 comma 7 del PSC e all'art. 3.3.3 bis comma 13 del RUE, si ritiene che, a maggiore garanzia delle finalità dell'intervento, il vincolo previsto di tre anni debba essere portato almeno a sei anni. Inoltre si chiede di specificare che l'aumento di superficie dovrà essere prioritariamente reperito in volumi esistenti nel corpo principale e solo secondariamente in ampliamento e comunque entro i limiti massimi di superficie residenziale stabiliti per la zona agricola.

Si ritiene di accogliere parzialmente la riserva. In particolare si modificano gli articoli come richiesto tranne che per l'inserimento dei limiti massimi di superficie residenziale stabiliti per la zona agricola. Questo è motivato dalla necessità di dare maggiori possibilità a chi a queste esigenze, considerando che nelle norme è prescritto che il progetto della nuova superficie evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento, nel rispetto della normativa vigente. Pertanto, anche senza indicare i limiti come richiesto, si ritiene che l'intervento non possa essere speculativo.

2 – MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI E ARPAE

Si riportano di seguito il sunto delle osservazioni pervenute e la relativa controdeduzione comunale.

OSSERVAZIONE N. 1

pervenuta dal Fucci Elisa, Maretti Cristian - in data 06/07/2021 prot. 6681 (nei termini)

Osservazioni alla scheda G030:

Si chiede di rivalutare i due corpi classificati come superfetazioni considerando gli stessi parte integrante del fabbricato.

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si modifica conseguentemente la scheda G30.

OSSERVAZIONE N. 2

pervenuta da agr. Samuele Fiorello - in data 17/02/2021 prot. 7791 (fuori termine)

Osservazioni all'art. 3.3.3 bis, comma 4:

Si propone di sostituire la dicitura "ampliamento tipologico" con "ampliamento".

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto contrario ai principi perseguiti con la variante finalizzati a tutelare gli edifici di pregio, pur consentendo maggiori libertà di intervento.

Osservazioni all'art. 3.3.3 bis, edifici non abitativi esistenti di pregio:

Si propone di prevedere, come per gli edifici abitativi, l'ampliamento degli stessi. Vista la necessità di spazi a servizio anche per i non aventi titolo in territorio rurale, si consiglia di prevedere tale ampliamento in funzione del fondo.

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si inserisce, al comma 4, la possibilità di ampliamento tipologico prendendo a riferimento quanto previsto all'art. 3.3.2 delle Norme del RUE, modificando il parametro di riferimento (superficie calpestabile invece che superficie coperta) in considerazione del fatto che, di norma, edifici di servizio vincolati hanno murature più spesse rispetto a quelli non vincolati.

Osservazioni all'art. 3.3.3, comma 8:

Si propone di eliminare la "distanza minima dai confini d'ambito" in quanto si ritiene che siano le nuove costruzioni eseguite negli altri ambiti a dover essere distanti dagli ambiti rurali e non viceversa.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto tale parametro è finalizzato a non creare speculazioni evitando la realizzazione di edifici rurali eccessivamente vicini agli ambiti consolidati.

Osservazioni alla Scheda L050:

Si propone di modificare lo schema di rilievo così come da elaborati catastali e di eliminare il vincolo dell'edificio L050/2.

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. Per quanto riguarda la modifica dello schema di rilievo si specifica che lo stesso risulta già conforme agli elaborati catastali in quanto il rilievo della scheda riporta solo le coperture e non la struttura verticale; per completezza verrà precisato, in descrizione, che parte della struttura è costituita da una tettoia; per quanto riguarda l'eliminazione del vincolo dall'edificio L050/2, si ritiene che lo stesso abbia ancora le caratteristiche per essere considerato di pregio; si specifica comunque che con l'intervento massimo previsto dalla variante (RE*) è possibile intervenire in maniera più consistente rispetto a quanto possibile precedentemente.

PARERE ARPAE - prot. 7249 del 22/07/2021

Si osserva che andrà posta attenzione ad eventuali cambi d'uso in modo che siano compatibili con il contesto in cui si inseriranno.

Si ritiene che le norme prevedano già quanto osservato.

3 – MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Si riportano di seguito le modifiche proposte con l'osservazione d'ufficio.

Articolo 3.3.3 bis - Disciplina degli edifici abitativi esistenti di pregio storico-culturale

Si inserisce la disciplina delle destinazioni d'uso in quanto nelle norme adottate non erano state previste per un mero errore materiale. Infatti nella normativa previgente tale disciplina era normata dall'art. 3.7 delle Norme del PSC e valeva sia per gli edifici di interesse storico-architettonico sia per quelli di pregio storico-culturale. Con la variante, gli edifici di pregio sono stati "spostati" nel RUE mentre la disciplina di intervento è rimasta solo nel PSC e pertanto riguardante solo per gli edifici di interesse storico-architettonico. Ciò ha causato un vuoto normativo che con la presente osservazione si intende sanare.

