

COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 34 DEL 05.09.2018

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL PRG COMUNALE VIGENTE
ART. 4, COMMA 4, L.R. N. 24/2017 'CASE SUGLI ALBERI'**

L'anno **duemiladiciotto** addì **cinque** del mese di **settembre** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1 - BONUCCHI LEANDRO	P		8 - FONTANA ELISABETTA	P	
2 - NUCCI MANUELA	P				
3 - FIOCCHI MARCELLO	P				
4 - BARTOLINI LORENZO	P				
5 - FERRARI MATTEO	P				
6 - BENASSI CLAUDIO	A				
7 - SANTI GIACOMO	P				

Totale presenti 7

Totale assenti 1

Assiste alla seduta il Vice Segretario Dott. **ANGIOLINA CASTELLI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BONUCCHI LEANDRO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA l'illustrazione da parte del Sindaco;

VISTA la relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, nella quale vengono evidenziate le modifiche da adottarsi quale variante specifica al vigente PRG ai sensi dell'art. 4, comma 4, L.R. N° 24/2017 "CASE SUGLI ALBERI";

VISTO il vigente PRG e le relative norme di attuazione;

VISTI:

- ✓ Il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa reso dal Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- ✓ l'art.78, comma 2 del D.Lgs.n.267/2000 inerente gli obblighi di astensione;

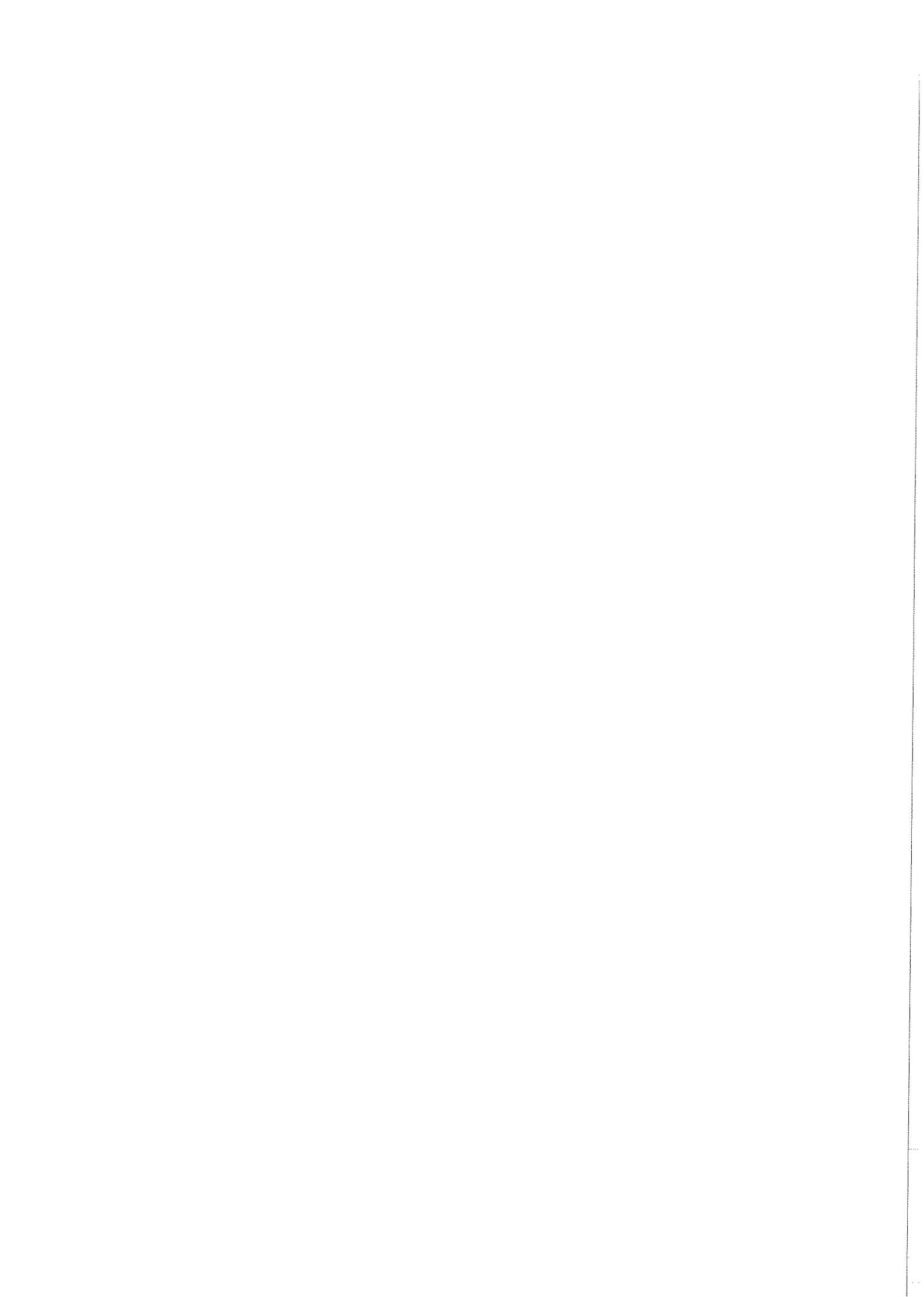
VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

