



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 9/2018**

*(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)*

### **Relazione illustrativa Stralci cartografici**

#### **Elab. 1**

**Sindaco**  
Claudio Pezzoli

**Segretario Comunale**  
Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Adozione**                      delib. C.C. n. 00 del

**Approvazione**                delib. C.C. n. 00 del



## **GRUPPO DI LAVORO**

**Unione Reno Galliera**  
**SERVIZIO URBANISTICA**

Ing. Antonio Peritore  
Geom. Sabrina Guizzardi  
Geom. Ivano Venturini

**Per il Comune di San Pietro in Casale**

Arh. Antonella Mantarro  
Arch. Cristina Zabbini

## 1. Premessa

La presente variante propone alcune modifiche riguardanti, principalmente, la possibilità di minimi incrementi edificatori negli ambiti consolidati residenziali e produttivi.

Sostanzialmente, quindi, gli obiettivi della presente variante rispondono di massima alle seguenti esigenze:

- a) recepire alcune richieste dell'ufficio tecnico comunale, e di privati cittadini riguardanti modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto.

Nell'elaborato normativo della presente variante, gli argomenti di cui alle precedenti lettere a) sono individuati con carattere di **colore rosso**; le parti cassate sono individuate con ~~barra orizzontale~~.

Gli argomenti aventi valenza esclusivamente o parzialmente normativa, sono identificati nel testo con il corrispondente numero di argomento trattato, riferito alla presente relazione.

Le varianti cartografiche sono rappresentate in allegato alla presente relazione, riportando lo stralcio planimetrico della situazione vigente e, a confronto, lo stralcio della proposta di variante.

La presente variante rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, che consente di apportare varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, con le norme procedurali previgenti.

Per la presente variante, quindi, viene espletata la procedura prevista all'art. 34, della L.R. 20/2000 e s.m.i., ed è così riassunto:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- deposito dei documenti di variante presso il Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avvenuto deposito sul BUR, per la libera visione;
- invio contestuale dei documenti di variante, all'ARPA ed all'AUSL per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 19,1° comma, lettera h), della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e succ. mod. ed integrazioni, nonché alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6 della citata L.R. 20/2000;
- entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni, ai pareri degli enti, ed alle riserve della Città Metropolitana, dandone avviso sul sito web del comune;
- redazione del testo normativo e delle tavole cartografiche del Rue aggiornati e coordinati con la presente variante;
- trasmissione degli atti di variante e dei documenti coordinati alla Città Metropolitana ed alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul B.U.R.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

Si ritiene inoltre che la variante di cui trattasi non incidendo in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti, rientri nella fattispecie di cui

all'art. 5, comma 5, lettera b) e c) della L.R. 20/2000 e s.m. e i. per cui non sia assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

**1 – Recepire alcune richieste dell'Ufficio tecnico comunale, riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto.**

In sintesi gli argomenti di variante vengono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 – Incongruenza cartografica: discrasia tra PSC e RUE; nel primo è indicato l'ambito di riqualificazione G con bordo e lettera, nel secondo l'ambito è classificato AUC-A e AUC-E, ma la cartografia riporta erroneamente anche la rappresentazione del PSC.

ARGOMENTO N. 2 – Eliminazione classificazione di due edifici all'interno della corte n. 183 "Fondo San Nicolò", per totale crollo a seguito di una tromba d'aria. Modifica esclusivamente cartografica.

ARGOMENTO N. 3 – Rimozione dell'individuazione della stazione radio base telefonia di via Rubizzano non più presente. Modifica solo cartografica.

ARGOMENTO N. 4 – Inserimento di vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 15 c.1. del D.Lgs. 42/2004 per l'immobile denominato "Villa Calderini" e relativa pertinenza. Modifica cartografica e normativa.

ARGOMENTO N. 5 – Rappresenzione del tracciato del metanodotto Poggio Renatico – Cremona come linea esistente non più di progetto. Modifica solo cartografica.

ARGOMENTO N. 6 – Errore cartografico: rettifica dell'individuazione dell'edificio adibito a caserma dei VV.FF.

ARGOMENTO N. 7 – Conversione di alcuni ambiti AUC\_B in AUC-A. Modifiche normative e cartografica

**2 – Recepire alcune richieste privati cittadini, riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto**

ARGOMENTO N. 8 – Eliminazione della classificazione di rudere "R" di un edificio ubicato in ambito rurale, corte n. 254, per consentirne la totale demolizione. Modifica solo cartografica.

ARGOMENTO N. 9 - Eliminazione della classificazione di rudere "R" di un edificio di valore storico testimoniale, corte n. 117, per attuarne la totale demolizione. Modifica solo cartografica

ARGOMENTO N. 10 – Modifica dell'art. 32 voce i) comma I.2) "Attività sportive-ricreative". Aumento della superficie da adibire ad attività sportive-ricreative. Modifica solo normativa.

ARGOMENTO N. 11 – Riclassificazione di due lotti edificabili già inseriti in POC, mediante apposita scheda, a seguito di differenti tempi di attuazione rispetto ai limiti temporali del POC.

ARGOMENTO N. 12 – Rettifica di categoria di intervento per un immobile adibito a garage all'interno del centro storico

## **ARGOMENTO N. 1**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

E' stata rilevata una incongruenza cartografica tra la cartografia di PSC e di RUE, nel primo è indicato l'ambito di riqualificazione G con bordo e lettera, nel secondo l'ambito è classificato AUC-A e AUC-E, ma la cartografia riporta erroneamente anche la rappresentazione del PSC con la corrispondente lettera "G".

A conferma di tale discrasia, si evidenzia che all'articolo 40 del RUE (*Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare*) fra gli ambiti da riqualificare non è riportato l'ambito "G" di cui trattasi.

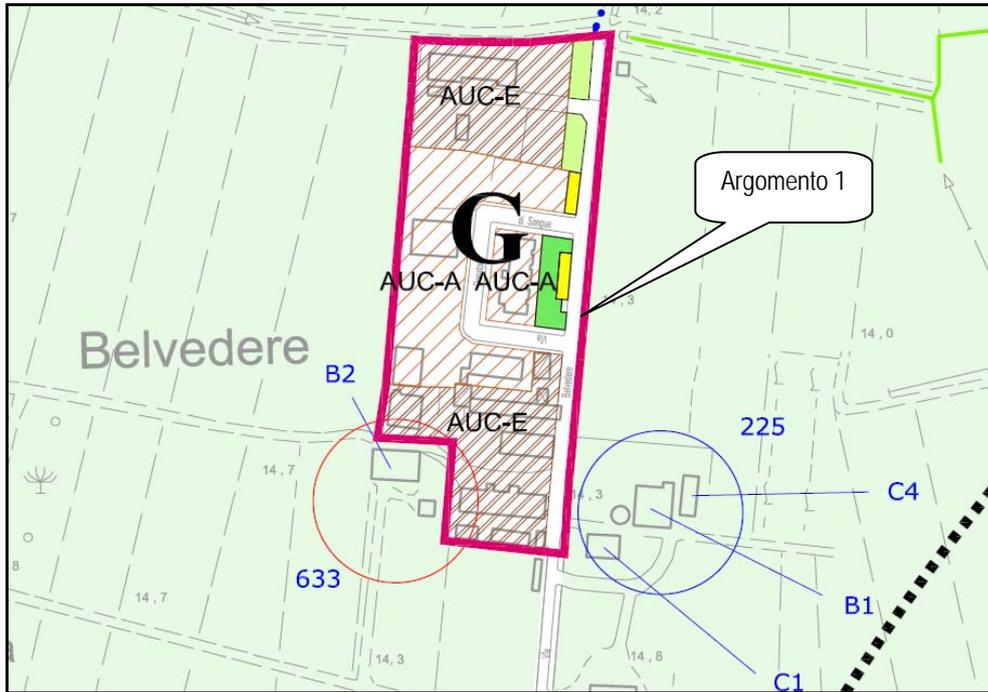
Trattasi quindi di rimuovere dalla cartografia del RUE il perimetro che identifica l'ambito di riqualificazione, riguardante tutta l'area, confermando la classificazione urbanistica già individuata nel RUE (AUC-A ed AUC-E), riconducendo la possibilità di intervento edilizio esclusivamente alla rispettiva disciplina già riportata nelle norme del RUE.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene eliminato dalla cartografia del RUE il perimetro che identifica l'ambito di riqualificazione, mantenendo la classificazione urbanistica dei singoli ambiti AUC-A ed AUC-E.

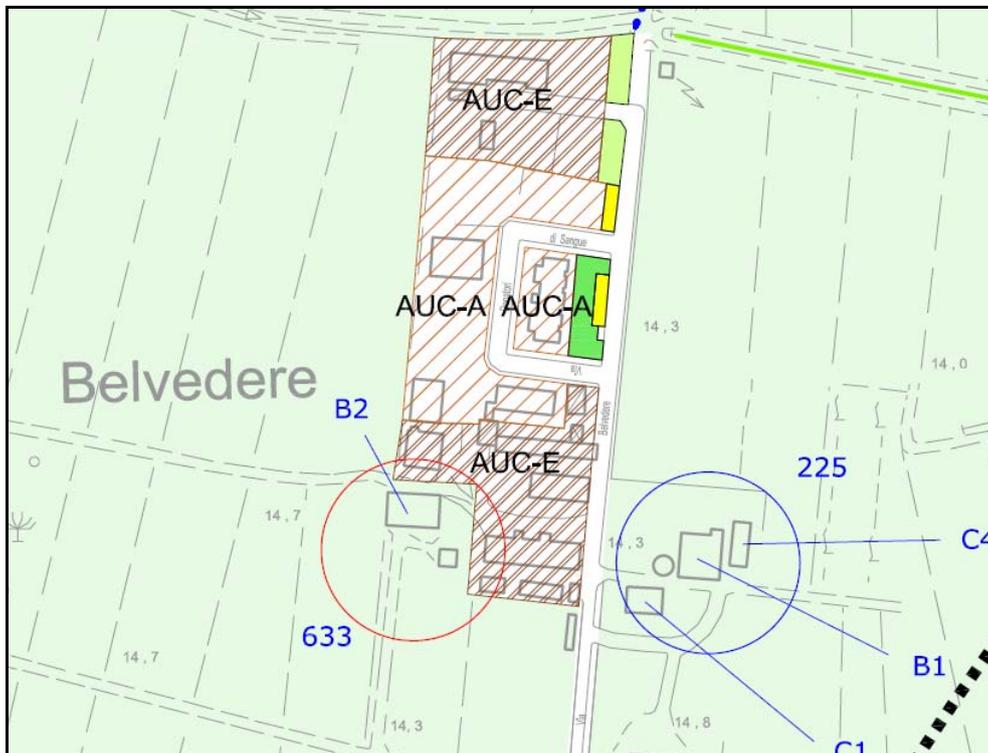
**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE**

