



SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78

Relazione Tecnica

Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistica
(*Arch. Lorenza Manzini*)

Ottobre 2019

RELAZIONE TECNICA

1 – Piano di Prefattibilità Edilizia: approvazione

L'introduzione del Piano di Prefattibilità Edilizia all'art.9.1 delle N.T.A. attualmente in vigore, quale strumento urbanistico di iniziativa privata preliminare alla richiesta d'intervento di demolizione e ricostruzione sui fabbricati pienamente o parzialmente riconoscibili (caso d'intervento 1 e 2), deriva dall'approvazione di una variante urbanistica specifica, conclusasi con atto deliberativo del Consiglio Comunale n.82 del 27 aprile 2004. Tale Variante è stata elaborata per le zone agricole ed in particolare per gli edifici classificati con intervento 1 o 2 e tipologia edilizia riconducibile ad A, B o C, per i quali, constatata la precarietà statica o il cattivo stato di conservazione, è possibile procedere mediante l'intervento di demolizione e "fedele" ricostruzione, così come anche disciplinato all'art.89.5.3 delle N.T.A. di P.R.G.

In riferimento all'intervento di demolizione e "fedele" ricostruzione, per effetto dell'attuale disciplina edilizia sovraordinata, l'intervento ammesso è da ricondursi alle modalità definite alla lettera f) dell'Allegato alla L.R.15/2013 e ss. mm. e ii., nel rispetto di quanto prescritto e disposto anche all'art.91.5 – *Abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale* delle N.T.A. vigenti.

L'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia comporta sia valutazione comparata positiva sulle condizioni dell'insediamento rurale e quindi atto di assenso all'intervento di demolizione e ricostruzione (secondo quanto disciplinato alla lettera f) *ristrutturazione edilizia*, dell'allegato alla L.R.15/2013), sia adozione di variante specifica minore al Piano Regolatore vigente per la modifica di classificazione dell'immobile oggetto di intervento: da "edificio con caratteri tipici dell'edificazione del primo novecento pienamente riconoscibile (1/C)" sottoposto a recupero conservativo ad immobile oggetto di ristrutturazione edilizia secondo le modalità di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R.15/2013 e ss. mm. e ii.

A causa dello stato di crisi degli elementi costitutivi del fabbricato rurale ad uso servizi ubicato in via Bonacina n.5, censito catastalmente al foglio 19 mappale 2 subalterno 4, e classificato nel PRG vigente con la sigla 1/C nell'insediamento rurale di cui alla scheda 100.1 che si allega, gli aventi titolo sull'immobile, in data 14 giugno 2019 con prot. n.15296, hanno presentato istanza di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia, elaborato secondo le disposizioni dettate dagli artt.89.5 e 9.1 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

Il Piano di Prefattibilità è esteso a tutto l'insediamento rurale, ma l'oggetto della richiesta è la modifica della categoria d'intervento del solo fabbricato di servizio posto verso est.

L'insediamento rurale, di cui alla scheda di censimento n.100.1, si compone di due immobili disposti in linea e parallelamente a Via Bonacina, di cui, la casa padronale è posta verso ovest rispetto l'ingresso carrabile e il servizio/bassocomodo verso est. L'edificio principale presenta pianta quadrangolare leggermente allungata con direzione nord-sud, articolata su due livelli oltre al sottotetto e copertura a quattro falde. Trattasi di fabbricato con tipologia ad elementi contigui e porta morta ove la porzione originariamente ad uso produttivo è rivolta verso la viabilità e la parte ad uso abitativo verso i campi posti a sud. I fronti erano originariamente arricchiti dalla presenza del marcapiano, di lesene disegnate, di cornici, di finte finestre dipinte e da gelosie. In aderenza, sul prospetto occidentale ed in allineamento con il fronte meridionale, è stato edificato un piccolo rustico di servizio ad un solo livello avente copertura a tre falde.

L'immobile di servizio posto verso oriente, costituisce un corpo staccato rispetto alla casa padronale con la quale dialoga in un sistema relazionale tipico della tradizione locale in cui sono perfettamente chiari i rapporti tra i corpi volumetrici e tra gli spazi nonché i percorsi relazionali. I due fabbricati sembrano fronteggiarsi sul vialetto d'ingresso, un'aia cortiliva che appare quasi troppo stretta in proporzione alle cortine edilizie che la delimitano. Esso si compone di un volume a pianta rettangolare con asse est ovest, articolato su due livelli e copertura a due falde, costruito ai primi anni del 1900. Nel secondo dopoguerra l'immobile è stato ampliato sul prospetto sud, con la costruzione di una barchessa chiusa, anch'essa a pianta rettangolare, ma avente il fronte lungo più corto della precedente, a creare un arretramento sul prospetto occidentale verso la casa padronale. La copertura è ad unica falda, ribassata rispetto a quella del corpo originario. E' questo, l'annesso, il fabbricato per il quale, mediante lo strumento del Piano di Prefattibilità Edilizia è richiesta la revisione del vincolo 1/C insistente su entrambi gli immobili della corte rurale.

