

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL RUE 4/2013**  
**IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PSC n. 1/2012**

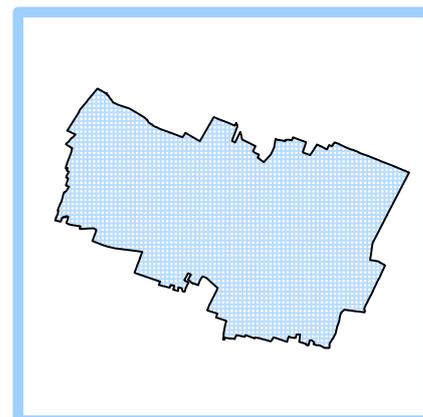
***CONTRODEDUZIONI***  
***ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE***  
***ED AL PARERE DEGLI ENTI***

Sindaco  
Roberto Brunelli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n.26 del 30.04.2013  
approvazione                delib. C.C n.     del



**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**

**VARIANTE AL RUE 4/2013**

(in adeguamento alla Variante al PSC n. 1/2013)

**CONTRODEDUZIONI**

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

## **CONTRODEDUZIONI**

Alla Variante al RUE n° 4/2013 è pervenuto il parere di AUSL ed una osservazione privata.

### **PARERI DEGLI ENTI**

#### **Parere Arpa**

Non pervenuto (al PSC sugli stessi argomenti il parere è stato favorevole senza condizioni)

#### **Parere Ausl (prot. 12529 del 1/08/2013)**

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è favorevole con la seguente osservazione:

*“ Considerato il contesto di via Galliera Nord in cui si inserisce l'ambito oggetto di variante si richiede che venga recepita l'indicazione, contenuta anche nella Valsat della Variante al PSCX, di prevedere sul fronte nord una fascia alberata di mitigazione verso i lotti produttivi esistenti, unitamente all'indirizzo che le funzioni residenziali vengano mantenute sul fronte di via Galliera Nord“.*

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto dei pareri favorevoli senza prescrizioni alla Variante al RUE 4/2013; per quanto riguarda l'osservazione all'ambito ASP-B modificato in AUC-E, si accoglie l'osservazione introducendo una integrazione al testo dell'art. 27 del RUE, TOMO I.

### **OSSERVAZIONI**

SUPERCAR Srl – Carani Antonio (Prot. 15687 del 03.10.2013)

Il ricorrente, Amministratore Unico della Supercar Srl classificata nel RUE Vigente come Ambito ASP-C4, richiede l'integrazione della norma di riferimento all'Art. 28 per quanto riguarda:

- Introdurre l'uso UC23 finalizzato al deposito di carrelli per natanti, carrelli appendice, ecc.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie la richiesta in quanto compatibile e funzionale alle attività ammesse nell'Ambito; si ricorda inoltre che nella Variante al RUE recentemente adottata, sono state previste altre integrazioni all'Articolo stesso, Art. 28 - Area ASP-C4, su osservazione dell'Ufficio tecnico comunale. Si adegua quindi tutto il paragrafo.

Si allegano le norme del RUE integrate/modificate come sopra descritto nonché le modifiche conseguenti a quelle approvate con la Variante al PSC n. 1/2012.

## STRALCIO DELLE NORME DEL RUE

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

Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

### **paragrafo 1): Definizione**

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.  
Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.  
Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.
2. Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale; spesso questi borghi sono noti per la presenza di una trattoria o di un punto di ritrovo.

.....OMISSIS.....

### **paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

AUC-E	=	<b>Ambiti Urbani Consolidati dei centri frazionali</b>
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

.....OMISSIS.....

Prescrizioni specifiche	=	- <b>In particolare nel lotto identificato</b> al foglio 20, mappali 416 e 453 parte (frazione Maccaretolo – ex B6.1 PRG (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000) <b>perimetrato con linea continua di colore marrone</b> , sono ammessi i seguenti interventi previo convenzionamento: - SC max = mq. 300 <i>Opere di urbanizzazione aggiuntive:</i> 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
-------------------------	---	--

	<p>Comunale riportate in convenzione La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In particolare per l'area identificata</u> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU residenziale max = SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE;</li> <li>- SU terziaria/produttiva = max 350 mq</li> <li>- Altezza massima = m. 7,50</li> <li>- Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</li> <li>- Sono ammessi inoltre gli Usi UC3 e UC12/A</li> </ul> </li>   <li>- <u>Per l'edificio esistente sull'area identificata</u> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RC, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE per funzioni residenziali;</li> <li>- 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- due unità abitative dovranno essere messe a disposizione del Comune per destinarli all'affitto a canone concordato</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul> <p>Nel caso di Demolizione e Ricostruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima = m. 10,50</li> <li>- Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</li> <li>- USI = UA1</li> </ul> </li>   <li>- <u>Sull'area identificata</u> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- NC con l'applicazione dell'indice di Ambito</li> <li>- Altezza max = 2 piani fuori terra</li> <li>- Parcheggi = come definiti all'Art. 36</li> </ul> <p>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.</p> </li>   <li>- <u>Per gli edifici esistenti sull'area identificata</u> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li>   <li>- <b><u>Sull'area identificata al foglio 57, mappale 475 in via Galliera Nord 271, perimetrata con linea</u></b></li> </ul>
--	---

	<p><i>continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 9 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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:</i></li> <li>- <i>USI = UC3, UC5, UC12/A, UC18</i></li> </ul> <p><i>- 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Altezza massima = 3 piani fuori terra</i></li> <li>- <i>Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</i></li> <li>- <i>Parcheggi pubblici (P1) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</i></li> <li>- <i>USI = UA1, UC3, UC5, UC12/A, UC18</i></li> </ul> <p><i>Prescrizioni specifiche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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</i></li> <li>- <i>l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione</i></li> <li>- <i>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</i></li> </ul>
--	---