**TAV. N 2 – Tavolette n. 16**



**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE**

**TAV. N 2 – Tavolette n. 16**



## **ARGOMENTO N. 2**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

A seguito di evento calamitoso (tromba d'aria), sono completamente crollati due edifici posti in aderenza fra loro, attualmente classificati l'uno come tipologia "C2" (casella) e l'altro "K" (Edifici incongrui con le tipologie storiche). Tali edifici sono ubicati all'interno della corte n.183 "Fondo San Nicolò" per la quale si prevede l'aggiornamento cartografico.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene adeguata la cartografia con l'eliminazione della classificazione tipologica citata, modificando la Tav. n. 1, tavoletta n. 24

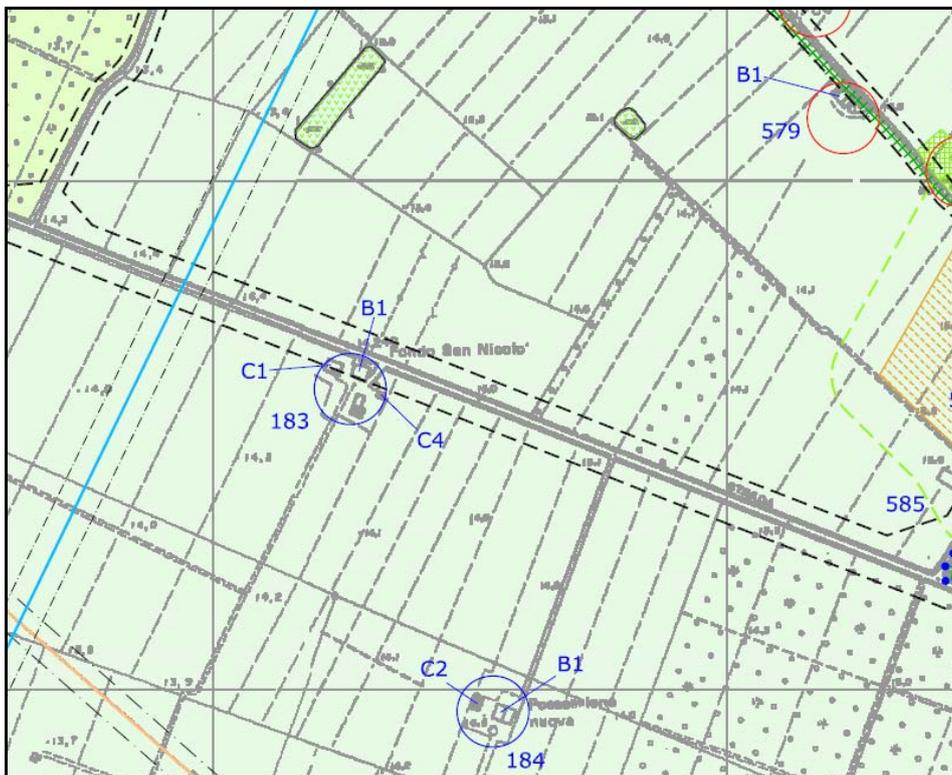
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 1 – Tavolette n. 24



# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 1 – Tavolette n. 24



## **ARGOMENTO N. 3**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

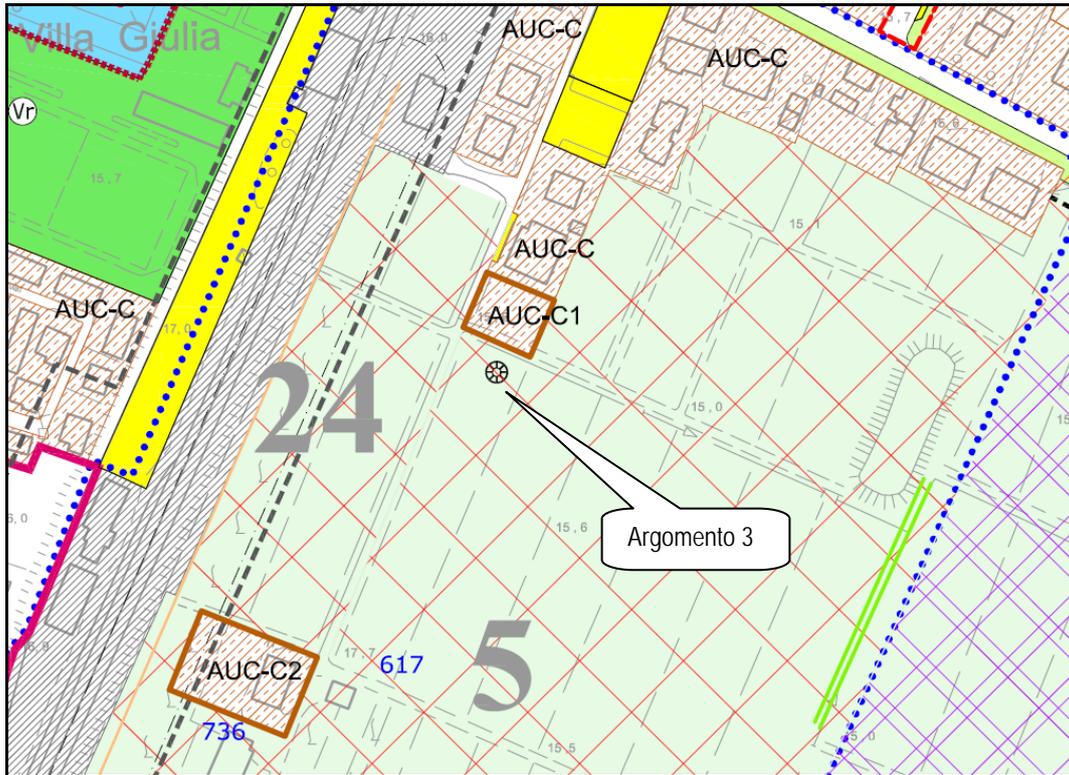
A seguito di demolizione da parte dell'Ente gestore, di una stazione radio base di telefonia mobile sita in Via Rubizzano, già individuata nella cartografia del RUE, si prevede il conseguente aggiornamento cartografico con l'eliminazione di tale individuazione.

### PROPOSTA VARIANTE

Trattasi di modifica esclusivamente cartografica, con adeguamento della Tav. n. 2, tavoletta n.11, con la rimozione dell'individuazione della stazione radio base citata.

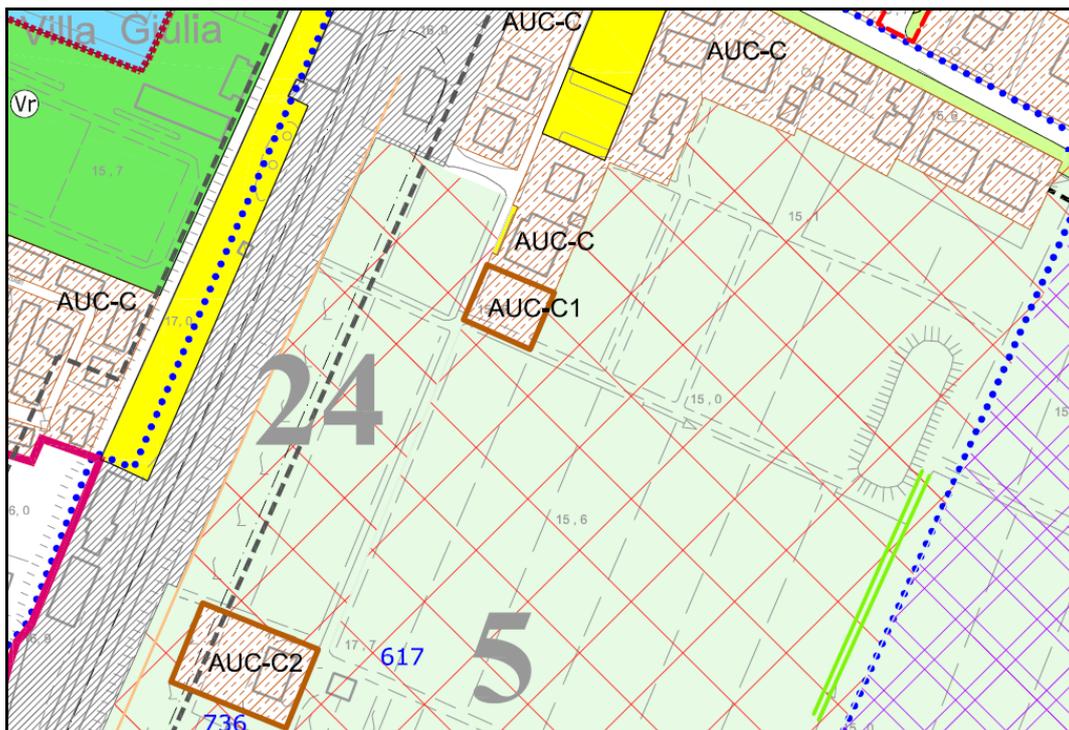
## STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 11



## STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 11



## **ARGOMENTO N. 4**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

A seguito dell'emanazione di decreto di vincolo di interesse culturale, da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali, ai sensi dell'art. 15 c.1.del D.Lgs. 42/2004 dell'edificio con relativa pertinenza denominato "Villa Calderini", ubicato a Rubizzano, viene aggiornata la cartografia del RUE con l'individuazione di tale vincolo.

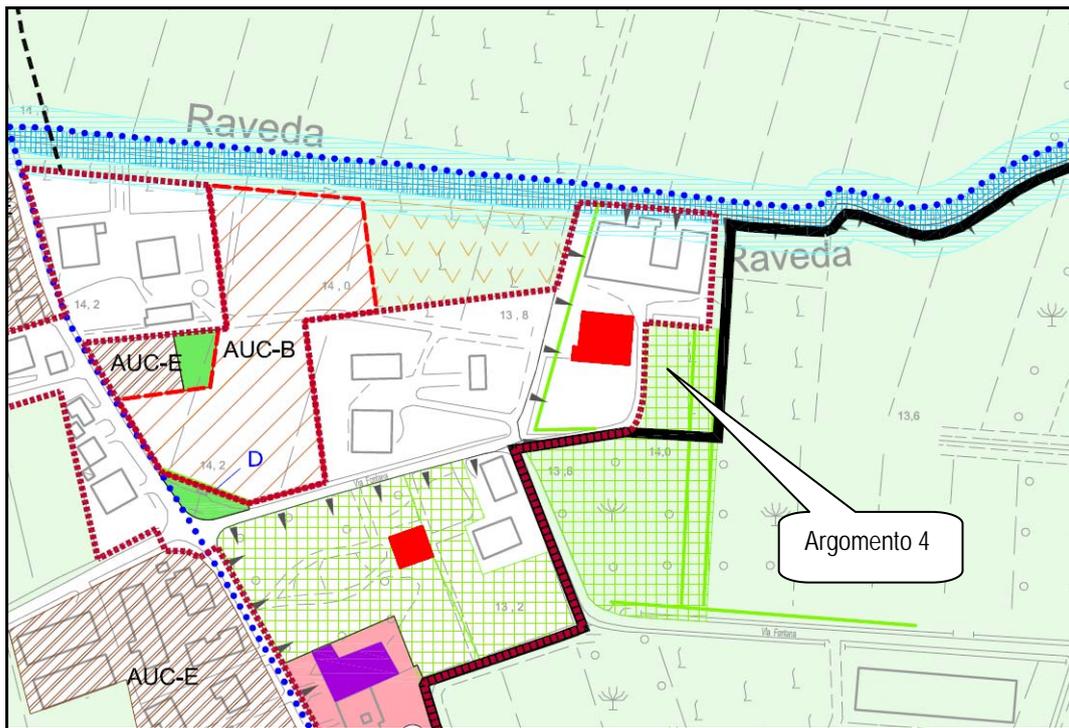
Viene conseguentemente integrato l'elenco dei beni soggetti a tale vincolo ministeriale, riportato all'articolo 20, paragrafo 2, lettera d1) delle norme del RUE.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene aggiornato l'elaborato grafico Tav. n. 2, tavoletta n. 17, con l'adeguamento della rappresentazione tipologica del vincolo, ed integrato l'elenco di tali beni all'articolo 20, paragrafo 2, lettera d1) delle norme.

