

I nuovi strumenti urbanistici comunali

VERBALE DEL TERZO INCONTRO (4 giugno 2013)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio, Tomo III – Sezione Comunale

All'incontro sono presenti 24 cittadini, di cui 19 tecnici, il sindaco Onelio Rambaldi e la rappresentanza dell'Ufficio tecnico comunale (Giulia Angelelli e Nadia Pasquali).

Giulia Angelelli illustra la composizione del Tomo III – Sezione comunale. Nella parte comunale del Tomo III sono focalizzati gli elementi non trattati nella parte intercomunale e che sono specifici per il territorio di Medicina anche in base ad una continuità di scelte progettuali e specificità territoriali.

Il sistema insediativo storico comprende gli ACS_A1 di Medicina, Villafontana e Portonovo, è stato integrato con alcune zone che non erano comprese nel vecchio PRG e si tratta di ACS_A2 Crocetta, Fiorentina, Borgo San Paolo, Aia del Passo, Aia Schiappa e Villa Calza, oltre ai beni culturali e agli edifici vincolati

Sono sintetizzati in un'unica tavola (Tav 2 del RUE) sia gli usi, che le modalità di intervento, gli allineamenti, i collegamenti, gli elementi monumentali, i fronti e le recinzioni incongrue. Nella parte alta della tavola c'è un insieme di unità minime di intervento che ricomprendono progetti specifici che sono stati voluti dall'Amministrazione per mantenere una maggiore tutela del centro storico e percorrere progressive politiche di riqualificazione e valorizzazione.

E' stata inserita una norma speciale per Villa Gennari. Inoltre si è inserita una norma legata al rischio sismico, a seguito di una norma della Regione in relazione alle condizioni limite di emergenza relative al rischio sismico.

Per gli ambiti consolidati AUC è stata semplificata la normativa del PRG che vedeva il tessuto urbanizzato parcellizzato in tanti tipi di lotti B: sono state evidenziate 5 tipologie di ambiti urbani consolidati: AUC_A1 – ambiti costituiti da nuclei compatti, AUC_A2 – ambiti di completamento di nuclei esistenti, AUC_A3 – ambiti a prevalente sistemazione a verde, AUC_A4 – ambiti realizzati sulla base di piani attuativi, AUC_A5 – ambiti in corso di attuazione.

In alcuni ambiti AUC_A2 sono comprese anche aree importanti che si è deciso di non mandare a POC per dare un po' di respiro all'edilizia e poterle attuare velocemente (si tratta di interventi edilizi diretti convenzionati). Tutti questi ambiti hanno una scheda e una disciplina specifica.

Negli ambiti produttivi sono state individuate tre tipologie: ASP_A - Fossatone; ASP_C - ambiti in altre zone produttive comunali; ASP_COM - ambiti prevalentemente commerciali.

Le norme di questi ambiti ammettono una maggiore capacità edificatoria rispetto al PRG; un po' di più per il Fossatone in quanto maggiormente vocato allo sviluppo industriale.

Il Tomo III sez. comunale è dotato di una serie di allegati quali: 1 – progetto per i centri storici; 2 – tutela e valorizzazione delle corti storiche e del paesaggio; 3 – disciplina per l'installazione dei dehor; 4 – criteri per l'installazione delle insegne; 5 – disciplinare delle opere di urbanizzazione. Gli allegati 3 e 4 sono già in vigore.

Al termine dell'illustrazione si apre la fase di dibattito e consultazione dei presenti. Si sintetizzano di seguito gli argomenti trattati:

Domanda/Argomento	Contributo/Dibattito/Conclusioni
Residenza in ASP	E' ammessa la residenza per il custode/proprietario nelle quantità del PRG, se vi sono piani particolareggiati già in corso valgono le norme del piano. Nel caso la potenzialità residenziale sia già stata utilizzata tutta non è possibile averne altra in quanto degli ambiti produttivi occorre contenere la quantità di superfici destinate alla residenza .
Opere da realizzare in caso di interventi diretti convenzionati e perimetrazione delle aree interessate	<p>Le opere da realizzare negli IDC tipo ciclabili, verde o altre infrastrutture solitamente sono previste all'interno del comparto, su aree pubbliche o su aree private che hanno da sempre avuto una destinazione pubblica; nel caso si dovessero realizzare su aree private l'Amministrazione potrà intervenire nel prendere accordi con i privati per la realizzazione degli interventi richiesti. Quando sono state perimetrare le aree soggette a trasformazione si è considerato tutta la superficie, comprese strade e verde da realizzare e cedere, e pertanto l'indice andrà calcolato su tutta la superficie riconoscendo a ciascuno un diritto edificatorio.</p> <p>Gli interventi richiesti nelle schede degli IDC sono stati previsti con un criterio di omogeneità e tenendo in considerazione le necessità del contesto in cui si inserisce l'intervento sulla base del principio di sostenibilità ambientale e territoriale. Si è inoltre tenuto conto dell'eredità delle aree (aree già edificabili, aree ex agricole, aree vincolate, aree produttive, ecc.).</p>
Destinazioni d'uso	<p>In centro storico si possono realizzare sia residenza che studi professionali e uffici, vanno rispettati i limiti e le condizioni previste dalla colonna di destra riportata al punto 1.1.3.</p> <p>Il cambio d'uso è ammesso in centro storico e non è più vigente la norma di mantenere la destinazione per 5 anni. Non è consentito trasformare negozi o uffici in garage per tutelare le destinazioni di centro storico. Se il fabbricato è tutelato occorre sempre chiedere il parere della Soprintendenza.</p> <p>Nella fase di salvaguardia vanno comunque rispettate le norme più restrittive tra quelle del PRG e quelle del RUE adottato.</p>
Vani biciclette e vani per raccolta differenziata punto 1.2.1	<p>Questi vani sono previsti nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni globali o DR con 4 o più unità immobiliari possono essere sia interni che esterni ma a diretto servizio delle abitazioni.</p> <p>Si valuterà la possibilità di prevedere soluzioni coordinate (per gli IDC) che prevedano un'uniformità di progettazione dei questi manufatti anche esternamente al fabbricato.</p>

Segue una serie di domande e risposte su argomenti minori che suscitano l'interesse dei partecipanti.

L'ing. Angelelli comunica che è in corso da parte della Regione l'iter di modifica delle LR 31 e 23; a tal fine è stata inviato in mattinata via mail il testo del disegno di legge che è già stato approvato in Giunta regionale. Questa modifica, che dovrebbe essere approvata entro breve, mette un po' in discussione il RUE (in particolare i Tomi I e II) e in quanto la Regione prevede che il RUE debba essere più snello senza ripetere ciò che già dicono già le leggi o gli atti di indirizzo nazionali o regionali.

Al termine del dibattito si chiude la seduta ricordando che il prossimo appuntamento riguarderà il Tomo II del RUE.

Medicina, 4/6/2013