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

**paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

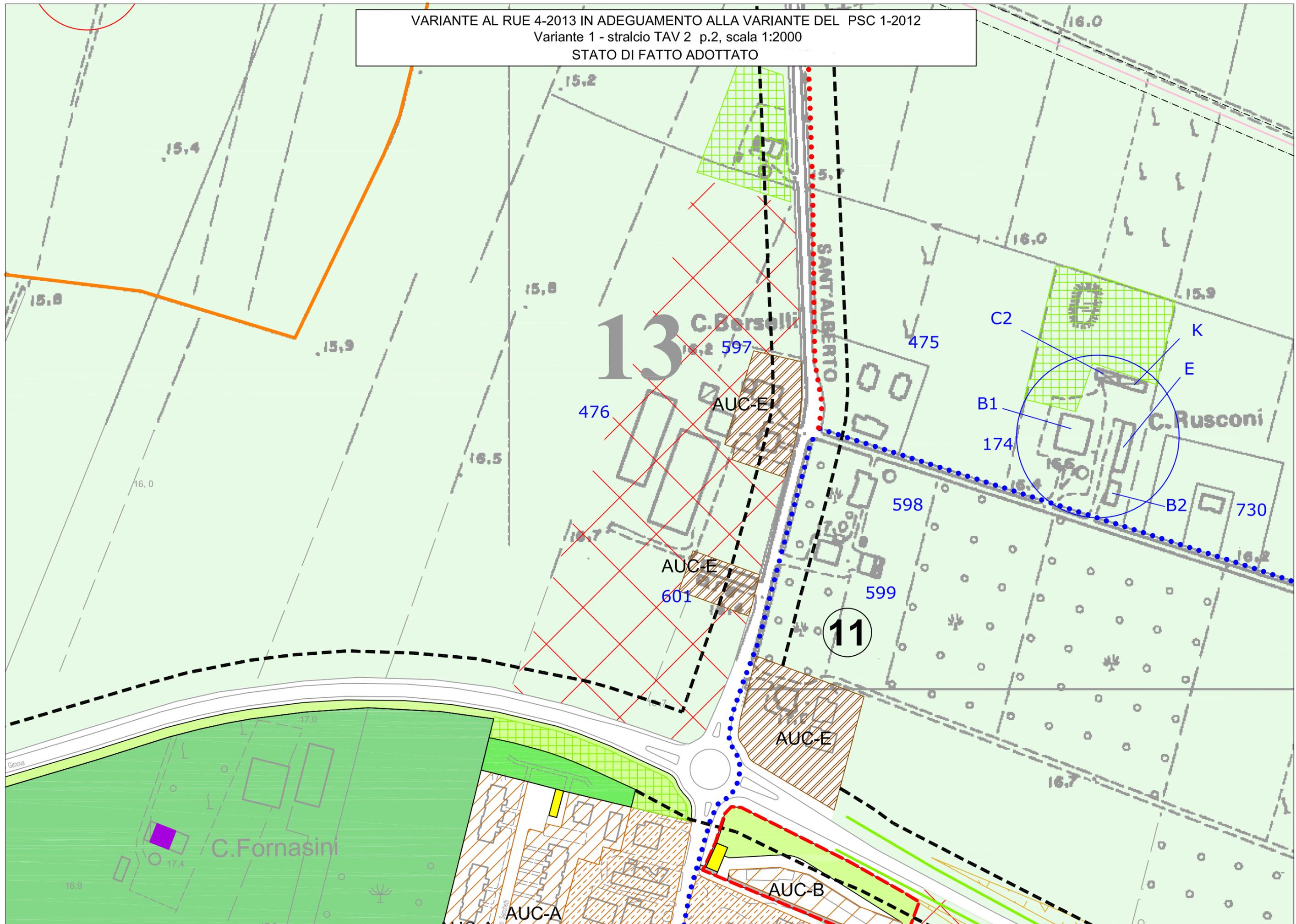
1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di San Pietro in Casale da piccole aree produttive localizzate nelle frazioni di Poggetto, S. Alberto, Massumatico, Maccaretolo, Gavaseto oltre all'area dell'ex zuccherificio; tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE 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.

.....OMISSIS.....

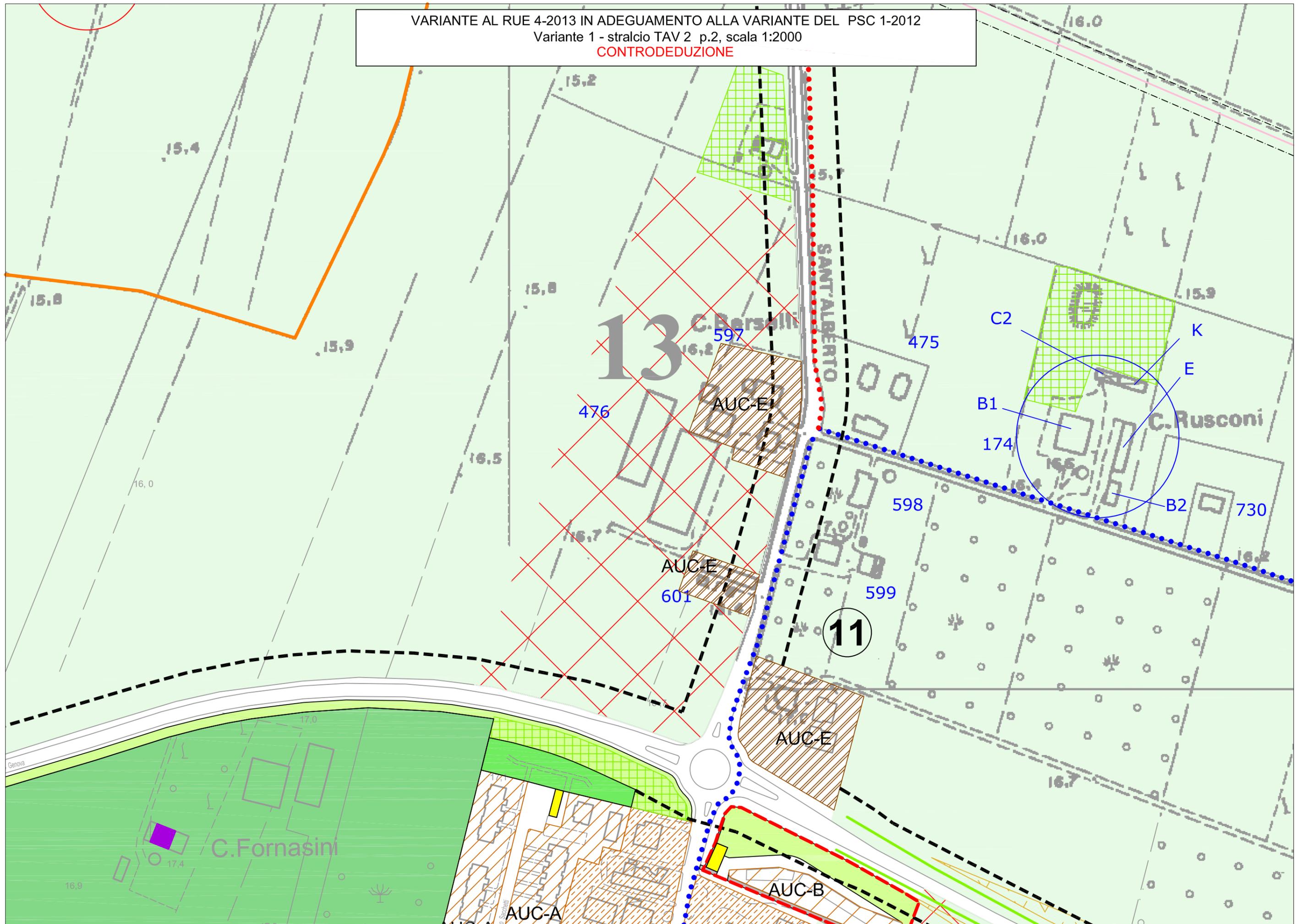
c) ASP-C4: ambito ex produttivo esistente da rifunzionalizzare	
Superficie minima di intervento	= Area individuata negli elaborati del RUE - Zona D7.2 ex PRG
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	= <p><i>Usi ammessi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UC12/A, UC15, UC16, UC18, UC20, <b>UC23</b></li> <li>- UL1, UL2</li> <li>- <u>USI commerciali</u>: UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37</li> </ul> <p><i>Tipi d'intervento ammessi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RC, RE, D, <b>CD</b></li> <li>- D, RI, nel rispetto dei seguenti parametri :</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Uf = Uf esistente</li> <li>● H max = non superiore all'esistente</li> <li>● <del>Parcheggi – come definiti all'Art. 36 in relazione alle diverse funzioni da prevedere</del></li> <li>● <b>parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>P1 da monetizzare</b></li> <li>- <b>P3 da realizzare</b></li> </ul> </li> <li>● Dotazioni = 15% come definiti all'Art. 35.3, paragrafo 1), comma 3 e 4 in relazione alle diverse funzioni</li> </ul> <p><i>Modalità di attuazione degli interventi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento diretto per MO, MS, D</li> <li>- PUA con convenzione, previo inserimento in POC, per gli interventi, D, RI, <b>CD</b></li> </ul>

