

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### VARIANTE N. 6/2014

MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE

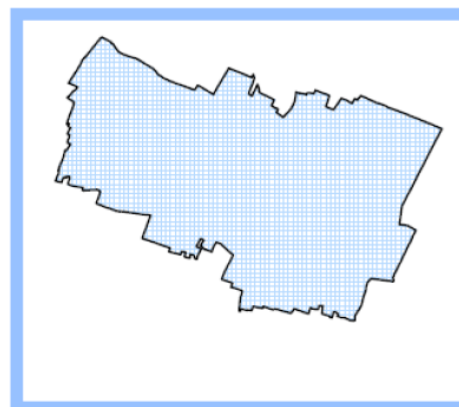
***Relazione e stralcio normativo***  
*con aggiornamento a seguito delle controdeduzioni  
alle osservazioni ed ai pareri presentati*

Sindaco  
Claudio Pezzoli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 09 del 10.03.2014  
Approvazione delib. C.C. n. 63 del 30/10/2014



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

*SERVIZIO URBANISTICA:*

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

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

- Arch. Antonella Mantarro
- Arch. Cristina Zabbini

# COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

## VARIANTE AL RUE N. 6/2014 relativa a modifiche ed integrazioni normative

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

**N.B. Con carattere *corsivo grassetto e campitura rossa* vengono indicate le modifiche ed integrazioni a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri degli enti.**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### Oggetto della Variante

La Variante n. 6/2014 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 una modifica normativa, che si rende necessaria per dare riscontro alla richiesta di una azienda agricola già insediata in ambito rurale, che svolge attività di produzione di fieno e foraggio con stoccaggio ed essiccazione.

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.

Le procedure amministrative 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 di cui all'art. 19, 1° comma, lettera h) della LR 19/82 e s.m.e i. ~~ed alla Provincia di Bologna per l'espressione delle riserve;~~
- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali Riserve della Provincia di Bologna, sulle eventuali osservazioni di cittadini, sulle eventuali osservazioni o prescrizioni 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.

### **Motivazione e descrizione della Variante specifica al RUE**

La Variante viene proposta a seguito dell'istanza della Azienda Agricola "ALBO", proprietaria di terreni adibiti a coltivazione di fieno e foraggio, che successivamente vengono stoccati ed essiccati in edifici esistenti, ma ormai insufficienti alla quantità produttiva dell'azienda.

Conseguentemente è stato richiesto un incremento di superficie per la realizzazione di edifici da destinarsi allo stoccaggio ed alla essiccazione dei prodotti, in un'area ubicata a margine dell'insediamento esistente, sempre della medesima proprietà; per le aree di proprietà, pertanto, si richiede la possibilità di incrementare l'edificazione fino ad un massimo di mq 9.000 di Su comprensiva della superficie già edificata (la SU esistente è pari a circa mq 4.500).

L'azienda è ubicata in via Piantolo n. 476 e contraddistinta al NCT al Foglio 74, mappali 53 e 57, per una superficie totale di mq 35.019, sita a margine del Scolo Raveda.

L'area interessata dalla presente variante è classificata dal PSC e RUE vigenti come "*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*" di cui all'art. 33 delle norme del RUE con possibilità di intervento secondo quanto previsto all'articolo 32 delle medesime norme che disciplina l'edificabilità negli "*ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*".

Parte dell'area, individuata con il mappale 53, è altresì inclusa, ancorché marginalmente, all'interno della "*Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale – Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico di pianura*" e contestualmente all'interno del *Sito di Importanza Comunitaria (SIC e Zona di Protezione Speciale (ZPS) identificato come sito della Rete Natura 2000 IT40500, SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella"*, per i cui interventi è richiesto uno "Studio di Incidenza Ambientale" sul sito.

La presente variante al RUE, comporterà, una modifica normativa all'art. 32, voce g) con una integrazione riferita espressamente ai terreni citati, prevedendo un incremento edificatorio per l'*Uso UE7 – costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti e altri soggetti*".

L'attuale possibilità edificatoria dell'ambito è per tali usi, corrispondente ad un indice Uf di 0,60 mq/mq di SU, fino ad un massimo di mq 2.500. Già la superficie edificata esistente è pari a mq 4.500, e quindi viene richiesta la possibilità di un suo incremento sino ad un massimo

(compreso l'esistente) di mq 9.000, su tutta l'area interessata dall'insediamento (mappali 57 e 53).

Gli interventi richiesti, previsti con la presente variante, sono ritenuti coerenti con le politiche attuative e gli obiettivi individuati dall'articolo 3.7 del PTCP e dall'art. 14, paragrafo 2) lettere b) e c) relativamente ai SIC e ZPS per quanto riguarda gli obiettivi di conservazione di tali sistemi; sono altresì ritenuti coerenti con le finalità ed ammissibilità insediative previste dall'art. 3.6, comma 2 lettera c) del PTCP e dall'art. 15, paragrafo 2), punto 5) lettera b) del PSC relativamente alle zone di rispetto dei nodi ecologici complessi.

Per supportare la modifica sopradescritta, e quindi avvalorare il rispetto degli obiettivi e delle finalità soprarichiamate, è stato redatto uno "Studio d'Incidenza Ambientale" sul sito SIC e ZPS, dalle cui conclusioni emerge che gli interventi ed incrementi edificatori previsti, non avranno incidenza sul SIC e ZPS, in riferimento ai vari fattori, secondo quanto di seguito descritto:

- Percentuale di perdita di habitat all'interno dei siti: Non significativo
- Grado di frammentazione e di perturbazione nei siti: Non significativo
- Impatto sulle popolazioni delle specie animali nei siti: Non significativo
- Impatto sulle popolazioni delle specie vegetali nei siti: Non significativo

Rileva inoltre, il medesimo studio, l'opportunità di *"accompagnare l'operazione con interventi di compensazione ambientale in modo da azzerare completamente, anzi rendere positivo, il bilancio costi-benefici in termini ambientali. Si suggerisce in questo caso di fare ricorso ad interventi di compensazione ambientale e non di mitigazione ambientale, in quanto si ritiene che le opere di progetto, non determinando..... impatti significativi, possano essere più proficuamente bilanciate, appunto, da interventi compensativi"*.

