

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

VARIANTE AL RUE 5/2013

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE
ED AL PARERE DEGLI ENTI**

Allegato alla deliberazione C.C. n. del

CONTRODEDUZIONI

Alla Variante al RUE n° 5/2013 non sono pervenute osservazioni da parte di privati; è stata presentata una osservazione dal Dirigente dell'area Gestione Territorio. Inoltre sono stati acquisiti i pareri di competenza di ARPA e AUSL.

OSSERVAZIONI

Ing. Antonio Peritore Direttore Area Gestione Territorio (Prot. 3118 del 26/02/2014)

Il Dirigente Ing. Antonio Peritore, rileva nella sua osservazione, le seguenti specifiche al RUE:

- Art. 32 voce h3) distanza dei confini dai fabbricati indicati 50 m invece che 5 m; parcheggi privati P3: 1 mq ogni 10 di SF sono sovrabbondanti indicare ogni 50 m di SF.
- Inserire fra le funzioni produttive manifatturiere e assimilabili un uso laboratoriale a tecnologia avanzata connesso al terziario (ad es. per montaggio ed assemblaggio di prodotti per attività specialistiche, commerciali e terziarie ad esse connesse)
- Art.33 paragrafo 3) Interventi specifici relativi all' Azienda agricola "Societa Agricola famiglia Montagnini S.S." oltre alle vigenti normative agricole di cui all'Art. 32 indicare che non sono esclusi gli interventi di cui ai punti d) uso UE4 e g) uso UE7.

CONTRODEDUZIONI

Si ritiene di accogliere le di integrazione e precisazione normativa, in quanto compatibili con gli indirizzi generali del RUE, specificandole singolarmente.

- Si integra la normativa all'Art. 32 voce h3), definendo che la distanza dei confini di proprietà da parte di nuovi fabbricati, si applica solamente per i fabbricati destinati all'attività. Nel contempo si prevede che l'incidenza dei parcheggi privati sia relazionata alla dimensione dell'attività, in quanto più propria rispetto alla SF, superficie fondiaria della proprietà. (Vedi stralcio normativo dell'Art. 32 con l'integrazione riportata di seguito)
- Si prevede un nuovo USO UP9 che specifichi le attività laboratoriali a tecnologia avanzata, all'Art. 2.7.2 (Vedi stralcio normativo con l'integrazione riportata di seguito)
- Si riscrive in modo più chiaro quali interventi sono possibili con la specifica normativa indirizzata all'azienda Agricola Montagnini. (Vedi stralcio normativo dell'Art. 33 con l'integrazione riportata di seguito)

PARERI DEGLI ENTI

Parere ARPA (Prot. PG/BO/17063 del 30.12.2013)

Il parere dell'ARPA è favorevole senza prescrizioni.

Parere Ausl (prot. 10646 del 5.02.2014)

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è favorevole senza prescrizioni

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto dei pareri favorevoli senza prescrizioni alla Variante al RUE 5/2013.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE

LE PARTI RIPORTATE IN *carattere grassetto corsivo* RAPPRESENTANO LE PARTI MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI SOPRARICHIAMATE

Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di San Pietro in Casale, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. In questo Ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.

3. In questo Ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

4. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica previsti all' Art. 31 del PSC.

1) SOGGETTI ATTUATORI: I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO
--

Paragrafo 1) – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle zone produttive agricole sono tutte le attività relative alla produzione agricola e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto gli edifici connessi a tali destinazioni d'uso sono distinguibili nelle seguenti Voci:

Voce a) residenza (UE1)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (UE2):

b1 - fienili, depositi prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.;
rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio

b2 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)

Voce c) costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (UE3)

Voce d) costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (UE4)

Voce e.1) costruzione di serre aziendali (UE5/A)

Voce e.2) costruzione di serre industriali (UE5/B)

Voce f) attività di agriturismo (UE6)

Voce g) costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) Uso UE7

Voce h) attività di allevamento industriale, distinta in:

- h.1) allevamenti industriali zootecnici
- h.2) allevamenti speciali
- h.3) allevamenti e custodia di cavalli non aziendali
- h.4) attività di addestramento e corsa cani
- h.5) cimiteri per animali d'affezione
- h.6) allevamenti di itticoltura

Voce i) attività sportive-ricreative, ristorative compatibili con l'Ambito agricolo

- i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)
- i.2) attività sportive-ricreative

Voce l) infrastrutture tecniche (UE9)

2. In generale in questo Ambito sono ammessi nuovi impianti di colture arboree (frutteti a gruppi o a filari); nel caso in cui essi vengano previsti nelle vicinanze di edifici agricoli esistenti si deve rispettare una distanza di almeno 20 m. dall'ultimo filare o gruppo alberato agli edifici.

