

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 4/2013

IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PSC n. 1/2012

***Relazione illustrativa
Elaborati grafici***

ELAB. 1

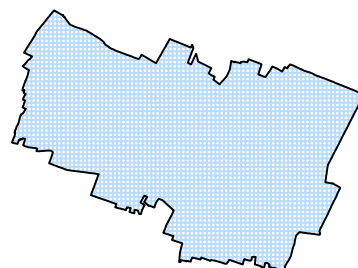
Sindaco
Roberto Brunelli

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

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

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



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:

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

Per il Comune di San Pietro in Casale

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

VARIANTE 4/2013
AL RUE DI SAN PIETRO IN CASALE

MODIFICHE SOSTANZIALI E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI
IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PSC N. 1/2012

Relazione illustrativa

Natura del provvedimento

Adeguamento del RUE alle modifiche cartografiche normative riportate nella Variante al PSC n. 1/2012 del Comune di San Pietro in Casale.

Le Varianti in oggetto seguono 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, che prevede:

- L'adozione in Consiglio Comunale dei documenti di Variante, dopo l'adozione della variante al PSC n. 1/2012
- Il deposito per 60 giorni presso la SEDE COMUNALE, dandone avviso almeno su un quotidiano a diffusione locale e sul BURER, contestualmente gli elaborati di Variante vanno trasmessi alla Provincia, Ausl e Arpa
- Il Comune, dopo aver ricevuto le riserve della Provincia e le osservazioni dagli Enti e dai privati, predispone e approva le controdeduzioni, approvando la variante al RUE medesima (sempre con atto successivo alla approvazione della variante al PSC n. 1/2012).

Alla conclusione dell'iter sopra definito, verranno adeguate le cartografie e le norme del Tomo I del RUE e gli atti così integrati vengono trasmessi alla Provincia di Bologna ed alla Regione secondo le procedure di legge.

Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int., la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat in quanto procedura già espletata in sede di Variante al PSC.

Contenuti e descrizione delle Varianti specifiche al RUE

(si segue la stessa numerazione delle Varianti come da PSC)

Per gli aspetti normativi le integrazioni sono riportate nelle norme del RUE in carattere “***corsivo grassetto***”

VARIANTE 1

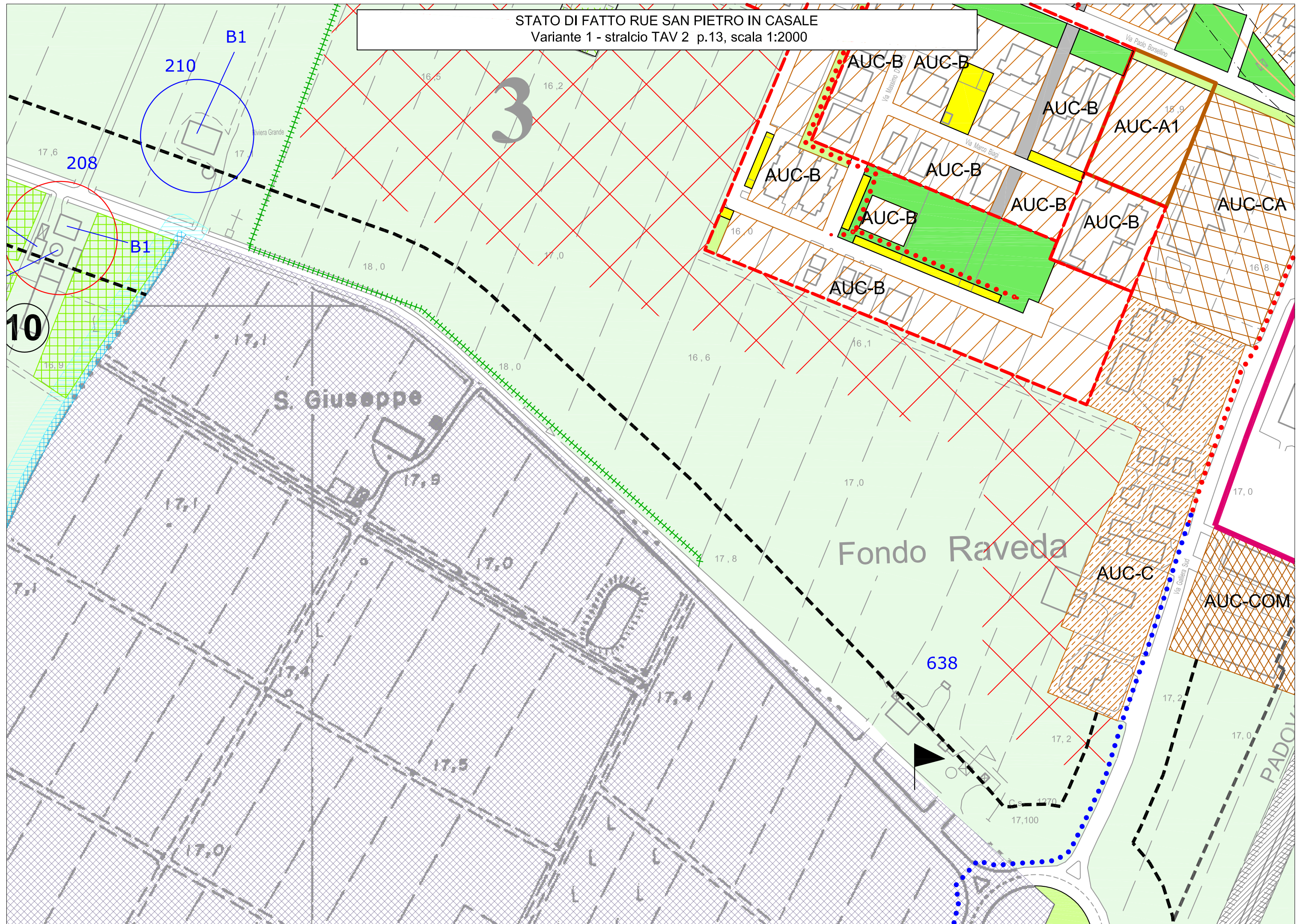
La prima Variante comprende due azioni:

- ampliamento dell'Areale n. 3, posto a sud-ovest del centro urbano del Capoluogo per funzioni prevalentemente residenziali, fino alla strada Provinciale n.11 San Benedetto.
- modifica in diminuzione dell'Areale n. 13, posto sul settore nord/nord-ovest del capoluogo, sempre destinato a funzioni prevalentemente residenziali.

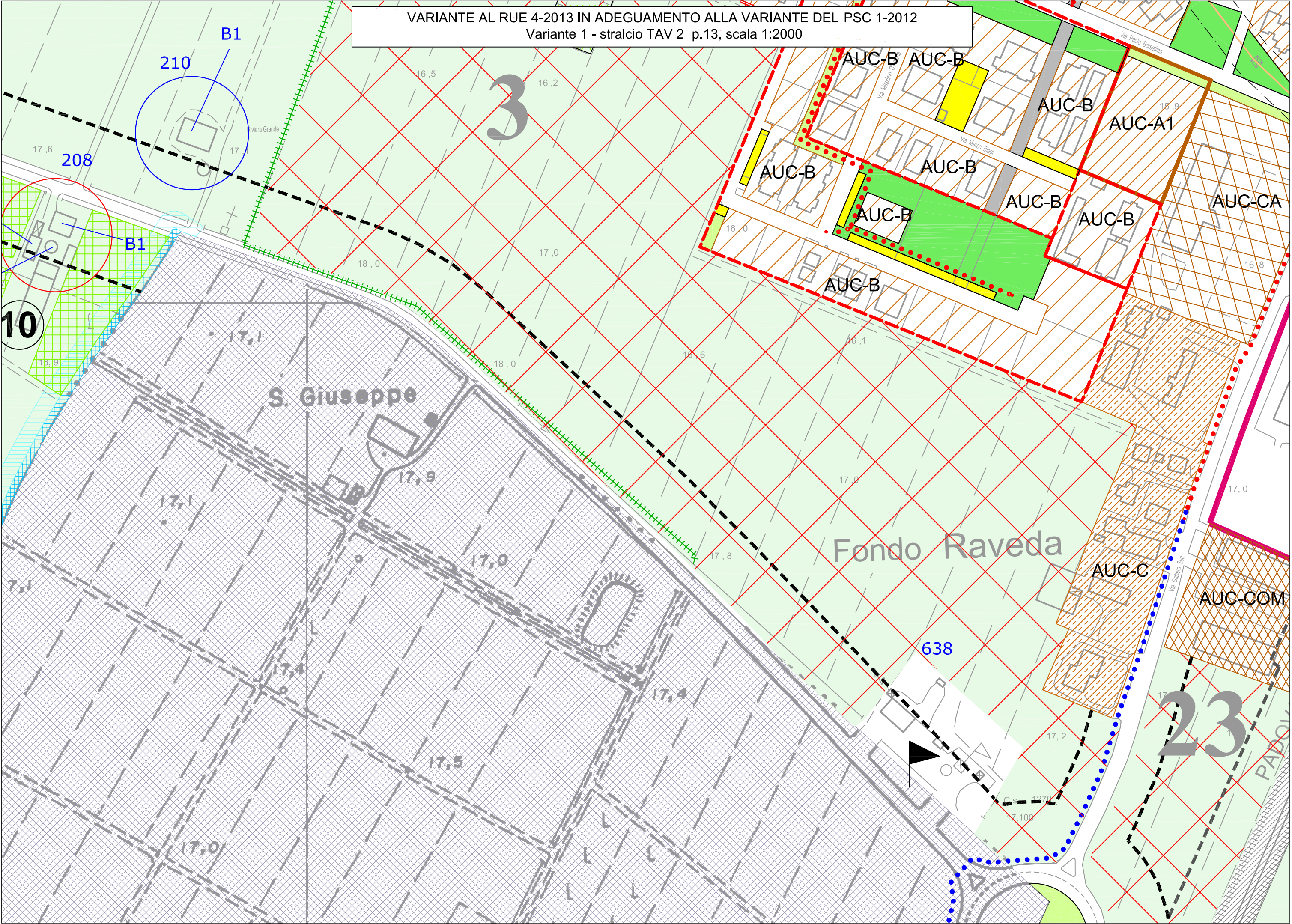
La normativa di riferimento è quella del PSC.

Si allegano stralci delle Tavole n. 13, 9 e 2 in scala 1:2000 come Stato di fatto e Variante proposta.