ALLEGATI CARTOGRAFICI MODIFICATI O INTEGRATI  
RISPETTO LA VARIANTE ADOTTATA

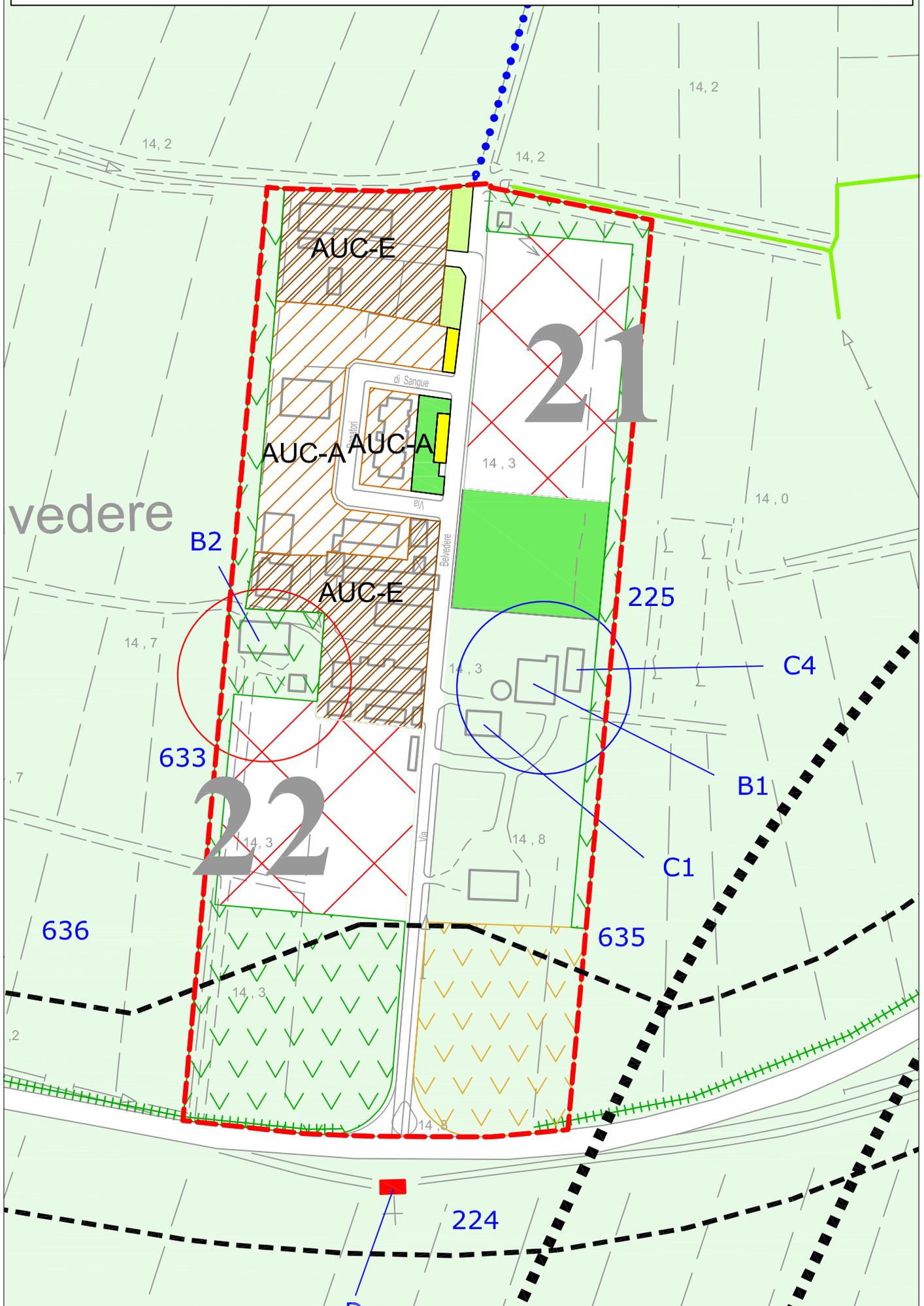
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.2, scala 1:2000  
STATO DI FATTO ADOTTATO