1) di adottare variante specifica normativa vigente PRG ai sensi dell'art. 4, comma 4, L.R. n° 24/2017 "Case sugli alberi" così come risultante dalla relazione tecnica allegata quale parte integrante al presente atto;

2) di darsi atto che competono al responsabile del settore tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, tutti gli atti ed i provvedimenti necessari all'attuazione del presente atto ai sensi delle disposizioni vigenti;



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to BONUCCHI LEANDRO

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ANGIOLINA CASTELLI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi;
Addì, *20.10.18*

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ANGIOLINA CASTELLI

Il sottoscritto Vice Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

[] è divenuta esecutiva il . . .

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, _____

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANGIOLINA CASTELLI



**ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA
AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE
IN CONFORMITA' A:
L.R. n. 47/1978 – L.R. n. 20/2000 – Art. 4 comma 4 L.R. n. 24/2017**

***VARIANTE CONCERNENTE LA DISCIPLINA DELLE CASE SUGLI
ALBERI NELL'AMBITO DELL'OFFERTA TURISTICA RICETTIVA E
MODIFICAZIONI A DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA
DI RICETTIVITA' E AGRITURISMO DEL P.R.G. COMUNALE
VIGENTE.
Modifica ed integrazione art. 29 bis Norme di Attuazione P.R.G.***

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

- Il PRG del Comune di Montecreto è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2219 in data 26/05/1982;
- Con Delibera del C.C. n. 35 in data 02/11/2007 è stato adottato il piano strutturale comunale ai sensi dell'art. 34 comma 4 – L.R. n. 20/2000;
Dall'adozione del suddetto PSC sono trascorsi oltre 5 anni, per cui ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n. 20/2000 non hanno più avuto efficacia le norme di salvaguardia ed è risultato essere in vigore il vecchio PRG;
Vista la Delibera del C.C. n. 1 del 12/02/1999 avente per oggetto: <Approvazione definitiva variante al PRG adottata con atto deliberativo consiliare n. 23/97> inerente l'art. 29bis delle norme di attuazione per il recupero e la sistemazione di edifici situati in zona agricola non più legati alla funzione e attività agricola;

Considerato che nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i Comuni possono avviare ed approvare i procedimenti di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. n. 24/2017;

SI PROPONE L'adozione della VARIANTE di cui all'Oggetto:



Art.1
Definizione

- 1- Le case sugli alberi sono unità abitative della struttura ricettiva destinate ad integrare l'offerta turistica mediante forme di ospitalità a stretto contatto con la natura.
- 2- Le case sugli alberi sono dotate di una struttura statica autonoma realizzata in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto.

