

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE N. 5/2013

MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE

Relazione e stralcio normativo

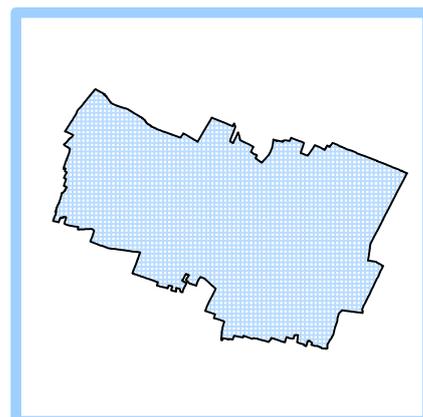
Sindaco
Roberto Brunelli

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile: Arch. Piero Vignali

Per il Comune di San Pietro in Casale
Ing. Antonio Peritore
Arch. Cristina Zabbini

adozione delib. C.C n. del
approvazione delib. C.C n. del



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:

- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di San Pietro in Casale

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

VARIANTE AL RUE N. 5/2013 relativa a modifiche ed integrazioni normative

(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto della Variante

La Variante n. 5-2013 al RUE del Comune di San Pietro in Casale (il RUE Vigente è stato approvato il 3 febbraio 2011 con delibera C.C. n. 4) viene predisposta per apportare alcune modifiche normative che si sono rese necessarie a fronte della gestione del RUE in tempi già più ampi (ormai tre anni).

La Variante segue le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33.

Non sussistendo le condizioni fissate al comma 4bis del medesimo articolo 33, la procedura si sviluppa in ambito comunale.

E' compito del comune trasmettere gli elaborati modificati, una volta approvati, alla Regione ed alla Provincia di Bologna.

Le procedure amministrative, quindi, per lo svolgimento della Variante al RUE sono le seguenti:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con delibera di Consiglio
- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni; avviso di deposito da pubblicare all'Albo pretorio e sul sito Web del comune medesimo, oltre che sul BUR
- Contestualmente la variante va inviata all'Arpa ed alla Ausl per i pareri di competenza
- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni di cittadini o degli Enti sanitari Arpa ed Ausl e approva la Variante al RUE con delibera di Consiglio
- Copia integrale (testo coordinato) viene trasmessa in copia cartacea e digitale alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il comune deve pubblicare all'Albo pretorio e sul sito Web del comune medesimo
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

Si ritiene inoltre che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int. la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat.

Si vanno ad illustrare le modifiche articolo per articolo ed argomento

VARIANTE 1

La prima Variante riguarda una integrazione normativa all'Art. 2.7.2 "Elenco degli Usi" e più specificatamente all'USO *UP6*: l'uso viene suddiviso in due sottovoci per meglio specificare le possibilità offerte da ognuno di essi, piuttosto che una unica voce che per alcuni contesti territoriali non è più confacente ad una serie di richieste del mercato del riciclo.

Di fatto si separano le "attività di recupero" di materiali vari (rottami, cascami , ecc.) da quella del riciclo dei rifiuti solidi urbani o industriali.

Tale nuovo USO *UP6/A* viene inserito in tutti gli Ambiti produttivi di rilievo comunale e sovracomunale.

Si integra inoltre l'USO *UC23*, aggiungendo che fra le attività di parcheggio privato con fine di lucro, si è presentata una richiesta, accoglibile, che tali spazi possono comprendere non solo parcheggi per veicoli, ma anche per natanti ed aereoleggieri.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 1

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

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

FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. In questa tipologia sono comprese anche le forme di commercio al dettaglio in forma elettronica, con esclusione della funzione di magazzinaggio.

..... **omissis**

UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie

Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse.

UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro

Parcheggi privati non pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, **motocicli, natanti, aereo leggeri, ecc**, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile

Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

..... **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 - 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), di rifiuti solidi urbani e industriali e di biomassa.~~

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.

VARIANTE 2

La seconda Variante riguarda una integrazione normativa all'Art. 22 "Centro Storico", laddove al paragrafo 5) si ammette la possibilità di realizzare i pergolati mantenendo le caratteristiche già definite nell'Appendice. Tale modifica riguarda alcuni casi esistenti nel centro storico, dove la possibilità concessa non va ad alterare le caratteristiche architettoniche e storiche presenti.