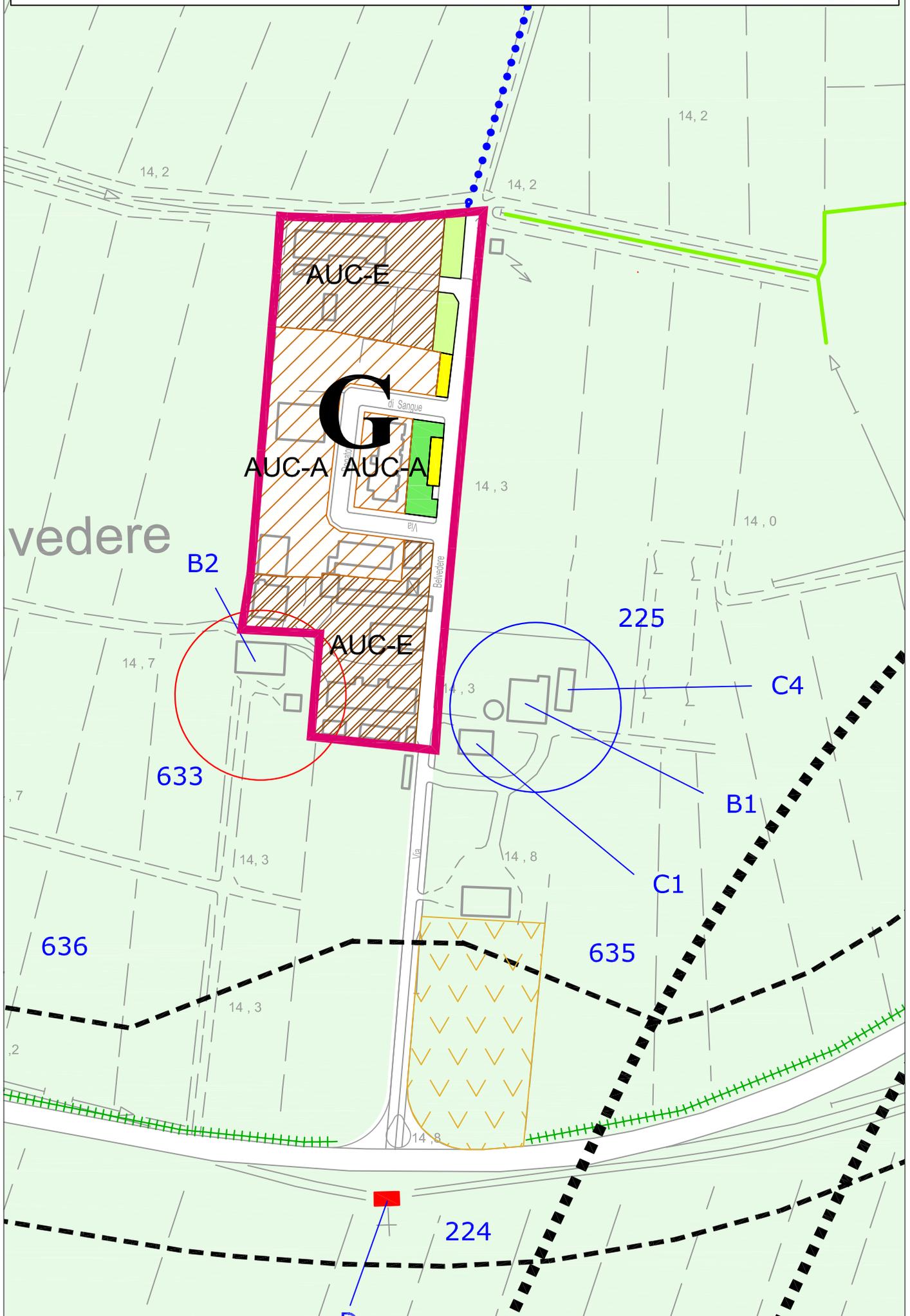
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.2, scala 1:2000  
CONTRODEDUZIONE



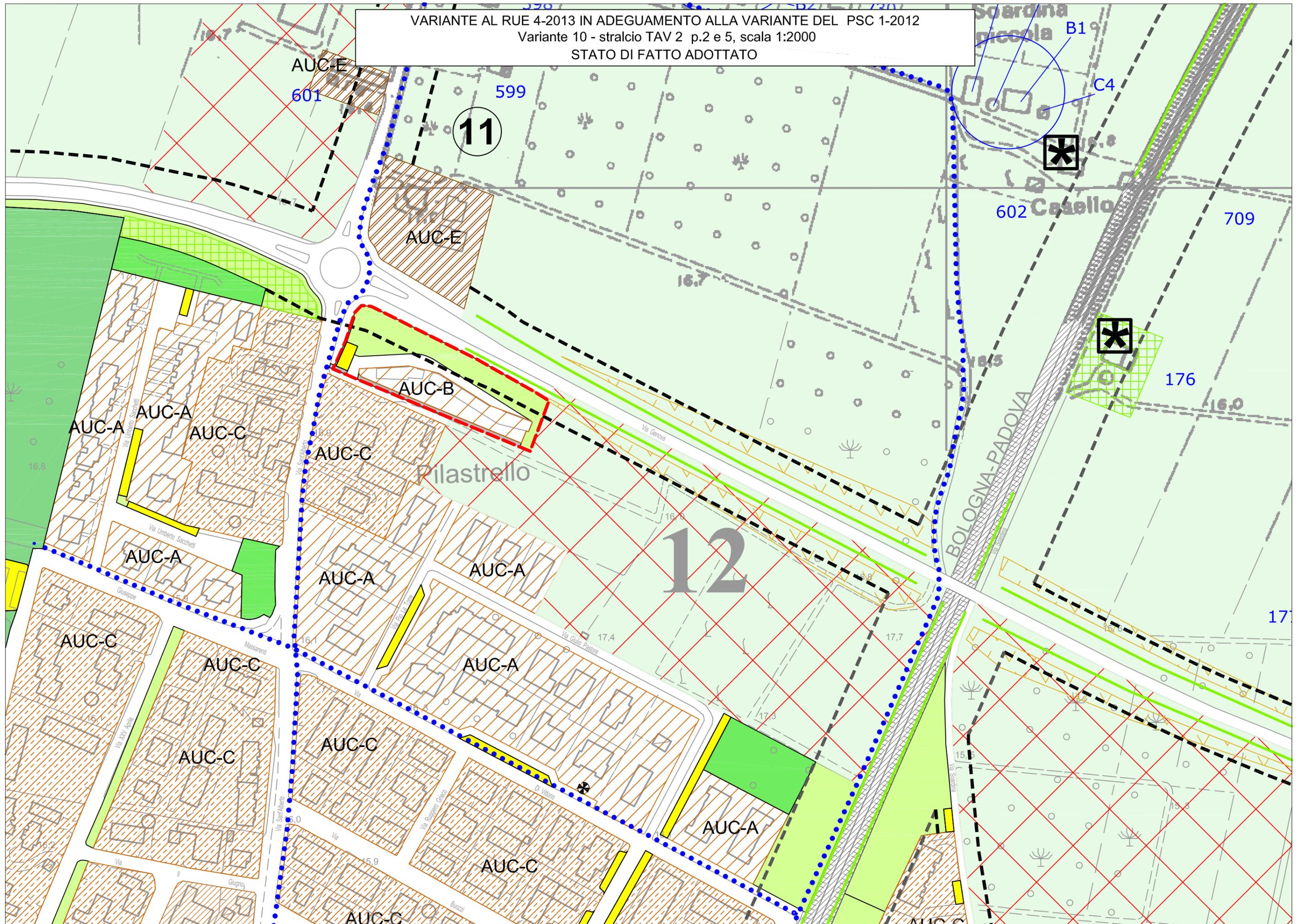
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 2 - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000  
**CONTRODEDUZIONE**