Art. 2
Inserimento nelle strutture turistiche ricettive

La realizzazione di case sugli alberi è consentita:

- a) nelle strutture ricettive alberghiere: art. 4 comma 6 L.R. n. 16/2004;
- b) nelle strutture ricettive all'aria aperta: art. 4 comma 7 L.R. n. 16/2004;
- c) nelle strutture ricettive extra-alberghiere: art. 4 comma 8 L.R. n. 16/2004;
- d) altre tipologie ricettive: art. 4 comma 9 L.R. n. 16/2004, in particolare art. 4 comma lett. e) L.R. n. 16/2004 strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale.

Art. 3
Titolo edilizio e criteri

La realizzazione di case sugli alberi è soggetta a permesso di costruire ai sensi della normativa regionale e comunale vigente in materia urbanistica-
Vanno integrate nella vegetazione esistente attraverso interventi edilizi estensivi che ricerchino il migliore inserimento rispetto alla morfologia e al soprassuolo del contesto naturale di riferimento, assicurando la maggiore permeabilità possibile del terreno.

Art. 4
Paramenti strutturali

- 1- La casa sugli alberi è realizzata su unico livello ad una altezza minima ponderale di 2,5 metri, calcolata dal suolo all'estradosso del pavimento; nella parte sottostante la superficie della casa non sono ammessi volumi interrati, tamponamenti o riempimenti;



- 2- Le case sugli alberi sono realizzate ad una distanza minima di otto metri l'una dall'altra; è consentita la realizzazione di non più di tre unità abitative se contigue, con un massimo di 5 unità abitative.
- 3- Le case sugli alberi sono costruite con l'impiego di materiale naturale, con elementi modulari e facilmente smontabili, per assicurare la reversibilità dell'intervento; non è ammesso l'utilizzo di materiali imitativi del legno, di materiali plastici o simili.
- 4- La struttura portante, che deve risultare staticamente autonoma rispetto all'alberatura esistente è articolata su pilotis dimensionati secondo il criterio di massima snellezza. Le fondazioni sono ridotte al minimo e ricoperte con terreno vegetale, se richiedono puntuali elementi cementizi. L'area d'intervento non può essere impermeabilizzata.
- 5- I percorsi pedonali di accesso alle case sugli alberi sono sistemati con materiali drenanti. L'accesso alla casa sull'albero è realizzato con modalità che consentano un sicuro esodo degli occupanti.

Art. 5

Paramenti dimensionali

- 1- La casa sugli alberi è un'unità abitativa costituita almeno da un locale adibito a stanza da letto e da un bagno privato completo. Non è consentita la realizzazione di locali o di vani adibiti a cucina.
- 2- La superficie utile complessiva della casa sugli alberi non deve essere superiore a 30 metri quadrati compreso il bagno privato completo. La casa sugli alberi ad uno o due posti letto deve avere una superficie minima utile di 12 metri quadrati compreso il bagno privato completo.
- 3- Il bagno privato completo deve avere una superficie minima utile di 3 metri quadrati;
- 4- Ai fini del calcolo della superficie utile della casa sugli alberi si considera la superficie del piano calpestabile libero da ogni arredo e delimitato dalla porta, compresa la cabina-armadio; la superficie utile è misurata a netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne e costruzioni accessorie esterne quali loggiati, pergolati, tettoie e tende da sole fisse. La superficie delle costruzioni accessorie esterne non può comunque superare il 25 per cento di quella prevista dal comma 2; è fatta salva la possibilità per il piano regolatore generale di individuare una percentuale inferiore.