Lo studio citato ritiene quindi che dovranno accompagnare gli interventi previsti alcuni interventi di compensazione ambientale, sommariamente così elencati:

- 1) Impianto di una siepe arboreo-arbustiva di riqualificazione del canale di bonifica (Canale Raveda), ubicato al margine nord dell'area di intervento;
- 2) Realizzazione di una piccola raccolta d'acqua con realizzazione di un invaso impermeabilizzato per la costituzione di un rinforzo della funzione di corridoio ecologico svolta dal Canale Raveda.

Ad ultimo lo Studio d'Incidenza Ambientale rileva che le opere di incremento edificatorio previste, risultano coerenti con le *"Misure Specifiche di Conservazione e con il Piano di Gestione del SIC-ZPS..."*, nonché coerenti con le *"Linee guida per la riqualificazione ambientale dei canali di bonifica in Emilia Romagna"*, concludendo con la *"Incidenza negativa, non significatività"* emergente dallo Studio di Incidenza Ambientale medesimo.

Si ritiene pertanto che la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat in quanto, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 pur trattandosi di interventi interessanti terreni ubicati all'interno di siti Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), le valutazioni di merito vengono svolte nello "Studio di Incidenza Ambientale" allegata al presente documento.

La modifica normativa concerne quindi l'articolo 32 del RUE, con l'inserimento di una specifica norma (prescrizione particolare), che riguarda i terreni interessati, richiamando le possibilità di incremento edificatorio citato, da effettuarsi all'esterno della fascia di tutela fluviale del Canale Raveda, a nord dell'area, e della fascia di rispetto della linea di metanodotto presente al confine sud della stessa (metanodotto regionale denominato *Allacciamento ALBO, allacciamento AIE e allacciamento RABOMET*). Si interviene anche sull'Art. 33, per specificare che gli interventi di cui agli USI UE4 e UE7, in generale non ammessi, sono però consentiti alle aziende già insediate alla data di approvazione del RUE.

Ad ultimo si prevede altresì la sottoscrizione di un Accordo ex art. 18 della LR 20/2000 per concordare con il Comune alcune opere perequative da definire con l'atto stesso.

La cartografia allegata ha il solo scopo di documentare la posizione dell'Azienda Albo.

La Variante n. 6/2014 al RUE è composta:

- dalla presente Relazione Illustrativa e stralcio normativo degli Artt. 32 e 33 del RUE Tomo I
- dallo Studio di incidenza ambientale, redatto dal Centro Agricoltura Ambiente di San Giovanni in Persiceto.

## STRALCIO DELLE NORME DEL RUE RELATIVO ALLA VARIANTE 6/2014

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

### Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

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

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

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

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

<b>1) SOGGETTI ATTUATORI:</b>	<b>I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO</b>
-------------------------------	---

### Paragrafo 1) – DESTINAZIONI D'USO

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

Voce a) residenza (UE1)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (UE2):

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

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

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

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

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

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

Voce f) attività di agriturismo (UE6)

Voce g) costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per

macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) Uso UE7

Voce h) attività di allevamento industriale, distinta in:

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

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

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

Voce l) infrastrutture tecniche (UE9)

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

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

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

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

## **Paragrafo 2) - INTERVENTI AMMESSI**

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

### **Voce a) Uso UE1 - residenza (per gli IAP e Coltivatori diretti)**

1) **MO** per tutte le residenze

2) **MS** per tutte le residenze

3) **RE** per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) **NC** a seguito di demolizione integrale con  $U_f = U_f$  esistente alla data di adozione del RUE; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto); ciò è ammesso solo per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.



**5) Adeguamento delle superfici accessorie** da prevedere prioritariamente negli edifici esistenti e nel caso di NC fino ad un max pari al 70% della SU da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo o nel PRA.

**6) AM di SU** (che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale), per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra; tale intervento può anche comportare la formazione di nuovi alloggi da destinare ai nuclei familiari di coadiuvanti che devono poter certificare di avere residenza e domicilio e che sono impiegati a tempo pieno nell'azienda agricola in cui esiste o si realizza l'unità abitativa. La SU residenziale totale risultante dall'ampliamento, non dovrà superare la SU residenziale che sarebbe ammessa per nuove costruzioni.

**7) NC** di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e con le seguenti condizioni:

- solo se l'azienda agricola è condotta dai soggetti di cui sopra
- solo se l'azienda agricola non è stata frazionata in epoca successiva alla data del 3/6/1993 (adozione della Variante Parziale al PRG per le zone agricole) o se tutte le unità aziendali ottenute dal o dai frazionamenti raggiungono i limiti di unità minima di intervento previsti per il presente Ambito.

– Non comportano l'esclusione di una unità aziendale dagli interventi ammessi i seguenti tipi di frazionamenti:

- frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti;
- frazionamenti conseguenti a permuta di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate;
- frazionamenti per successione ereditaria.

## **8) CD**

### **7.1 ) Parametri d'intervento per le nuove costruzioni**

1) se l'azienda era già esistente alla data del 3 giugno 1993 e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà e in affitto compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale SAU nel caso di aziende vitivinicole e frutticole è ridotta a 4 Ha, mentre è riducibile a 3 Ha nel caso di aziende vivaistiche, frutticole o per colture specializzate con serre o tunnel (funghi, fiori, vivai); le aziende a SAU ridotta devono comunque già essere formate da almeno tre anni dalla data della richiesta
- che ad ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), venga attribuito un alloggio della SU complessiva massima di 120 mq, incrementata di 40 mq per ogni componente eccedente le tre unità. E' fissata comunque una SU complessiva residenziale massima di 300 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.

2) se l'azienda si è costituita o si costituirà dopo la data del 3 giugno 1993 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo nel caso in cui si dimostri (attraverso certificazione catastale storica), che il corpo aziendale (che deve essere in proprietà e di almeno 20 Ha compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti, ridotta a 4 Ha nel caso di aziende vitivinicole e frutticole e a 3 Ha nel caso di aziende per vivai, serre e tunnel frutticole o per colture specializzate - funghi, fiori, vivai - già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta), deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali; nel qual caso si rientra nelle condizioni di cui al precedente punto 1).