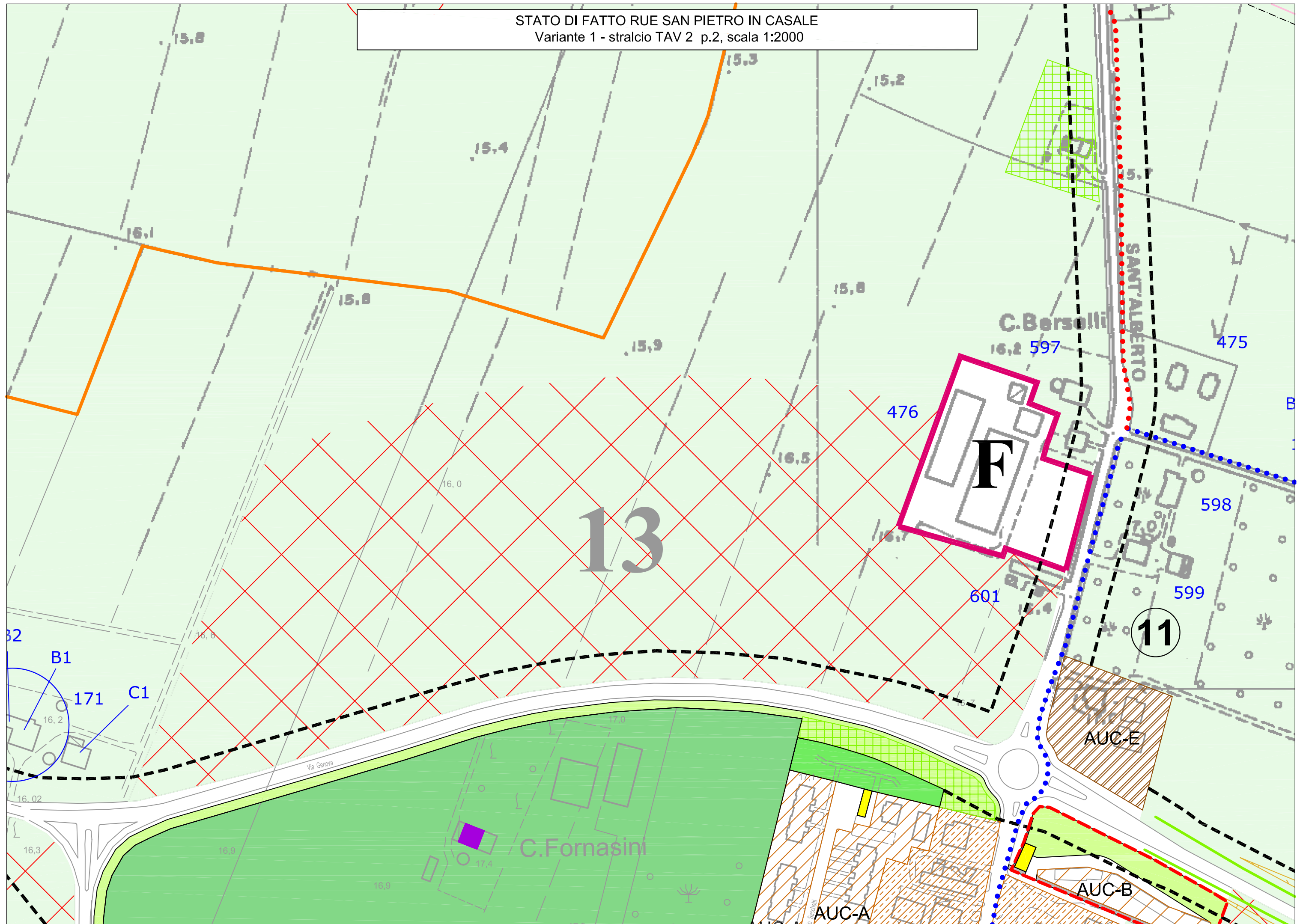
STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.13, scala 1:2000



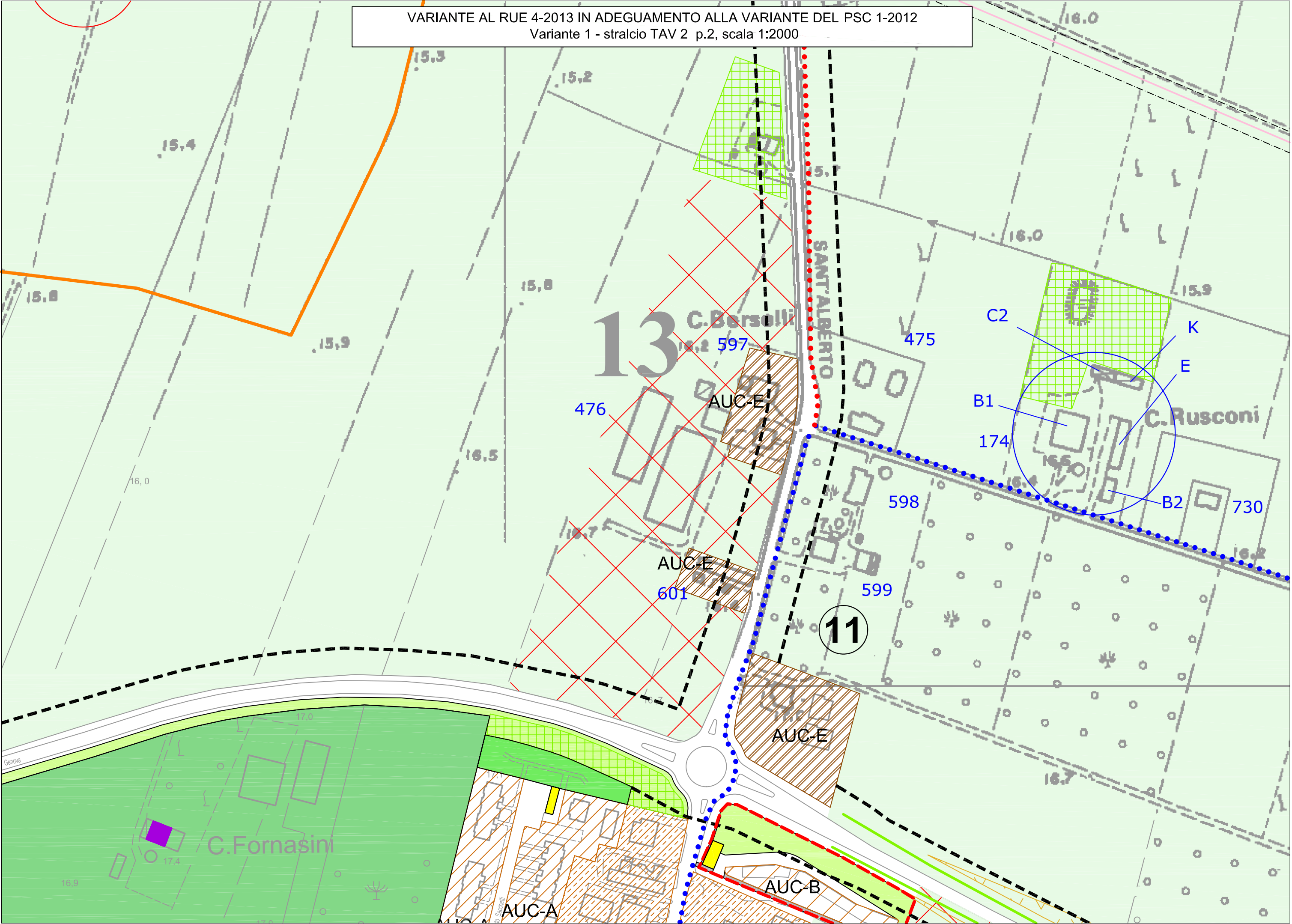
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.13, scala 1:2000



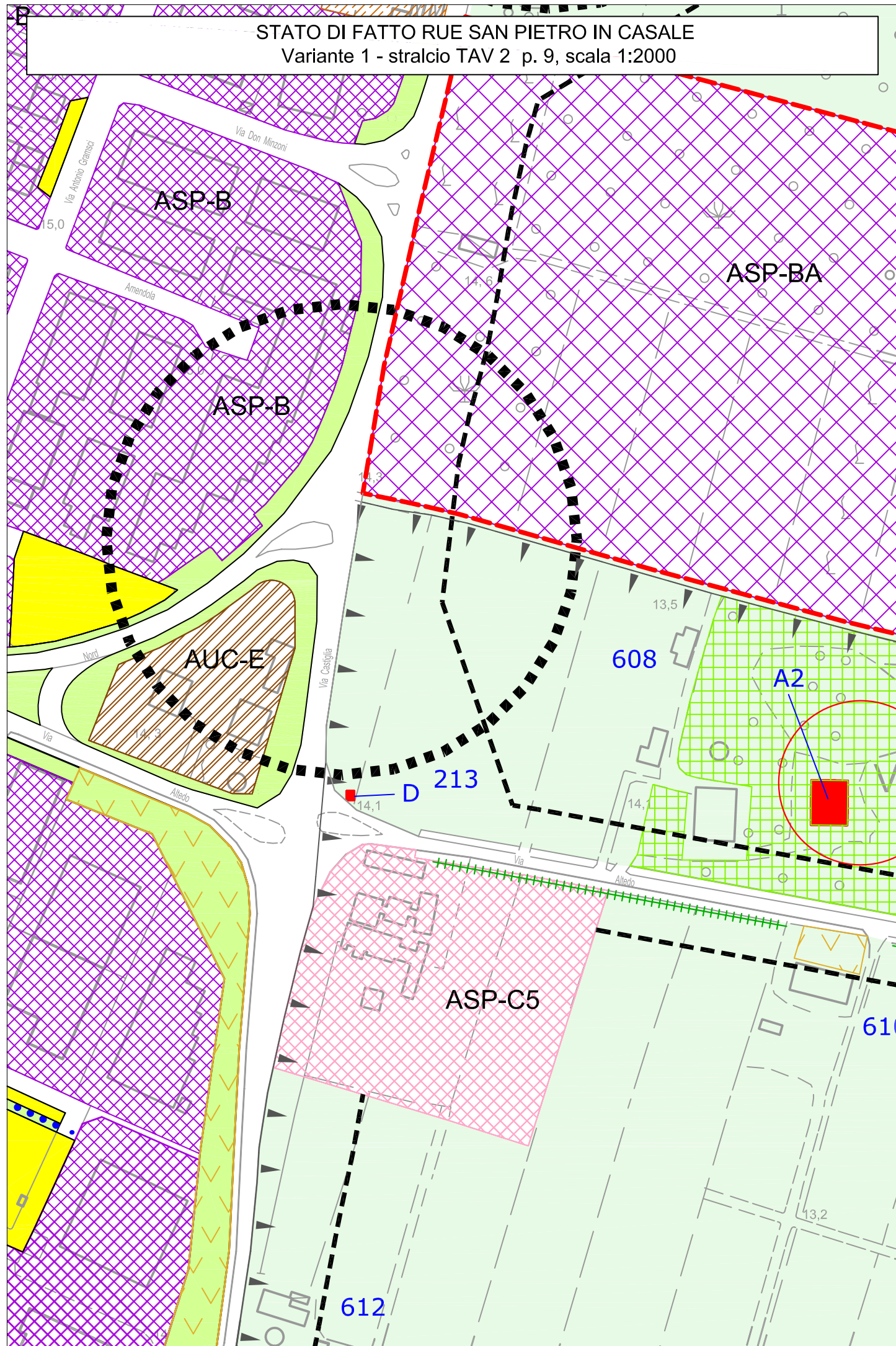
STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.2, scala 1:2000



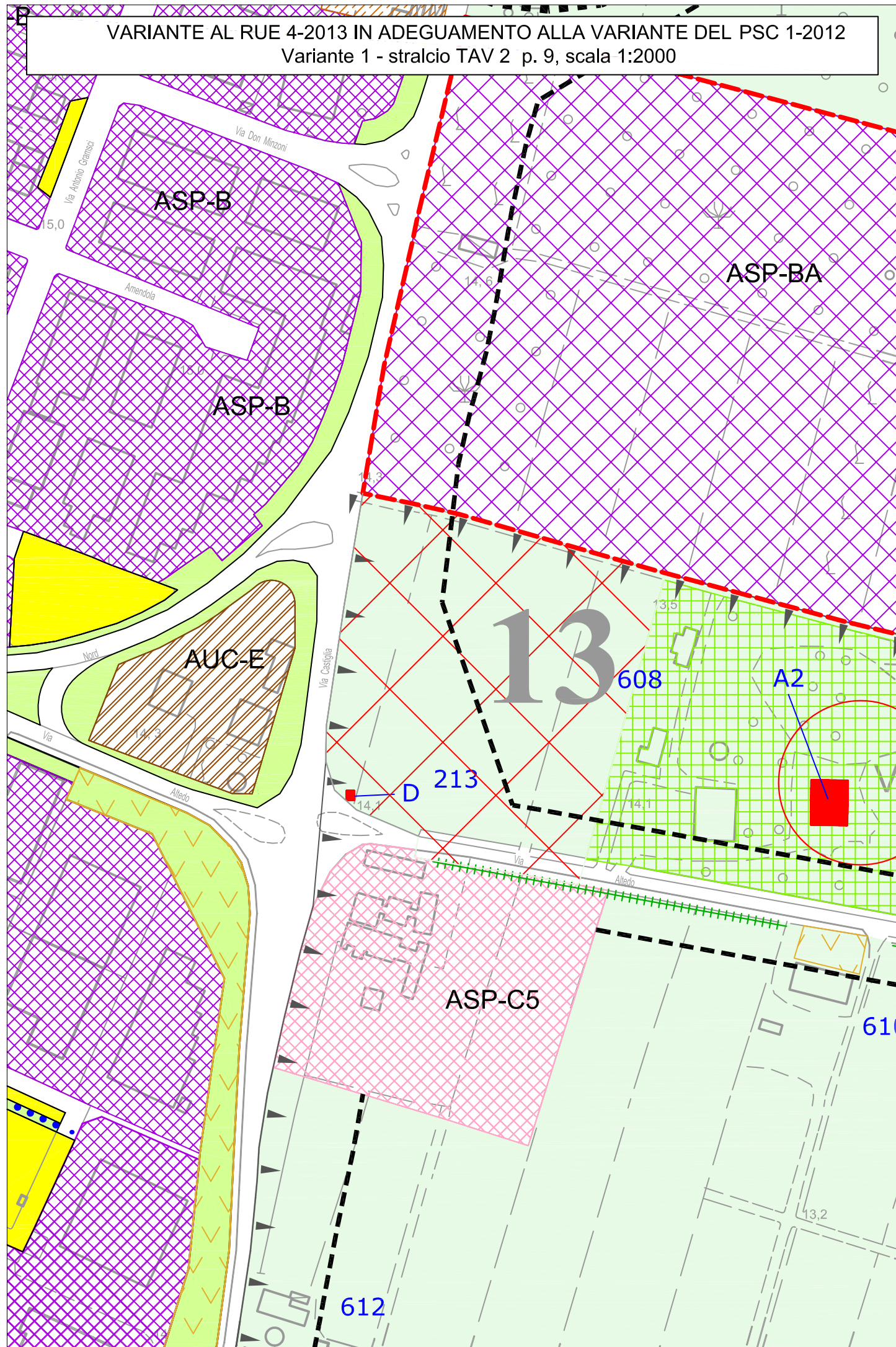
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 1 - stralcio TAV 2 p.2, scala 1:2000



STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 1 - stralcio TAV 2 p. 9, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 1 - stralcio TAV 2 p. 9, scala 1:2000



VARIANTE n. 2

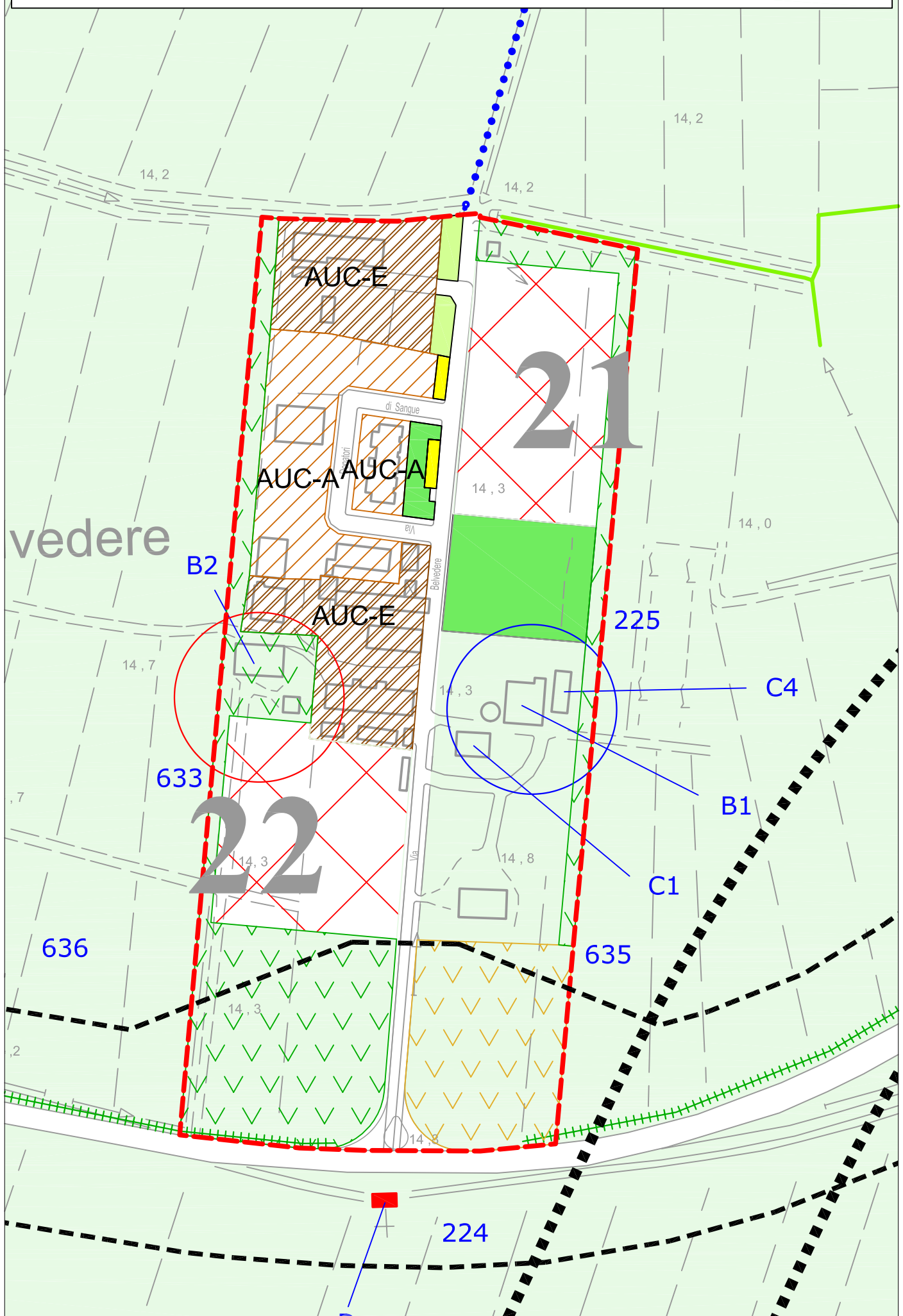
Viene previsto un Piano di riqualificazione urbana per la località “*Belvedere*” , agglomerato posto a sud-est del capoluogo. A fronte della elaborazione di un piano complessivo di riqualificazione che comprenderà oltre alle aree pubbliche esistenti anche quelle di nuova previsione, l'Amministrazione assegna a due proprietà ivi presenti ed interessate a sviluppare tale piano, una capacità edificatoria per funzioni residenziali a compensazione da prevedere con l'inserimento in POC.

Vengono assegnati a ciascuna delle due proprietà 660 mq di SU da realizzare su una superficie fondiaria di circa 6000 mq cadauna. Le dotazioni (verde pubblico e parcheggi pubblici *anche in quota maggiore* per sanare un pregresso negativo) vengono previsti a carico dei due soggetti attuatori e sono da ricavare in sede di redazione del Piano di Riqualificazione, all'interno del perimetro individuato con segno rosso a tratteggio.

La normativa è quella del pSC.

Si allegano stralci della Tavoleta n. 16 in scala 1:2000 come Stato di fatto e Variante proposta.

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



VARIANTE n. 3

Trattasi di proposta per la trasformazione di un Ambito produttivo ex PRG (ASP-B), posto fra due Ambiti AUC-E già individuati dal PSC, in un Ambito consolidato a destinazione mista AUC-E. L'Ambito, identificato al foglio 57 mapp. 475 del Catasto Urbano di san Pietro in Casale, è posto in Via Galliera Nord 271.

Motivazioni

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di dare avvio ad un recupero di aree ex produttive non più utilizzate alla propria funzione originaria, collocate a margine di Ambiti urbani consolidati coerentemente rispetto le situazioni esistenti all'intorno.

Nel caso specifico infatti, sul fronte di Via Galliera Nord, esistono già alcuni episodi residenziali consolidati (lotti AUC-E) e la trasformazione d'uso proposta per l'area oggetto della presente Variante, è coerente rispetto a questo stato di fatto.

Il nuovo Ambito AUC-E, viene disciplinato dal RUE all'Art. 27, adeguando la normativa alla Variante al PSC.

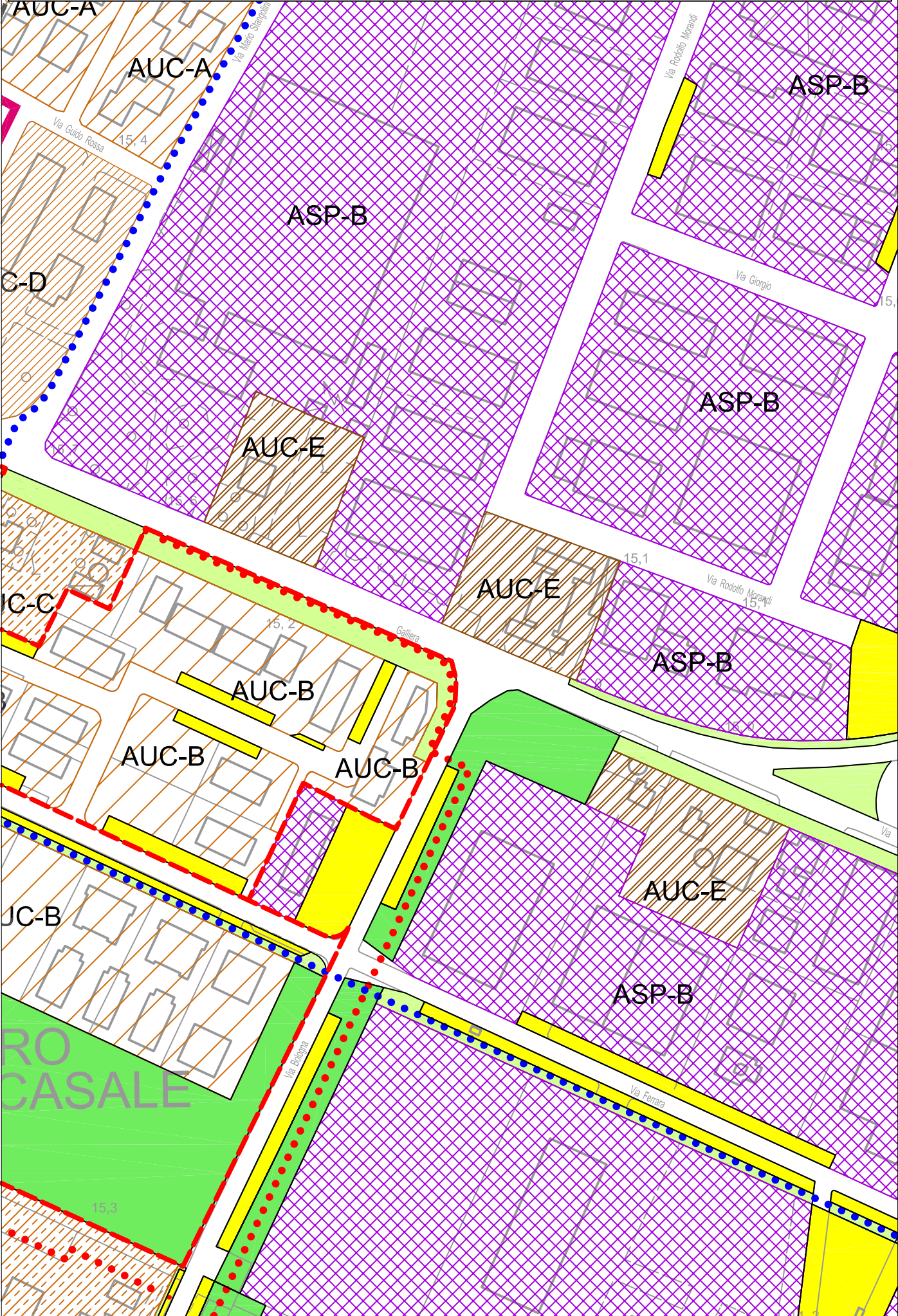
Ferma restando la quota residenziale esistente (due alloggi), la SU edificabile rimanente potrà essere utilizzata per funzioni miste (commerciali, terziarie, direzionali).