Art. 6

Requisiti igienico-sanitari

- 1- Le case sugli alberi sono realizzate nel rispetto dei seguenti requisiti igienico-sanitari:



- a) Altezza media ponderale per i locali abitabili, misurata all'intradosso del soffitto, non inferiore a 2,20 metri; gli eventuali soppalchi interni vanno destinati a deposito e non a funzioni abitative;
 - b) Rapporto illuminometrico non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento di ciascun locale;
 - c) Rapporto di aerazione non inferiore a 8 metri cubi per posto letto;
- 2- La casa sugli alberi è dotata di idoneo impianto igienico-sanitario per lo smaltimento dei reflui nel rispetto della normativa vigente.

Art. 7

Dotazioni minime delle case sugli alberi

- 1- La dotazione minima delle case sugli alberi è costituita da un armadio o cabina-armadio con spazi riservati a ciascun ospite e, per ogni posto letto, un letto, una sedia o uno sgabello e un comodino o equivalente.
- 2- Il bagno privato completo deve essere fornito di almeno un lavandino, una vasca o una doccia e un wc.
- 3- Il locale o vano soggiorno deve essere fornito di poltrone o divani o sedute in misura proporzionale al numero di posti letto autorizzati nell'unità abitativa.

Art. 8

Letto aggiunto

- 1- Nelle case sugli alberi è consentita, a richiesta del turista che accompagna minori di età, l'aggiunta occasionale e temporanea di un letto, eventualmente anche a scomparsa.

Art. 9

Dizioni riservate

- 2- L'uso delle dizioni "casa sugli alberi" e "case sugli alberi" nell'ambito dell'offerta turistica ricettiva è riservato alle unità abitative realizzate secondo quanto previsto da questo regolamento.

Art. 10

Modifica ed integrazione art. 29 bis Norme di Attuazione PRG

Nelle zone rurali (Zone con Destinazione Agricola) esono consentiti interventi volti a favorire la valorizzazione del patrimonio economico,socio culturale,ambientale e paesaggistico locale mediante lo sviluppo dell'Agriturismo,del Turismo Rurale quali attività connesse alla fruizione del territorio,,in tali aree e negli edifici aventi una



destinazione in atto a ristorante,albergo con servizio di ristorante,agriturismo,turismo rurale o che vengono destinati a tali usi,qualora la superficie planimetrica coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di mq. 220 è ammissibile la realizzazione di un ampliamento dell'edificio fino a raggiungere tale superficie e per un'altezza pari a quella dell'edificio preesistente,finalizzato all'ampliamento della ricettività e dei servizi per la clientela a condizione che:

- L'edificio non sia di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale testimoniale;
- L'intervento sia attuato con caratteristiche morfologiche e di finitura congruenti con quelle dell'edificio preesistente
- Sono consentiti inoltre ai fini di garantire una redditività alle aziende locali insediate sul territorio rurale ,in adiacenza o nelle aree limitrofe dei fabbricati sopradescritti interventi quali:
 - Realizzazione di nuove strutture fisse ,bungalow,case in legno ad unico piano ,con eventuale soppalco non abitabile ,con tetto a falde , della superficie utile netta interna massima di mq. 50 oltre a portico esterno ,con possibilità di angolo cucina;
 - Il numero massimo stabilito ai fini di realizzare una redditività minima e'di n. 4 strutture,dovranno essere realizzate ad una distanza minima di ml. 10 l'una dall'altra,dovranno essere inserite e mimetizzate nel paesaggio e nell'ambiente circostante .
- I requisiti minimi da rispettare sono:
 - Altezza media m. 2,50
 - Rapporto aero-illuminante 1/16
- La realizzazione delle suddette strutture è soggetta a permesso di costruire ai sensi della normativa regionale e comunale vigente ,ed è soggetta ad intervento diretto;
- Gli interventi sono subordinati all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile.
- Sempre nell'ambito delle attività turistiche o per abitazioni o per altre destinazioni in fabbricati non connessi con le attività agricole,nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative quali piscine,campi da calcetto,bocce e simili per gli ospiti dell'attività turistica o agroturistica con la possibilità di costruzione di un edificio destinato ai servizi oggetto di realizzazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Giuseppe Ballotti