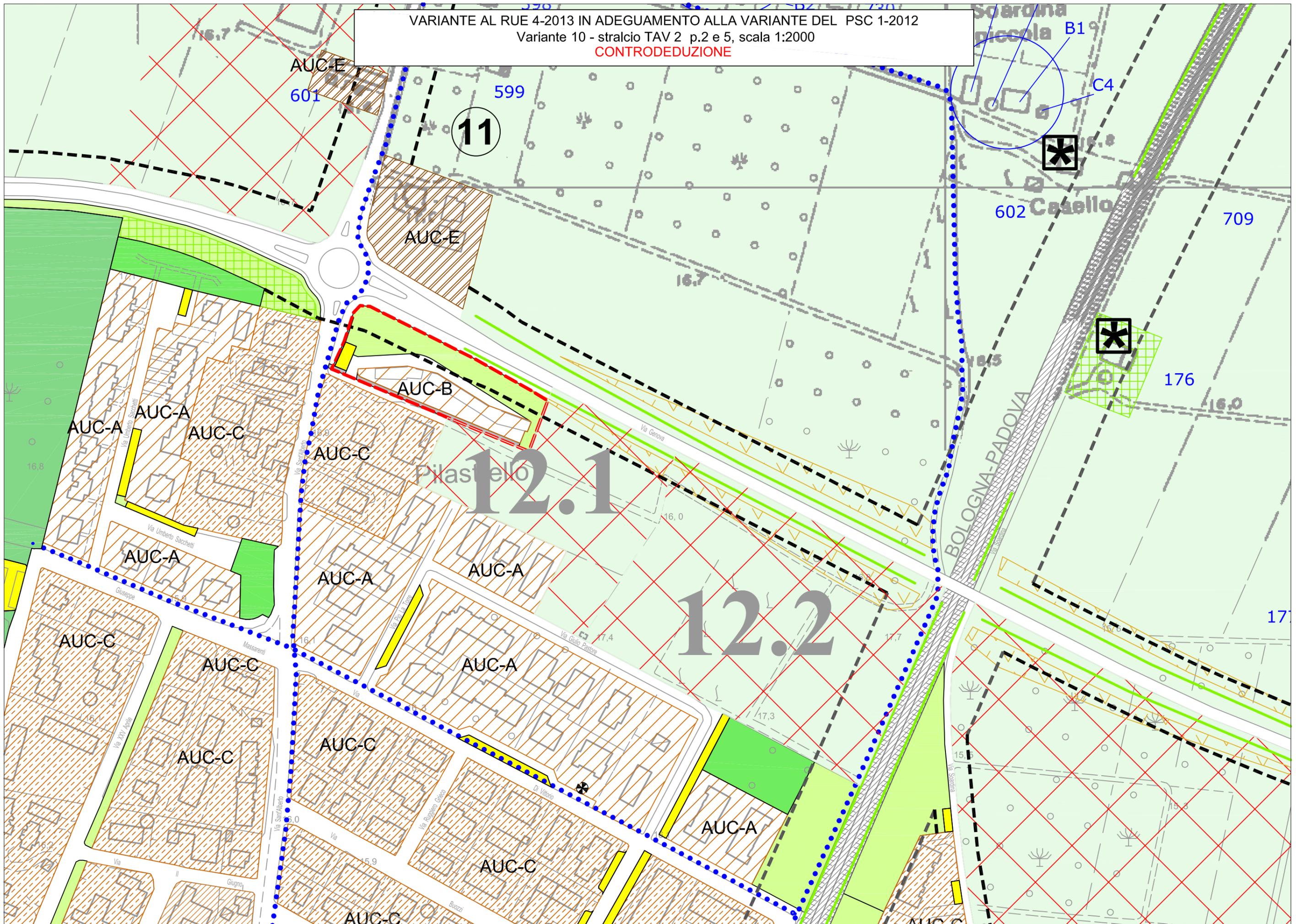
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 2 **modificata ai fini dell'Intesa** - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000



