

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# PdR

## PIANO della RICOSTRUZIONE

(Art. 12 L.R. 12 Dicembre 2012 n. 16)

### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**ADEGUAMENTO ALL'INTESA UNICA  
DEL COMITATO UNITARIO PER LA RICOSTRUZIONE  
ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2012**

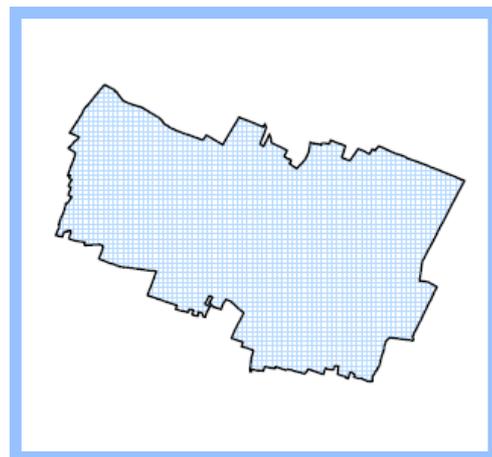
Sindaco  
Claudio Pezzoli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

SERVIZIO URBANISTICA  
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Ufficio Tecnico Comunale  
Arch. Antonella Mantarro  
Arch. Cristina Zabbini

Adozione delib. C.C. n. 24 del 09/04/2014  
Approvazione delib. C.C. n. 62 del 30/10/2014



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

#### *SERVIZIO URBANISTICA*

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

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

- Arch. Antonella Mantarro
- Arch. Cristina Zabbini

## INDICE

PREMESSA.....	4
ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA .....	5
VARIANTE N. 1 .....	5
VARIANTE N. 2, 3, 4, 5, 6, 7 .....	8

# ADEGUAMENTO ALL'INTESA UNICA DEL COMITATO UNITARIO PER LA RICOSTRUZIONE ai sensi dell'art.13 della L.R.16/2012

## PREMESSA

In data 22 settembre 2014, il Comitato Unitario per la Ricostruzione (CUR, costituito con delibera di Giunta regionale n. 1107 del 2 agosto 2013) ha emesso l'Intesa Unica, sostitutiva delle riserve, intese, pareri e di ogni altro atto di assenso comunque denominato dalla legislazione vigente per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, relativamente al Piano della Ricostruzione del Comune di San Pietro in Casale adottato con delibera consiliare n. 24 del 09/04/2014.

Il CUR, con l'Intesa Unica del 22 settembre 2014 e con l'allegato verbale, ha espresso le proprie osservazioni al piano alle quali il Comune, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della L.R. 16/2012, deve adeguarsi in sede di approvazione.

Durante il deposito del piano sono pervenuti i pareri, dell'Arpa (prot.9738/2014 del 14/07/2014), dell'Ausl (Prot.74810 del 14/08/2014), mentre non sono pervenute osservazioni da parte di privati;

Le osservazioni del CUR hanno tenuto conto dei pareri sopracitati come riportato nel verbale del CUR che si allega al presente atto.

Il seguente documento, per ciascuna variante, illustra succintamente le condizioni poste dall'Intesa per l'approvazione del Piano, con l' evidenziata in **carattere rosso grassetto corsivo**, delle conseguenti modifiche apportate alla normativa del piano stesso.

Al presente documento vengono comunque allegati i documenti riguardanti l'Intesa Unica, il Verbale del CUR ed i pareri espressi dagli Enti.

Le osservazioni del CUR non determinano modifiche cartografiche.

# ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA

## VARIANTE N. 1

### OSSERVAZIONE DEL COMITATO UNICO PER LA RICOSTRUZIONE

Relativamente alla presente variante si osserva quanto segue:

- In merito a quanto dichiarato nelle *Condizioni particolari* della ricostruzione dei singoli edifici, e cioè alla necessità di dover procedere alla realizzazione di un *progetto di inquadramento plani volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento* si conviene che ci si riferisca ad uno specifico approfondimento di inquadramento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo.
- Si conviene di eliminare l'obbligo di comunicazione preventiva alla Soprintendenza per i Beni archeologici in quanto si configura come un illegittimo appesantimento procedimentale.
- Con riferimento alla proposta di variante che prevede la riedificazione con delocalizzazione su altro sito, si ricorda la necessità di recuperare i suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, all'uso agricolo e si conviene per le modalità di ricostruzione degli edifici, in particolare quelli all'interno delle corti (varianti n. 1, n. 3, e n. 4), di far riferimento a quanto contenuto nelle Linee guida regionali *Paesaggi da ricostruire* approvate dalla Giunta con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

Si adegua conseguentemente la normativa come di seguito riportato.