Viene inoltre riportata una integrazione al paragrafo 6) per consentire una minima possibilità di modificare la quota della linea di gronda, sui prospetti, laddove per rispondere alle nuove normative ed esigenze in merito alla sicurezza antisismica ed al risparmio energetico, debbano essere realizzati interventi strutturali specifici. Si precisa inoltre che tali possibilità sono limitate ai casi dove non vengono modificati i rapporti di superficie utile (SU) e superficie accessoria (SA).

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 2

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

Art. 22 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica

paragrafo 1): Definizione

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute in due tipologie di centro storico:

Centro storico semplice o insediamento agglomerato

- a. Centro storico del Capoluogo: San Pietro in Casale;

“Area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica”

- b. Centro storico frazione di Poggetto
- c. Centro storico frazione di Massumatico
- d. Centro storico frazione di Rubizzano
- e. Centro storico frazione di Gavaseto

Per tali località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 3 e 4 del RUE), per definire modalità di intervento ed usi ammissibili sui fabbricati esistenti.

2. In generale si interviene sulla unità immobiliare o, dove indicato nella Tav. 3 del RUE, secondo le unità minime di intervento individuate. In quest'ultimo caso è prescritta la presentazione di un quadro di riferimento complessivo, che potrà poi articolarsi per fasi di intervento separate ai cui corrisponderà il titolo abilitativo.

paragrafo 2): Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono indicate con apposita simbologia nella tav. n. 3 del RUE, scala 1:1000/1:2000 e qui di seguito elencate:
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo tipo A e B
 - ristrutturazione edilizia
 - ripristino tipologico degli edifici
 - demolizione senza ricostruzione superefetazioni
 - recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità edilizie
2. La specifica di ogni categoria di intervento è riportata in Appendice 1.
3. Sulle unità edilizie è consentito anche l'intervento di variazione della destinazione d'uso nel rispetto del successivo paragrafo 3); l'intervento di manutenzione straordinaria è consentito su tutte le unità edilizie fatta eccezione per quelle assoggettate, come categoria di intervento primaria, alla categoria del restauro scientifico.

Paragrafo 3): Destinazioni d'uso

1. Con apposita simbologia nella tav. n. 4 del RUE, sono indicati i raggruppamenti di destinazioni d'uso ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento per le quali valgono le seguenti corrispondenze con riferimento alla casistica degli usi riportata all' Art. 2.7 precedente.

Destinazione tipo 1: usi UA1, UA2, UC3

Destinazione tipo 2: usi UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC20 (solamente per quanto riguarda le attività insediate alla data di adozione del RUE), UC24, UC25, UL1, US8

Destinazione tipo 3: UC12/A, UC19, UC20 (solamente per quanto riguarda le attività insediate alla data di adozione del RUE)

2. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alla destinazione residenziale è sempre ammesso.
3. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alle destinazioni per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi è ammesso limitatamente alle destinazioni tipo 2, nel rispetto delle norme relative alla categoria di intervento prescritta per l'edificio.
4. La destinazione per uffici privati e per studi professionali nelle destinazioni di tipo 2 è ammessa fino ad un massimo del 50% della SU dell'unità minima di intervento.

Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

1. Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici soggetti alle categorie di intervento di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo è richiesta la seguente documentazione:
 - 1) Rilievo dello stato di fatto composto da:
 - a) rilievo stratigrafico dei vari piani, coperture e sotterranei compresi, scala 1:50, con indicate le destinazioni d'uso esistenti in tutti i locali;
 - b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti, scala 1:50;
 - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali scala 1:50
 - d) rilievo ed indicazione di ogni eventuale elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberi di alto fusto, muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) scala 1:50; ivi comprese le parti incongrue degli edifici (superfetazioni) da assoggettare a demolizione senza ricostruzione;
 - e) particolari architettonici costruttivi, scala 1:20;
 - f) rilievo delle finiture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.;
 - g) dati metrici dallo stato di fatto, relativi alla superficie fondiaria, superficie utile, indice di utilizzazione fondiaria e superficie relativa alle diverse destinazioni di uso esistenti.
 - 2) Rilievo a semplice contorno, per le sole categorie di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo di tipo A, di piante, prospetti e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo, scala 1:50.
 - 3) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno o dell'insieme.
 - 4) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso ai vari piani.
2. Per tutte le categorie di intervento, il progetto esecutivo (debitamente quotato) deve essere costituito da:
 - 1) planimetrie dei vari piani, in scala 1:50, con indicate le destinazioni d'uso previste e le sistemazioni a verde delle aree libere;
 - 2) prospetti e sezioni, in scala 1:50, con indicazioni precise delle finiture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, ecc. (particolari tecnici in scala 1:20)
 - 3) particolari architettonici esecutivi, in scala 1:20, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture;
 - 4) specifica delle superfici nette, delle superfici ventilanti ed illuminanti dei singoli locali.
3. La mancanza di uno degli elaborati di cui ai punti precedenti, comporta da parte del Comune la richiesta di adeguamento. Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto dalle vigenti norme.

4. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia la scala grafica del rilievo e del progetto può essere presentata in scala 1:100:

Paragrafo 5): Caratteristiche generali degli interventi edilizi

1. Sulla base della documentazione di cui al punto precedente, il progetto esecutivo deve precisare le principali caratteristiche dell'intervento nel rispetto delle prescrizioni relative alla categoria d'intervento attribuita all'edificio e delle seguenti norme generali.
2. Per tutti gli interventi si deve prevedere per le murature e per le tinteggiature:
 - a) il ripristino, il consolidamento ed il rifacimento delle murature in mattoni a faccia a vista o in mattoni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.);
 - b) il colore da usarsi deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente
3. Per la copertura degli edifici è prescritta la conservazione o il ripristino in caso di avvenuta trasformazione della configurazione tipologica originaria, della tradizionale copertura a falde inclinate e con manto costituito da elementi in cotto.
4. La realizzazione di ascensori e montacarichi, o di altri impianti tecnologici, è consentita qualora non comprometta:
 - 1) la tipologia dell'edificio;
 - 2) le strutture portanti principali, con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc.;
 - 3) il profilo altimetrico delle coperture.
5. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.
6. Per le nuove aperture sulle pareti esterne, quando sono consentite dalla categoria di intervento prescritta per l'edificio, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei "pieni" e dei "vuoti" dell'intero fronte interessato, da cui dedurre le proporzioni ottimali da usarsi.
7. Le nuove aperture al piano terra per la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizi alla residenza devono uniformarsi, oltre che alle prescrizioni della categoria di intervento dell'edificio, ai seguenti criteri:
 - 1) dimensioni delle bucature rapportate all'entità della superficie del fronte e alle aperture preesistenti;
 - 2) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto.
8. All'interno dell'Ambito centro Storico sono ammesse superfici illuminanti, superfici ventilanti ed altezze dei locali inferiori a quelle minime stabilite dal regolamento edilizio. Tali deroghe sono ammesse solo quando siano rese necessarie dal rispetto delle norme di intervento, ossia dall'obbligo di conservare le aperture e le altezze esistenti.
9. Nell' Ambito Centro Storico è ammessa l'installazione di bagni e di cucine areati artificialmente, limitatamente ai casi in cui non siano possibili alternative; tale possibilità, per le cucine, è limitata solo qualora non siano abitabili (cucinotti) e a condizione che siano direttamente e ampiamente comunicanti con un locale areato naturalmente.
10. Per gli interventi che riguardano interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte purché l'adattamento previsto non comporti alterazione della copertura originale nella quale sono ammesse solo aperture e prese di luce non alteranti i profili altimetrici, salvo i casi di ristrutturazione edilizia; sui fronti prospettanti la pubblica viabilità, non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda anche se i profili altimetrici delle falde medesime non vengono alterati.
11. Le aree e gli spazi liberi all'atto di adozione del RUE, nonché gli orti ed i giardini esistenti, devono essere conservati con rigoroso divieto di realizzare nuove costruzioni fuori terra.
12. E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, lapidi, edicole sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione di vetrine, insegne, arredo interno degli esercizi commerciali, qualora costituiscano documento di costume e vita locale.
13. Qualora si avveri un danno od un pericolo di danno di un bene soggetto ad intervento di restauro scientifico i proprietari devono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.
14. Nel caso delle unità edilizie appartenenti alla tipologia a schiera, quando la modesta dimensione non ne consente un adeguato utilizzo, è ammessa la loro aggregazione per dare luogo ad unità dotate di tutti i necessari servizi.
15. E' consentito l'utilizzo di materiali moderni (attuali) nella riproposizione di elementi morfologici e compositivi, purché nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'architettura antica e/o tradizionale .