- H max = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente nel caso dell'ampliamento;

- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = m 10
  - dalle abitazioni aziendali = m 10
  - dalle abitazioni extraziendali = m 20
  - dalle strade vicinali = m 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

**Voce b) Uso UE2 - costruzioni rurali di servizio (per gli IAP e Coltivatori diretti)**

**b1) costruzioni rurali di servizio** (magazzini, ricovero attrezzi, officina, ecc.)

In presenza di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale", le eventuali nuove "costruzioni rurali di servizio", dovranno essere realizzate a non meno di 30 metri dai fabbricati esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

- 1) **MO** per tutte gli edifici esistenti ;
- 2) **MS** per tutte gli edifici esistenti ;
- 3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

- UF = 80 mq per ha di SAU
- SU max = 2.000 mq
- Hmax = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;
- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = ml 10
  - dalle abitazioni extraziendali = ml 20
  - dalle strade vicinali = ml 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

**5) CD**

**b2)** Per ogni famiglia residente nella corte è inoltre ammessa una quantità di SU pari a 30 mq da adibire ad allevamento familiare per autoconsumo e piccole serre;

**Voce c) Uso UE3 - costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli IAP e Coltivatori diretti)**

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC, CD** con i seguenti indici massimi:

**- stalle per bovini:**

- bovine da latte e fattrici da carne:
  - in stabulazione fissa alla catena: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
  - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 80 mq/Ha di SAU;
- bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
  - in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
  - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

**- stalle per equini:**

- stabulazione di fattrici e stalloni:  $U_f = 90 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione di puledri:  $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

**- stalle per ovini e caprini:**

- stabulazione per pecore e capre:  $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione per agnelloni:  $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$

**- ricoveri per allevamenti cunicoli:**

- stabulazione per riproduttori:  $U_f = 120 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione per ingrasso:  $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$
- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso):  $U_f =$  andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
- allevamenti cunicoli in batteria:  $U_f =$  andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

**- ricoveri per allevamenti avicoli:**

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi:  $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione in batteria:  $U_f =$  andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.)  $U_f = 25\%$  della superficie computata con gli indici precedenti.

**- ricoveri per suini (porcilaie):**

- per suini riproduttori:  $U_f = 150 \text{ mq/Ha di SAU};$
- per suini all'ingrasso:  $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso:  $U_f =$  andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.

La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
  - superficie della platea  $4 \text{ mq/UGB}$
  - volume del pozzetto  $2 \text{ mc/UGB}$
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
  - volume della cisterna  $4 \text{ mc/UGB}$
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
  - volume della cisterna:
    - bovini  $8 \text{ mc/UGB}$
    - suini  $1 \text{ mc/100 kg. peso vivo.}$

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame

solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).

Indipendentemente dagli indici di cui sopra, è ammessa l'edificazione di tettoie temporanee per il ricovero di animali al pascolo per una superficie coperta massima di mq 50.

#### *Distanze e parametri per tutte le tipologie di allevamento*

– H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;

– Distanze minime:

- dai confini aziendali = ml 20
- dalle abitazioni aziendali = ml 20
- dalle abitazioni extraziendali = ml 100
- dalle strade vicinali = ml 20
- dalle strade pubbliche = ml 30
- dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 250, fatta eccezione per i ricoveri temporanei di animali al pascolo
- dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC per i soli allevamenti di suini, larve di mosca ed avicoli = ml 2.000

<b>Voce d) Uso UE4 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti)</b>
--

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **D, NC, CD** con i seguenti indici massimi:

- Uf = 60 mq di SU / Ha di SAU (con un massimo di 2.000 mq)

– H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati o con fabbricati di altezza inferiore; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi e nel caso dell'ampliamento di fabbricati esistenti;

– H max è superabile da volumi tecnici specifici non diversamente realizzabili.

– Distanze minime:

- dai confini aziendali = ml 20
- dalle abitazioni aziendali = ml 20
- dalle abitazioni extraziendali = ml 100
- dalle strade vicinali = ml 20
- dal territorio urbanizzato e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 300.
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

**Voce e.1) Uso UE5/A - costruzione di serre aziendali per gli IAP singoli o associati)**

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC, NC** con i seguenti indici:

- Unità minima di intervento: = 2 ha di SAU
- UF = 0,20 mq/mq
- UF= 0,35 mq/mq in caso di utilizzo completo delle serre per impianti fotovoltaici

- H max = 6,00 m.

- Distanze minime:

- dai confini aziendali = ml 5
- dalle abitazioni aziendali = ml 10
- dalle abitazioni extraziendali = ml 20
- dalle strade vicinali = ml 10
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Le serre aziendali non possono essere realizzate negli Ambiti urbani consolidati o di nuova edificazione e negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico limitatamente alle aree ex vallive di San Pietro in Casale-Bentivoglio.

**Voce e.2) Uso UE5/B - costruzione di serre industriali (per qualsiasi soggetto)**

1. Per le strutture esistenti alla data di adozione del RUE sono previsti i seguenti interventi:

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, RI, CD** con i seguenti indici:

Uf = 0,50 mq/mq di Sf.

2. La nuova costruzione **NC** di serre industriali va realizzata negli Ambiti produttivi ASP-C e ASP-B utilizzando gli indici specifici di Ambito.

**Voce f) Uso UE6 - attività di agriturismo (per gli IAP e Coltivatori diretti)**

L'attività può essere svolta dagli aventi titolo nel rispetto della L.R. 4/2009.

**Voce g) Uso UE7 - costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti e altri soggetti.**

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC, CD** con i seguenti indici massimi:

- $U_f = 0,60$  mq/mq con una SU max di 2.500 mq. per le rimesse e officine di macchine agricole, stoccaggio fieno e foraggio
- $U_f = 0,50$  mq/mq con una SU max di 500 mq per le attività di ricerca, profilassi, prevenzione e sperimentazione
  - Nel caso in cui le strutture di stoccaggio e commercializzazione di fieno e foraggio, da realizzare in materiale leggero e rimovibile (tunnel, ecc.), siano realizzate da " *altri soggetti* " , gli stessi dovranno certificare che il reddito ricavato dall'esercizio di tale attività sia oltre il 75% del reddito complessivo; dovrà inoltre essere sottoscritta prima dell'intervento, una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento alla cessazione eventuale dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area e la previsione di adeguate aree di sosta e carico-scarico merci.
- H max = m. 6,50
- Distanze minime:
  - dai confini di proprietà = m 10
  - dalle abitazioni aziendali = m 10
  - dalle abitazioni extraziendali = m 20; m 50 per depositi di stoccaggio fieno e foraggio
  - dalle strade vicinali = m 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- Parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SU