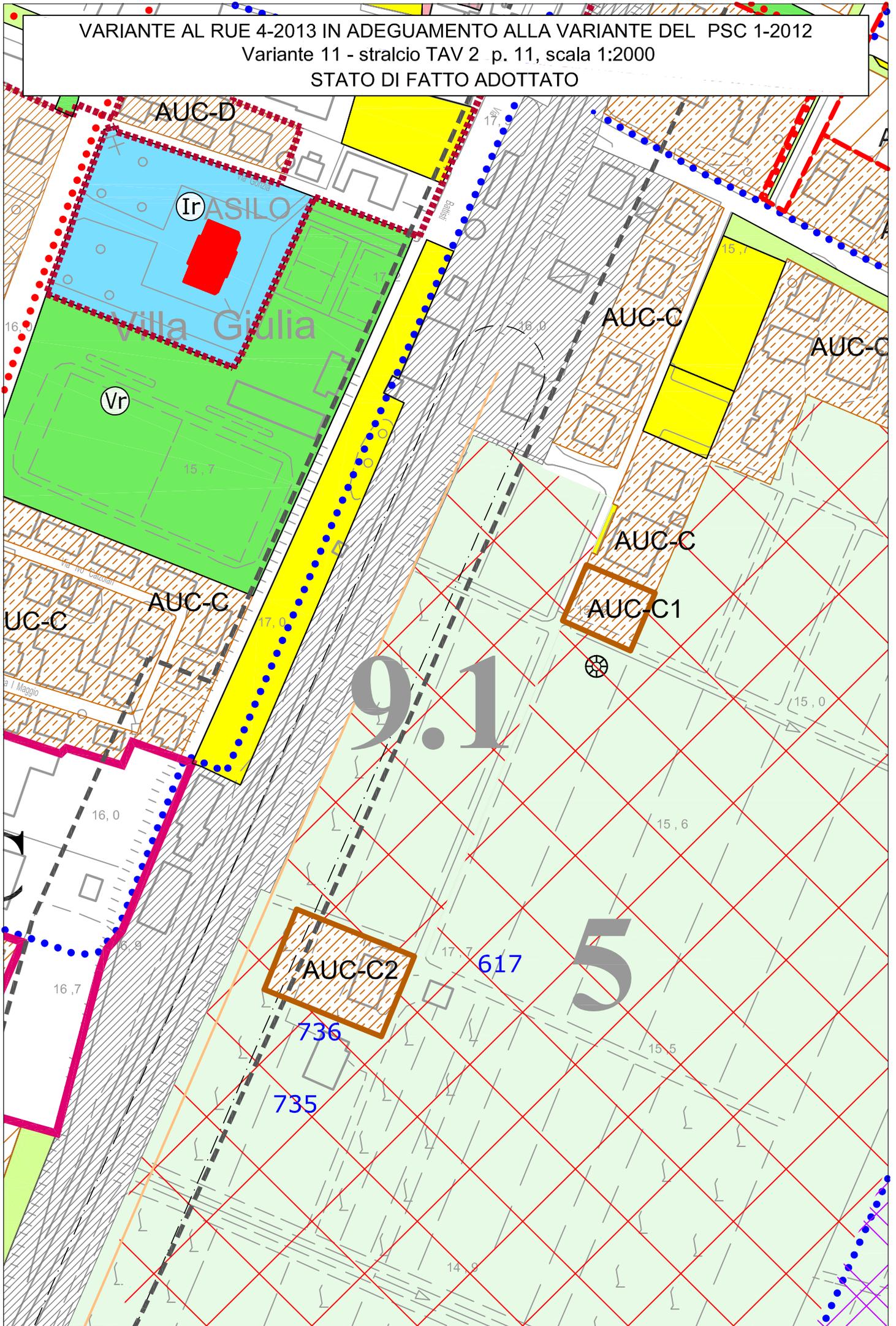
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 10 - stralcio TAV 2 p.2 e 5, scala 1:2000  
STATO DI FATTO ADOTTATO



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 10 - stralcio TAV 2 p.2 e 5, scala 1:2000  
CONTRODEDUZIONE



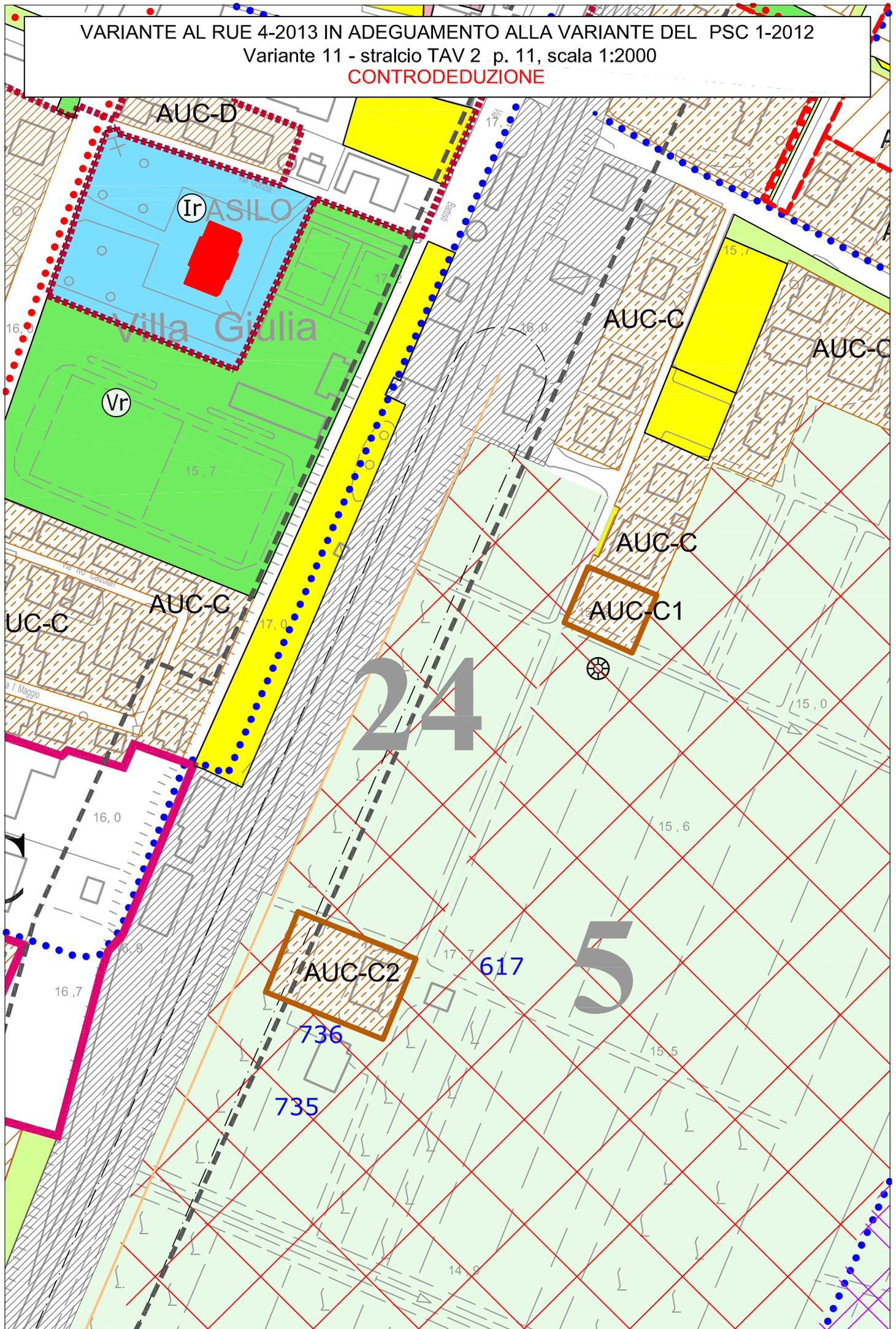
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 11 - stralcio TAV 2 p. 11, scala 1:2000  
STATO DI FATTO ADOTTATO