16. Nel centro storico è vietata l'installazione di cassette in legno. ~~o la realizzazione di pergolati come definiti in appendice, neppure se utilizzati come supporto per l'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico.~~
17. Nel centro Storico è ammessa la realizzazione di autorimesse e cantine come Cambio d'uso di edifici accessori esistenti alla data di adozione del RUE (magazzini, ex pollai o porcillaie, ecc.) fino al raggiungimento della dimensione ottimale del posto auto (m. 5,00 x m. 2,50). Tale intervento si attua direttamente mediante titolo abilitativo di RE (ristrutturazione edilizia).

Paragrafo 6): Parametri

1. Nel caso di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente paragrafo 3, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- parcheeggi privati e parcheeggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da monetizzare
 - P3 non richiesti
 - altezza massima dei fronti: uguale all'esistente anche in caso di demolizione (D) con successiva ricostruzione (RI); **sono ammessi incrementi all'altezza massima solamente se derivanti da interventi sulle strutture di copertura finalizzati ad un adeguamento per la sicurezza antisismica o per il risparmio energetico, solo se tale incremento non comporta, internamente all'edificio, ad una variazione della SU o della SA preesistente.**

VARIANTE 3

La terza Variante riguarda una integrazione normativa agli Artt. 23, 25, 26 (Ambiti Urbani Consolidati di tipo A, C, D) per meglio esplicitare cosa significa “*lotto libero esistente*” alla data di adozione della presente Variante RUE.

La precisazione è importante per rispondere alle esigenze di riqualificazione dei tessuti edificati esistenti, in questa fase storica particolare, che punta maggiormente ad interventi manutentivi/riqualificativi sugli edifici esistenti.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 3

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

Per gli Ambiti: AUC-A (Art. 23), AUC-C (Art. 25), AUC-D (Art. 26) si introduce la seguente precisazione alla voce: Capacità edificatoria max

AUC-A	=	Ambiti Urbani Consolidati di maggiore qualità insediativa
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><i>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq</i></p> <p><i>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 = 0,50 mq/mq</i></p>

.....omissis.....

AUC-C	=	Ambiti Urbani Consolidati
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><i>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq</i></p> <p><i>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 = 0,50 mq/mq</i></p>

.....omissis.....

AUC-D	=	Ambiti Urbani Consolidati di centralità urbana
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente

	<p>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$</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 $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$</p>
--	---

VARIANTE 4

La quarta Variante va a sanare un refuso del RUE approvato laddove per mero errore materiale, all'Art. 24, non è stato riportato il riferimento al "*Progetto Unitario ex B7.8 del PRG Vigente*" in **Via Sant'Alberto nel Capoluogo**.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 4

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa tratteggiata.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi:
 - UC3, UC4 e UC5 con il limite di SV fino a 400 mq

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 Poggetto
 - 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. PianoParticolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.1 del PRG vigente nel Capoluogo
 - h. PianoParticolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.2 del PRG vigente nel Capoluogo
 - i. Piano PEEP ex comparto C1.2 del PRG vigente nel Capoluogo
 - j. PianoParticolareggiato 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:

paragrafo 4): Parametri

1. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR preVigenti e riportate nell'Allegato Pro –Tempore n. 4 allegato alle presenti norme.
2. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa

comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo.

3. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.
4. Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.

VARIANTE 5

La quarta Variante si ricollega alla terza Variante con riguardo alla definizione di “lotto libero esistente” applicato agli Ambiti produttivi ASP-C (Art. 28).

Inoltre vengono introdotti al sottoambito ASP-C4, l'uso *UC23*, così come modificato con la prima Variante, nonché una precisazione sulla dotazione di parcheggi.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 5

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): *Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di San Pietro in Casale da piccole aree produttive localizzate nelle frazioni di Poggetto, S. Alberto, Massumatico, Maccaretolo, Gavaseto oltre all'area dell'ex zuccherificio; tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE dalla sigla "ASP-C"
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

paragrafo 2: *Modalità di intervento, indici ed usi*

a) ASP-C1: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ di SU o in alternativa uguale all'esistente <i>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$</i> <i>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 $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$</i>

.....*omissis*.....