3. In generale in questo Ambito sono ammessi interventi di NC, AM, RI per reti tecnologiche, strade e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale, opere per la tutela idrogeologica; le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,0 salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

4. In generale in questo Ambito non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze di movimento di autoveicoli pesanti.

5. In generale in questo Ambito sono consentite modificazioni morfologiche del suolo, senza realizzazione di costruzioni, a condizione che sia garantita l'efficienza idrologica superficiale, previa dimostrazione sugli effetti dell'intervento.

Paragrafo 2) - INTERVENTI AMMESSI

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" o "edifici di pregio storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiati con cerchiatura blu o rossa) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente; per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme, salvo i cambi d'uso già fissati all'Art. 34.2.

.....OMISSIS.....

Voce h) attività di allevamento industriale (per qualsiasi soggetto)

Gli allevamenti industriali comprendono attività di allevamento zootecnico del bestiame e della zootecnia minore, attività di custodia e allevamento cani e cavalli, attività di custodia di animali d'affezione, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività medesima; per le varie tipologie si prescrive che:

h.1) Allevamenti industriali zootecnici

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

1) MO, MS, RE, D, RI, CD a parità di SC esistente

2) NC: non è consentita la costruzione di nuovi edifici

h.2) Allevamenti speciali

- Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamento di api, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti (con cambio d'uso CD). E' ammessa la costruzione di tettoie aperte come ricovero per gli animali di cui sopra, solamente se realizzate in materiale ecocompatibile e con SU massima di 50 mq.
- In mancanza di edifici esistenti è possibile realizzare ricoveri per cani e gatti in nuove strutture da realizzare in materiale ecocompatibile, adeguate mitigazioni ambientali e con la sottoscrizione di una convenzione per stabilire patti e condizioni all'intervento ed alla sua gestione, con richiamo particolare all'obbligo di demolizione delle strutture e rimessa in pristino del terreno utilizzato, al momento della cessazione dell'attività. La dimensione delle strutture è in funzione del numero di animali da ricoverare con un massimo di 3,50 mq di SU coperta per cane ed 1 mq si SU per gatto oltre ad una area scoperta con un minimo di mq 6,50 per cane e 2,50 per gatto; sempre in strutture di materiale ecocompatibile è ammessa la realizzazione di mq 50 di SU per i servizi generali del canile.

h.3) Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali:

Sono previsti i seguenti usi:

- scuderie, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento o custodia, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;

1) MO

2) MS

3) RE

4) AM, D, RI, NC, CD con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc.(limitatamente agli allevamenti di cavalli) = 0,20 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la realizzazione di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 50 mq cadauna.

- Distanze minime:
 - dai confini di proprietà (**del fabbricato destinato all'attività di allevamento o custodia**) = m 50
 - dalle abitazioni aziendali = m 20
 - dalle abitazioni extraziendali = m 100
 - dalle strade vicinali = m 10
 - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di ~~SF~~ **Sq (superficie coperta) destinata alla attività**

h.4) Attività di addestramento e corsa cani (cinodromo)

- vanno utilizzati edifici e manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del RUE (con interventi di cambio d'uso CD)
- nuove costruzioni di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, box giudici e giuria, ecc., solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 100 mq.
- sottoscrizione contestuale all'intervento di una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento, alla cessazione dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area, modalità per la realizzazione dei parcheggi funzionali all'attività e loro gestione.

h.5) Cimiteri per animali d'affezione

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia, utilizzando edifici e manufatti edilizi esistenti (con interventi di cambio d'uso CD) alla data di adozione del RUE.

- Distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m 100
 - dalle abitazioni del gestore/custode = m 20
 - dalle abitazioni di altre proprietà = m 150
- parcheggi privati = 0,50 mq ogni 10 mq di SF

h.6) Allevamenti di itticoltura

Per le attività esistenti alla data di adozione del RUE, sono fissati i seguenti parametri:

1) MO

2) MS

3) RE, CD , ristrutturazione con eventuale ampliamento della Su pari al 35% della Su esistente alla data di adozione del RUE, se gli edifici non sono stati identificati come di valore storico-testimoniale; nel qual caso si interviene con la specifica normativa di cui all'Art. 21 precedente.

4) per la nuova costruzione:

- per magazzini, servizi e uffici = 0,10 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la residenza, foresteria e uffici = SU esistente alla data di adozione del RUE o 120 mq di SU per una unità abitativa per azienda
- la modifica o la creazione di nuove vasche destinate ad allevamenti di itticoltura va sempre autorizzata.

.....**OMISSIS**.....

Art. 33 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di San Pietro in Casale risulta essere interessato da due ambiti agricoli di rilievo paesaggistico; uno che si estende sull'asse dello scolo Riolo, e l'altro che interessa la porzione ad est del territorio comunale. coincidente con la zona ex valliva.
2. Il PSC fa coincidere rispettivamente tali gli Ambiti agricoli di valore paesaggistico con "la sub unità di paesaggio n. 2 Conca morfologica del Riolo" e con la "sub-unità di paesaggio n. 4 della Conca morfologica delle bonifiche storiche", così come illustrate e definite nella relazione illustrativa.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Negli Ambiti di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:
 - Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica
 - Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti
 - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore
 - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra
 - Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
 - In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 21 precedente, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 32 con l'esclusione degli interventi di cui ai punti d) uso UE4 e g) uso UE7.
2. In questi ambiti le scelte produttive agricole vanno prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettano il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.
3. In questi ambiti sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruttivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruttiva" individuato dal PSC medesimo.

paragrafo 3): Interventi specifici relativi all'Azienda agricola "Società Agricola famiglia Montagnini S.S."

1. Per quanto riguarda l'Azienda Agricola "Società Agricola Famiglia Montagnini S.S.", sita in via Setti al nc. 1775/A, sono ammesse, oltre ~~alle Vigenti normative agricole di cui~~ **a tutti gli interventi previsti** all'Art. 32 precedente, le seguenti puntuali possibilità di intervento che

saranno oggetto di specifica “perequazione urbanistica”:

- Relativamente al fabbricato “magazzino- ex abitazione rurale” posto a nord dell’edificio residenziale esistente di cui al nc. 1775/A, è possibile ricavare mediante intervento di ristrutturazione edilizia, senza incremento di superficie, due unità abitative al servizio dei familiari/coadiuvanti, aventi dimensione minima di 120 mq di SU oltre a 30 mq di SA;
- Relativamente alle attività di produzione, lavorazione e confezionamento di prodotti derivanti dalla trasformazione del latte, sono ammessi locali per USI “UE4”, nonché nel medesimo fabbricato un locale per USO “UC3”. Tali USI sono ammessi esclusivamente in fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante al RUE n. 5/2013, o di nuova costruzione secondo gli indici e le modalità di attuazione degli interventi, fissati dal RUE al precedente Art. 32.

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

FUNZIONE ABITATIVA

UA1 - Residenza

Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché l'attività di affittacamere.

UA2 - Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

.....**OMISSIS**.....

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali.

Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

UP4 - Attività di allevamento industriale

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività di allevamento industriale quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi aziendali e/o interaziendali (uso UE3).

UP5 - Attività estrattive

Attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa.

UP7 - Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

UP8 - Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

UP9 - Attività manifatturiere artigianali a carattere laboratoriale a tecnologia avanzata e terziario connesso.

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze delle attività produttive artigianali laboratoriali a tecnologia avanzata, montaggio ed assemblaggio di prodotti ed apparecchiature per attività specialistiche, attività commerciali e terziarie ad esse correlate e/o connesse.