---

**Prescrizioni specifiche per l'insediamento adibito ad attività di stoccaggio ed essiccazione fieno e foraggio sito in via Piantolo 476, distinto al NCT al Foglio 476, mappali 53 e 57, Azienda Agricola ALBO.**

- **Modalità attuative: Intervento diretto previa redazione di un Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA;)**
- **Superficie utile massima ammessa mq 9.000, compresa l'esistente**
- **H max = m. 9,00 sotto trave;**
- **Distanze minime:**
  - **dai confini di proprietà = m 10**
  - **dalle abitazioni aziendali = m 10**
  - **dalle abitazioni extraziendali = m 50**
  - **dalle strade vicinali = m 10**
  - **dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC**
- **Condizioni specifiche:**
  - **le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'esterno della fascia di tutela fluviale dello Scolo Raveda e della fascia di rispetto del metanodotto ubicato al margine sud dell'area di proprietà;**
  - **dovranno essere realizzate le opere di compensazione previste agli allegati 5) e 6) dello Studio di Incidenza Ambientale relativo alla Zona SIC e ZPS, redatto per l'area in oggetto;**
  - **in accordo con il Comune dovranno essere individuate e realizzate opere di perequazione a seguito di sottoscrizione di Accordo ex articolo 18 della LR 20/2000**
  - **in relazione alle potenziali emissioni in atmosfera e di rumore, dovrà essere effettuata**

**una valutazione dei possibili impatti sui recettori sensibili presenti, al fine di individuare eventuali mitigazioni necessarie; analogamente dovrà essere valutata l'idoneità della viabilità di accesso rispetto al presumibile incremento di traffico di mezzi pesanti. (Parere Ausl)**

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

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

### **h.1) Allevamenti industriali zootecnici**

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

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

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

### **h.2) Allevamenti speciali**

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

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

Sono previsti i seguenti usi:

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

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE**

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

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

- dalle abitazioni aziendali = m 20
- dalle abitazioni extraziendali = m 100
- dalle strade vicinali = m 10
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SF

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

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

#### **h.5) Cimiteri per animali d'affezione**

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

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

#### **h.6) Allevamenti di itticoltura**

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

##### **1) MO**

##### **2) MS**

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

##### **4) per la nuova costruzione:**

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

#### **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 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.

<b>Voce I) Infrastrutture tecniche (per qualsiasi soggetto)</b>
---

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, NC** di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

**Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Titolo abilitativo diretto per :

- edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a) Uso UE1);
- ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione: edifici rurali di servizio (voce b1); nuova costruzione allevamenti familiari per autoconsumo b2) Uso UE2)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3);
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per serre aziendali (voce e.1 Uso UE5/A)
- interventi di: agriturismo (voce f) Uso UE6)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)

- nuova costruzione con convenzione per la costruzione di depositi stoccaggio foraggi, fieno (voce g)
- ristrutturazione e demolizione con ricostruzione di : allevamenti industriali (voce h.1, Uso UP4)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h.2 Uso UE8); nuovo insediamento dell'attività di cui ai punti h.3), h.4), h.5)
- nuova costruzione di edifici per la preparazione e vendita di alimentari preparati sul posto (voce i.1)
- interventi di cambio d'uso per realizzare i servizi per l'attività di cui alla voce i.2)
- interventi sulle infrastrutture tecniche esistenti e di nuovo impianto (voce l).

2 Sono assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi ritenuti "significativi":

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali (voce a) Uso UE1)
- incremento di SU in edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative (voce a) Uso UE1)

2) Edilizia per servizi agricoli

- nuova costruzione di: edifici rurali di servizio (voce b1) Uso UE2)
- ampliamento superiore a 500 mq dei fabbricati di servizio di cui alla voce (voce b1) Uso UE2)
- nuova costruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3)
- nuova costruzione di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
- nuova costruzione di: edifici per serre aziendali (voce e.1 Uso UE5/A)
- nuova costruzione di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)

## **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.

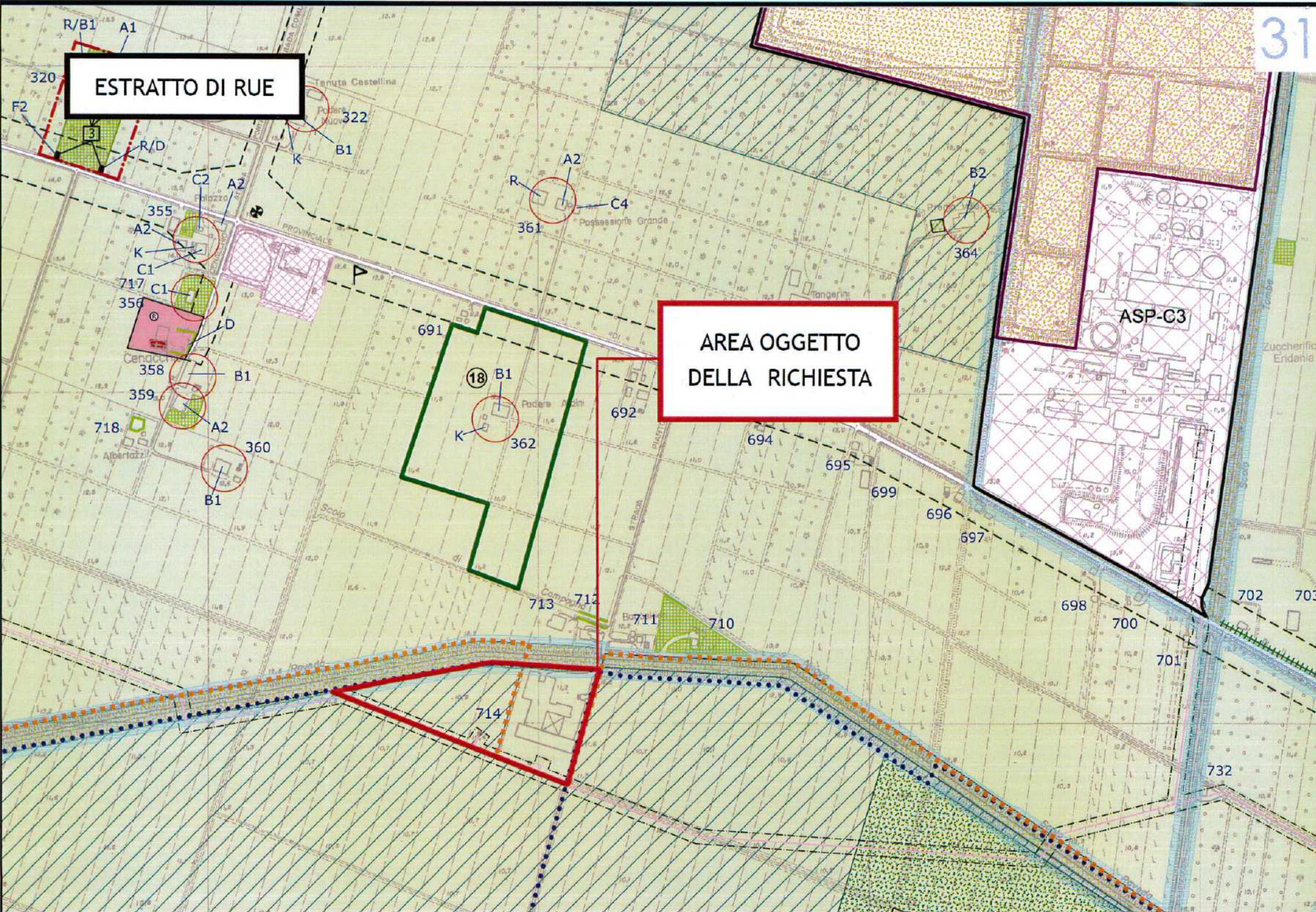
### **paragrafo 2): Modalità di attuazione**