Lo stato di crisi dell'immobile ad uso servizi è attestato dalla "Relazione Tecnico descrittiva (R1)" ed è documentato attraverso la "Documentazione fotografica (R2)" redatti dall'arch. Norberto Vaccari, che, unitamente agli elaborati relativi allo stato di fatto, dimostra la presenza di alcuni elementi incongrui ma soprattutto uno stato di conservazione degli elementi strutturali pessimo.

La proposta progettuale presentata prevede la ricostruzione del fabbricato ex rurale a parità di volume nel rispetto della configurazione planivolumetrica e della sagoma originali, ma con il sedime traslato verso est dando maggiore respiro all'aia centrale e adeguando le distanze tra le pareti finestrate (dieci metri). Il recupero è volto al riuso dell'immobile a scopi abitativi al fine di dare risposta allo sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La proposta presentata è conforme alla disciplina urbanistica comunale relativa all'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi, di cui all'art.91 delle N.T.A. di P.R.G.

Il progetto di piano è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle seduta del 30 luglio 2019 che ha espresso il seguente Parere Favorevole condizionato: *"la commissione esprime parere favorevole alla demolizione e ricostruzione con traslazione a 10 mt dall'altro corpo di fabbrica presente nell'insediamento rurale a condizione che lo spazio compreso tra i due fabbricati sia risolto in modo omogeneo per composizione e materiali"*. Gli elaborati sono stati aggiornati ed integrati con prot. n.20432 del 12 agosto 2019.

A seguito di istruttoria tecnica interna favorevole, sono state avviate le procedure di legge per l'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia così come stabilito dalla normativa vigente. La proposta di piano è stata depositata presso il Settore Pianificazione Territoriale per trenta giorni interi e consecutivi a far data dal 26 agosto 2019 fino al 25 settembre 2019, durante tale periodo e nei trenta giorni successivi, conclusisi il 25 ottobre 2019, tempo massimo previsto per legge, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso.

Dell'avvenuto deposito è stato dato avviso tramite pubblicazione all'albo pretorio con numero di pubblicazione 534 del 20 agosto 2019 nonché sul sito istituzionale del Comune nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio, ove sono stati resi disponibili tutti gli elaborati di Piano.

Pertanto, a seguito del completamento dell'iter procedurale sopra descritto, considerato che il Piano di Prefattibilità Edilizia risulta conforme alle disposizioni normative previste per casi simili d'intervento, se ne propone l'approvazione finale, dando atto che, così come stabilito dall'art.9.1 delle norme tecniche di attuazione, tale approvazione determina l'adozione di una variante specifica minore al Piano Regolatore Generale, secondo le procedure di cui all'art.15 della L.R. 47/78.

2 – Oggetto della Variante Urbanistica ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978

La Variante urbanistica proposta a seguito dell'approvazione del Piano di Prefattibilità, prevede la modifica cartografica alla tavola 2.1 relativamente all'immobile di cui alla scheda 100.1, sito in Via Bonacina n.5, ammettendone l'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del punto f) dell'allegato alla L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" in luogo del recupero conservativo previsto per tutti i fabbricati classificati dal P.R.G. quali 1/C.

