

## ***I nuovi strumenti urbanistici comunali***

### **VERBALE DEL SECONDO INCONTRO (28 maggio 2013)**

#### ***Il Regolamento Urbanistico Edilizio, Tomo III – Sezione Intercomunale***

All'incontro sono presenti 23 cittadini, di cui 22 tecnici, il sindaco Onelio Rambaldi e la rappresentanza dell'Ufficio tecnico comunale (Giulia Angelelli e Nadia Pasquali).

Giulia Angelelli illustra brevemente la composizione del Tomo III – Sezione intercomunale.

Titolo 1: Sistema delle tutele del territorio. Il titolo riprende le norme del PSC relative alle tutele, alle salvaguardie e ai vincoli e le sviluppa contestualizzandole meglio.

Titolo 2: La sostenibilità ambientale. I contenuti sono stati ridotti mantenendo l'essenziale con alcune specifiche relative agli impianti fotovoltaici e di risparmio energetico.

Titolo 3: Il sistema insediativo esistente e di progetto. Le destinazioni d'uso sono state modificate rispetto al PRG con un panorama molto più ampio anche cogliendo l'evoluzione degli usi che si sono sviluppati nel corso degli anni. Si è cercato di mantenere le funzioni agricole il più possibile distinte dal resto degli usi presenti sul territorio. Sono state delineate le dotazioni territoriali che prima non erano molto chiare nel PRG. Il problema delle superfici accessorie minime nei recuperi in territorio rurale era già stato affrontato con la variante specifica al PRG n. 29. In generale sono state incrementate le percentuali di sup. accessoria anche per uniformarci con gli altri comuni: Imola, per esempio, non aveva la superficie accessoria (ma aveva la SET), Castel San Pietro aveva un indice molto alto così come Dozza, quindi si è stabilito di trovare un indice condiviso tra i comuni del Circondario. E' stata prevista una superficie accessoria maggiore per gli usi commerciali e artigianali e non si applicano limiti per i parcheggi se servono per tali attività e non sono in forma di box singoli. Le attrezzature pertinenziali alla residenza (cassette, gazebo, pergolati, ecc) si possono fare con CIL in base alle superfici massime, distanze e caratteristiche dei materiali. I dehor hanno un proprio regolamento. Il sistema storico non riguarda più solo il centro storico di Medicina/Villa/Portonovo, ma anche agglomerati e nuclei storici esterni che sono complessivamente cinque (ACS\_A2). Sono state inserite tutte le indicazioni per gli elementi di decoro delle facciate nei fabbricati di interesse storico-culturale. Nel centro storico è stata inserita la possibilità di aumentare l'altezza dei fabbricati (20 cm.) nel caso di coibentazione del coperto a condizione che non vengano modificate le altezze interne.

Titolo 4: Il territorio rurale. Considerato che il nostro territorio rurale è molto diverso da quello degli altri Comuni, abbiamo ritenuto di evidenziare questa diversità e quindi per Medicina ci sono alcune eccezioni. Le nuove costruzioni possono essere realizzate solo da IAP che ampliano l'esistente. Nel rurale sono stati concessi molti più usi che non erano previsti nel vecchio PRG. Gli IAP under 40 avranno agevolazioni particolari con parametri diversi per la residenza.

Titolo 6: Dotazioni per la pubblica utilità. Sono state previste tre categorie: interventi diretti, interventi con PUA e interventi diretti convenzionati. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono aumentate e ogni nuova costruzione deve avere un posto auto interno e uno esterno (il concetto era già stato anticipato per i lotti B1.1.).

I tre Titoli 7, 8, 9 interessano maggiormente il Comune per la disciplina degli usi e la realizzazione delle dotazioni pubbliche.

Titolo 11: Edilizia Residenziale Sociale come dotazione territoriale. I Nuovi interventi residenziali (ANS e alcuni AUC) nuove devono prevedere almeno il 20% di alloggi ERS. Si dovrà concordare con l'Amm.ne la forma di locazione. Anche il territorio produttivo soggetto a POC deve fornire un contributo di ERS.

Al termine dell'illustrazione si apre la fase di dibattito e consultazione dei presenti, i cui interventi si sintetizzano come segue:

<b>Domanda/Argomento</b>	<b>Contributo/Dibattito/Conclusioni</b>
Servizi agricoli non classificati come beni culturali ma di tipologia tradizione	Nei servizi agricoli di tipo tradizionale che non sono indicati come beni culturali non è ammessa la residenza (uso primario) ma solo sup. accessoria, si prenderanno in esame le eventuali osservazioni che arriveranno
Punto 4.3.1 comma 3 interventi in corte storica	Occorre presentare un progetto unitario che riguardi tutta la corte ad eccezione dei casi in cui si interviene con interventi di manutenzione ordinaria.
Punto 4.5.4 usi per gli edifici di servizi agricoli di tipologia non tradizionale	Sono stati ampliati gli usi ammessi come Sup. accessoria della residenza e una serie di altri usi connessi all'attività agricola.
Garage esterni e interni	I garage e i posti auto esterni devono essere sempre accatastati come parcheggi e/o posti auto.
Distanze dai confini di pergolati con o senza fotovoltaico	La distanza minima di un pergolato dai confini è di un metro se si vuole coprire con il fotovoltaico occorre una distanza di cinque metri
E' possibile demolire vecchi fabbricati e ricostruirne la metratura in altro luogo con categoria energetica almeno di tipo B	La norma è stata proposta ma non accolta in Circondario. E' possibile inserire eventualmente una norma specifica in una fase successiva che valga come criterio generale. Si accettano proposte.
Sono vietati i drenaggi dei terreni?	Non sono vietati ma subordinati ad una verifica idraulica e deve essere richiesto il parere alla Bonifica Renana.
Negli edifici beni culturali si può fare isolamento termico?	Gli aumenti di spessore non sono consentiti sull'esistente, occorre sempre rimanere nella sagoma originaria del fabbricato e non si può fare cappotto esterno.
Piano casa rurale?	E' consentito fuori dalle corti storiche senza aumento di unità immobiliari. Si attende la valutazione della Provincia nel merito.
Corti storiche al di fuori dell'edificio principale	Se ci sono fabbricati non identificati nelle tavole del RUE occorre risalire alla mappa di primo impianto. Il nucleo da salvaguardare è quello indicato nel Catasto di primo impianto e su questo va rispettato il vincolo di salvaguardia e inedificabilità. Nei giardini storici occorre anche considerare il valore delle essenze arboree di pregio.
Nuova costruzione IAP	Nell'azienda occorre valutare tutte le superfici realizzate anche quelle stralciate o vendute rispetto all'azienda originaria. Si deve valutare la SAU dell'azienda e se vi sono edifici esistenti e appartenenti all'azienda vanno recuperati e non si può costruire subito del nuovo. L'idea di fondo è di non ampliare se è possibile recuperare l'esistente.
Mappatura dei beni culturali	E' possibile che in tutto il lavoro eseguito per informatizzare le schede dei fabbricati sia sfuggito qualche elemento, c'è comunque una norma ricomprende anche queste "dimenticanze"; si aggiorneranno le schede nella prima modifica concordandola con il Circondario.

Segue una serie di domande e risposte su argomenti puntuali es. cassette porta attrezzi, vani porta attrezzi, pergolati, ecc..

Al termine del dibattito si chiude la seduta ricordando che il prossimo appuntamento sarà relativo al RUE Tomo III - Sezione comunale.

Medicina, 28/5/2013