### **STRALCIO NORMATIVO art. 33 (VARIANTE N. 1)** *(L'integrazione normativa è indicata in grassetto corsivo)*

#### **Art. 33 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

##### ***paragrafo 1): Definizione dell'Ambito***

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

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

1. Negli Ambiti di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:
  - Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica
  - Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti
  - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore

- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra
  - Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
  - In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 21 precedente, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; **per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 33, con l'esclusione degli interventi di cui ai punti d) uso UE4 e g) uso UE7.**
2. In questi ambiti le scelte produttive agricole vanno prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettano il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.
3. In questi ambiti sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruttivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruttiva" individuato dal PSC medesimo.

**paragrafo 3): Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012. (VARIANTE N. 1)**

***Sui terreni contraddistinti catastalmente al foglio 24 mappale 2, ed in particolare nella porzione ubicata al margine nord della corte n. 567, potranno essere ricostruiti edifici rurali derivanti dalla delocalizzazione di fabbricati siti in Comune di Galliera, distinti catastalmente al Foglio 52, mappale 21 e 22, ubicati in terreni agricoli della medesima proprietà, secondo le seguenti prescrizioni:***

***Modalità attuative:***

- ***Intervento diretto con la redazione di un progetto di inquadramento planovolumetrico ed ambientale nell'ambito dell'intera corte (per la parte della medesima proprietà), e nel contesto rurale di riferimento, con l'indicazione della quantificazione e distribuzione delle superfici secondo i vari usi agricoli.***

***Parametri:***

- ***Uf:***  
***Residenza = Non prevista***  
***Magazzini/depositi = Superficie Utile da ricostruire uguale a quella totale già esistente da delocalizzare dal Comune Galliera (mq 1.085);***
- ***Altezze: per l'edificio ad uso magazzino/deposito altezza massima mt. 8,00***
- ***Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini.***

***Condizioni particolari:***

- ***Il nuovo edificio dovrà essere realizzato all'esterno dalla fascia di tutela fluviale dello scolo Tombe individuata nel PSC e nel RUE..***

- *L'inquadramento progettuale dell'edificio nel contesto ambientale e territoriale circostante, quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo, dovrà tenere conto, in particolare, del corridoio ecologico da creare individuato nel PSC e nel RUE.*
- ~~- *L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per Beni Archeologici per le eventuali necessità di sondaggi preliminari in materia archeologica.*~~
- *I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.*
- *Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.*

## VARIANTE N. 2, 3, 4, 5, 6, 7

### OSSERVAZIONE DEL COMITATO UNICO PER LA RICOSTRUZIONE

Nel merito delle presenti varianti si osserva quanto segue:

Relativamente alle Varianti n. 4 e n. 6:

- In merito a quanto dichiarato nelle ~~Condizioni particolari~~ della ricostruzione dell'edificio, e cioè alla necessità di dover procedere alla realizzazione di un ~~progetto di inquadramento~~ piano volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento+ si conviene che ci si riferisce ad uno specifico approfondimento di inquadramento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo edilizio.

Relativamente alle varianti n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7

- Con riferimento alle proposte di variante che prevedono la riedificazione con delocalizzazioni su altri siti, si ricorda la necessità di recuperare i suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, all'uso agricolo e si conviene per le modalità di ricostruzione degli edifici, in particolare quelli all'interno delle corti (varianti n. 1, n. 3, e n. 4), di far riferimento a quanto contenuto nelle Linee guida regionali ~~Raesaggi da ricostruire~~ approvate dalla Giunta con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

Si adegua conseguentemente la normativa come di seguito riportato.

### **STRALCIO NORMATIVO art. 21.3 - (VARIANTI N. 2, 3, 4, 5, 6, 7)** *(L'integrazione normativa è indicata in **grassetto corsivo**)*

#### **21.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Edifici singolari

R - Edifici in stato di rudere(1)

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade.

## USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

### 1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:

#### USI

- UA1, UA2
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1

#### INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità nel rispetto del tipo di intervento;
- CD
- Per gli edifici classificati A1 e A2 già oggetto di recupero e rifunionalizzazione alla data di adozione del RUE, si può attuare l'intervento di CD da usi terziari-direzionali (UC18), ad usi residenziali (UA1) senza considerare la dimensione minima dell'unità abitativa (ovvero 120 mq di SU).

### 1. 1. Villa Torlonia

Per quanto riguarda il Complesso edilizio di valore storico-testimoniale n. 320, denominato "Villa Torlonia" ed aree limitrofe, viene previsto un "Piano di Recupero" che ha come obiettivo principale la valorizzazione globale del bene tutelato contestuale alla previsione di nuovi interventi edilizi a margine dell'impianto originario, che assumeranno nell'insieme le nuove funzioni di seguito riportate; per quanto riguarda gli USI ammessi per le tipologie sottoelencate, si precisa che tali Usi sono esclusivamente consentiti per l'insediamento Villa Torlonia.