Nel RUE verranno previsti inoltre i seguenti condizionamenti in relazione a:

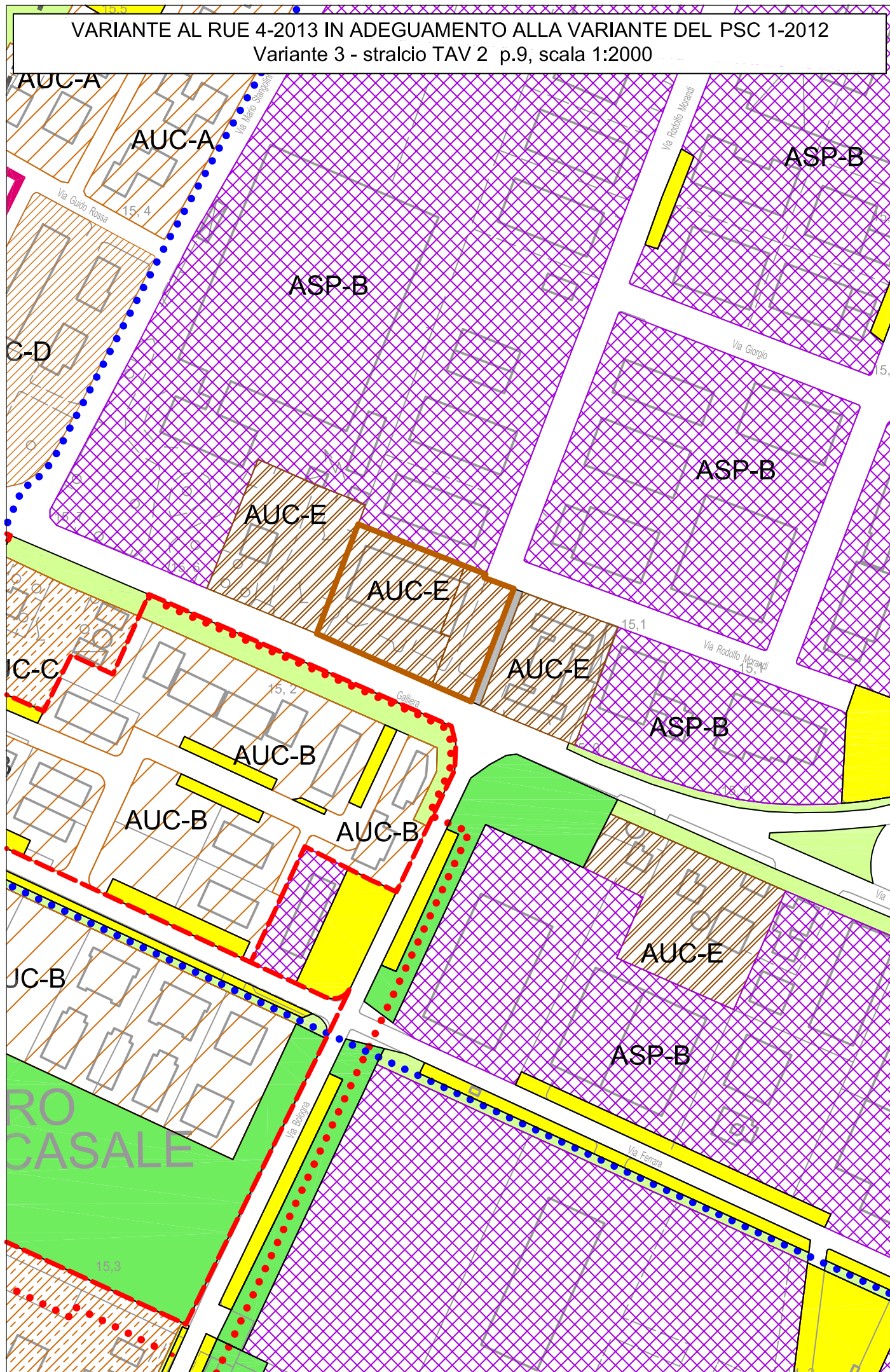
- l'obbligo di redigere un piano di investigazione del sito, solamente nel caso di demolizione con successiva ricostruzione, con riguardo al suolo, sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione presenti nel sito
- l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione
- l'obbligo di realizzare parcheggi pubblici e pertinenziali, senza possibilità di monetizzazione
- sottoscrizione di un Art. 18 o di una convenzione per l'attribuzione di "oneri compensativi" rivolti prevalentemente ad opere di urbanizzazione e infrastrutturazione da effettuare in loco (tratti di piste ciclabili, nuova viabilità, ecc) da definire in sede di convenzione.

Si allegano stralci della Tavoleta n. 9 in scala 1:2000 come Stato di fatto e Variante proposta.

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 3 - stralcio TAV 2 p.9, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 3 - stralcio TAV 2 p.9, scala 1:2000



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 sviluppatesi 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:

AUC-E	=	Ambiti Urbani Consolidati dei centri frazionali
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
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti 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: - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. 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. 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;

		- <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. - <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. - <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. - <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 - <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. - Nell'Ambito è ammessa <u>la realizzazione di pergolati</u> secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.
Modalità di attuazione	=	- Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3, UC5 con limite di SV fino a mq 400 - UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28
Parametri	=	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: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - <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. - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e

	demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta 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: – <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; – <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; – <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; – <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 confermine sia della medesima proprietà; – <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; – <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) 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.
Prescrizioni specifiche	=	- <u>In particolare nel lotto identificato al foglio 20, mappali 416 e 453 parte (frazione Maccaretolo – ex B6.1 PRG (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000) perimetrato con linea continua di colore marrone, sono ammessi i seguenti interventi previo convenzionamento:</u> - SC max = mq. 300 <i>Opere di urbanizzazione aggiuntive:</i> sul fronte dell'area prospiciente la via Galliera Nord dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico, a cura e spese della proprietà secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale riportate in convenzione La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme. - <u>In particolare per l'area identificata al foglio 1, mappali 75, 95, 97, 100, 101, 166, 167, 171, 172, 174 in località "Cantone", perimetrata con linea continua di colore marrone, viene prescritto un progetto unitario esteso a tutti i mappali sopradefiniti, al fine di poter edificare quanto previsto ai punti seguenti:</u> - SU residenziale max = SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE; - SU terziaria/produttiva = max 350 mq - Altezza massima = m. 7,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - Sono ammessi inoltre gli Usi UC3 e UC12/A - <u>Per l'edificio esistente sull'area identificata al foglio 45, mappale 31 in località "Maccaretolo" ex Asilo parrocchiale, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</u> - MO, MS, RC, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE per funzioni residenziali; - Nel caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, dovrà essere sottoscritta una convenzione per fissare i seguenti impegni: - due unità abitative dovranno essere messe a disposizione del Comune per destinarli all'affitto a canone concordato - nel caso in cui il soggetto attuatore dell'intervento sia diverso da chi ha sottoscritto la convenzione, deve essere previsto un'obbligo per eventualmente monetizzare l'impegno sopradefinito Nel caso di Demolizione e Ricostruzione: - Altezza massima = m. 10,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - USI = UA1 - <u>Sull'area identificata al foglio 20, mappale 275 in località Maccaretolo perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</u> - NC con l'applicazione dell'indice di Ambito - Altezza max = 2 piani fuori terra - Parcheggi = come definiti all'Art. 36 Può essere presentato un Progetto Unitario esteso anche alla confinante area n. 14 di cui all'Art. 34 successivo; in tale eventualità le rispettive capacità edificatorie possono essere spalmate.

	- <u>Per gli edifici esistenti sull'area identificata</u> al foglio 68, mappale 40 in via Rubizzano 946, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 12 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di: - 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. - <u>Sull'area identificata al foglio 57, mappale 475 in via Galliera Nord 271, perimetrata con linea continua di colore marrone (vedi tavoletta n. 9 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di:</u> - MO, MS, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione della variante al PSC n. 1/2012; con l'intervento di CD la SU residenziale esistente (2 unità abitative), è confermata a parità di superficie; altri Usi ammessi: - USI = UC3, UC5, UC12/A, UC18 - In caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, la SU residenziale rimane uguale a quella esistente (2 unità abitative) e dovrà essere collocata sul fronte sud del lotto, e verranno applicati i seguenti parametri: - Altezza massima = 3 piani fuori terra - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - Parcheggi pubblici (P1) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - USI = UA1, UC3, UC5, UC12/A, UC18 - Prescrizioni specifiche - <i>l'obbligo di redigere un piano di investigazione del sito, solamente nel caso di demolizione con successiva ricostruzione, con riguardo al suolo, sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione presenti nel sito</i> - <i>l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione</i>
--	--

OMISSIS.....

VARIANTE n. 4

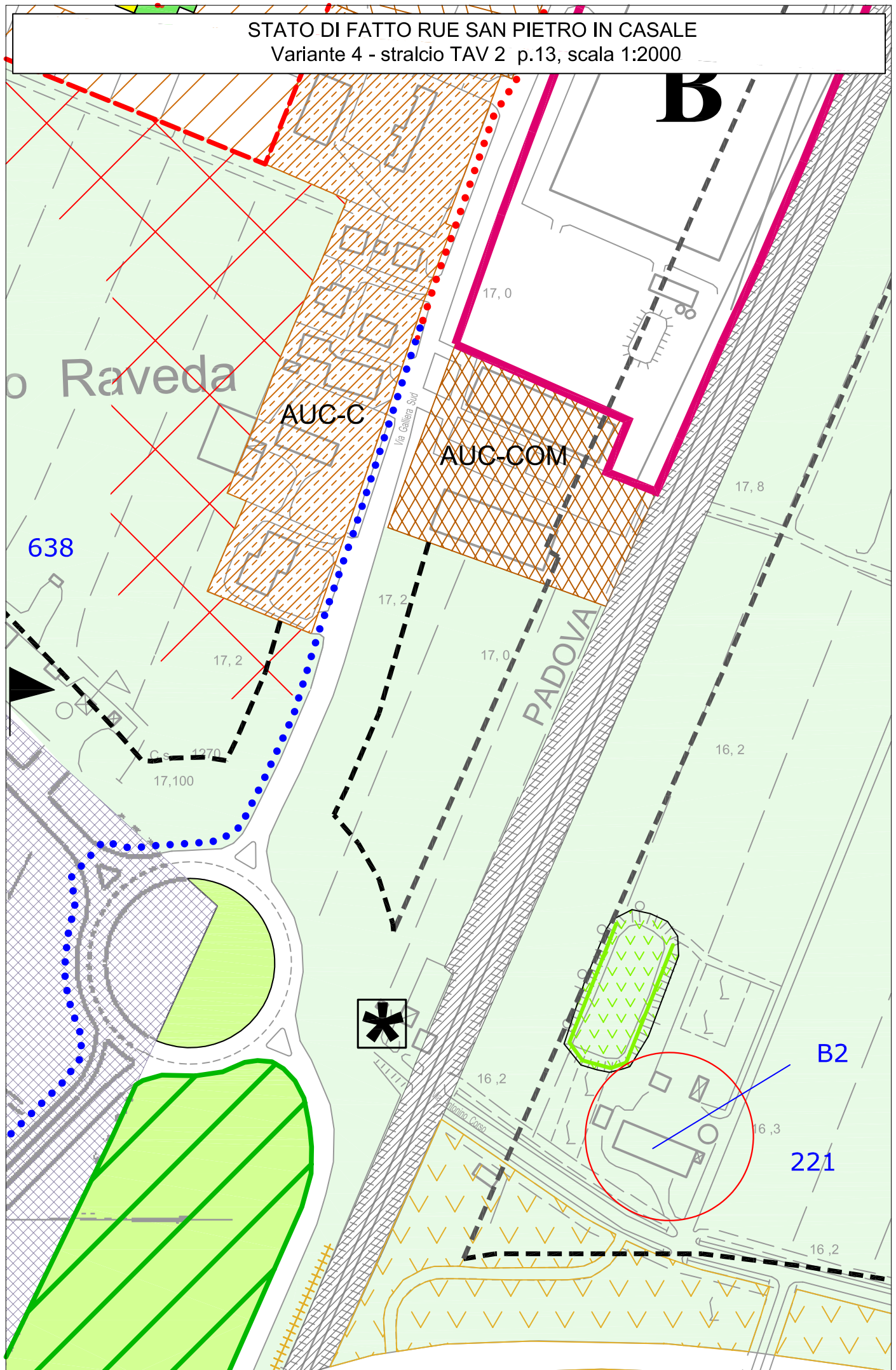
Si tratta della previsione di una nuova area per insediamenti a funzioni miste commerciali/direzionali/artigianali in ambito agricolo residuale.