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 fruibili di cui sopra
  - Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell’esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
  - In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all’Art. 21 precedente, in relazione al loro “valore storico-testimoniale” con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; per quanto riguarda gli interventi connessi all’agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 32, con l’esclusione degli interventi di cui ai punti d) uso UE4 e g) uso UE7, **fatti salvi gli interventi finalizzati al potenziamento strutturale delle aziende già insediate alla data di approvazione del RUE.**
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 fruitivo, previsti all’ Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal “Sistema rurale di valorizzazione fruitiva” individuato dal PSC medesimo.



**ESTRATTO DI RUE**

**AREA OGGETTO DELLA RICHIESTA**







Comune di San Pietro In Casale  
 P.G. n. 0001638 del 31/01/2014  
 A Cl. 6 1 0  
 Assegnato a:  
 GTER



Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 562.000 metri

Comune: SAN PIETRO IN CASALE  
 Foglio: 74

1 Particella: 57

12-Lug-2013 15:03  
 Prot. n. 1176063/2013

A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri, vengono inserite le ulteriori seguenti modifiche ed integrazioni alla normativa del RUE.

## Osservazione Ufficio Tecnico prot. 6808 del 30/04/2014: - Integrazione all'art. 27

### 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.

#### paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

<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)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente  <b>Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq</b>  <b>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</b>
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC  <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> : - 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> <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> <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> </ul>



		- UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28
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. 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;</li> <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 contermini sia della medesima proprietà;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In particolare nel lotto identificato</u> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC max = mq. 300</li> </ul> <p><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 Comunale riportate in convenzione</p> <p>La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme.</p> </li> <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", <b>perimetrata con linea continua di colore marrone</b>, 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, <b>perimetrata con linea continua di colore marrone</b> (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> </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> <p>- <u>Sull'area identificata</u> al foglio 20, mappale 275 in località Maccaretolo <b>perimetrata con linea continua di colore marrone</b> (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</p> <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> <p>- <u>Per gli edifici esistenti sull'area identificata</u> al foglio 68, mappale 40 in via Rubizzano 946, <b>perimetrata con linea continua di colore marrone</b> (vedi tavoletta n. 12 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</p> <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> <p>- <u>Sull'area identificata</u> al foglio 57, mappale 475 in via Galliera Nord 271, <b>perimetrata con linea continua di colore marrone</b> (vedi tavoletta n. 9 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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:</li> <li>- USI = UC3, UC5, UC12/A, UC18</li> </ul> <p>- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima = 3 piani fuori terra</li> <li>- Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</li> <li>- Parcheggi pubblici (P1) = come definiti all'Art. 36 da realizzare</li> <li>- USI = UA1, UC3, UC5, UC12/A, UC18</li> </ul> <p>Prescrizioni specifiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione</li> <li>- 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</li> </ul>
--	---

.... OMISSIS .....

- 
2. In generale per tutte le casistiche sopra individuate, le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

**Osservazione Ufficio Tecnico prot. 14644 del 19/09/2014: - Integrazione all'art. 29**

**Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)**

**paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali**

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di San Pietro in Casale nelle due aree seguenti:
  - dalla “zona industriale” esistente di Via Coccaro e Galliera Nord ad est del Capoluogo
  - dalla “zona industriale” in corso di attuazione posta all'angolo della Via Galliera Nord con Via M. Stangolini
2. In coerenza con quanto fissato nel PSC all'Art. 25.2 delle NdA, il Comune tenendo conto di quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:
  - il Comune deve promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
  - il Comune deve promuovere interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
  - il Comune deve promuovere una progettazione tesa al miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti.

Per la promozione di tali progettazioni o azioni si richiamano anche le possibilità di intervenire con forme perequative, così come è stato precisato all'Art. 33 delle NdA del PSC.

3. All'interno degli Ambiti ASP-B è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).

**paragrafo 2): Modalità di intervento**

<b>a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti</b>		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f = 0,50</math> mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente o alla SU convenzionata in base ai Piani Particolareggiati Vigenti</li><li>- <u>ampliamento una tantum</u>, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale) purchè non venga superato il rapporto di copertura <math>Q = 70\%</math> e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento “una tantum” non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti</li></ul>
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"><li>- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC</li></ul>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diretta</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>- UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, UP8, UC11(distributori di carburanti), UC12/A, UC14, UC15, UC16 UC18, UC19, UC20, UC23, UC24, US5, US6, US5 (solo per impianti di trasmissione via etere)</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC3, UC4, UC5 (gli usi UC4 e UC5 solo in specifici ambiti sottoposti a PVC)</li> <li>- UE5/B</li> <li>- Uso UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</li> </ul>
Parametri	=	<p>Standard e 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>- H = m. 12,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ol> </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. 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;</li> <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>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</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)</li> </ul>

		<p>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 conferme sia della medesima proprietà;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--	--

<b>b) ASP-BA: ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione</b>		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nelle tavole del RUE in scala 1:2000 e contornata da un perimetro rosso a tratteggio
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,30 mq/mq di SC come definito nel P.P. adottato in data 14.11.2009 con delibera C.C. n. 90.
Interventi ammessi		- NC
Modalità di attuazione	=	- Diretta previo convenzionamento del Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	- Come definiti nel Piano Particolareggiato approvato
Parametri	=	- Come definiti nel Piano Particolareggiato approvato

## **Osservazione Ufficio Tecnico prot. 14644 del 19/09/2014: - Integrazione all'art. 32, paragrafo 7.1.**

### **Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di San Pietro in Casale, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. In questo Ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo Ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
4. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica previsti all' Art. 31 del PSC.