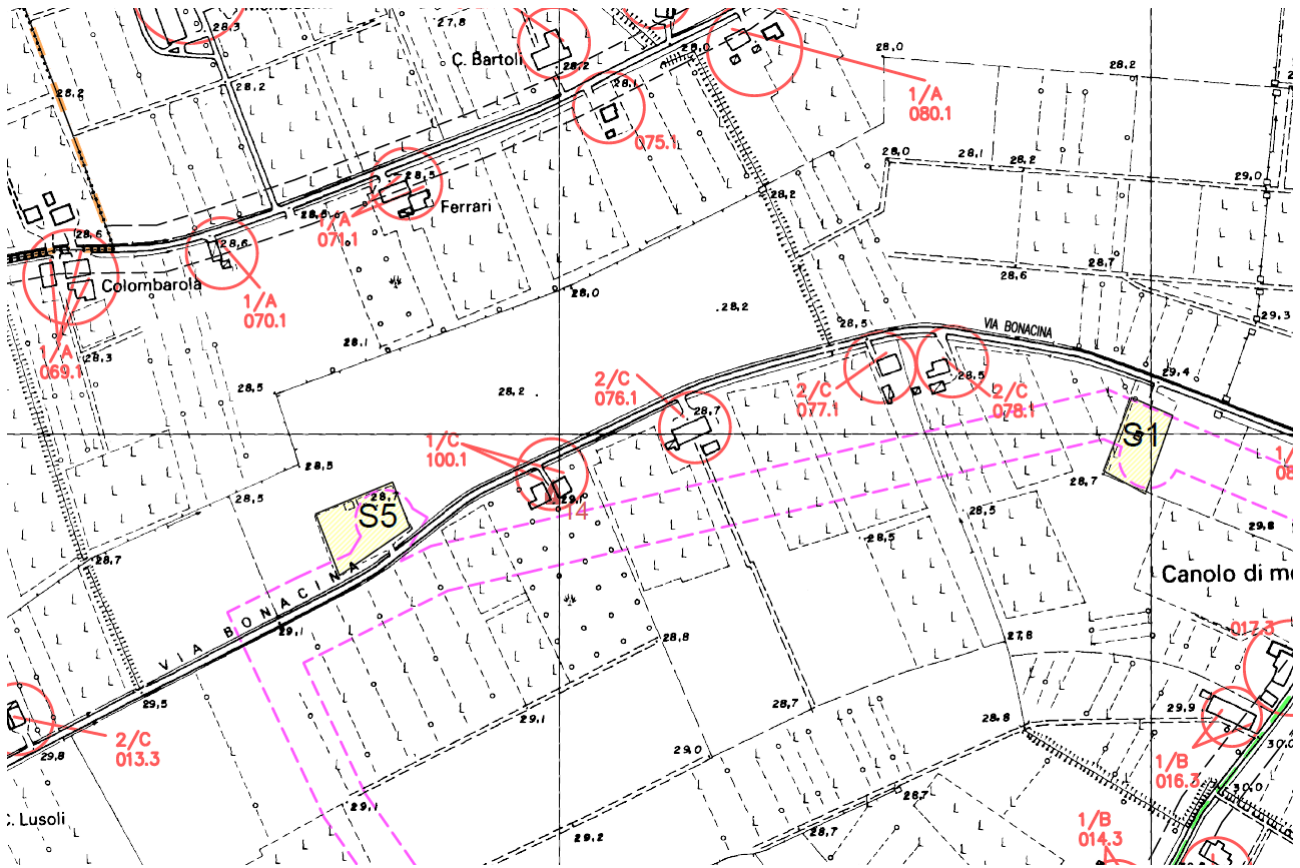


Figura 1: Estratto della Tavola 2.1 del P.R.G. vigente: individuazione dell'insediamento rurale

Trattasi di immobile ad uso servizio le cui pessime condizioni statiche e l'assenza di elementi architettonici e storico culturali di rilievo, consentono di procedere secondo quanto previsto dall'art.9.1 delle N.T.A di P.R.G., mediante l'approvazione di un Piano di Prefattibilità Edilizia e la contestuale adozione di una Variante urbanistica, limitatamente alla revisione della categoria d'intervento attribuita al fabbricato stesso.

La modifica proposta allo strumento urbanistico avviene comunque anche nel rispetto della nuova legge regionale in materia di disciplina urbanistica, la L.R.24/2017 e ss. mm. e ii., la quale ammette la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola nonché il recupero delle superfici verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano, purché sia verificata l'esistenza della dotazione minima delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