L'area è posta all'ingresso sud di San Pietro in Casale capoluogo, delimitata a sud dalla rotatoria stradale denominata "delle mondine", a est dalla ferrovia BO-VE, a nord da altri insediamenti commerciali e ad ovest della via Galliera Sud.

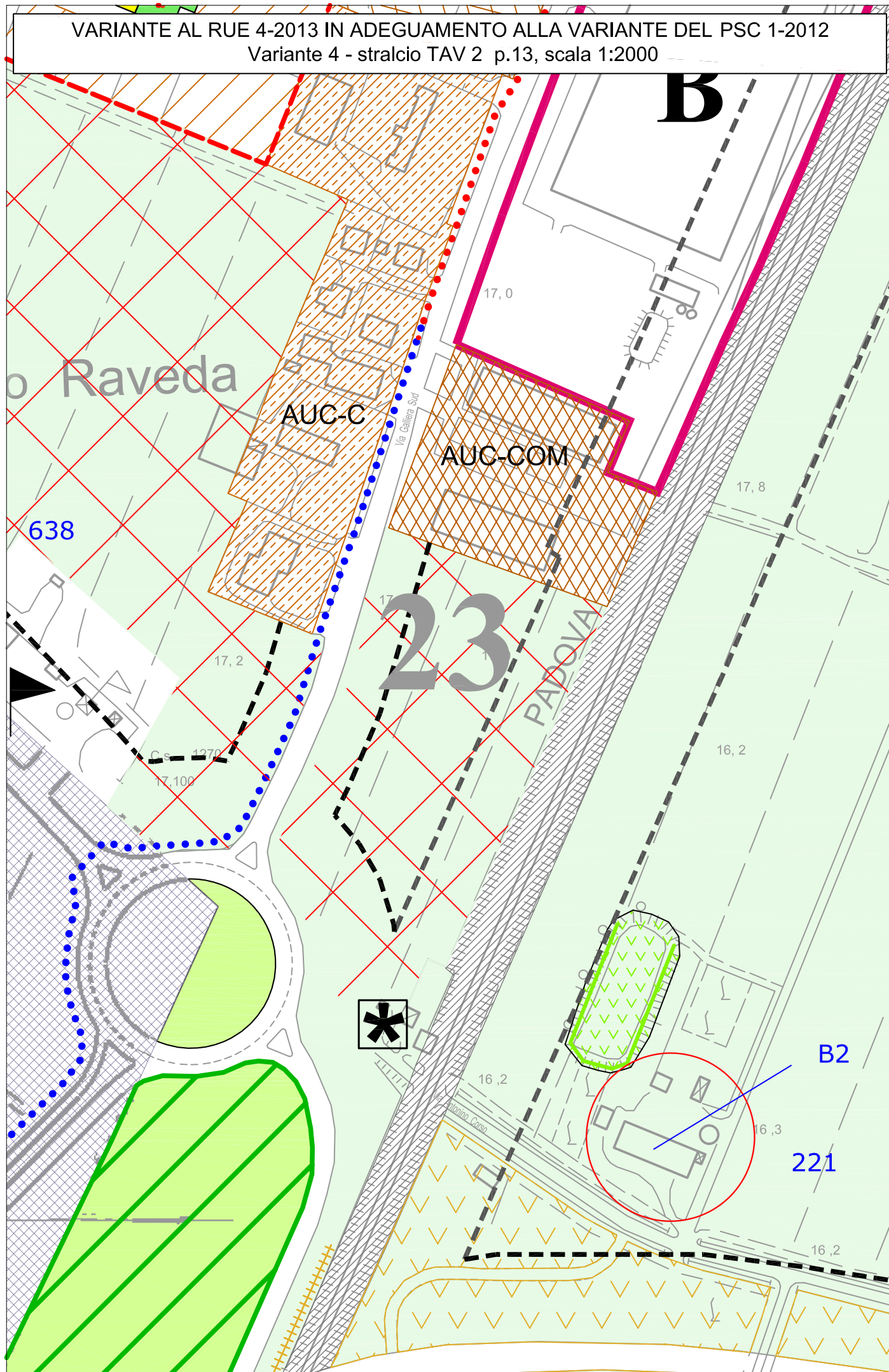
Tale nuova previsione viene individuata come Ambito n. 23 (classificazione ANS_C23); la normativa di riferimento è quella del PSC.

Si allegano stralci della Tavoletta n. 13 in scala 1:2000 come Stato di fatto e Variante proposta.

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 4 - stralcio TAV 2 p.13, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 4 - stralcio TAV 2 p.13, scala 1:2000



VARIANTE n. 5

Si tratta di disciplinare con una scheda specifica un'area posta in ambito rurale, più precisamente in via Gamberini a Gavaseto, da alcuni decenni utilizzata in modo improprio come deposito e trattamento di materiali edilizi nonché alla loro commercializzazione.

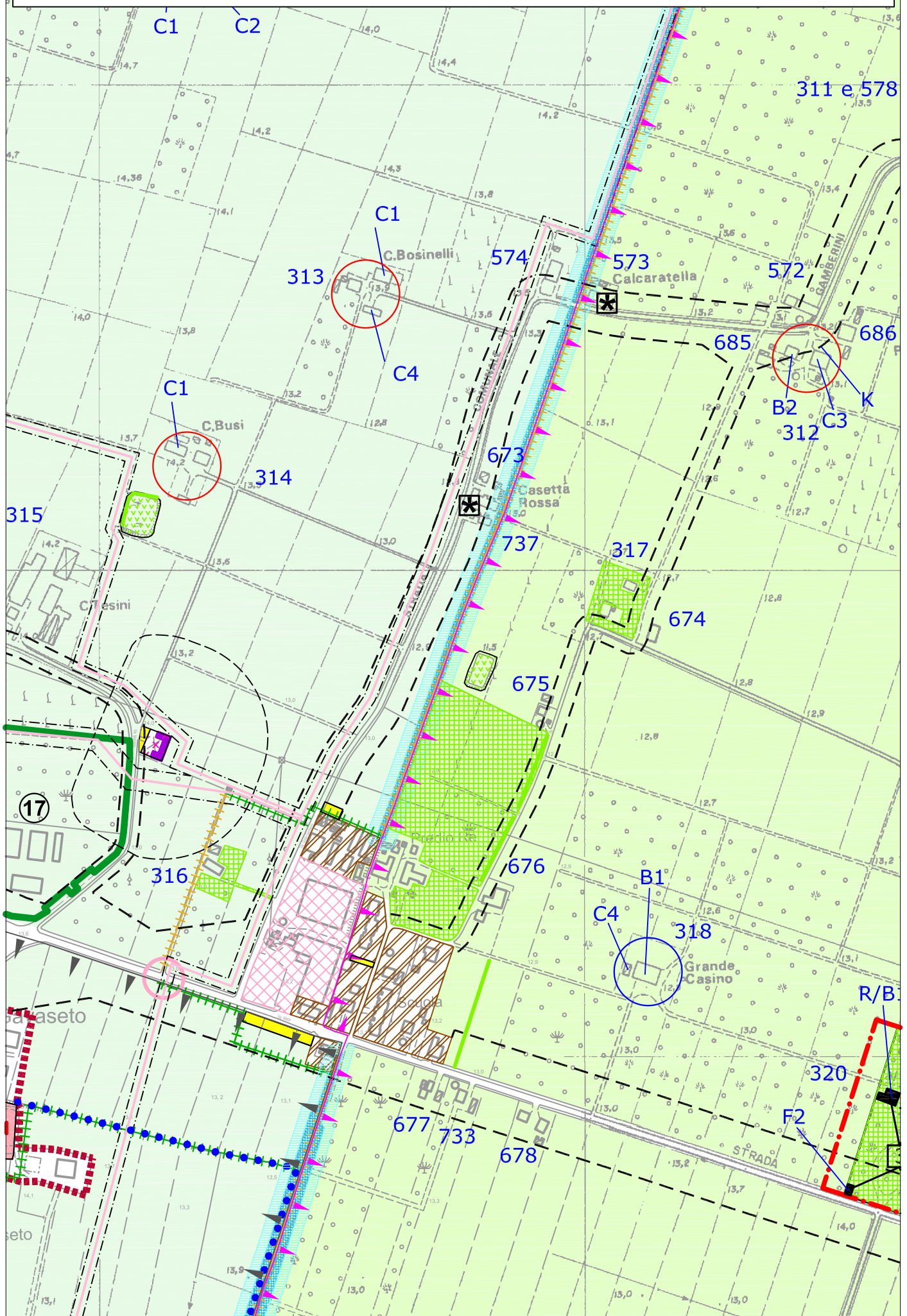
La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di prendere atto di una situazione non considerata in sede di redazione del PSC, non tanto per ammettere nuove costruzioni, quanto per disciplinare l'attività in particolar modo sotto il profilo ambientale e della accessibilità.

Nel frattempo l'attività è stata chiusa il 31.12.2012 e quindi è rimasta una attività di rimessaggio autoveicoli per l'autotrasporto. Si stabilisce quindi la possibilità di realizzare un ufficio per la gestione dell'attività previa demolizione di tutti i manufatti esistenti e non legittimati.

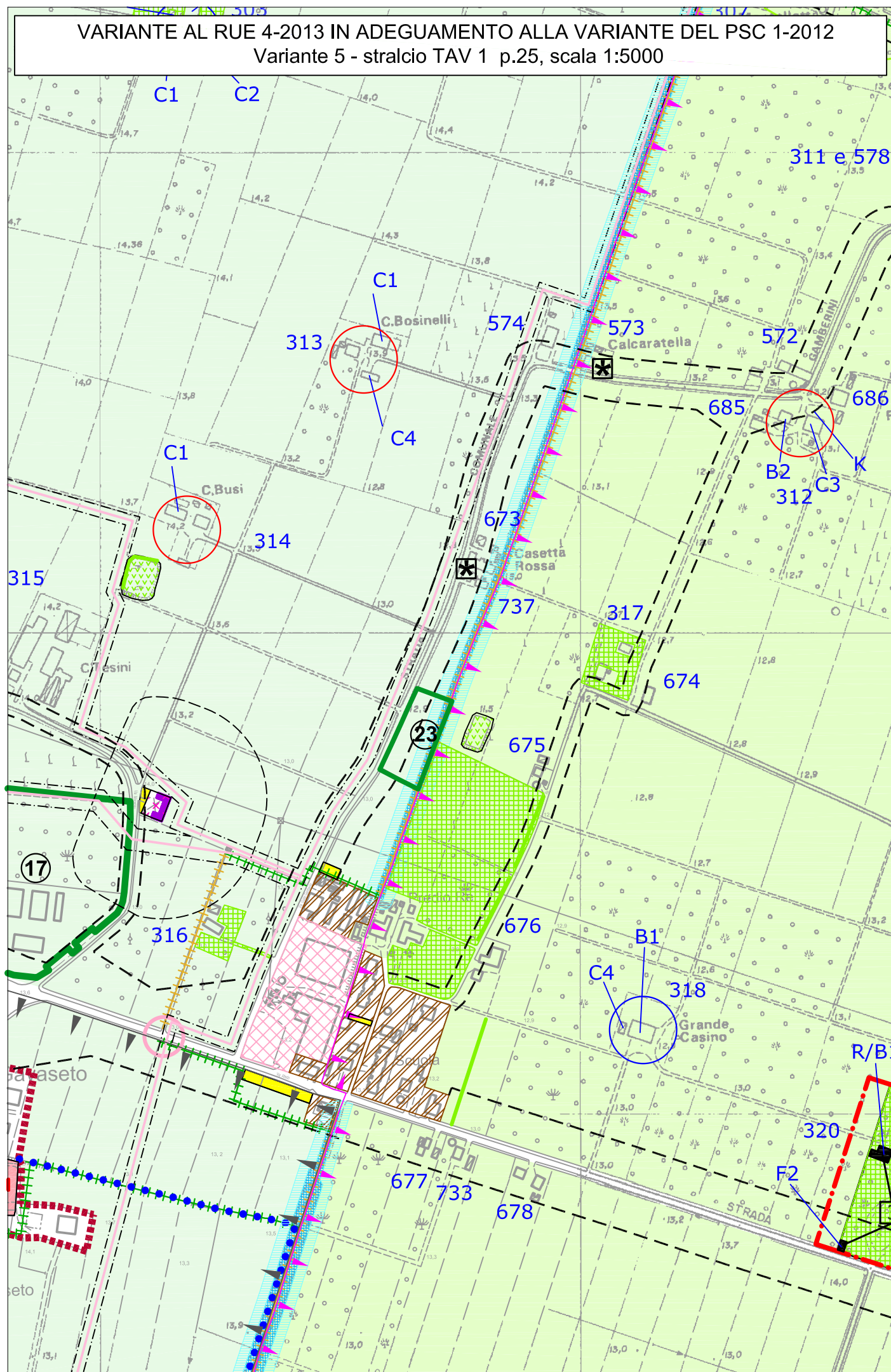
La normativa di riferimento è quella del PSC all'Art. 31.