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

### **7.1 ) Parametri d'intervento per le nuove costruzioni**

~~1) se l'azienda era già esistente alla data del 3 giugno 1993 e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:~~

~~– che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà e in affitto compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) per le aziende con colture miste estensive zootecnico; tale SAU nel caso di aziende vitivinicole e frutticole è ridotta a 4 Ha, mentre è riducibile a 3 Ha nel caso di aziende vivaistiche, frutticole o per colture specializzate con serre o tunnel (funghi, fiori, vivai); le aziende a SAU ridotta devono comunque già essere formate da almeno tre anni dalla data della richiesta~~

~~– che ad ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), venga attribuito un alloggio della SU complessiva massima di 120 mq, incrementata di 40 mq per ogni componente eccedente le tre unità. È fissata comunque una SU complessiva residenziale massima di 300 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.~~

~~2) se l'azienda si è costituita o si costituirà dopo la data del 3 giugno 1993 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo nel caso in cui si dimostri (attraverso certificazione catastale storica), che il corpo aziendale (che deve essere in proprietà e di almeno 20 Ha compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti, ridotta a 4 Ha nel caso di aziende vitivinicole e frutticole e a 3 Ha nel caso di aziende per vivai, serre e tunnel frutticole o per colture specializzate funghi, fiori, vivai già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta), deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali; nel qual caso si rinvia nelle condizioni di cui al precedente punto 1).~~

**1) se l'azienda era già esistente alla data del 3 giugno 1993 e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:**

**- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà e in affitto compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei**



*comuni confinanti) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico;*

*- tale SAU nel caso di aziende vitivinicole e frutticole è ridotta a 4 Ha, mentre è riducibile a 3 Ha nel caso di aziende vivaistiche, frutticole o per colture specializzate con serre o tunnel (funghi, fiori, vivai); tali aziende devono comunque già essere formate ed in attività da almeno tre anni dalla data della richiesta;*

*- che ad ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), venga attribuito un alloggio della SU complessiva massima di 120 mq, incrementata di 40 mq per ogni componente eccedente le tre unità.*

*E' fissata comunque una SU complessiva residenziale massima di 300 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.*

**2) se l'azienda si è costituita dopo la data del 3 giugno 1993 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo se sia dimostrabile (attraverso certificazione catastale storica):**

*- che la nuova azienda con colture miste estensive-zootecnico (in proprietà e dotata di una SAU di almeno 20 Ha compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali;*

*- che la nuova azienda a colture intensive (in proprietà e dotata di una SAU ridotta a 4 Ha nel caso di aziende vitivinicole e frutticole e a 3 Ha nel caso di aziende per vivai, serre e tunnel frutticole o per colture specializzate - funghi, fiori, vivai) deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali e che l'attività sia già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta.*

- H max = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente nel caso dell'ampliamento;

– Distanze minime:

• dai confini aziendali = m 10

• dalle abitazioni aziendali = m 10

• dalle abitazioni extraziendali = m 20

• dalle strade vicinali = m 10

• dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

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

**Osservazione Ufficio Tecnico prot. 14644 del 19/09/2014: - Modifica all'art. 28.**

**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**

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

<b>c) ASP-C3: ambito produttivo comunale esistente da rifunionalizzare</b>		
Superficie minima di intervento	=	E' individuata nelle tavole del RUE con la "sigla ASP-C3" e con apposita retinatura; l'intera proprietà è riconoscibile da una perimetrazione a linea continua di colore nero.
Interventi ammessi	=	- D, NC
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	<p><u>PRIMA FASE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C.e.max = mq 24.600 di SC come da Parere Edlizio Urbanistico prot. 3332 del 4.3.2009</li> <li>- Incremento pari a mq. 30.400 di SC soggetto a perequazione urbanistica</li> </ul> <p>La capacità edificatoria massima sopradefinita deve essere distinta in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 40.000 mq di SC per attività manifatturiere</li> <li>o 15.000 mq di SC per il polo agroenergetico</li> </ul> <p><u>SECONDA FASE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento pari a mq. 22.000 di SC soggetto a perequazione urbanistica</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento diretto previa sottoscrizione di convenzione o Art. 18 per quanto riguarda la capacità edificatoria prevista nella <u>PRIMA FASE</u></li> <li>- Intervento diretto successivo alla approvazione di un "ACCORDO DI PROGRAMMA" per quanto riguarda l'ultriore capacità edificatoria prevista nella <u>SECONDA FASE</u>, richiamando l'Accordo di Riconversione Produttiva siglato dagli Enti e dalle Organizzazioni Sindacali in Bologna il 23.12.2010.</li> </ul>
TUTTI I PARAMETRI SUCCESSIVI SONO RIFERITI ALLA PRIMA FASE DI ATTUAZIONE		
Usi	=	- UC12/A, UC12/B, UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, UP8, nonchè l'Uso di

		stoccaggio dello zucchero nei silos esistenti
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcheggi pubblici (P2) e Verde pubblico = 15% della ST</li> <li>- Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 successivo</li> <li>- H = m. <del>42,50</del> <b>16,00</b> con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione a seguito di preventiva demolizione, devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 60% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ul> </li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli altri parametri (distanze tra fabbricati, dalle infrastrutture, dai confini, ecc. ) rimangono validi quelli dell'Ambito ASP-C1 precedente.</p>
Prescrizioni Specifiche	=	<p>Le aree umide facenti parte del Sistema delle reti ecologiche – Nodo ecologico complesso provinciale sono soggette alla tutela fissata dal PSC all'Art. 14 e devono essere conservate.</p> <p>In sede di Accordo di Programma per l'attuazione della <u>SECONDA FASE</u> di cui sopradetto, tutto il Sistema delle reti ecologiche – Nodo ecologico complesso provinciale, potrà essere meglio precisato e definito.</p>

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

## **Osservazione Ufficio Tecnico prot. 14644 del 19/09/2014: - Modifica all'art. 34.2.**

### **34.2 - PARAGRAFO SECONDO: Edifici senza valore storico-testimoniale**

**1. Edifici senza valore storico-testimoniale** (sono riconoscibili per la mancanza di "lettera di riconoscimento tipologico").