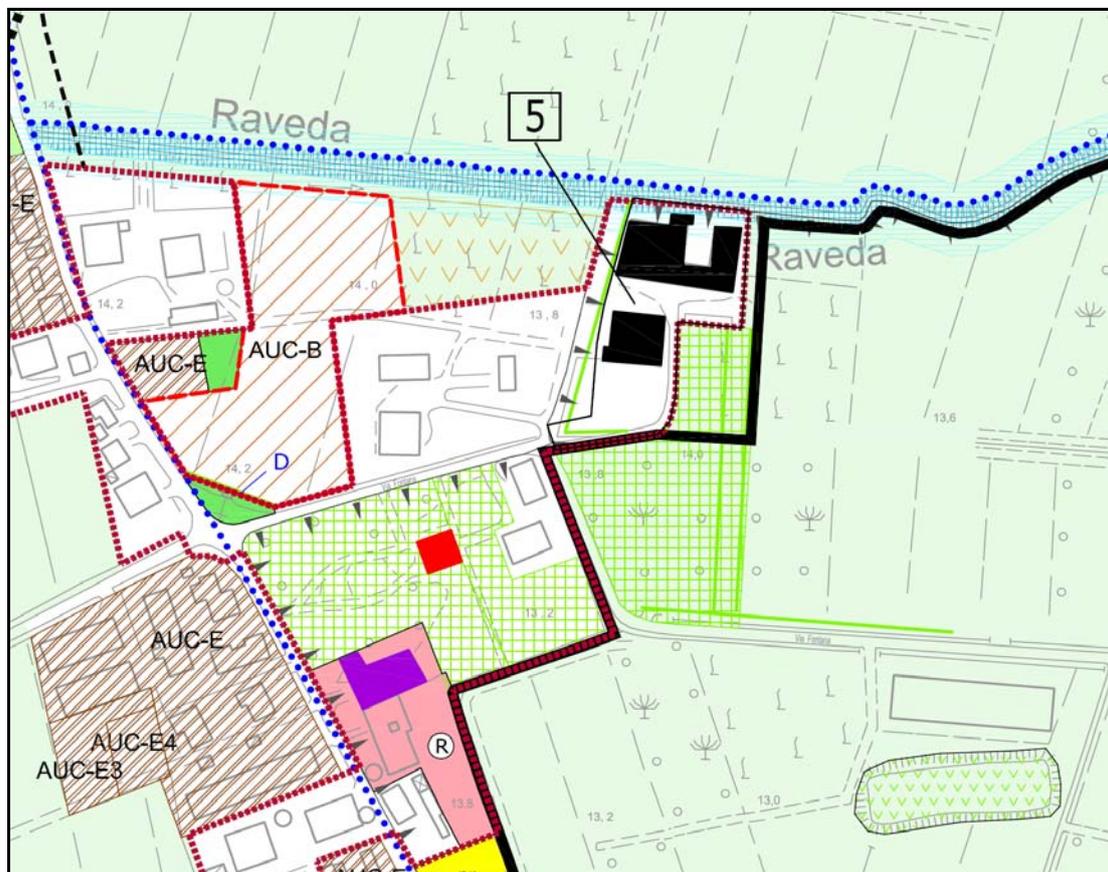
### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 17



### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 17



## **ARGOMENTO N. 5**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

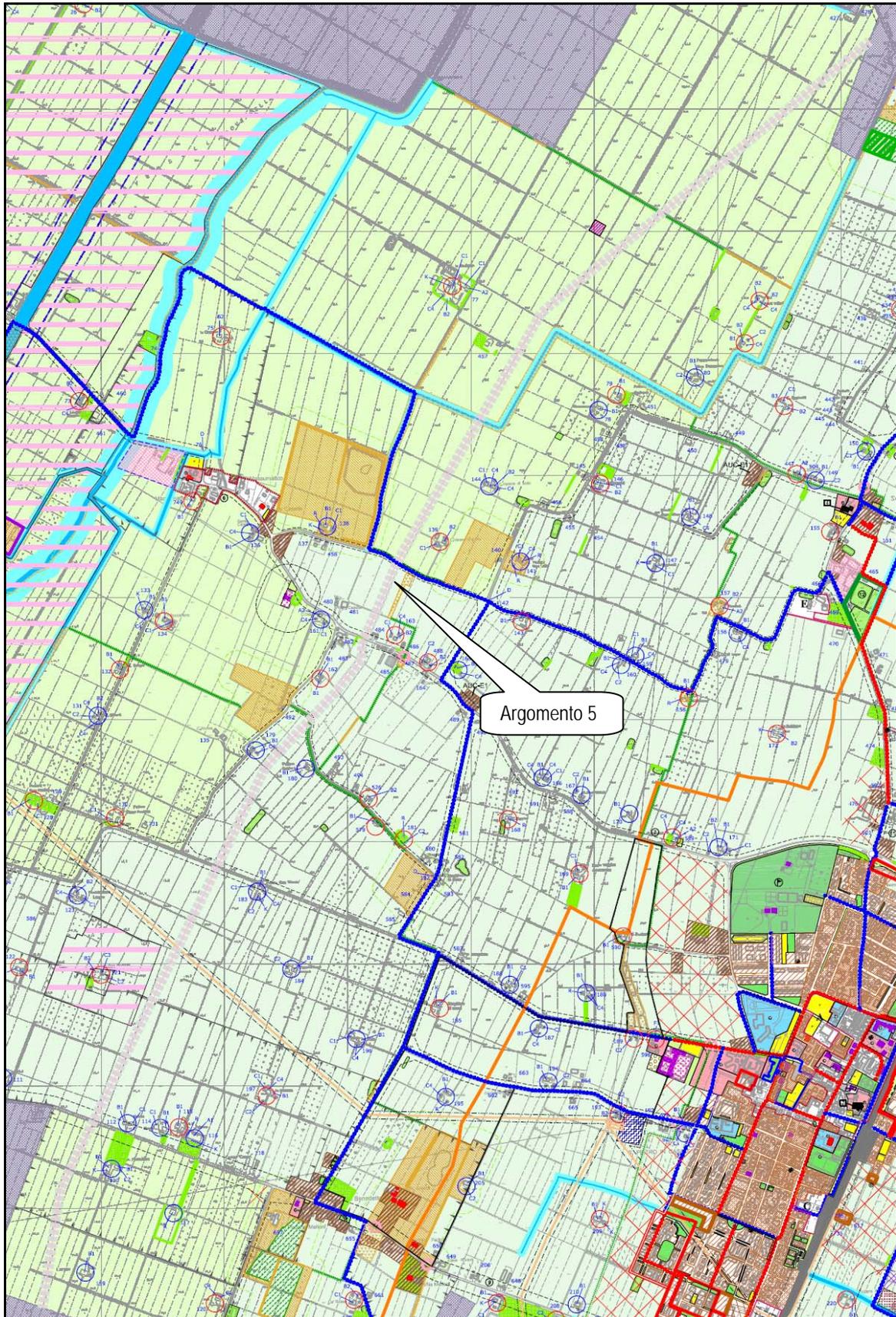
A seguito della realizzazione del metanodotto Poggio Renatico – Cremona di nuova realizzazione si prevede l'aggiornamento della rappresentazione cartografica dell'infrastruttura, da opera in progetto ad opera esistente, modificando la corrispondente cartografia.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene aggiornata la Tavola 1 del RUE, nel senso soprarichiamato.

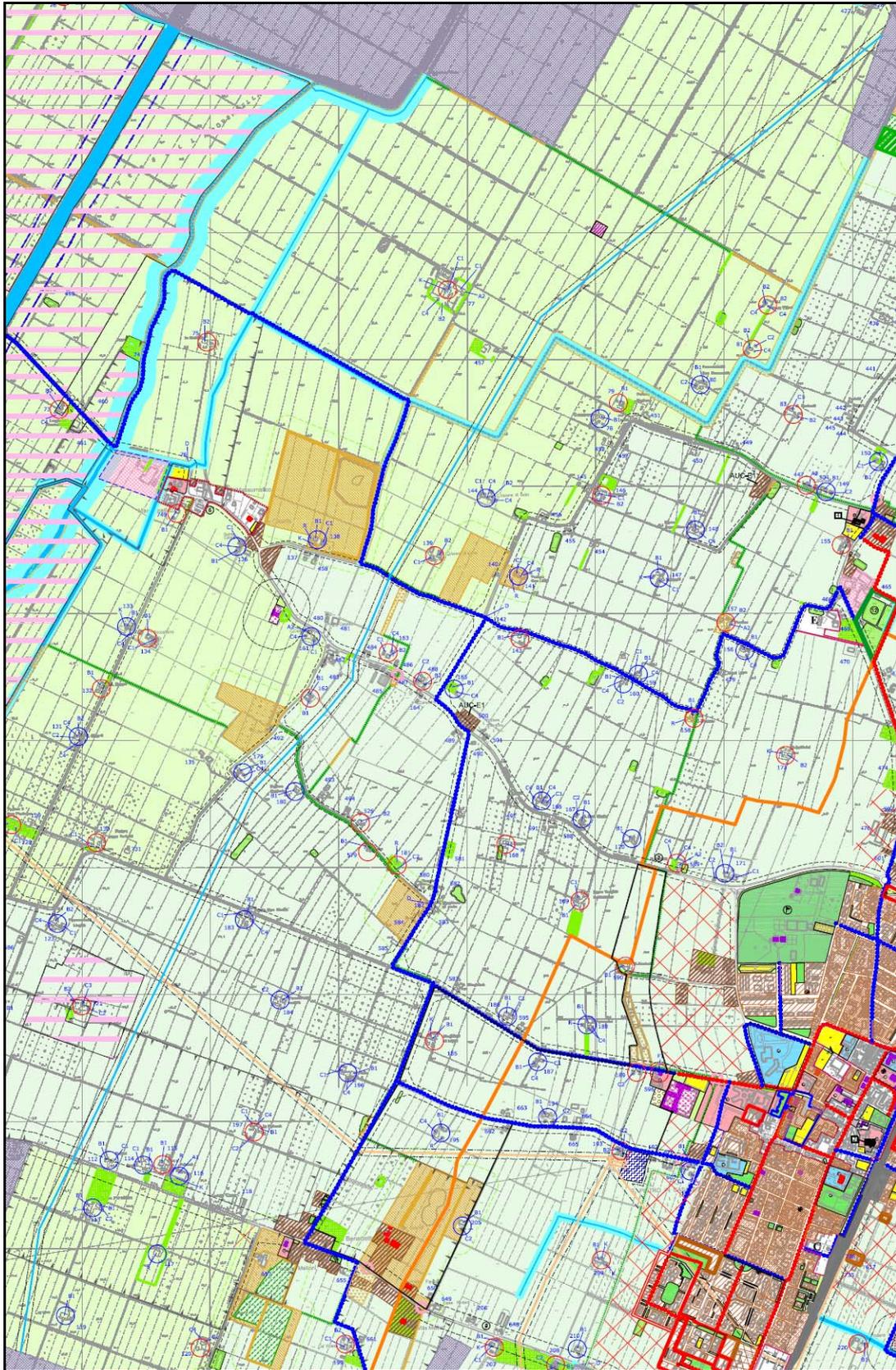
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