Si allegano stralci della Tavoletta n. 25 in scala 1:5000 come Stato di fatto e Variante proposta, nonché l'Art. 34 del TOMO I del RUE..

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 5 - stralcio TAV 1 p.25, scala 1:5000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 5 - stralcio TAV 1 p.25, scala 1:5000



Art. 34 – Insediamenti extra agricoli in ambito rurale

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

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

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

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

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

Superficie di intervento	=	- il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito definito per ogni area, dagli estremi catastali riportati ai successivi punti
Capacità edificatoria max	=	Nell'area numerata valgono le seguenti capacità edificatorie - Area n. 14 – Maccaretolo - SC max = 300 mq (foglio 20, map. 456, 460 parte, 461, 419 parte) - Area n. 15 – Maccaretolo - SC max = 250 mq (foglio 44, map. 389 parte, 390) - Area n. 7 – Via Massumatico - SC max = 250 mq (foglio 41, map. 761 parte) - Area n. 6 – Massumatico - SC max = 220 mq (foglio 38, map. 210) - Area n. 11 – Sant'Alberto - SC max = 200 mq (foglio 42, map. 253) Per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nelle suddette Aree, il parametro di riferimento è la SC così come definita nell'Allegato Pro-Tempore n. 4 allegato alle presenti norme. Per le Aree 6, 7, 11, 15 si richiamano le possibilità espresse dal comma 3 precedente.
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	- diretto previa sottoscrizione di una convenzione o Art. 18, per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore, secondo i criteri perequativi fissati dal PSC ed esplicitati nel comma 3 precedente.
Usi	=	- UA1

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

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

Superficie minima di intervento	=	- Area 1 (Via Coronella 1426)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	L'unità di riferimento è " l'unità immobiliare". <i>Usi ammessi:</i> - Uso UA1 solo se presente alla data di adozione del RUE; se a tale data la SU così utilizzata non raggiunge 120 mq, è ammesso il raggiungimento di tale soglia, senza aumento della sagoma dell'unità immobiliare esistente; - USI commerciali: UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37 <i>Tipi d'intervento ammessi:</i> - MO, MS, RC, RE nel rispetto della sagoma dell'edificio, D; - NC, RI, AM, CD nel rispetto dei seguenti parametri : ● SM = l'area individuata catastalmente al foglio 1, mapp. 346 ● SU max per l'uso UC5 = SV superiore a mq 400 e fino a mq 1500 con le condizioni ed i limiti di cui all'Art. 37. ● H max = m. 6,50 <i>Modalità di attuazione degli interventi:</i> - Intervento diretto con convenzione per sancire limiti alla vendita e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore. - l'ampliamento o la nuova costruzione va realizzato in modo accorpato agli edifici esistenti
Superficie minima di	=	- Area 2 (Cantone)

intervento		
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	<i>Usi ammessi:</i> – UC19, in forma di servizi di supporto al campo di volo per aerei ultraleggeri; UC12/A, US1, US6 – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE <i>Tipi d'intervento ammessi:</i> – MO, MS, RE, D, CD – RI, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 1, mapp. 351 parte, 117 parte. • SU max = mq 150 da realizzare in modo accorpato • H max = m. 6,50 <i>Modalità di attuazione degli interventi:</i> – Diretto.

Omissis.....

Superficie minima di intervento	=	- Area 21 (Rubizzano) (individuata catastalmente al foglio 73, mapp. 253, 254, 255, 257, 258, 282, 283)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	<i>Usi ammessi:</i> – UC 10 esclusivamente riferiti alla vendita e allo stoccaggio di prodotti per l'agricoltura <i>Tipi d'intervento ammessi:</i> – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • UF max = 0,10 mq/mq; • H max = m. 14,00. <i>Modalità di attuazione degli interventi:</i> – Intervento diretto con convenzione per sancire limiti alla vendita e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- Area 22 (Rubizzano)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	<i>Usi ammessi:</i> – UC 15 <i>Tipi d'intervento ammessi:</i> – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 81, mapp. 193 parte • SU max = mq 350 per l'attività artigianale • SA max = mq 150 per servizi accessori alla attività • H max = m. 7,50 – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36

		<i>Modalità di attuazione degli interventi:</i> – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.
--	--	---

Superficie minima di intervento	=	- Area 23 (Gavaseto)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	Usi ammessi: – UP7 limitatamente a “piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto” Tipi d'intervento ammessi: – D, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 60, mapp. 28 • SU max = mq 50 per uffici funzionali all'attività previa demolizione di tutti i manufatti esistenti sul lotto e non legittimati • H max = m. 4,00 Modalità di attuazione degli interventi: – Intervento diretto con sottoscrizione di Art. 18 al fine di definire interventi di consolidamento della viabilità (Via Gamberini) dall'incrocio sulla SP20 all'ingresso del lotto.

VARIANTE n. 6

Vengono individuate due ampie aree agricole, una a est ed una a ovest del Capoluogo, per le quali sarà possibile sviluppare progetti e interventi di tipo naturalistico, nel rispetto del “*Sistema delle reti ecologiche*” individuato dal PSC. Tali nuovi sub ambiti di tipo ambientale si sovrappongono e integrano gli indirizzi degli “*ambiti rurali*” del PSC.

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di iniziare a dare corpo alle proposte e attività che l' *Associazione “Amici del Metrobosco”* ha in varie sedi presentato, attraverso atti concreti di programmazione territoriale.

Atti concreti come possono essere alcuni primi indirizzi relativi alle politiche di intervento territoriale che vengono inseriti nel Piano Strutturale Comunale.

La normativa di riferimento è quella del PSC.

Si allegano stralci delle Tavole n. 24, 29, 30, 31, 35, 36, 40 in scala 1:2000, e n.1, 4, 7 in scala 1:5000, come Stato di fatto e Variante proposta (per comodità di formato le tavole allegate sono solo in scala 1:10000).

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
 Variante 6 - stralcio scala 1:10000 TAV 1 p.24, 29 e TAV 2 p.1,4,7

VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 6 - stralcio scala 1:10000 TAV 1 p.24, 29 e TAV 2 p.1,4,7

This technical map illustrates the proposed road layout for Variante 6, a segment of the RUE 4-2013 project, updated to align with the PSC 1-2012. The map is presented at a scale of 1:10,000 and covers a specific area of the project. Key features include:
- **Proposed Road Layout:** Indicated by a thick orange line that follows a path through the landscape, connecting various points and areas.
- **Existing Infrastructure:** Shown as thin black lines representing current roads and boundaries.
- **Annotations and Markers:** Numerous blue circles with labels (e.g., B1, C1, C2, C4, R, K, D, F, S, Y, L, C, B, A, G, H, I, J, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z) are scattered across the map, likely identifying specific points of interest or construction details. Red circles highlight specific areas, such as the intersection of RUE 63 and RUE 99, and the area around the 'Benedetto' building.
- **Topographical Features:** The map includes contour lines and labels for various buildings and areas, such as 'Benedetto', 'Melloni', 'Fiorioli', 'Case Riviera', 'Villa Manari', 'Fondo Pavada', and 'Fondo Pavada'.
- **Scale and Orientation:** The scale is 1:10,000, and the map is oriented with North at the top.

VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 6 - stralcio scala 1:10000 TAV 1 p.30,31,35,36,40 e TAV 2 p.17

SIMBOLOGIA



Territorio extracomunale

SISTEMA AMBIENTALE

Sistema delle reti ecologiche (Art. 19 del RUE e Art. 15 del PSC)



Zona di rispetto del nodo ecologico semplice locale



Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale



Punti di criticità

Elementi della rete da conservare



Filari di importanza ecologica



Corridoi ecologici locali



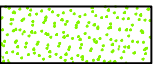
Corridoi ecologici provinciali



Maceri di importanza ecologica

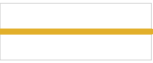


Giardini di importanza ecologica nel territorio extraurbano



Nodo ecologico complesso provinciale
(zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)

Elementi della rete da migliorare



Elementi lineari dei nodi semplici locali e dei nodi complessi provinciali



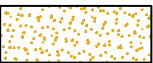
Corridoi ecologici locali e provinciali



Corridoi ecologici locali e provinciali



Nodo ecologico semplice locale



Nodo ecologico complesso provinciale
(zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)

Elementi della rete da creare



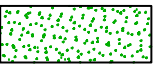
Elementi lineari dei nodi complessi provinciali



Corridoi ecologici locali e provinciali



Nodo ecologico semplice locale



Nodo ecologico complesso provinciale
(zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)



Aree per interventi locali di potenziamento ambientale e della rete ecologica

SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Complessi edilizi di valore storico- testimoniale (Art.21)



Numero corte (vedi schedatura comunale)

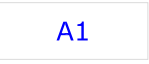


Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui



Edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui

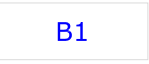
Classificazione degli edifici per tipologia



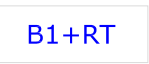
Ville e palazzi



Case padronali



Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)



Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla) con ripristino tipologico



Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla),
case bracciantili novecentesche ormai storicizzate



Fienili, stalle-fienili



Caselle



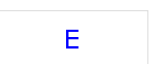
Stalle e fienili novecenteschi storicizzati



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



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



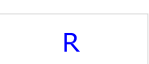
Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale



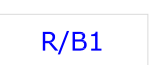
Torri



Edifici singolari



Edifici in stato di rudere



Edifici in stato di rudere con tipologia riconoscibile



Edifici incongrui con le tipologie storiche



Piano di recupero "Villa Torlonia"



VARIANTE n. 7

Viene proposta una integrazione all'Art. 31 del PSC con riguardo alla gestione degli interventi per gli edifici esistenti in Ambito rurale ma non più agricoli.

La presente Variante non influisce sul RUE.

VARIANTE n. 8

Vengono di seguito presentate alcune correzioni grafiche delle Tav. 1 e 2 con ricaduta sulla Tav. 3, del PSC, dovute ad imperfezioni rappresentative o errori di redazione che hanno comportato la non coerenza fra PSC e RUE.

Si coglie l'occasione del procedimento avviato dalla Variante al PSC, per inserire le seguenti rettifiche grafiche nelle Tavole del RUE.

Variante 8.1 – Prima : nel RUE l'errore non c'è.

Nel caso specifico nella frazione Maccaretolo, la tavola n. 1 con "Schema di assetto territoriale" non ha tenuto conto di alcuni edifici esistenti nel centro edificato per errore di campitura come Ambito AUC-E.

Si modifica quindi solo la cartografia del PSC nell'apposita Variante 1/2012.

Variante 8.2 – Seconda modifica : nel RUE l'errore non c'è.

Nel territorio a Nord, a confine con il Comune di Galliera, non è stato riportato graficamente, un "corridoio infrastrutturale" funzionale ad una nuova eventuale viabilità di connessione tra la via Mussolina di San Pietro e la via Renello di Galliera. Peraltro tale corridoio è invece richiamato all'Art. 20, lettera b) del PSC.