Negli Ambiti rurali sono presenti (alla data di adozione del RUE) edifici con Usi residenziali, con Usi non residenziali, con Usi misti; per usufruire del cambio d'uso tali edifici devono essere legittimati.

Per questi edifici non più funzionali all'attività agricola sono prescritte le seguenti condizioni in relazione al loro stato di fatto e di diritto.

#### **a) edifici completamente utilizzati ad Uso residenziale, anche con presenza di superfici accessorie**

##### **USI AMMESSI**

- UA1 e relativi usi accessori
- UC12/A
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

- MO, MS, CD, RE, AM solo mediante CD e all'interno della medesima sagoma dell'edificio, **D**

##### **MODALITA' DI INTERVENTO**

- è ammesso incrementare la SU esistente alla data di Adozione del RUE (nel caso sia inferiore a 120 mq) fino a 120 mq e oltre, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nel medesimo insediamento.
- è ammesso suddividere la SU esistente alla data di adozione del RUE in modo tale da creare più unità abitative alle seguenti condizioni:
  1. l'unità abitativa originaria può conservare la SU esistente comunque con una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti
  2. la seconda o più unità abitative ricavabili, devono avere una SU minima di 120 mq ciascuna e comunque una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti.
- è sempre ammesso conservare una unità immobiliare di superficie superiore a 120 mq di SU alla data di adozione del RUE ed eventualmente incrementare tale superficie con interventi di CD a condizione che venga sempre mantenuta una SA di superficie minima pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti nell'insediamento.

#### **b) edifici con Usi non residenziali distinti in:**

**b1)** fabbricati di servizio aziendale o ex aziendale; magazzini e depositi; edifici artigianali anche se dismessi; sono esclusi da questa categoria:

- i fabbricati riconducibili alla tipologia del magazzino/capannone moderno, costruiti dopo l'adozione del PRG del 20 febbraio 1970
- tutti i fabbricati e manufatti con SU superiore a 150 mq

##### **USI AMMESSI**

- uso esistente
- UA1 alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive
- UC12/A
- UC14 con i seguenti limiti: artigianato produttivo di servizio e di supporto all'attività agricola e alla

residenza, quali falegnami, fabbri, riparazione macchine agricole, ecc. nonché l'artigianato artistico (ceramica, vetro, pietra, ecc.); l'artigianato di servizio all'auto esclusivamente negli edifici prospicienti la viabilità primaria (intendendosi quella provinciale) e posti ad una distanza non superiore a 60 m. dal ciglio stradale di tale viabilità, a condizione che tutte le attività sopradescritte non occupino oltre tre addetti.

- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

- MO, MS, CD, RE, all'interno della medesima sagoma dell'edificio, **D**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

- sono ammessi CD alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive.

#### **Edifici esclusi**

- Gli edifici esclusi dalle possibilità sopradefinite (sulla base della casistica di cui al primo punto precedente) esistenti alla data di adozione del RUE, mantengono gli Usi legittimati dal titolo abilitativo relativo.
- i fabbricati e manufatti con SU superiore a 150 mq, esclusi dalle possibilità sopradefinite, possono essere utilizzati anche per concorrere alla dotazione minima di SA pari a 30 mq richiesta ai punti successivi

**b2) edifici e manufatti edilizi autonomi, costituenti accessori alla residenza (SA), quali autorimesse e cantine**

#### **USI AMMESSI**

- uso esistente e comunque di tipo accessorio
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

- MO, MS, CD, RE, CD, D con successiva RI, **D**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

- sono ammessi CD e D con successiva RI alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive.

**c) edifici nei quali sono presenti contestualmente le condizioni a), b1) e b2) precedenti.**

#### **USI AMMESSI**

- uso esistente
- UA1 alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive
- UC12/A
- UC14 con i seguenti limiti: artigianato produttivo di servizio e di supporto all'attività agricola e alla residenza, quali falegnami, fabbri, riparazione macchine agricole, ecc. nonché l'artigianato artistico (ceramica, vetro, pietra, ecc.); l'artigianato di servizio all'auto esclusivamente negli edifici prospicienti la viabilità primaria (intendendosi quella provinciale) e posti ad una distanza non superiore a 60 m. dal ciglio stradale di tale viabilità, a condizione che tutte le attività sopradescritte non occupino oltre tre addetti.
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

- MO, MS, CD, RE, CD; D con successiva RI alle condizioni fissate nelle MODALITA' DI INTERVENTO, **D**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

- è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza della porzione non abitativa, solamente qualora la SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE, sia prevalente rispetto la SU totale; nel caso contrario gli Usi sono quelli indicati ai punti precedenti.  
Il cambio d'uso verso la residenza può avvenire alle seguenti condizioni:
  1. l'unità abitativa originaria può conservare la SU esistente comunque con una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti
  2. è consentito ricavare due unità abitative, purchè la SU media sia non inferiore a 70 mq e a condizione che ogni unità abitativa abbia una dotazione minima di SA pari a 30 mq, da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio e anche utilizzando altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale. L'eventuale terza unità abitativa dovrà avere una SU minima di 120 mq.
- l'intervento deve essere finalizzato alla realizzazione di una riqualificazione architettonica e morfologica globale, che può portare anche ad una sagoma planivolumetrica diversa da quella preesistente ma senza incremento complessivo della sagoma (l'intervento può prevedere la demolizione con successiva ricostruzione per migliorare le condizioni statiche e di adeguamento tecnologico/energetico).

## **2. Prescrizioni specifiche**

1) E' possibile, in caso di presenza nella stessa area pertinenziale di un edificio di tipo b1) e di un edificio di tipo c) precedenti, realizzare più unità abitative (mantenendo le condizioni soprariportate per ogni tipo) da ricavare all'interno della medesima sagoma degli edifici interessati dall'intervento. In questo caso deve essere presentato un progetto complessivo esteso a tutta l'area pertinenziale, con l'obiettivo di riqualificare dal punto di vista architettonico, morfologico e ambientale tutta l'area pertinenziale medesima.