## TAV. N 1 – Stralcio



# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

## TAV. N 1 – Stralcio



## **ARGOMENTO N. 6**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Trattasi di correggere un errore di rappresentazione cartografica di un edificio adibito a sede dei Vigili del Fuoco nel Capoluogo di San Pierto in Casale, identificato con vincolo conservativo in quanto edificio di proprietà pubblica avente più di settant'anni (campitura viola).

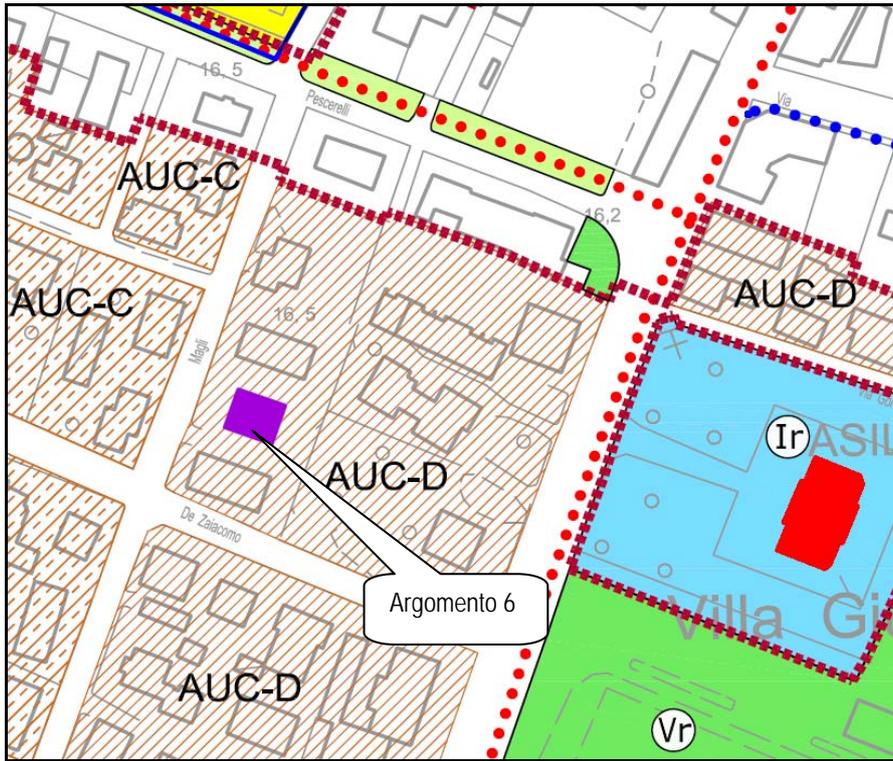
Viene quindi riportata tale identificazione all'edificio effettivamente destinato a tale funzione.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene aggiornata la cartografia (Tav. 2, tavoletta n. 8) nel senso soprarichiamato

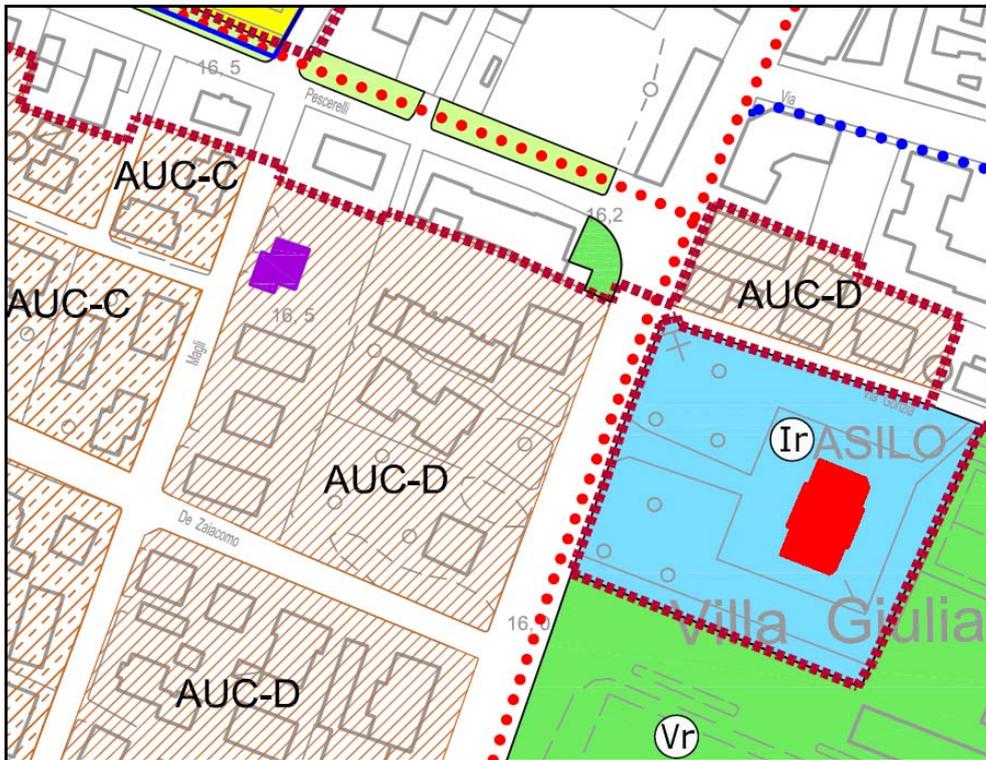
**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE**

**TAV. N 2 – Tavolette n. 8**



**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE**

**TAV. N 2 – Tavolette n. 8**



## ARGOMENTO N. 7

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

A seguito di ricognizione da parte dell'Ufficio tecnico comunale, sullo stato attuativo degli ambiti classificati dal RUE come AUC-B (*Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione*), disciplinati dall'art. 24 delle norme del RUE, appare necessario riclassificare alcuni ambiti che ad oggi sono già stati completamente attuati.

Conseguentemente, tali ambiti, sanno riclassificati come AUC-A (*Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa*) disciplinati dall'art. 23 del RUE.

L'elenco di tali ambiti è il seguente: B.6, B7.8, C2.2

I seguenti ambiti sono da rettificare solo in Normativa: C2.3 (già classificato ANS-C 24 in cartografia), C2.4 (già classificato AUC-C in cartografia).

Conseguentemente viene aggiornato l'elenco di tali ambiti riportato all'art. 24 citato, paragrafo 3).

### PROPOSTA VARIANTE

Trattasi di variante sia normativa che cartografica ed in particolare vengono aggiornate la Tav. n. 2, tavolette nn. 7, 8 e 19 e l'articolo 24, paragrafo 3 (Interventi ammessi), riguardante l'elenco degli ambiti citati.

### **INTEGRAZIONE NORMATIVA – Art. 24**

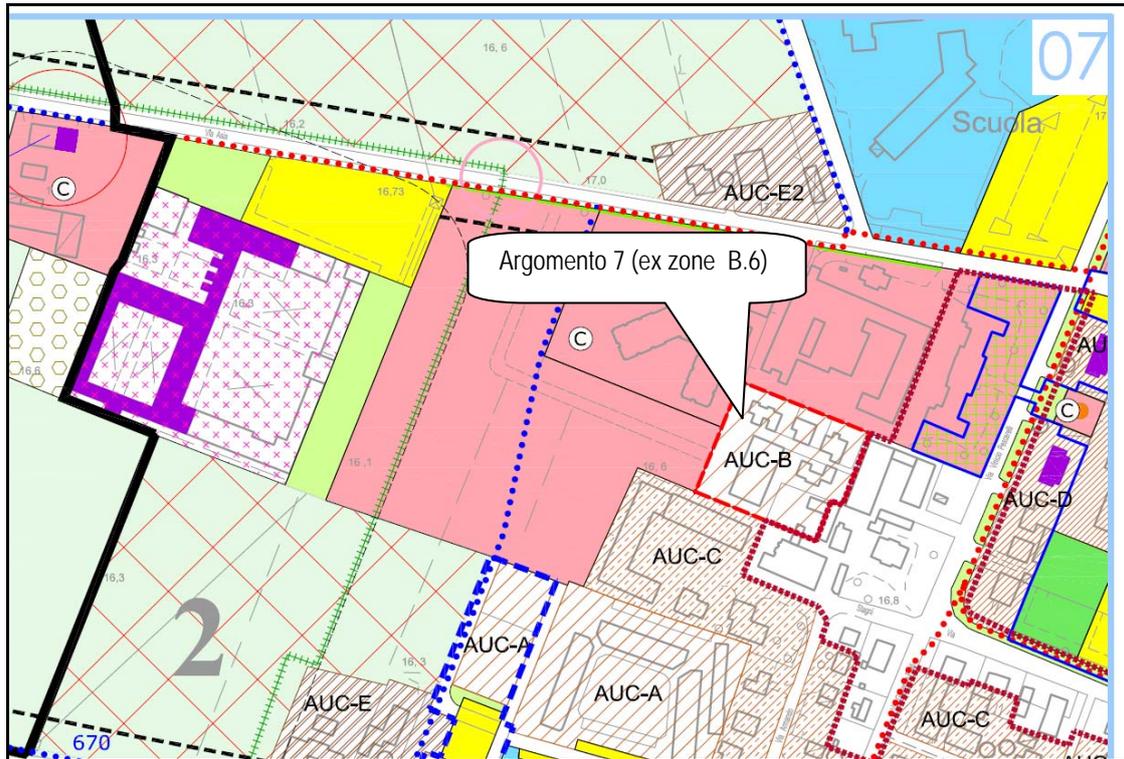
Omissis (...)