Edificio classificato A1	=	<u>Intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</u> <u>USI: UC22, UC24</u>
Edificio classificato B1	=	<u>Intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)</u> <u>USI: UC22, UC24</u>
Edificio classificato R/B1	=	<u>Intervento: Ripristino tipologico (RT)</u> <u>USI: UC22, UC24</u>
Edificio classificato F2	=	<u>Intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</u> <u>USI: UA1</u>
Edificio classificato R/D	=	<u>Intervento: Ripristino tipologico (RT)</u> <u>USI: UC24</u>
Edifici di nuova costruzione	=	<u>Intervento: Nuova costruzione (NC)</u> <u>USI: UC22, UC24</u>
Modalità attuative		L'intervento è diretto previa approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata previa sottoscrizione di Art. 18 l.r. 20/2000; l'intervento va perequato al fine di garantire un interesse pubblico sulle funzioni ammesse, nonché azioni di miglioramento ambientale e di accessibilità all'area.
Indici e Parametri		- <u>Capacità edificatoria</u> per le nuove costruzioni: 4.000 mq di Superficie Complessiva - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36

	<p>successivo e con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare</li> <li>- P3 da realizzare</li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti dei nuovi fabbricati: 3 piani fuori terra</li> </ul>
Prescrizioni particolari	<p>Il Piano di recupero deve essere sottoposto al benestare della "Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali dell'Emilia Romagna". In quanto il complesso "Villa Torlonia" è tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>Gli interventi previsti devono essere rivolti all'ottenimento delle migliori condizioni possibili di risparmio energetico (almeno classe B).</p>

## 2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:

### USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

### INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – "case-stalla" (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario). Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
  - nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
  - il porticato non costituisce né SU né SA
  - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD
- Per gli edifici classificati B1 e B2 già oggetto di recupero e rifunzionalizzazione alla data di adozione del RUE, si può attuare l'intervento di CD da usi terziari-direzionali (UC18), ad usi residenziali (UA1) senza considerare la dimensione minima dell'unità abitativa (ovvero 120 mq di SU).

## 3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, sono ammessi:

### USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

### INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario), nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le

- partì aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
- nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
- il porticato non costituisce né SU né SA
- intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio
- prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso)
- inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
- prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

USI

- UE2
- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
  - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione
- CD

**5. Per gli edifici classificati D, F1, F2 sono ammessi:**

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- servizi all'uso UA1
- UC18

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)
- CD

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere con o senza tipologia riconosciuta) sono ammessi:**

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2
- CD

**7. Gli edifici classificati K vanno demoliti nel rispetto delle condizioni di ammissibilità**

- Le superfici demolite degli edifici classificati "K", se legittimati, possono essere utilizzate all'interno di un progetto di riordino e riqualificazione della corte, così come previsto al punto 4 del precedente PARAGRAFO SECONDO.

## 8. Interventi sui fabbricati di valore storico testimoniale, già oggetto di intervento di recupero alla data di adozione del RUE

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunionalizzazione i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati prima della data di adozione del RUE, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)

Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi compatibili alle presenti norme.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Per gli interventi nelle "Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui" (contrassegnate da cerchiatura di colore blu), deve essere predisposto un PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di intervento edilizio il Progetto Unitario già approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

2. Per gli interventi sugli "edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui" (contrassegnati da cerchiatura di colore rosso) si procede con INTERVENTO DIRETTO.

## PARAMETRI ED ONERI

Per la costruzione di fabbricati di servizio dove ammesso:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50 misurati in gronda
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte:	<ul style="list-style-type: none"><li>- distanza dai confini: m. 3</li><li>- distanza dagli altri edifici m. 10</li><li>- costruzione sul confine di proprietà solo previa sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante</li></ul>
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Parcheggi per gli usi residenziali e per le altre attività:	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 (vedi Abaco Allegato 2) da realizzare</li></ul>

## **9 - Edifici interessati dal Piano della Ricostruzione - Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012".**

### **9.1 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 189 (VARIANTE n. 2)**

- ***Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.189, di via Asia n.589, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale ed oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'esterno e a ridosso della fascia di rispetto stessa, a parità di superficie utile lorda, per***

*ciascuna funzione presente (abitazione e magazzino-servizi).*

- *Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.*

**Modalità attuative:**

- *Intervento diretto,*

**Parametri:**

- *Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con delocalizzazione;*
- *Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada di via Asia*
- *Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;*

**Condizioni particolari:**

- *La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.*
- *I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.*
- *Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.*