2) Quando l'intervento di demolizione con ricostruzione viene applicata agli edifici di tipo b2) è ammesso uno spostamento rispetto l'area di sedime originaria, solamente per perseguire l'obiettivo della riqualificazione e del riordino complessivo dell'area pertinenziale. L'intervento è soggetto ai seguenti limiti:

- deve essere presentata una planimetria complessiva di riferimento, sia dello stato di fatto che dello stato di progetto
- gli edifici accessori (di cui al punto b2) devono essere legittimati, nel qual caso possono essere integralmente riutilizzati; gli edifici non legittimati devono essere demoliti e non possono essere ricostruiti
- è possibile incrementare la SA degli edifici accessori (di cui al punto b2) solo se di pertinenza di unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE e fino ad una dotazione massima di 30 mq ogni unità abitativa, compresa la SA esistente
- se gli edifici accessori di cui sopra, non costituiscono pertinenze di unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione a parità di superficie demolita legittimata sempre perseguendo l'obiettivo della riqualificazione complessiva dell'area pertinenziale

3) Vani interrati per funzioni accessorie

All'interno delle opere di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici di cui ai punti **a) e c)** precedenti, è ammessa la realizzazione di vani interrati da ricavare sotto l'area di sedime dell'edificio a cui sono riferiti da destinare a funzioni di servizi accessori (cantine, autorimesse, ripostigli, ecc.). Nel caso di realizzazione di autorimesse non sono ammesse rampe di accesso esterne all'edificio da recuperare. Tale SU viene calcolata come SA e si somma alla quota di SA minima fissata ai paragrafi precedenti (30 mq ogni unità abitativa prevista).

4) Costruzione di "monoblocchi tecnologici" esterni

Per tutti gli edifici del presente paragrafo ed in relazione alle unità abitative ricavabili (ovvero di

progetto), è ammessa la costruzione di “monoblocchi tecnologici” per localizzare SA e locali per impianti tecnologici funzionali al risparmio energetico, alle seguenti condizioni:

- deve essere sempre presentato un Progetto d'insieme per tutti gli edifici interessati dalla realizzazione del “monoblocco” sia che risultino classificati corte o edificio di valore storico-testimoniale (cerchio blu o rosso), sia che risultino senza valore storico testimoniale
- il Comune deve fissare alcune tipologie architettoniche di riferimento di tali “monoblocchi”, sentita la Commissione Qualità
- dei 30 mq di SA minima richiesta per ogni unità abitativa, almeno il 30% (cantine e ripostigli) devono essere localizzati all'interno dell'edificio principale; nel caso in cui tale SA non sia possibile ricavarla nell'edificio, può essere realizzata nei “monoblocchi” di cui al punto successivo nella dimensione massima di 21 mq
- la SA rimanente (autorimessa, c.t., impiantistica per il fotovoltaico ed il solare termico, ecc.) deve essere localizzata nei suddetti “monoblocchi” raggruppati in un unico manufatto per insediamento
- tutti gli accessori esistenti legittimati e non legittimati, devono essere demoliti
- utilizzando questa possibilità non sono ammesse nuove “cassette in legno”.

#### Parametri

- distanza dai confini: m. 3
- distanza dagli altri edifici m. 10
- costruzione sul confine di proprietà solo previa sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante

### PARAMETRI ED ONERI

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale e/o monoblocchi tecnologici:	metri 2,50 misurati in gronda
Parcheggi per gli usi residenziali e per le altre attività in caso di CD:	per gli edifici di cui al punto a), b), c) i parcheggi vanno previsti nella quantità fissata all'Art. 36, con la seguente specifica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 (5mq ogni 27 mq di SU) da monetizzare</li> <li>- P3 (nella quantità prevista nel presente articolo – compresi all'interno dei 30 mq di SA ): da realizzare</li> </ul>

#### NORMA DI CARATTERE GENERALE PER TUTTI GLI EDIFICI DEL PRESENTE PARAGRAFO

1. E' ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici **di tipo a) e c) precedenti**, individuati cartograficamente con un asterisco riquadrato nelle tavole del interessato da fascia di rispetto fluviale; la ricostruzione deve avvenire mediante traslazione dell'edificio solo per portarsi al di fuori della fascia di rispetto medesima.

2. Nel caso in cui gli edifici **di tipo a) e c) precedenti**, siano ricompresi all'interno della fascia acustica di classe IV individuata nella Classificazione acustica comunale per la viabilità su gomma, è concesso un incremento di SU pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, solo nel caso in cui venga prevista la traslazione dei medesimi al di fuori della fascia acustica di classe IV (l'incremento di SU concesso va accorpato all'edificio originario riproponendone la sagoma)

3. E' ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici **di tipo a) e c) precedenti**, individuati cartograficamente con un asterisco riquadrato nelle tavole del RUE interessati da fascia di rispetto ferroviaria; la ricostruzione deve avvenire mediante traslazione dell'edificio per portarsi al di fuori della fascia acustica di classe IV di competenza individuata nella Classificazione acustica comunale

4. L'opportunità concessa ai punti precedenti 1, 2, 3 è subordinata alle seguenti condizioni:

- le precedenti norme possono essere applicate agli edifici legittimati; gli edifici o manufatti edilizi non legittimati non partecipano al conteggio delle SU esistenti e devono essere demoliti
- l'incremento di SU concesso non può essere sommato alle possibilità espresse nel presente paragrafo 34.2

- la nuova costruzione deve raggiungere la “classe energetica B” di cui all’Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010
- l’intervento è soggetto a perequazione urbanistica

5. Le piscine sono ammesse e vanno previste all’interno di un progetto complessivo dell’insediamento o corte ex rurale senza pregio, purchè nei limiti di una piscina per corte o insediamento.

6. Per gli edifici senza valore storico testimoniale di cui al presente articolo 34.2, che ricadono nelle condizioni fissate nel PSC all’Art. 31, ovvero “edifici esistenti a funzione residenziale disabitati o non utilizzati alla data di adozione della Variante n. 1/2012 al PSC – delib Consiglio Comunale n. 11 e del 06.03.2013 - ”, si attivano le relative procedure di trasferimento tramite POC e con il rispetto degli indirizzi e modalità fissate dal PSC medesimo.

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