#### ***paragrafo 3): Interventi ammessi***

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Nel Comune di San Pietro in Casale questo tessuto viene riconosciuto:
  - ~~a. Progetto Unitario ex zona B.6 del PRG Vigente in via Pescerelli nel Capoluogo;~~
  - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex B7.7 del PRG Vigente in Via Roma nel Capoluogo;
  - ~~c. Progetto Unitario ex B7.8 del PRG Vigente in Via Sant'Alberto nel Capoluogo~~
  - ~~d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C2.2 del PRG vigente in frazione Poggiate~~
  - ~~e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C2.3 del PRG vigente nel Capoluogo~~
  - ~~f. Progetto Unitario di Iniziativa Privata ex C2.4 del PRG vigente nel Capoluogo~~
  - g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.1 del PRG vigente nel Capoluogo
  - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.2 del PRG vigente nel Capoluogo
  - i. Piano PEEP ex comparto C1.2 del PRG vigente nel Capoluogo
  - j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.3 del PRG vigente via Roma Capoluogo
  - k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.4 del PRG vigente via Roma Capoluogo
  - l. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.5 del PRG vigente frazione Maccaretolo
  - m. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.6 del PRG vigente frazione Rubizzano
3. Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo:

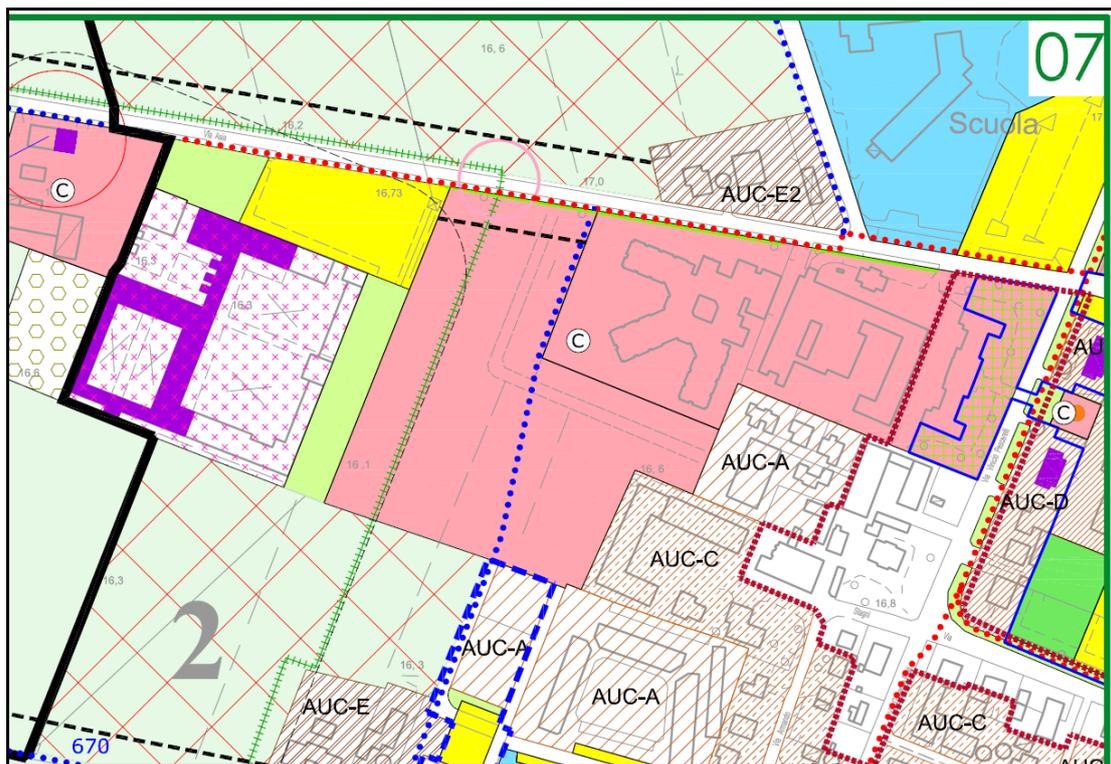
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 7



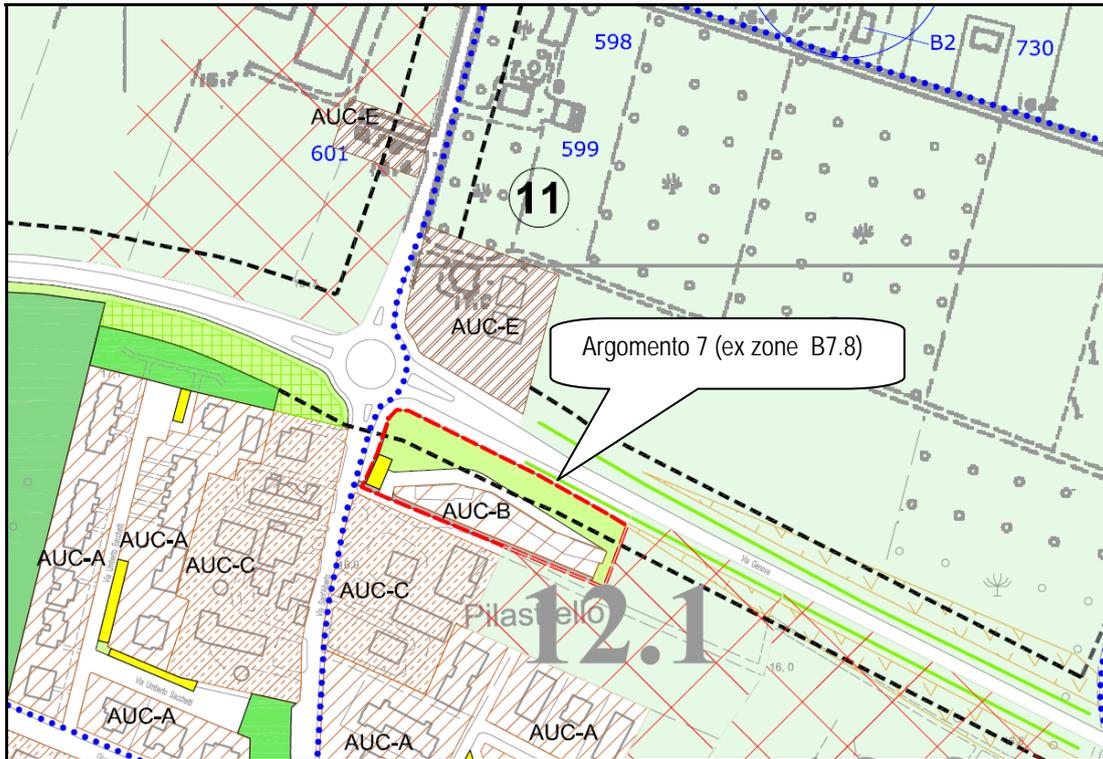
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 7



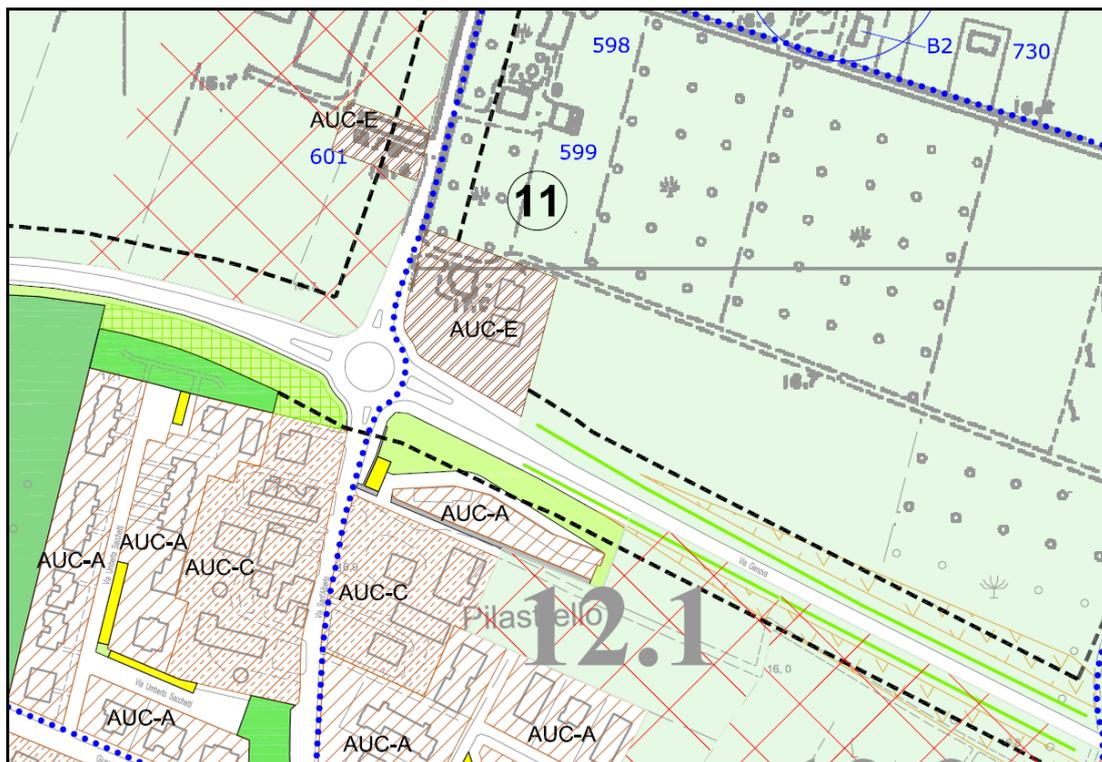
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 2