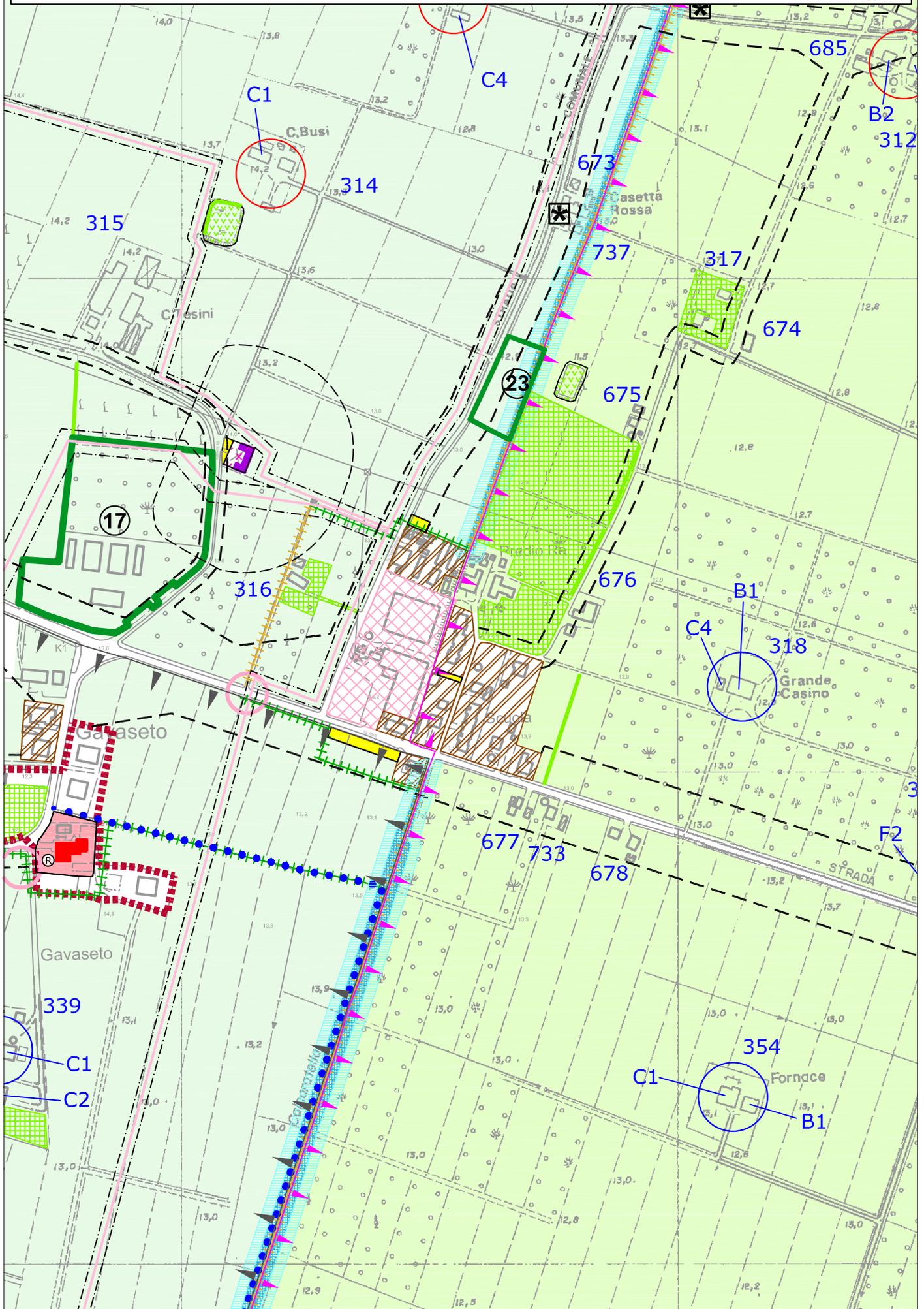
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012