c) ASP-C4: ambito ex produttivo esistente da rifunzionalizzare		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati del RUE - Zona D7.2 ex PRG
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	<i>Usi ammessi:</i> – UC12/A, UC15, UC16, UC18, UC20, UC23 – UL1, UL2 – <u>USI commerciali</u> : UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37 <i>Tipi d'intervento ammessi:</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, RC, RE, D, CD - D, RI, nel rispetto dei seguenti parametri : ● Uf = Uf esistente ● H max = non superiore all'esistente ● Parcheggi = come definiti all'Art. 36 in relazione alle diverse funzioni da prevedere ● parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare - P3 da realizzare ● Dotazioni = 15% come definiti all'Art. 35.3, paragrafo 1), comma 3 e 4 in relazione alle diverse funzioni <p><i>Modalità di attuazione degli interventi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento diretto per MO, MS, D - PUA con convenzione, previo inserimento in POC, per gli interventi, D, RI, CD
--	--

VARIANTE 6

La sesta Variante riguarda una integrazione normativa all'Art. 33 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", di carattere specifico, ovvero applicabile in quel solo caso, che riguarda *"l'Azienda agricola Società Agricola Montagnini S.S."*

Riconosciuta l'importanza di tale azienda nell'attuale scenario economico locale e sovralocale, si acconsente di realizzare in loco ed utilizzando edifici già esistenti, la possibilità di ricavare due unità abitative al servizio dei familiari coadiuvanti che prestano lavoro in azienda.

Inoltre facendo seguito alla richiesta di poter commercializzare i prodotti aziendali derivanti dalla trasformazione del latte, si ammettono gli USI "UE4 e UC3", da ricavare in edifici esistenti o in quelli di nuova costruzione realizzabili con gli indici generali di fabbricabilità, già contenuti nel RUE.

I nuovi interventi ammessi saranno soggetti a perequazione urbanistica.

Nello stesso articolo viene corretto un refuso redazionale: *l'Art. 33* citato è in effetti da leggersi come *Art. 32*.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 6

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

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. ~~33~~, 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 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.**

VARIANTE 7

La settima Variante riguarda una integrazione normativa all'Art. 34.1 "Insediamenti con funzioni non agricole in ambito rurale", e più precisamente all'Area n. 16 – Palazzo Bolognetti.

Per tale insediamento, tutelato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali dell'Emilia Romagna", vengono previste nuove possibilità d'Uso, come richiesto dalla proprietà e che l'Amministrazione Comunale condivide, per avere negli interventi di riqualificazione più opportunità di riutilizzo del bene stesso.

Inoltre al comma 3 della parte generale dell'Art. 34, si precisa che quando si parla dell'incremento di superficie pari al 20% della SC esistente, gli effetti perequativi si riflettono non sulla SC totale come è riportato nel RUE approvato, bensì sulla SC in incremento.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 7

Le parti riportate in **carattere grassetto corsivo** rappresentano le parti oggetto della presente variante come conferma o integrazione del testo originario.

Art. 34 – Insediamenti extra agricoli in ambito rurale

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni. Rappresentano insediamenti per funzioni residenziali e miste che vengono declinate al Paragrafo 34.1 seguente.

2. Sono definiti nel presente articolo anche gli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola e privi di valore storico-testimoniale le cui caratteristiche e modalità di intervento vengono elencate al Paragrafo 34.2 successivo; per memoria si rimanda all'Art. 21 precedente la disciplina sugli edifici classificati di valore storico-testimoniale.

3. In alternativa all'intervento da realizzare nel luogo individuato per le Aree n. 6, 7, 11, 15 previsto dal presente articolo, può essere concesso il raddoppio della SC in caso di trasferimento in ambito del PSC mediante POC. E' altresì possibile in alternativa all'incremento precedente, prevedere per le medesime Aree n. 6, 7, 11, 15 un incremento pari al 20% della SC con realizzazione in loco della capacità edificatoria con perequazione sulla SC ~~totale~~ **in incremento**.

