L.G. STUDIO ASSOCIATO
Dott. Ing. Massimo Giommaroni
Dott. Ing. Paolo Bandini

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Oggetto	Piano Attuativo ai sensi L.R. 65/ 2014 - art. 64 Comma 5 Progetto per intervento di pianificazione territoriale e urbanistica relativo alla modifica della destinazione da agricola ad artigianale dei terreni e manufatti esistenti in loc.Ponte all'Abate Montepiano Vernio PO
Proprietario- Richiedente	VERDE & STRADE di Sandretti Leonardo Via dell'Appennino 147 loc. Montepiano – Vernio –PO PIVA 01225850970

1. L'area interessata dall'intervento

Trattasi di un'area posta a monte di via della Badia loc. Ponte all'Abate in zona decentrata rispetto al borgo di Montepiano ma comunque limitrofa al perimetro del centro abitato del Borgo della Badia di Montepiano nel territorio del comune di Vernio , con accesso tramite via privata in loc. Ponte all'Abate .

I terreni e i manufatti insistenti su detta area hanno attualmente destinazione agricola individuati nel vigente strumento urbanistico in zona E " prati-pascoli – parti del territorio destinato a suoli agricoli e identificati all'UTE del Comune di Vernio al Foglio n.° 9 p.lle 929-930 e" di superficie catastale complessiva pari a 3092 mq .

L'area situata in una zona decentrata rispetto al Borgo della Badia di Montepiano è delimitata da un tratto di scarpata inerbita su tutto il lato monte della proprietà e dal fosso della Burraia sul lato valle . L'accesso da via privata serve due aree poste su livelli differenti in ragione della morfologia dei luoghi adibite a piazzali . Sul terrazzamento a quota superiore insiste un manufatto agricolo di circa 230 mq di superficie coperta

mentre sul terrazzamento inferiore risultava posto un manufatto agricolo a destinazione temporanea di cui rimane in essere la sola struttura secondaria metallica priva di rilevanza edilizia.

2. Analisi Inquadramento area

L'area di cui trattasi si trova in posizione morfologicamente alta rispetto al torrente Setta e in totale sicurezza idrogeologica e sotto il profilo idraulico non insistono manufatti entro i 10 ml rispetto al fosso della Burraia delimitante l'area a valle

Sotto gli aspetti normativi le aree oggetto della presente richiesta non risultano gravate da vincoli specifici di carattere urbanistico – paesaggistico – idrogeologico – geomorfologico ma semplicemente individuate quali zona *E " prati-pascoli – parti del territorio destinato a suoli agricoli"*

Ai fini di un'analisi di contesto generale , preme evidenziare che la richiesta modifica di cambio di destinazione da agricola ad artigianale , motivata dalla attività della ditta proprietaria che lavora in zona e necessita di utilizzare la proprietà in funzione delle esigenze aziendali , non evidenzia criticità particolari per quanto attiene alla localizzazione sulla base delle seguenti valutazioni :

- le sono aree decentrate rispetto al nucleo urbano
- la viabilità di servizio è ad uso esclusivo e risultano minime le problematiche veicolari in zona
– le attività aziendali della ditta richiedente , prevalentemente finalizzate allo stoccaggio e ricovero dei mezzi meccanici , non presentano criticità ai fini del rumore

3. Inquadramento delle esigenze aziendali e quadro normativo di riferimento

La proprietà dell'area è l'Azienda VERDE & STRADE di Leonardo Sandretti , ditta che opera da anni nel settore della manutenzione stradale , scavi , bonifiche forestali, lavori fluviali nonché manutenzione terreni agricoli e sistemazioni aree a verde . La ditta per esigenze lavorative e valutazioni aziendali ha valutato necessario procedere alla presente richiesta di modifica della destinazione dei suoli delle aree e immobili di proprietà con modifica della destinazione dei suoli da agricoli ad artigianali per una migliore gestione sia economica sia tecnico-operativa delle proprietà in relazione alle avvenute modifiche delle commesse di lavoro.

Con riferimento al quadro normativo si precisa che il presente Piano attuativo è presentato ai sensi della L.R. 65/14 , art.64 – TERRITORIO RURALE – commi 5-6 che recitano quanto segue :

COMMA 5 - Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale disciplinano il Patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti nel territorio rurale, nonché le attività e i servizi in esso insediati, ancorché a carattere non agricolo, per seguendo gli obiettivi di qualità di cui all'articolo 68.
COMMA 6 - L'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al comma 1, lette r a d), è subordinato al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. In tale caso, oltre alle verifiche di cui all'articolo 25, comma 5, la conferenza valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento

Il richiamato art 68 , e nello specifico caso comma 1 , lett.a- b) recita :

Per garantire il per seguimento delle finalità di cui al presente articolo, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in coerenza con l'integrazione paesaggitica del PIT, specificano nella loro disciplina i seguenti aspetti:
a) le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
b) le opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola.