Variante 11 - stralcio TAV 2 p. 11, scala 1:2000

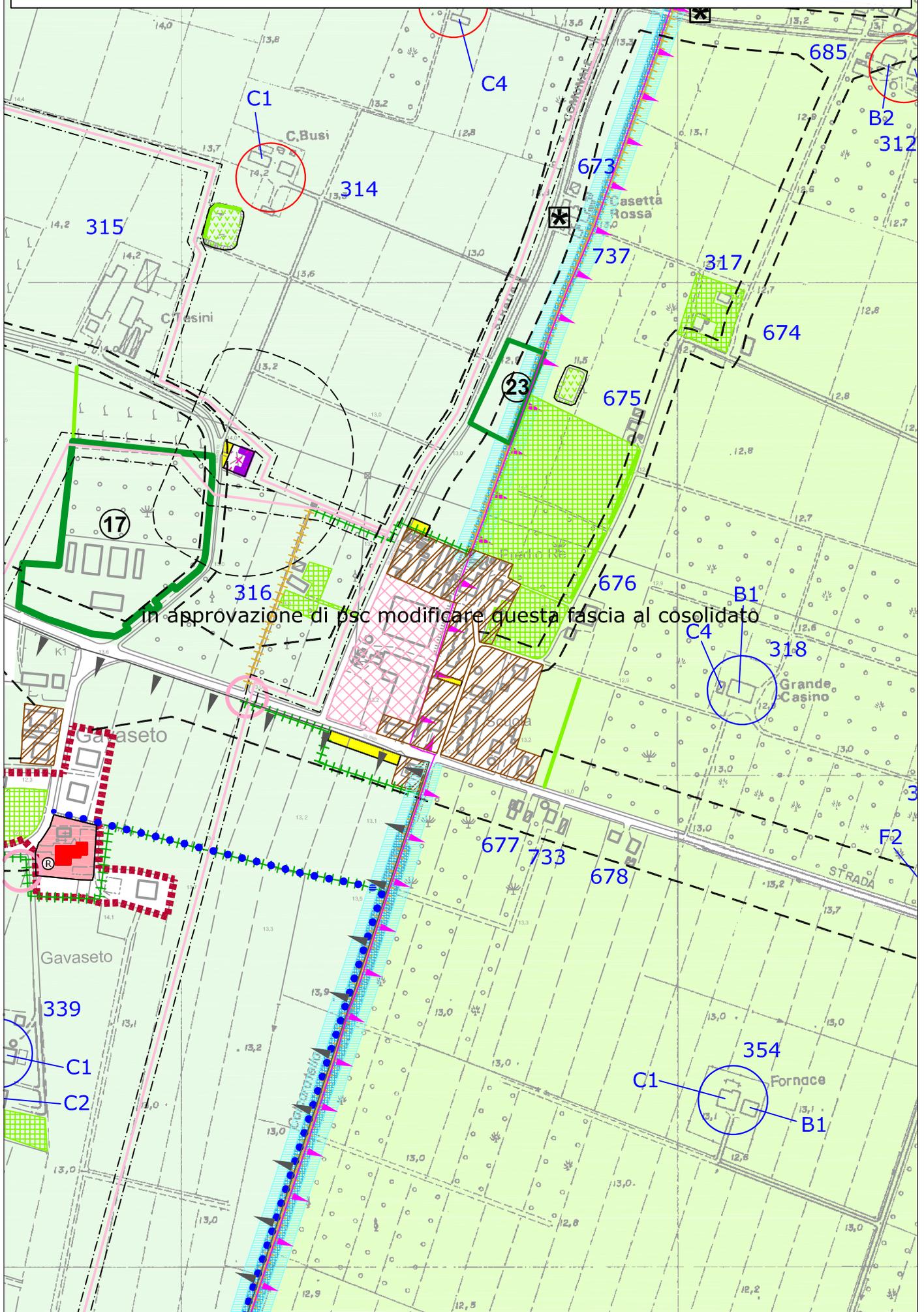
CONTRODEDUZIONE



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 12 - stralcio TAV 1 p.25, scala 1:5000  
STATO DI FATTO ADOTTATO

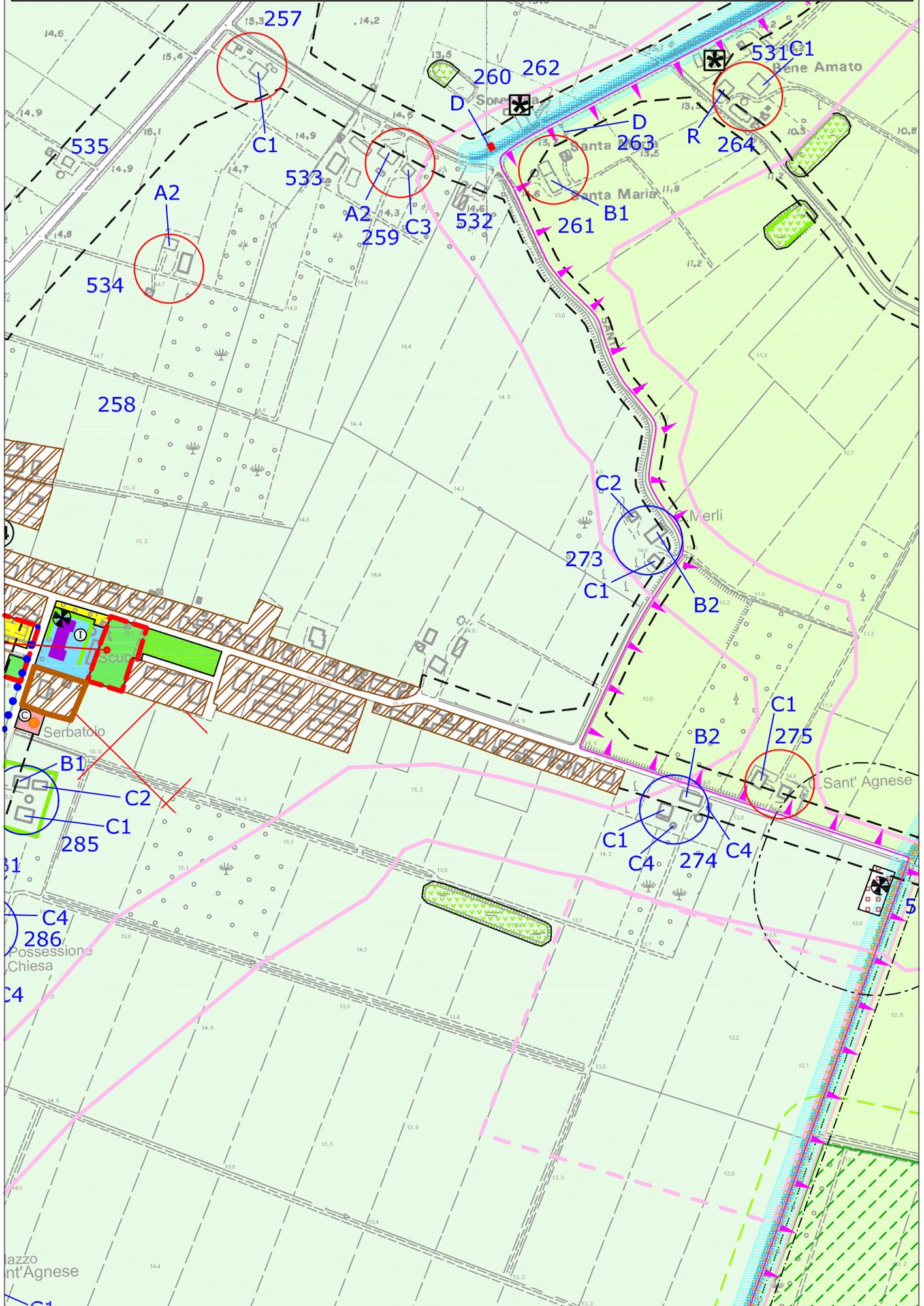


VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 12 - stralcio TAV 1 p.25, scala 1:5000  
**CONTRODEDUZIONE**



In approvazione di psc modificare questa fascia al consolidato

VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 13 - stralcio TAV 1 p.19, scala 1:5000  
STATO DI FATTO ADOTTATO



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012  
Variante 13 - stralcio TAV 1 p.19, scala 1:5000  
**CONTRODEDUZIONE**