34.1 – PARAGRAFO PRIMO: Insediamenti con funzioni non agricole in ambito rurale

a) Aree in corso di realizzazione per funzioni residenziali non agricole

Superficie di intervento	=	- il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito definito per ogni area, dagli estremi catastali riportati ai successivi punti
Capacità edificatoria max	=	<p>Nell'area numerata valgono le seguenti capacità edificatorie</p> <ul style="list-style-type: none">- Area n. 14 – Maccaretolo - SC max = 300 mq (foglio 20, map. 456, 460 parte, 461, 419 parte)- Area n. 15 – Maccaretolo - SC max = 250 mq (foglio 44, map. 389 parte, 390)- Area n. 7 – Via Massumatico - SC max = 250 mq (foglio 41, map. 761 parte)- Area n. 6 – Massumatico - SC max = 220 mq (foglio 38, map. 210)- Area n. 11 – Sant'Alberto - SC max = 200 mq (foglio 42, map. 253) <p>Per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nelle suddette Aree, il parametro di riferimento è la SC così come definita nell'Allegato Pro-Tempore n. 4 allegato alle presenti norme.</p> <p>Per le Aree 6, 7, 11, 15 si richiamano le possibilità espresse dal comma 3 precedente.</p>
Interventi ammessi	=	- NC

Modalità di attuazione	=	- diretto previa sottoscrizione di una convenzione o Art. 18, per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore, secondo i criteri perequativi fissati dal PSC ed esplicitati nel comma 3 precedente.
Usi	=	- UA1
Parametri	=	- Rapporto di copertura, Q max = 30%; - Altezza massima: 2 piani fuori terra - Dotazione di superficie permeabile, SP min = 35% del lotto - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e nello specifico: - parcheggi privati (P3) = da realizzare - parcheggi pubblici (P1) = da monetizzare - distanza minima dalle strade: - al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
Prescrizioni particolari	=	Per quanto riguarda gli interventi di cui all' Area 14 l'intervento è diretto convenzionato; nella convenzione devono essere trascritti patti e condizioni per la realizzazione di interventi infrastrutturali ed opere di urbanizzazione da realizzare nella frazione. Può essere presentato un Progetto Unitario esteso anche alla confinante area AUC-E di cui all'Art. 27 precedente; in tale eventualità le rispettive capacità edificatorie possono essere spalmate. Per quanto riguarda le Aree n. 6, 7, 11 , la nuova costruzione deve essere realizzata al limite della fascia di rispetto stradale.

b) Aree edificate o da edificare per funzioni miste (produttive/terziarie)

Superficie minima di intervento	=	- Area 1 (Via Coronella 1426)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	L'unità di riferimento è " l'unità immobiliare". <i>Usi ammessi:</i> - Uso UA1 solo se presente alla data di adozione del RUE; se a tale data la SU così utilizzata non raggiunge 120 mq, è ammesso il raggiungimento di tale soglia, senza aumento della sagoma dell'unità immobiliare esistente; - USI commerciali: UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37 <i>Tipi d'intervento ammessi:</i> - MO, MS, RC, RE nel rispetto della sagoma dell'edificio, D; - NC, RI, AM, CD nel rispetto dei seguenti parametri : • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 1, mapp. 346 • SU max per l'uso UC5 = SV superiore a mq 400 e fino a mq 1500 con le condizioni ed i limiti di cui all'Art. 37. • H max = m. 6,50 <i>Modalità di attuazione degli interventi:</i> - Intervento diretto con convenzione per sancire limiti alla vendita e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto

		<p>attuatore.</p> <p>– l’ampliamento o la nuova costruzione va realizzato in modo accorpato agli edifici esistenti</p>
--	--	--

.....omissis.....

Superficie minima di intervento	=	- Area 16 - Palazzo Bolognetti
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	<p><i>Usi ammessi per il fabbricato ed area di pertinenza individuato al foglio43, mapp. 5:</i></p> <p>UC 19 limitatamente alle attività culturali – centro museale, sale per incontri, dibattiti e congressi</p> <p>UA1</p> <p>– UA1,UA2,UC2,UC3,UC12/A,UC14,UC19 limitatamente alle attività culturali – centro museale, sale per incontri, dibattiti e congressi, UC20,UL2,UL1</p> <p><i>Tipi d'intervento ammessi:</i></p> <p>– Restauro Scientifico (RS), MO, MS, CD previo benestare della “Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali dell’Emilia Romagna”;</p> <ul style="list-style-type: none"> • SM = l'intera area individuata nelle planimetrie del RUE con perimetro verde e numero 16 identificativo • SC max = uguale all'esistente • H max = uguale all'esistente <p>– Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell’Art. 36</p> <p><i>Modalità di attuazione degli interventi:</i></p> <p>– Intervento diretto con convenzione per sancire accordi sulle funzioni pubbliche/private ammissibili e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.</p>