#### **9.2 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 233 (VARIANTE n. 3)**

- *Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.233, di via Rubizzano N. 2524, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B1", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con rotazione sulla stessa area di sedime, a parità di superficie utile lorda, per ciascuna funzione presente (abitazione e servizi agricoli).*
- *Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.*

**Modalità attuative:**

- *Intervento diretto, con inquadramento piano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.*

**Parametri:**

- *Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con rotazione sulla stessa area di sedime;*

- **Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada via Rubizzano**
- **Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;**

**Condizioni particolari:**

- **La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante..**
- **Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.**
- **I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.**

**9.3 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 109 (VARIANTE n. 4)**

- **Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.109, di via San Benedetto N. 3998, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "C1", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione all'interno della medesima corte, a parità di superficie utile lorda e per servizi agricoli, con la stessa tipologia plano volumetrica e nella stessa area di sedime.**

**Modalità attuative:**

- **Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.**

**Parametri:**

- **Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire;**
- **Distanze: stessa area di sedime**
- **Altezza massima: stessa tipologia planovolumetrica**

**Condizioni particolari:**

- **La ricostruzione dovrà essere contestualizzata mediante un progetto di inquadramento plano volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento, **quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo.****
- **I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.**
- **Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate**

**dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.**

**9.4 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 55 (VARIANTE n. 5)**

- **Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.55, di via Giovecca N. 1136, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con traslazione all'interno della medesima corte, sino al limite esterno della fascia di tutela fluviale, a parità di superficie utile lorda.**
- **Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.**

**Modalità attuative:**

- **Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.**

**Parametri:**

- **Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire;**
- **Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada via Giovecca**
- **Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;**

**Condizioni particolari:**

- **La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.**
- **I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.**
- **Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.**

**9.5 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 374 (VARIANTE n. 6)**

- **Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.374, di via Coronella n. 1502, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'interno della medesima corte, all'esterno della fascia di rispetto stradale, a parità di superficie utile lorda, ad uso servizi agricoli.**

**Modalità attuative:**

- **Intervento diretto, con inquadramento piano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.**

**Parametri:**

- **Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire (mq 384,09);**
- **Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada provinciale via Coronella**
- **Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;**

**Condizioni particolari:**

- **La ricostruzione dovrà essere contestualizzata mediante un progetto di inquadramento piano volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento **quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo.****
- **I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.**
- **Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.**

**9.6 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 670 (VARIANTE n. 7)**

- **Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.670, di via Stagni n.537, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B1", ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale ed oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'esterno della fascia di rispetto stessa, a parità di superficie utile lorda, per ciascuna funzione presente.**
- **Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.**

**Modalità attuative:**

- **Intervento diretto,**

**Parametri:**

- **Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con delocalizzazione;**
- **Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada via Stagni**
- **Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;**

**Condizioni particolari:**

- *La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.*
- *I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.*
- *Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.*

## **ALLEGATO**

Intesa Unica del Comitato Unico per la Ricostruzione



## Il CUR rilascia l'Intesa unica

sul Piano della Ricostruzione del Comune di San Pietro in Casale (BO) ai sensi dell'art. 13, comma della L.R. n. 16 del 2012, come di seguito specificato:

- in merito a quanto dichiarato nelle “condizioni particolari” della ricostruzione dei singoli edifici delle varianti n.1, n.4 e n.6 e cioè la necessità di dover procedere alla realizzazione di un “*progetto di inquadramento planivolumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento*”, si conviene che ci si riferisce ad uno specifico approfondimento di inquadramento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo edilizio;
- in merito alla variante n.1, si conviene di eliminare l'obbligo di comunicazione preventiva alla Soprintendenza per i Beni archeologici in quanto si configura come un illegittimo appesantimento procedimentale;
- con riferimento alle proposte di variante che prevedono la riedificazione con delocalizzazioni su altri siti, si ricorda la necessità di recuperare i suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, all'uso agricolo e si conviene per le modalità di ricostruzione degli edifici, in particolare quelli all'interno delle corti (varianti n.1, n.3 e n.4), di far riferimento a quanto contenuto nelle Linee guida regionali “Paesaggi da ricostruire” approvate dalla Giunta con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

### Il CUR

Il Presidente – Rappresentante della Regione Emilia-Romagna

Roberto Gabrielli

  
.....

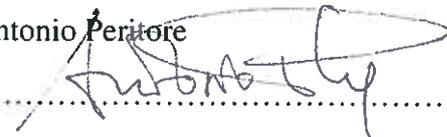
Rappresentate Provincia di Bologna

Alice Savi

  
.....

Rappresentante del Comune di San Pietro in Casale

Antonio Peritore

  
.....

**Allegati:**

- verbale della seduta del 22 settembre 2014

**Bologna, 22 settembre 2014**