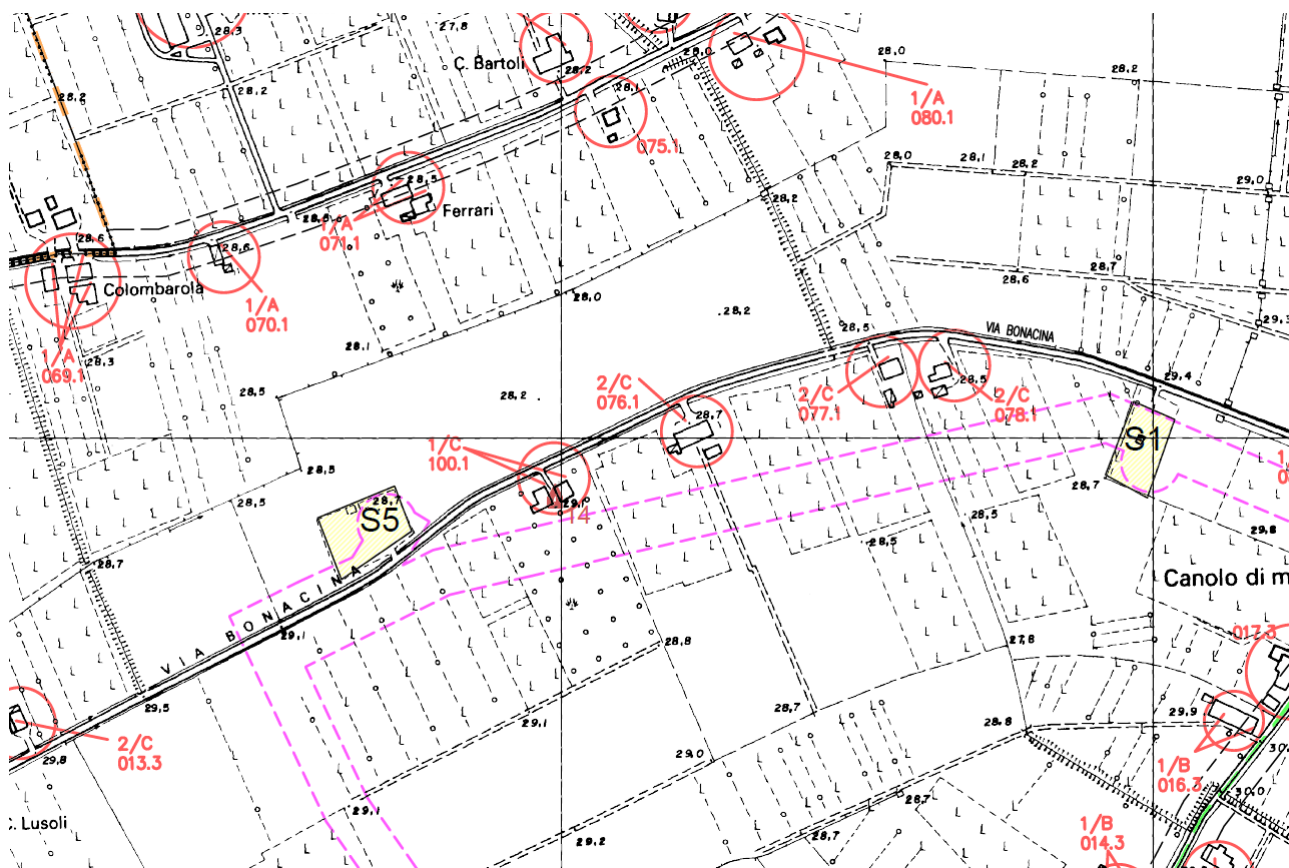


Figura 2: Estratto della Tavola 2.1 del P.R.G. modificato: individuazione dell'insediamento rurale

L'intervento che si propone di assentire non prevede consumo di ulteriore suolo ed aumento della superficie impermeabile, bensì il rinnovo e la sostituzione dell'edificato esistente con altro sismicamente ed energeticamente rispondente alle normative vigenti, con recupero delle superfici ad uso diverso da quelle originarie per sdoppiamento del nucleo familiare presente nel fabbricato principale dell'insediamento rurale. L'attuale dotazione di infrastrutture e servizi appare sufficiente per consentire l'insediamento della nuova unità abitativa nell'insediamento rurale, vista altresì la vicinanza al nucleo di Canolo, intervento che risulta inoltre conforme con le tematiche di mantenimento del presidio in territorio rurale.

Valutato che in riferimento al PTCP di Reggio Emilia, l'insediamento rurale ricade nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art.42, si ritiene che la modifica al PRG sia conforme allo stesso.

In riferimento allo scenario di pericolosità locale per le aree potenzialmente allagabili, trattandosi di area classificata dal PTCP di Reggio Emilia quale "P2-M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità)" di cui all'art.68 bis delle norme provinciali, l'intervento edilizio, in sede di permesso di costruire è da assoggettare alle misure di cui alla D.G.R. 1300/2016 con le modalità ivi definite ed eventuali successive disposizioni regionali.

Date le caratteristiche della variante urbanistica, valutato altresì che la stessa:

- Si limita ad introdurre modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- Non riguarda tutele di carattere sovra comunale (D.Lgs.42/2004, PTCP di RE);
- Non comporta trasformazione urbanistica del regime del suolo,
- Non necessita di ulteriori dotazioni di infrastrutture e servizi;

si ritiene che la stessa possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.5 comma 5 della L.R.20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art.19 della L.R.24/2017.