Si modifica quindi solo la cartografia del PSC nell'apposita Variante 1/2012

Variante 8.3 – Terza modifica

Nel territorio orientale in località "Tombe" a confine con il comune di Malalbergo, non è stata riportata "l'area di interesse naturalistico" derivante dal PTPR, art. 25. Trattasi di "mero errore materiale" che si va a sanare.

Si modifica quindi la cartografia del RUE nelle tavolette n. 14 e 21 in scala 1:5000.

Variante 8.4 – Quarta modifica

Ci si è accorti della mancanza di due tratti di "fascia di rispetto stradale" relativamente alla via Giovecca (vicinale) in confine con il comune di Pieve di Cento, e alla via Pizzardi (vicinale) fino al confine con il comune di San Giorgio di Piano. Tale refuso dovuto a "mero errore materiale" va sanato.

Si modifica quindi la cartografia del RUE nella tavoletta n. 3 in scala 1:5000.

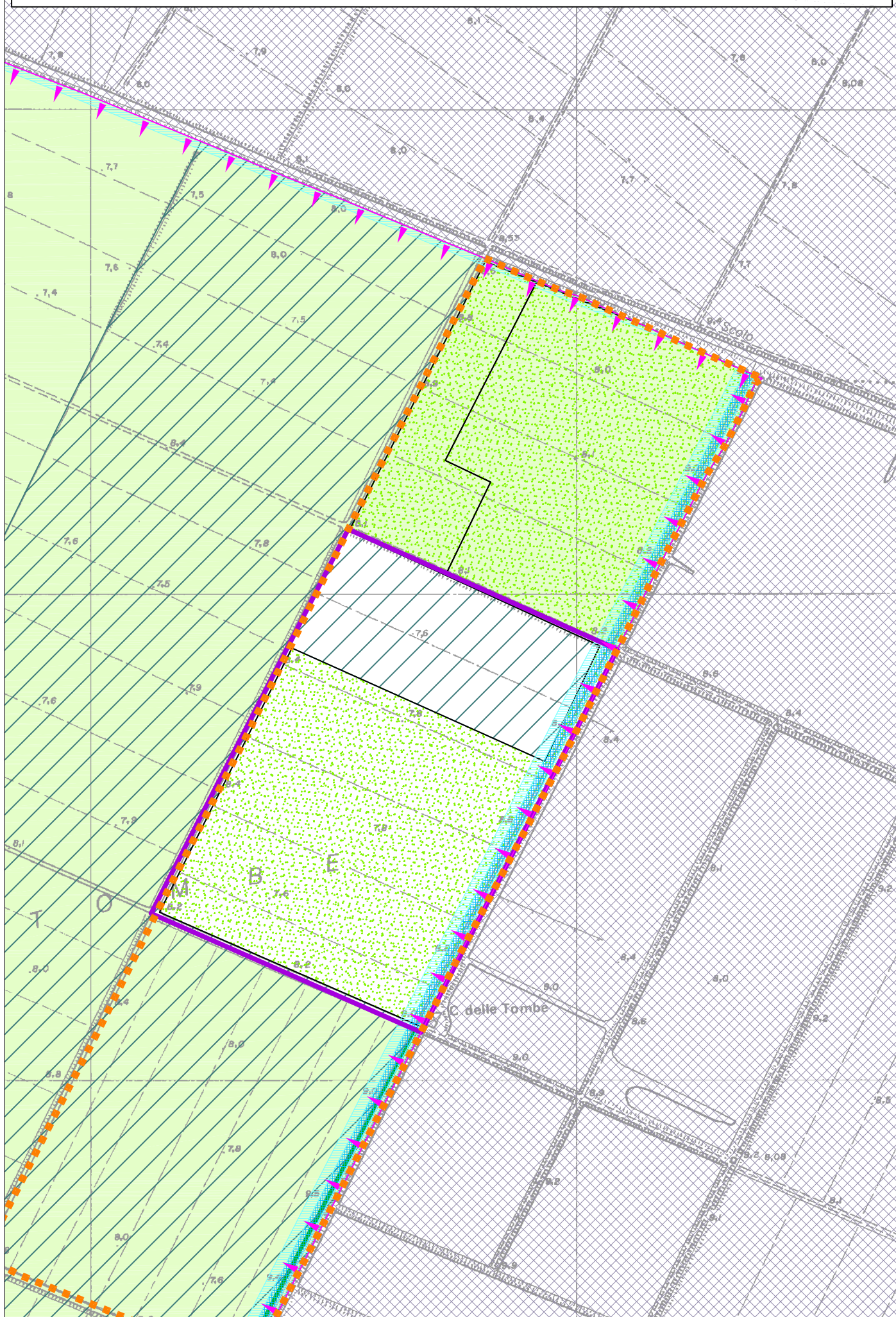
Variante 8.5 – Quinta modifica

Ci si è accorti di una non corrispondenza fra la cartografia del PSC e del RUE laddove nella frazione “Poggetto” sono individuati due Ambiti per nuovi insediamenti individuati nel PSC come Ambiti 19.1 e 19.2.

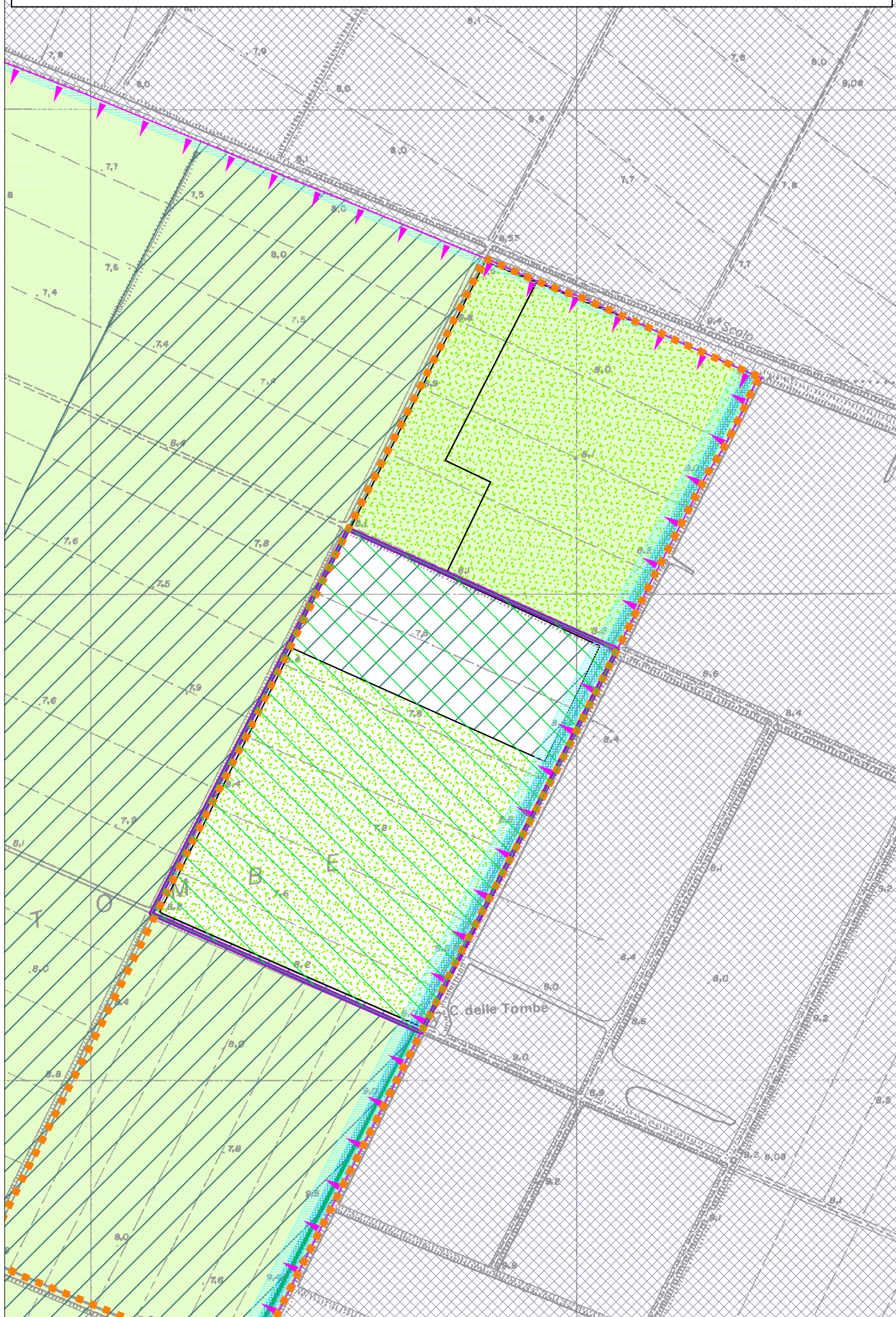
Nel RUE tali sigle sono state riportate solo con il numero 19.

Si modifica quindi la cartografia del RUE nella tavoletta n. 19 in scala 1:2000.

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 8.3 - stralcio TAV 1 p.14, 21, scala 1:5000

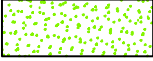
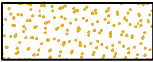
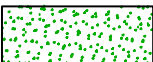


VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 8.3 - stralcio TAV 1 p.14, 21, scala 1:5000

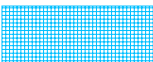


VINCOLI, RISPETTI E INFRASTRUTTURE COSI' COME INDIVIDUATI NELLA TAV. 2 DEL PSC

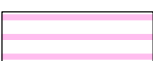
Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche (Art. 14 e 15 del PSC)

	Nodo ecologico complesso provinciale da conservare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
	Nodo ecologico complesso provinciale da migliorare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
	Nodo ecologico complesso provinciale da creare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
	Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale
	Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Siti di importanza Comunitaria (S.I.C.)
	Zone umide
	Aree boscate
	Aree di riequilibrio ecologico ARE
	Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs 42/2004)
	Zona di tutela naturalistica

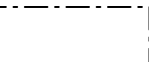
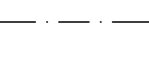
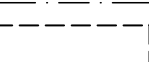
Sistema idrografico (Art. 16 del PSC)

	Invasi e alvei fluviali
	Fasce di tutela fluviale
	Fasce di pertinenza fluviale
	Reti irrigue intubate

Sistema delle risorse storiche e archeologiche (Art.20 del RUE)

	Area di concentrazione di materiali archeologici (Art.20.a)
	Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art.20.a)
	Aree interessate da partecipanze e consorzi utilistici (Art.20.a)
	Edifici di interesse storico-architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004 (Art. 20.d1)
	Numero di riferimento alla tabella degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico (Art. 20.d1)
	Edifici di pregio storico culturale e testimoniale segnalati dal PTCP (Art. 20.d2)
	Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004 Art. 20.d3)
	Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (Art. 20.e)
	Aree interessate da bonifiche storiche di pianura

Sistema dei vincoli e dei rispetti (Art.19 del PSC)

	Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
	Fasce di rispetto dei depuratori
	Fasce di rispetto dei metanodotti
	Metanodotto regionale
	Tracciato del metanodotto Poggio Renatico-Cremona di progetto e relativa fascia di servitù
	Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV San Pietro in Casale-Castel Maggiore, Cento-San Pietro in Casale, Collegamento Stazione FF.SS.
	Fasce di rispetto elettrodotti
	Fasce di rispetto dei cimiteri
	Fasce di rispetto del C.E.R.
	Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti

Sistema delle infrastrutture (Art.20 del PSC)