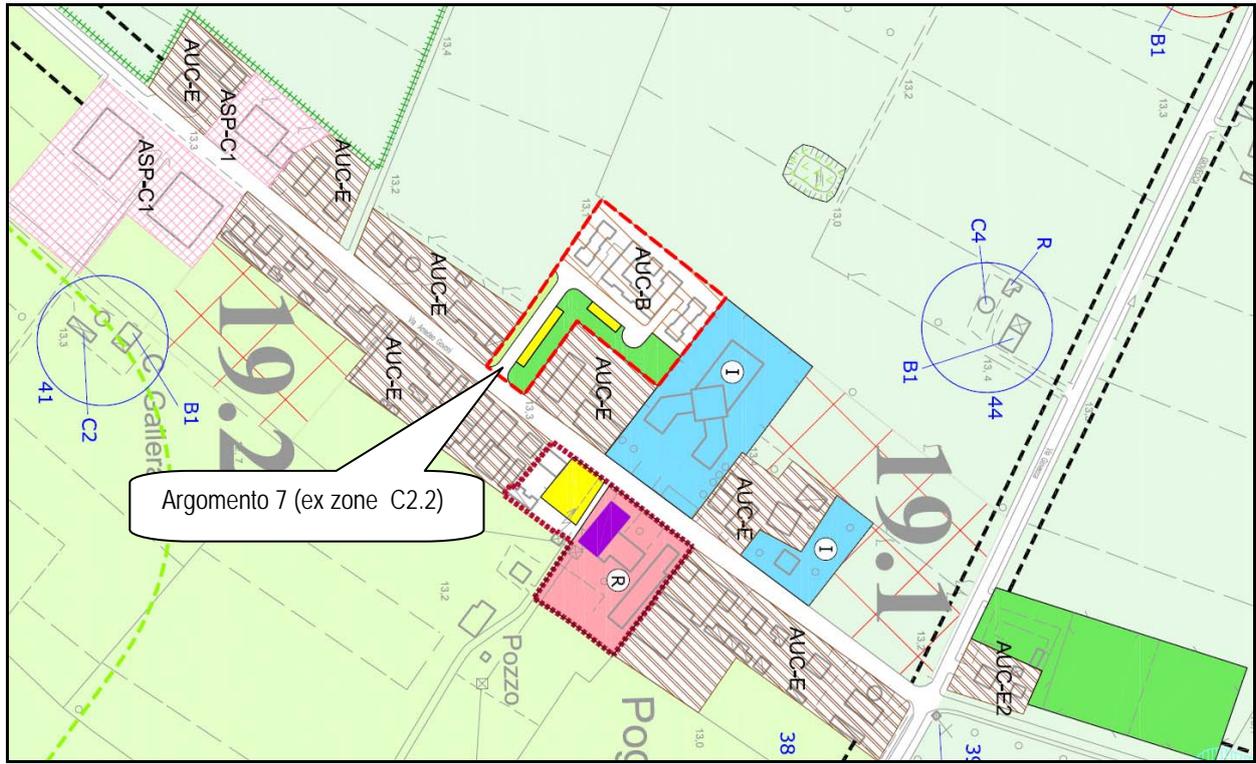
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 2



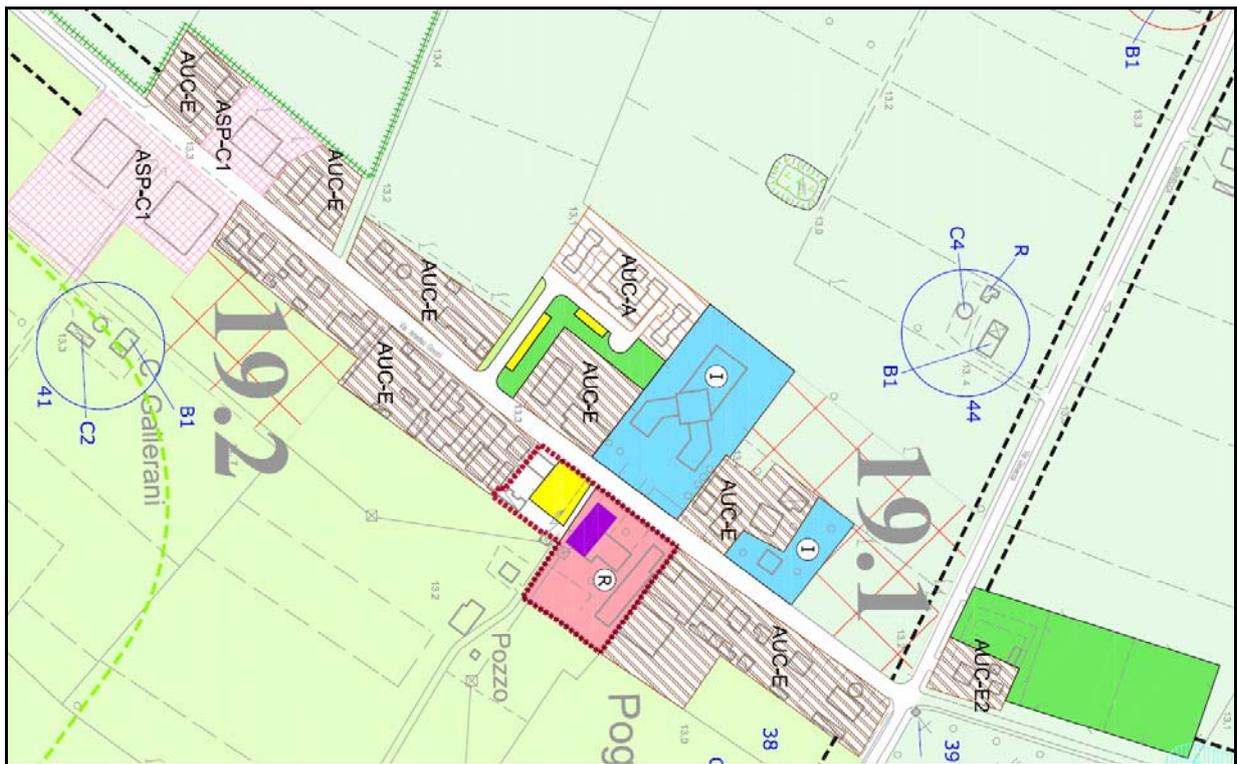
# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 19



# STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 19



## **ARGOMENTO N. 8**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

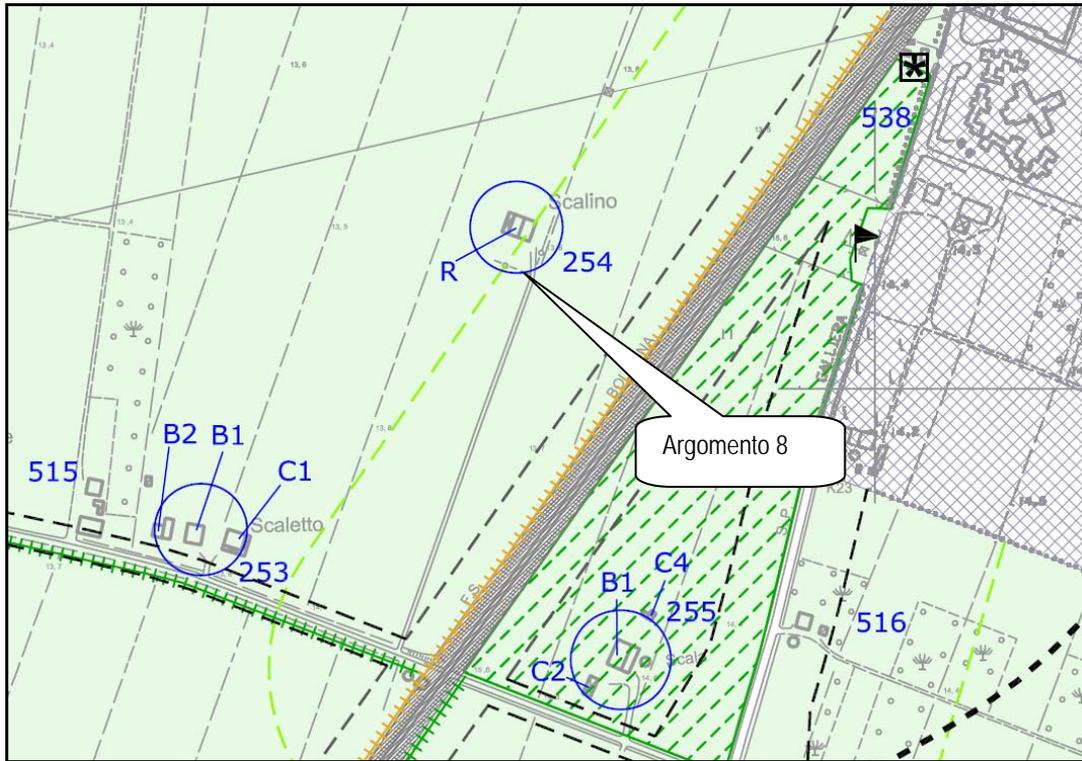
Concerne l'eliminazione di una classificazione di edificio in stato di rudere "R", in realtà oggi in grave stato di collabenza, in parte già crollato con pericolo di crollo completo e pregiudizio per la sicurezza. La proprietà richiede di completare la demolizione e rendere libera l'area a destinazione rurale.

### PROPOSTA VARIANTE

Riguarda un modifica esclusivamente cartografica, con la rimozione della classificazione "R", nella Tav. n. 1, tavoletta n. 12

**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE**

**TAV. N 1 – Tavolette n. 12**



**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE**

**TAV. N 1 – Tavolette n. 12**



## **ARGOMENTO N. 9**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

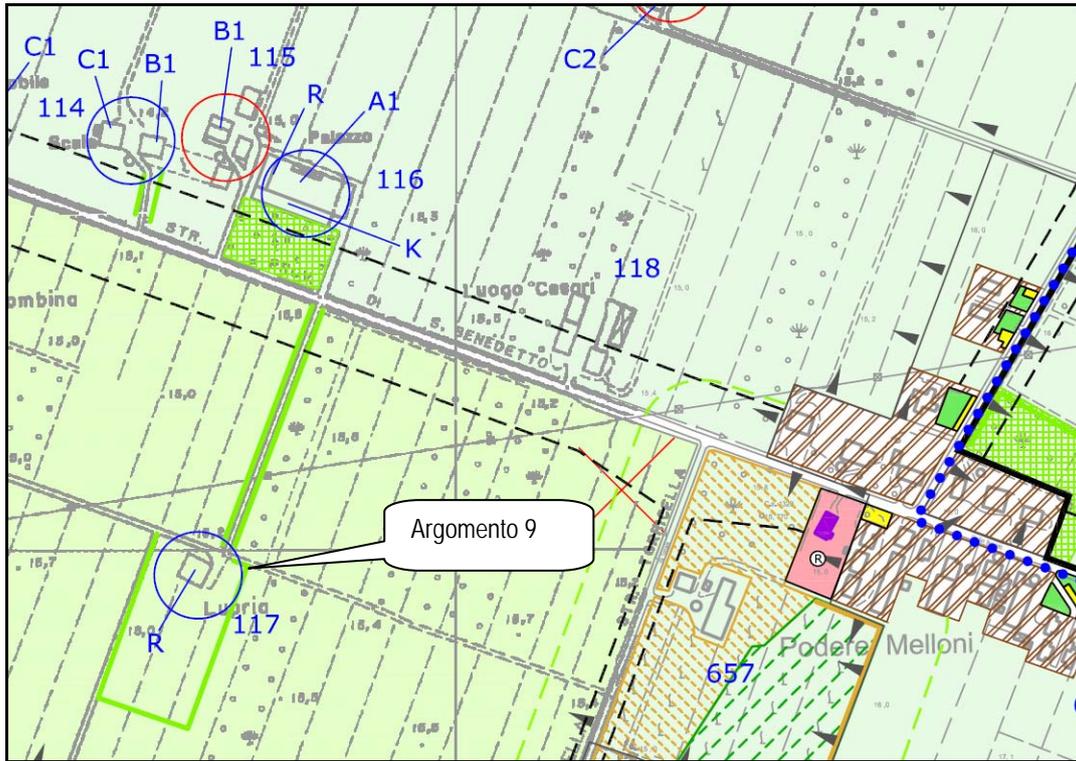
Concerne l'eliminazione di una classificazione di edificio in stato di rudere "R", ubicato all'interno della corte ex agricola n. 117, ormai già quasi completamente crollato, per il quale la proprietà richiede la completa demolizione per rendere libera l'area di sedime all'uso agricolo.