La presente relazione e i relativi allegati illustrano e dettagliano quanto indicato ai commi precedenti ai fini dell'assolvimento delle indicazioni dovute

4. Obiettivi del piano attuativo

Gli obbiettivi del presente piano attuativo non si discostano da quelli enunciati dai disposti normativi sopra richiamati visto che l'intera area è stata nel corso degli anni oggetto di interventi atti a mitigare il rischio idrogeologico nonché lavori di consolidamento mediante tecniche di ingegneria naturalistica delle scarpate esistenti a

contenimento dei terrazzamenti e ciò al fine di contestualizzare in un territorio rurale l'insediamento in essere.

Tutti gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica posti in opera sull'area e dettagliati dalla documentazione fotografica allegata al presente Piano attuativo risultano parte integrante della richiesta stessa , quali elementi caratterizzanti ai fini della contestualizzazione paesaggistica della soluzione proposta .

Il fabbricato esistente ad oggi a destinazione agricola , oggetto di vari titoli edilizi è un deposito con tetto a capanna di superficie contenuta di circa 230 mq con piazzale frontale e tergale asfaltato e risulta, all'attualità , l'unica costruzione insistente sull'intera area che risulta posta sul terrazzamento superiore su cui termina la strada privata di servizio.

L'intervento prevede la realizzazione di un contenuto ampliamento del descritto fabbricato mediante l'utilizzo delle strutture metalliche esistenti del pergolato laterale con conseguente utilizzo della superficie ad oggi adibita come spazio aperto delimitato fra la parete perimetrale del magazzino , il muro in ca di contenimento a monte .

L'intervento risulta di minimo impatto ambientale costituendo di fatto un ampliamento tecnico dell'immobile esistente su un area confinata.

L'intervento di maggiore consistenza , ma necessario per il ciclo lavorativo aziendale , è quello che va a prevedere l'utilizzo della esistente struttura metallica di tipo curvilineo , e con i necessari adeguamenti tecnici-strutturale , realizzare un magazzino ad uso deposito di servizio e rimessa mezzi mediante posa in opera di lamiere coibentate curvilinee poste sull'estradosso della struttura metallica esistente . Tali lamiere sono di colore rosso scuro .

Si evidenzia che il manufatto è posto sul terrazzamento a quota inferiore non visibile dal piazzale superiore e decentrato rispetto alla viabilità privata di servizio. I piazzali sono realizzati in materiale drenante e le acque piovane raccolte e smaltite mediante drenaggio .

Ai fini delle superfici di nuova utilizzazione si rimanda agli elaborati grafici descrittivi con allegati i relativi calcoli plano-volumetrici ma si evidenzia che risultano ampiamente rispettati i parametri sulla percentuale di area permeabile .

5. Criteri dell'intervento

La soluzione prevede due interventi di incremento delle superfici produttive come di seguito dettagliati :

1) un ampliamento di superficie pari a circa 100 mq dell'esistente fabbricato con cambio destinazione da agricola a artigianale del manufatto esistente e del richiesto ampliamento
2) la nuova realizzazione di un magazzino artigianale di superficie coperta di circa 360 mq di forma curvilinea con altezza massima pari a h= 6.60 ml circa

L'ampliamento del fabbricato esistente (1) è limitato alla porzione laterale lato monte realizzato utilizzando le strutture metalliche del pergolato esistente , il muro in ca di contenimento laterale e la parete del fabbricato esistente . In pratica si va a realizzare due maschi murari in linea con le pareti frontale e tergale , intonacati e tinteggiati con colore analogo alle pareti esistenti e manto di copertura identico a quello presente sul fabbricato con pendenza verso lato monte .

Il nuovo fabbricato (2) , impostato sulla struttura metallica curvilinea esistente risulta realizzato con posa di lamiera coibentata di tipo metallico curvilinea di colore rosso scuro adeguatamente fissata agli elementi di appoggio in cemento posti a terra sui lati del fabbricato . Il fabbricato risulta servito da piazzale frontale e tergale con corsia di servizio laterale lato valle .
Sono previste inoltre alcune opere di mitigazione ambientale relativamente ad interventi di sistemazione delle acque della scarpata a monte nonché ad una regimazione delle acque piovane del nuovo corpo di fabbrica con raccolta , drenaggio e immissione nel fosso di valle .
Inoltre saranno adeguati i percorsi di servizio di tipo pedonale a collegamento dei due terrazzamenti per un migliore e agevole percorso in sicurezza per le maestranze .

6. Modalità attuative e norme tecniche di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato in fase unica, tramite richiesta di Permesso di Costruire in cui unitamente agli interventi di nuove superfici sono previsti gli interventi per le opere di miglioramento ai fini paesaggistici e idrogeologici dell'area .

In coerenza con gli obbiettivi del piano attuativo, e in linea con i disposti di cui ai disposti dell'art 64 LR 65/2014 sopra richiamati , le soluzioni progettuali del piano hanno un carattere esplicativo e non definitivo. I progetti edilizi definitivi, da attuare mediante lo strumento del permesso a costruire dovranno comunque confermare rispetto al piano attuativo :

- la destinazione artigianale dell'intera area ;
- il principio insediativo;
- i rapporti col tessuto edilizio circostante.

E comunque recepire quanto prescritto dalla commissione di copianificazione come dettato dal comma 6 dell'art. 64 della LR 65/2014

Per quanto non espressamente dettagliato si rimanda agli elaborati grafici che qui si intendono integralmente richiamati

Il progettista

Ing. Massimo Giommaroni