Si inserisce pertanto uno specifico comma che rimanda al comma 4 dell'art. 3.7 delle Norme del PSC riconfermando la disciplina previgente.

Inoltre, al fine di incentivare il recupero di tutti gli edifici di pregio, si inserisce l'ulteriore possibilità di recuperarli alle seguenti attività:

- attività ricomprese nell'uso E9 che fondino le proprie radici nella cultura tradizionale del mondo agricolo (produzione di pane e pasta fresca, creazione e riparazione di oggettistica d'uso domestico ecc...);

- attività a basso impatto ambientale che abbiano a che fare con animali, quali toelettature, pensioni per animali d'affezione, cliniche veterinarie; nel caso di attività che prevedano l'alloggio di animali, le strutture di ricovero, fermo restando il rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie, dovranno essere realizzate in corpi o ambienti di servizio già esistenti alla di entrata in vigore della presente variante (ancorché non vincolati).

Detti cambi d'uso possono considerarsi reversibile ma non possono consentire di reintegrare altrove la St che ha mutato l'uso. Sono inoltre subordinati a una verifica della sostenibilità dell'intervento sull'area (impatto sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, gestione dei rifiuti e degli scarichi, impatto visivo...) e all'eventuale realizzazione di opere di mitigazione.

Articolo 3.3.4 - Interventi per il recupero di fabbricati abitativi non connessi all'attività agricola (uso A1) non vincolati e dei servizi nell'area di pertinenza

Al comma 6 si specifica che è possibile recuperare tutti i tipi di edifici non vincolati con un intervento di demolizione, ricostruzione e contestuale ampliamento (non solo quelli di tipologia NV1 e NV2 che erano le uniche tipologie non vincolate prima della presente variante).

Articolo 4.1.1 – Coperture, impianti per la ricezione radiotelevisiva e per il risparmio energetico e altri impianti tecnologici

Si modifica il comma 5 dell'art. 4.1.1 in quanto in contraddizione con la disciplina di cui all'art. 3.11.4 delle Norme del PSC in relazione al mantenimento del manto di copertura originale per gli edifici assoggettati a RRC A e in generale con il principio di conservazione degli elementi originari degli edifici sottoposti a tutela. In particolare si specifica che è possibile installare pannelli fotovoltaici su edifici tutelati purché integrati o aderenti alla copertura secondo quanto previsto dalle Norme del PSC.

Scheda I008

Si corregge un'incoerenza tra tavola/elenco/scheda in quanto era prevista, come tipologia di intervento, la RE* ma anche l'eliminazione del vincolo (in contrasto con quanto previsto nelle Norme). Viene inserito nuovamente il vincolo "*Edificio di pregio storico-culturale testimoniale*" così come indicato anche nella Tavola di individuazione delle schede.

Scheda C001

Si inserisce nella scheda la non possibilità di trasferimento di volume in quanto presente nel catasto storico.

Scheda C002

Si corregge un'incoerenza tra tavola/elenco/scheda in quanto era prevista, come tipologia di intervento, la RE* ma anche l'eliminazione del vincolo (in contrasto con quanto previsto nelle Norme). Viene mantenuta l'eliminazione del vincolo così come previsto anche nella Tavola di individuazione delle schede e viene modificata la categoria di intervento in "*Quella ammessa dalla Norma, non ammesso il trasferimento*".

Scheda H061

Si corregge un'incoerenza, per gli edifici 2 e 3, tra l'elenco e la scheda in quanto era prevista, come tipologia di intervento, la RE* ma anche l'eliminazione del vincolo (in contrasto con quanto previsto nelle Norme). Viene inserito nuovamente il vincolo "*Edificio di pregio storico-culturale testimoniale*" così come indicato anche nella Tavola di individuazione delle schede.

Scheda L055:

Si corregge un'incoerenza tra tavola/elenco/scheda in quanto era prevista, come tipologia di intervento, la RE* ma anche l'eliminazione del vincolo (in contrasto con quanto previsto nelle Norme). Viene inserito nuovamente il vincolo "*Edificio di pregio storico-culturale testimoniale*" così come indicato anche nella Tavola di individuazione delle schede.

ELABORATI OGGETTO DI MODIFICA

Si elencano di seguito gli elaborati modificati a seguito di controdeduzioni, dando atto che gli altri elaborati non sono stati oggetto di variante rispetto all'adozione:

1. *Relazione Illustrativa delle modifiche – integrazioni in risposta alle riserve provinciali, pareri e osservazioni;*
2. *Elenco insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto della presente variante che passano alla competenza del RUE;*
3. *Schede degli insediamenti di competenza del RUE oggetto della presente variante e modificate:*
 - *G30;*
 - *I008;*
 - *H061;*
 - *C001;*
 - *C002;*
 - *L050;*
 - *L055.*
4. *Norme del PSC – estratto Titolo VII (testo coordinato);*
5. *Norme del RUE di Predappio – estratto degli articoli oggetto di modifica (testo coordinato).*