### PROPOSTA VARIANTE

Riguarda un modifica esclusivamente cartografica, con la rimozione della classificazione "R", nella Tav. n. 1, tavoletta n. 29.

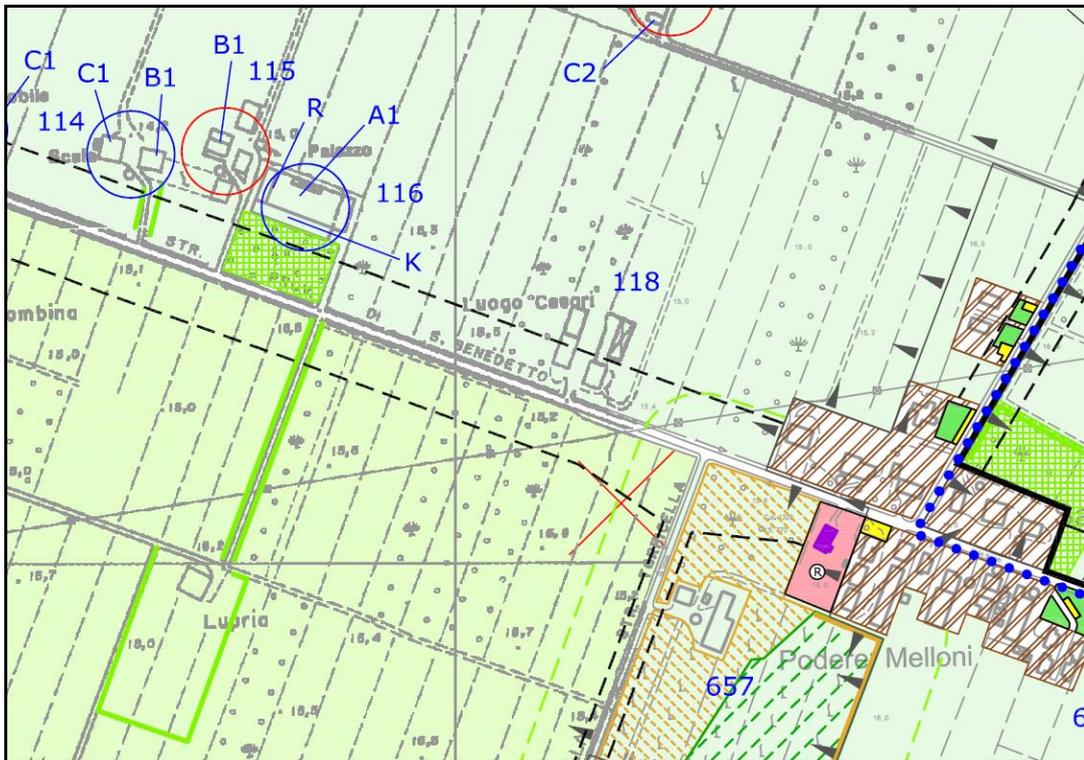
### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 1 – Tavolette n. 29



### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 1 – Tavolette n. 29



## ARGOMENTO N. 10

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

L'art. 32, voce i), punto i.2), detta una speciale disciplina per l'insediamento di attività sportive-ricreative (paintball) in ambito rurale, in area specificatamente localizzata, e per un limite massimo di 5.000 metri quadrati di terreno impegnato in ambito agricolo. Tale norma era stata prevista a seguito di apposita variante specifica al RUE,

Il gestore di tale attività richiede di poter aumentare la superficie di tale area di ulteriori mq 7.000, su cui poter realizzare attrezzature sportive alternative o, comunque, di tipo diverso, quali pista di *go-kart* a basso impatto acustico, *bubble-soccer* ed altre simili.

La modifica comporta esclusivamente una variante normativa con aumento della superficie già attualmente ammessa per tali attrezzature.

### PROPOSTA VARIANTE

Viene integrato l'articolo 32, voce i), punto i.2, con aumento della quantità di superficie agricola su cui prevedere le attrezzature soprarichiamate, da 5.000 mq a 12.000 mq.

### INTEGRAZIONE NORMATIVA – Art. 32

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

- i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)
- In tutto l'Ambito agricolo, all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammesso realizzare manufatti prefabbricati, preferibilmente in materiale eco compatibile, da destinare alla funzione di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto e da consumarsi in loco, quali piadinerie, cocomerai, ecc. Se non programmati nella regolamentazione dei pubblici esercizi, il titolo abilitativo deve comprendere:
  - planimetria con indicato il manufatto e le relative aree di sosta per autoveicoli, motocicli e cicli
  - manufatto che deve avere una SU max di 50 mq e dotato di sistema di smaltimento delle acque bianche e nere
  - il manufatto deve essere realizzato ad una distanza di almeno 20 m. e non superiore ai 40 metri dal ciglio stradale (come definito all'Art. 3 del D.lgs 30.04.1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione)
  - H max = m 3,50
  - progetto autorizzato dall'Ente proprietario della viabilità.
- i.2) attività sportive-ricreative
- nella porzione di Ambito agricolo contaddistinta al foglio n. 58, mappali n. 371, 374 parte, 399, 401, 400, 123, 122 del catasto edilizio comunale, è ammesso l'insediamento di attività sportive-ricreative, alle seguenti condizioni:
  - la porzione di Ambito agricolo da destinare al campo gioco, dovrà avere una superficie non superiore a ~~5000~~ 12.000 mq. Tale area potrà essere dotata di una recinzione formata da pali in

legno di sostegno senza basamento in muratura e con rete in polietilene di colore verde, di altezza massima di mt. 5.

- per dotare l'area su cui si svolge l'attività, di adeguati servizi (deposito attrezzi, spogliatoi e servizi igienici, per locali da destinare all'accoglienza degli utenti e relativo ufficio, ecc.) vanno utilizzati esclusivamente edifici e manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del RUE, intervenendo con cambi d'uso (CD)
- sottoscrizione, contestuale all'intervento che si deve realizzare entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante n. 3/2012 al RUE, di una convenzione nella quale trascrivere 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 pertinenziali funzionali all'attività (da realizzare in materiale permeabile) e loro gestione, nella misura di 10 mq ogni 100 mq di area destinata all'attività ricreativa.

## **ARGOMENTO N. 11**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

Trattasi di riclassificare due lotti edificatori per usi residenziali, che erano stati inseriti, come unica entità, nel POC.

Parte dell'area edificabile non è stata a tutt'oggi attuata, pur essendo il POC in fase di scadenza.

Al fine di mantenere garantita la possibilità di edificazione nella porzione inattuata, si propone di ridefinire la classificazione urbanistica delle due aree (quella attuata e quella ancora da attuare), mediante l'inserimento normativo di due apposite schede, confermando i parametri edificatori e di dotazione già stabiliti dal POC, nonché gli impegni ed obblighi già negoziati dal medesimo strumento.

Si inseriscono due nuovi punti all'art. 27 con conferma dei parametri edificatori, per una superficie utile totale di mq 460 (di cui mq 260 per l'ambito AUC-E foglio 76 mapp. 278, e mq 200 per l'ambito AUC-E foglio 76 mappale 277); vengono altresì confermati gli obblighi in capo al soggetto attuatore già previsti dal POC.

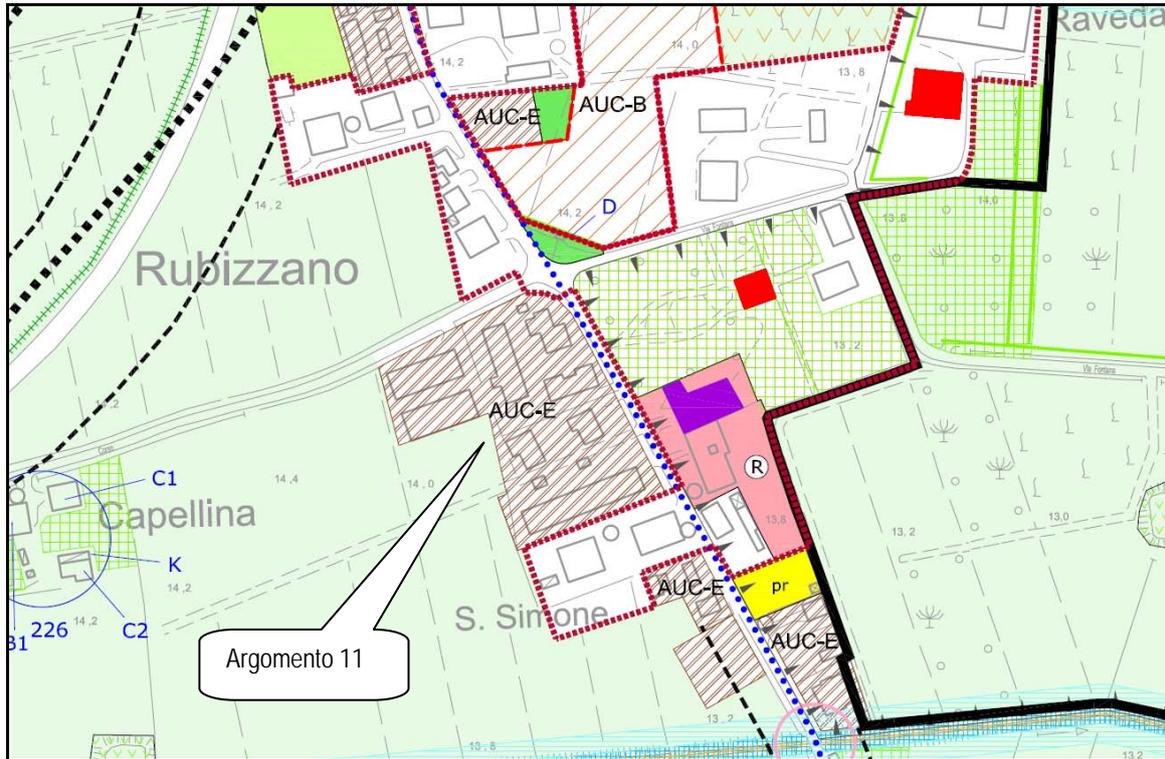
Trattasi di modifica normativa all'articolo 27 ed aggiornamento cartografico della Tavola 1 - tavoletta 34, Tavola 2 - tavoletta 17, con l'identificazione dei due ambiti citati.

### PROPOSTA VARIANTE

Si modifica l'articolo 27 delle norme del RUE e la cartografia citata, nel senso soprarichiamato.

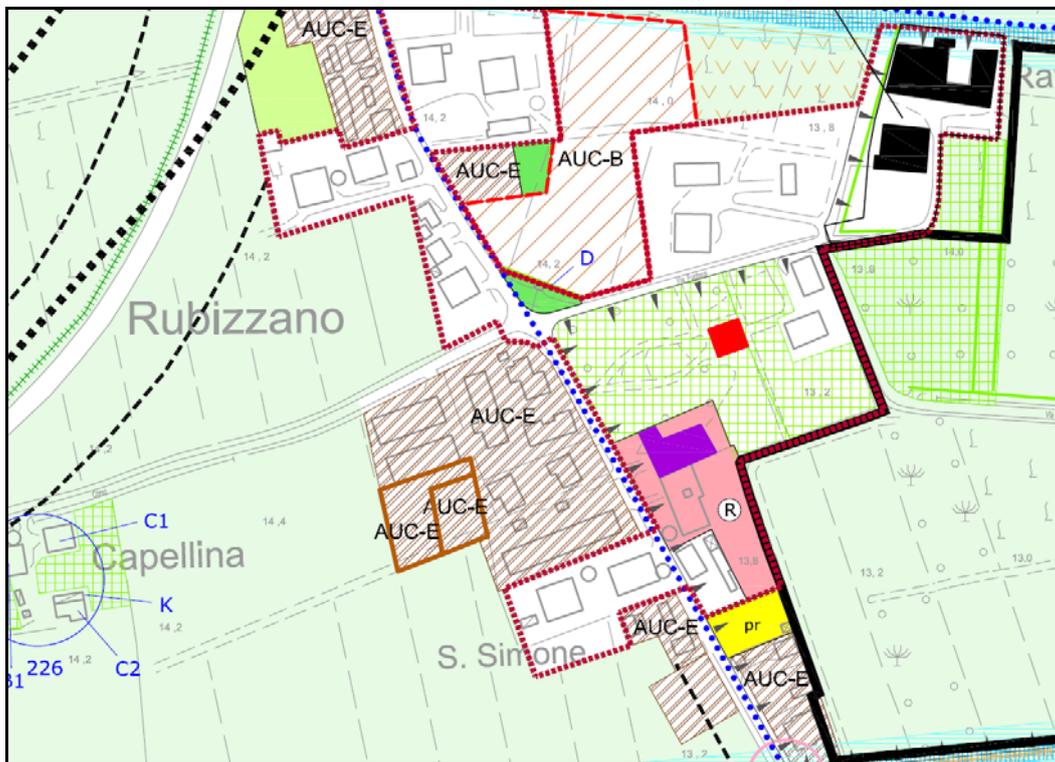
### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 17



### STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE

TAV. N 2 – Tavolette n. 17



**INTEGRAZIONE NORMATIVA – Art. 27**

<b>AUC-E</b>	=	<b>Ambiti Urbani Consolidati dei centri frazionali</b>
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	<p>Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente</p> <p>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq</p> <p>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq</p>
Interventi ammessi	=	<p>- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC</p> <p><u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B</li> <li>- + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A</li> <li>- + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+</li> </ul> </li> </ul> <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.</p> <p>Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purchè in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>in tutti gli Ambiti AUC-E è sempre possibile prevedere incrementi di SU</u> mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale.</li> <li>- <u>In tutti gli Ambiti AUC-E</u> sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU</u>, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> <li>- <u>Interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36. E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi</li> <li>- <u>Interventi di nuova costruzione sui lotti liberi</u> alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'Art. 36.</li> <li>- Nell'Ambito è ammessa <u>la realizzazione di pergolati</u> secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo</li> </ul>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC3, UC5 con limite di SV fino a mq 400</li> <li>- UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28</li> </ul>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 2 piani fuori terra.</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ul> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m.</li> </ul>

		<p>6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In particolare nel lotto identificato al foglio 20, mappali 416 e 453 parte (frazione Maccaretolo – ex B6.1 PRG (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000) perimetrato con linea continua di colore marrone, sono ammessi i seguenti interventi previo convenzionamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC max = mq. 300</li> </ul> </li> </ul> <p>Opere di urbanizzazione aggiuntive: sul fronte dell'area prospiciente la via Galliera Nord dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico, a cura e spese della proprietà secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale riportate in convenzione</p> <p>La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme.</p>

- In particolare per l'area identificata al foglio 1, mappali 75, 95, 97, 100,101, 166, 167, 171, 172, 174 in località "Cantone", perimetrata con linea continua di colore marrone, viene prescritto un progetto unitario esteso a tutti i mappali sopradefiniti, al fine di poter edificare quanto previsto ai punti seguenti:
  - SU residenziale max = SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE;
  - SU terziaria/produttiva = max 350 mq
  - Altezza massima = m. 7,50
  - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare
  - Sono ammessi inoltre gli Usi UC3 e UC12/A
  
- Per l'edificio esistente sull'area identificata al foglio 45, mappale 31 in località "Maccaretolo" ex Asilo parrocchiale, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:
  - MO, MS, RC, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE per funzioni residenziali;
  - Nel caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, dovrà essere sottoscritta una convenzione per fissare i seguenti impegni:
    - due unità abitative dovranno essere messe a disposizione del Comune per destinarli all'affitto a canone concordato
    - nel caso in cui il soggetto attuatore dell'intervento sia diverso da chi ha sottoscritto la convenzione, deve essere previsto un'obbligo per eventualmente monetizzare l'impegno sopradefinito

Nel caso di Demolizione e Ricostruzione:

  - Altezza massima = m. 10,50
  - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare
  - USI = UA1
  
- Sull'area identificata al foglio 20, mappale 275 in località Maccaretolo perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:
  - NC con l'applicazione dell'indice di Ambito
  - Altezza max = 2 piani fuori terra
  - Parcheggi = come definiti all'Art. 36

Può essere presentato un Progetto Unitario esteso anche alla confinante area n. 14 di cui all'Art. 34 successivo; in tale eventualità le rispettive capacità edificatorie possono essere spalmate.
  
- Per gli edifici esistenti sull'area identificata al foglio 68, mappale 40 in via Rubizzano 946, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 12 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:
  - MO, MS, RE a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE; CD verso funzioni residenziali. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione ma solo il CD all'interno della sagoma degli edifici.
  
- Sull'area identificata al foglio 57, mappale 475 in via Galliera Nord 271, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 9 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:
  - MO, MS, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione della variante al PSC n. 1/2012; con l'intervento di CD la SU residenziale esistente (2 unità abitative), è confermata a parità di superficie; altri Usi ammessi:

- USI = UC3, UC5, UC12/A, UC18

- In caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, la SU residenziale rimane uguale a quella esistente (2 unità abitative) e dovrà essere collocata sul fronte sud del lotto, e verranno applicati i seguenti parametri:

- Altezza massima = 3 piani fuori terra
- Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare
- Parcheggi pubblici (P1) = come definiti all'Art. 36 da realizzare
- USI = UA1, UC3, UC5, UC12/A, UC18

Prescrizioni specifiche

- l'obbligo di redigere un piano di investigazione del sito, solamente nel caso di demolizione con successiva ricostruzione, con riguardo al suolo, sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione presenti nel sito

- l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico

contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione

- l'obbligo di prevedere sul lato nord del lotto, una fascia alberata di mitigazione e mantenere le funzioni residenziali sul fronte di via Galliera Nord

In particolare nel lotto identificato al foglio 76, mappale 278 (frazione di Rubizzano – vedi tavoletta n. 17 scala 1:2000) perimetrato con linea continua marrone, sono ammessi i seguenti interventi

- SU max = mq. 260

*Opere extraoneri di pubblico interesse: come da art. 5 dell'Accordo ex art. 18/2000 sottoscritto in data 31 luglio 2012*

Sull'area identificata al foglio 76, mappale 277 (frazione di Rubizzano – vedi tavoletta n. 17 scala 1:2000) perimetrato con linea continua marrone, sono ammessi i seguenti interventi

- SU max = mq. 200

*Opere extraoneri di pubblico interesse: come da art. 5 dell'Accordo ex art. 18/2000 sottoscritto in data 31 luglio 2012.*

## **ARGOMENTO N. 12**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ARGOMENTO DI VARIANTE

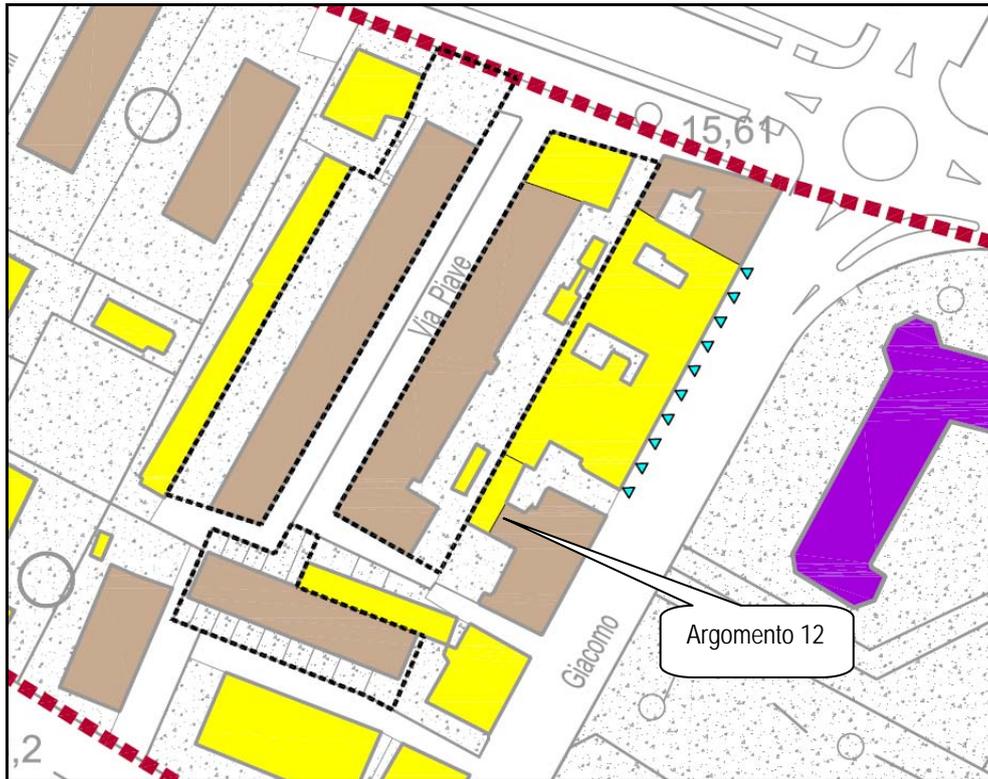
Su segnalazione della proprietà ed a seguito di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene opportuna l'assegnazione di diversa categoria di intervento per l'edificio posto in centro storico ed identificato al foglio 56 mapp. 12 sub. 2 da "restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)" a "ristrutturazione edilizia (RE)" non avendo tale edificio caratteristiche tali da richiedere interventi di carattere conservativo.

### PROPOSTA VARIANTE

Riassegnazione categoria di intervento da RC-B a RE

**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE DI VARIANTE**

**Tavola 3 “Disciplina particolareggiata del centro storico: Interventi edilizi”**



**STRALCIO CARTOGRAFICO RUE VIGENTE**

**Tavola 3 “Disciplina particolareggiata del centro storico: Interventi edilizi”**