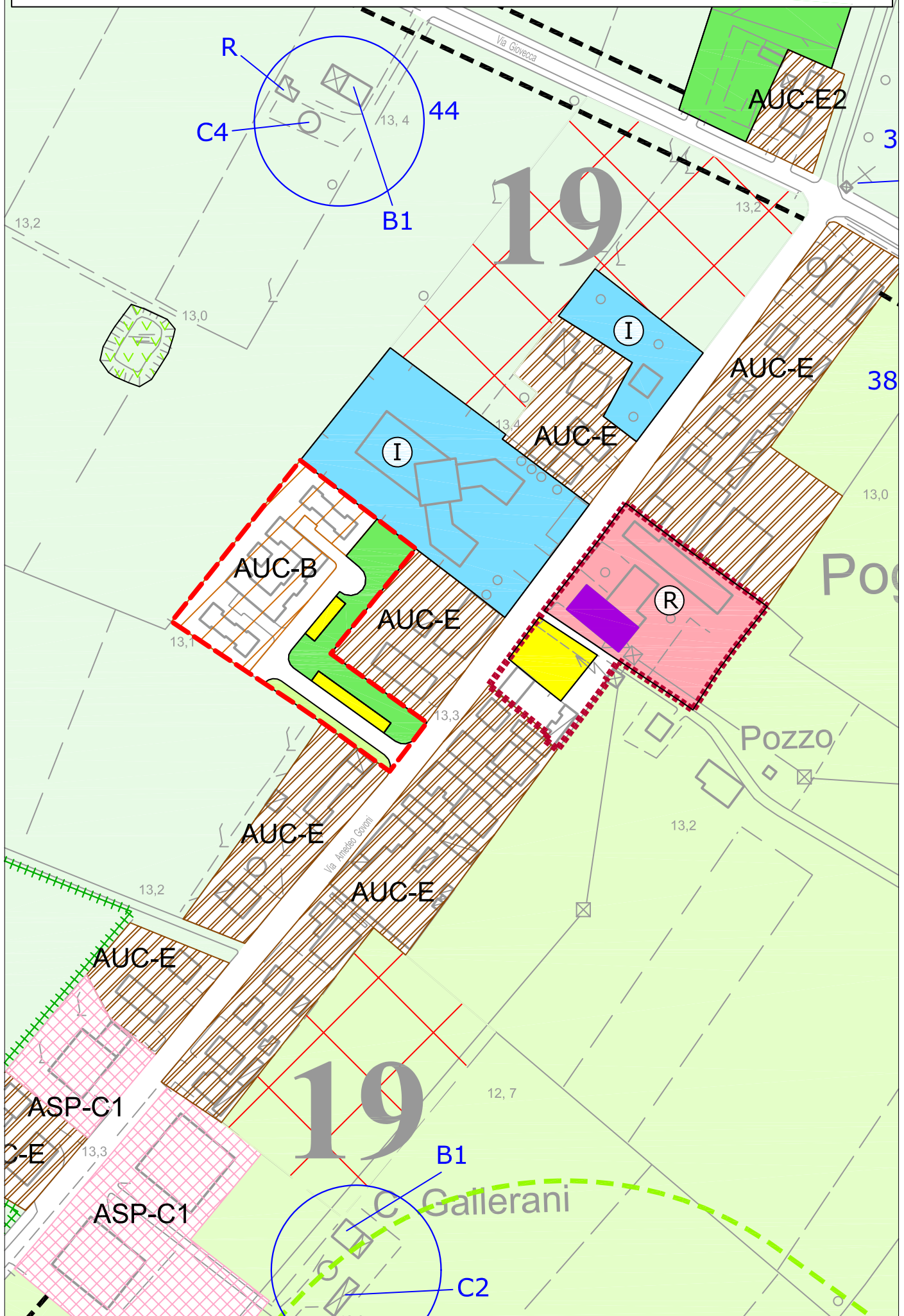
	Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto
	Piste ciclabili esistenti
	Piste ciclabili di progetto

Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004) Art. 18.d1	
1	Palazzo Bolognetti
2	Chiesa SS. Pietro e Paolo
3	Villa Torlonia
4	Chiesa di S. Alberto

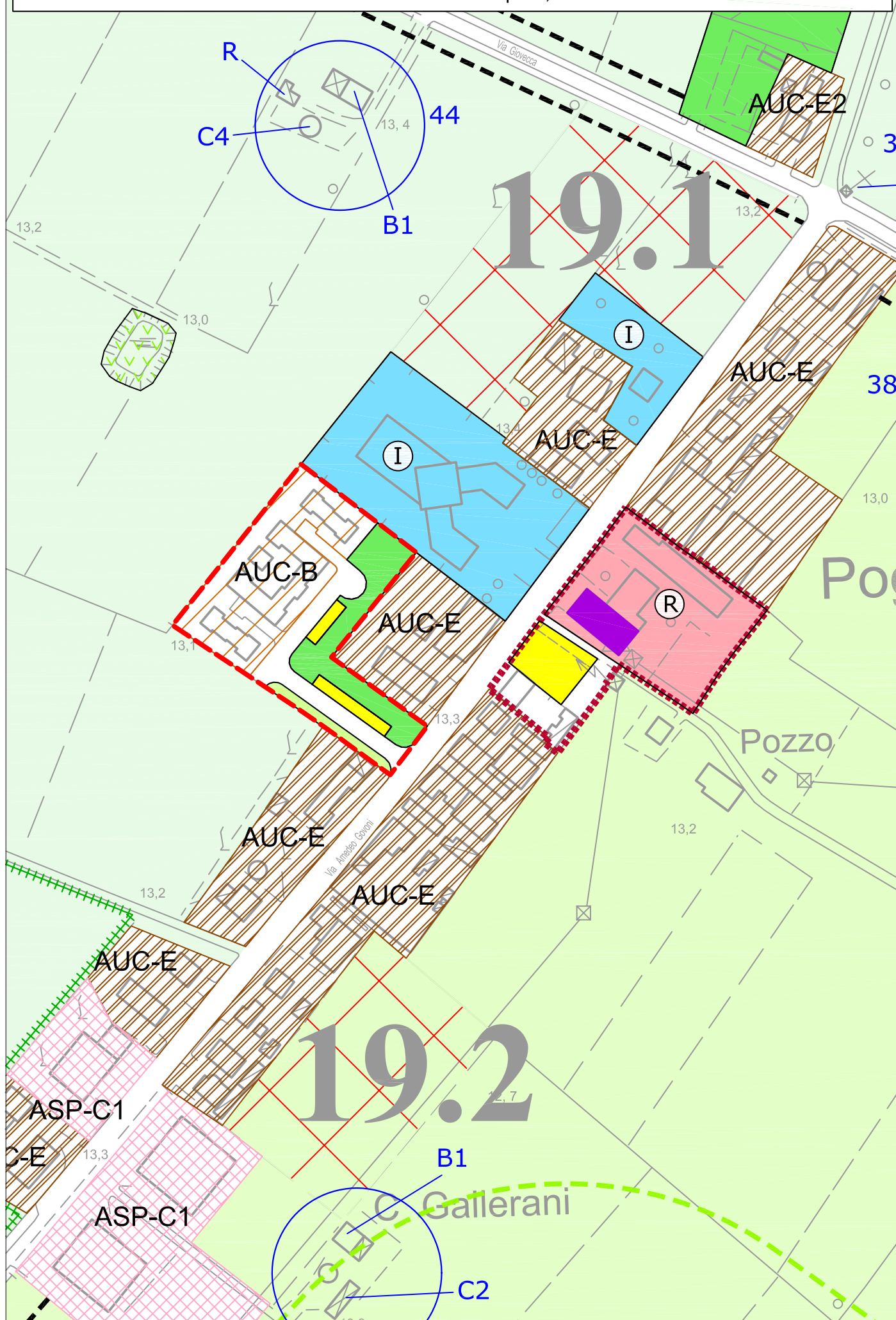
STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 8.4 - stralcio TAV 1 p.3, scala 1:5000

Variante 8.4 - stralcio TAV 1 p.3, scala 1:5000

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 8.5 - stralcio TAV 2 p.19, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 8.5 - stralcio TAV 2 p.19, scala 1:2000



VARIANTE n. 9

Viene proposta una modifica cartografica riguardante la cancellazione di due previsioni di “corridoi infrastrutturali”

Si parla di due previsioni infrastrutturali inserite lungo il tracciato della Strada Provinciale Galliera nel tratto tangente al centro abitato.

Infatti a livello di PSC era stato previsto un possibile intervento di razionalizzazione di tre interconnessioni tra la viabilità comunale e la suddetta SP4, ovvero:

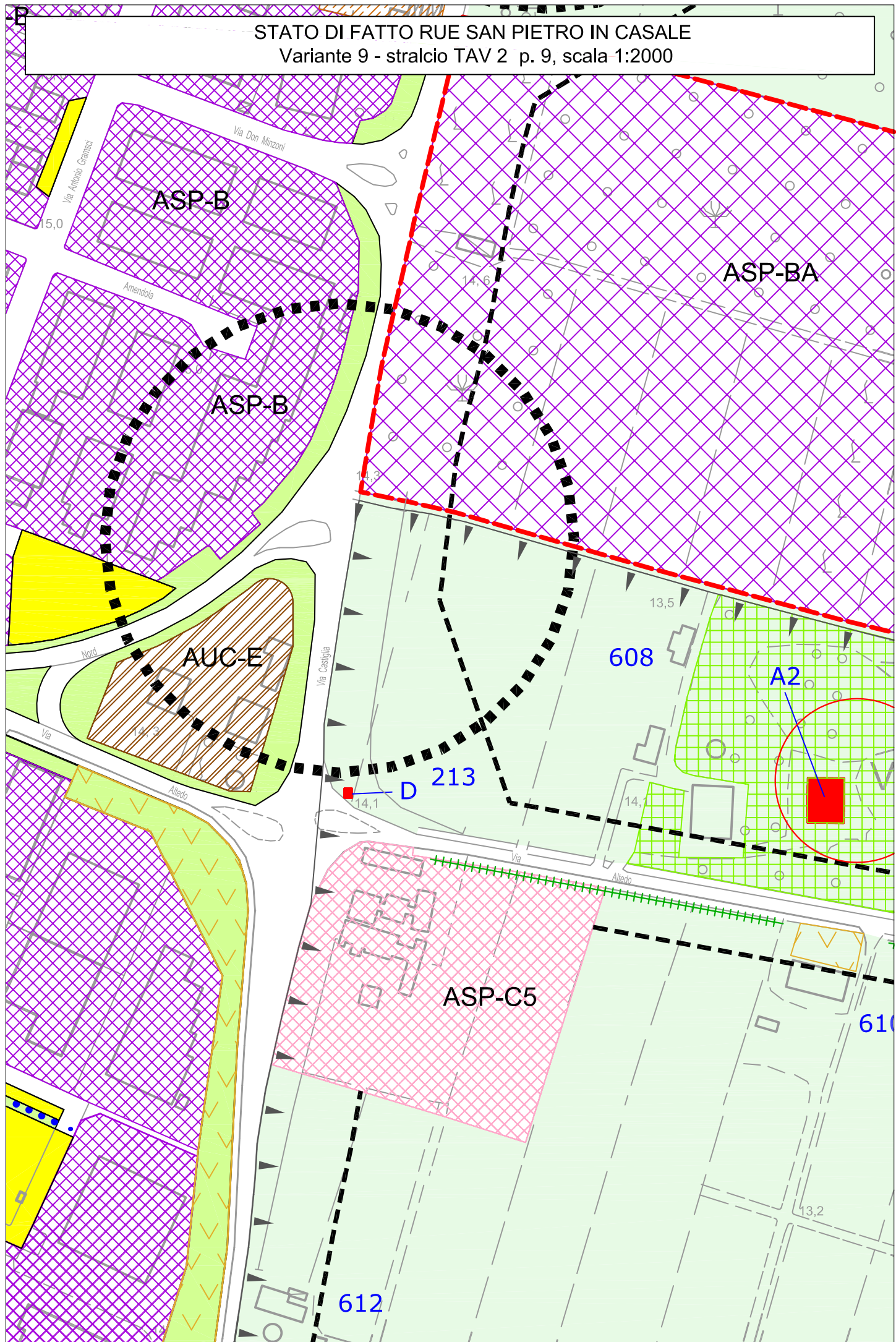
- una previsione all'intersezione della SP4 con la SP 20 di Altedo
- una previsione all'intersezione della SP4 con la Via Galliera Nord
- una previsione all'intersezione della SP4 con la via Rubizzano

Di fatto, ad eccezione della prima intersezione sulla quale è in corso di predisposizione di un Art. 18 fra Comune, Provincia e proprietari delle aree finalizzato alla realizzazione di una rotatoria, le altre due previsioni sono già superate in quanto tali intersezioni sono già state messe in sicurezza.

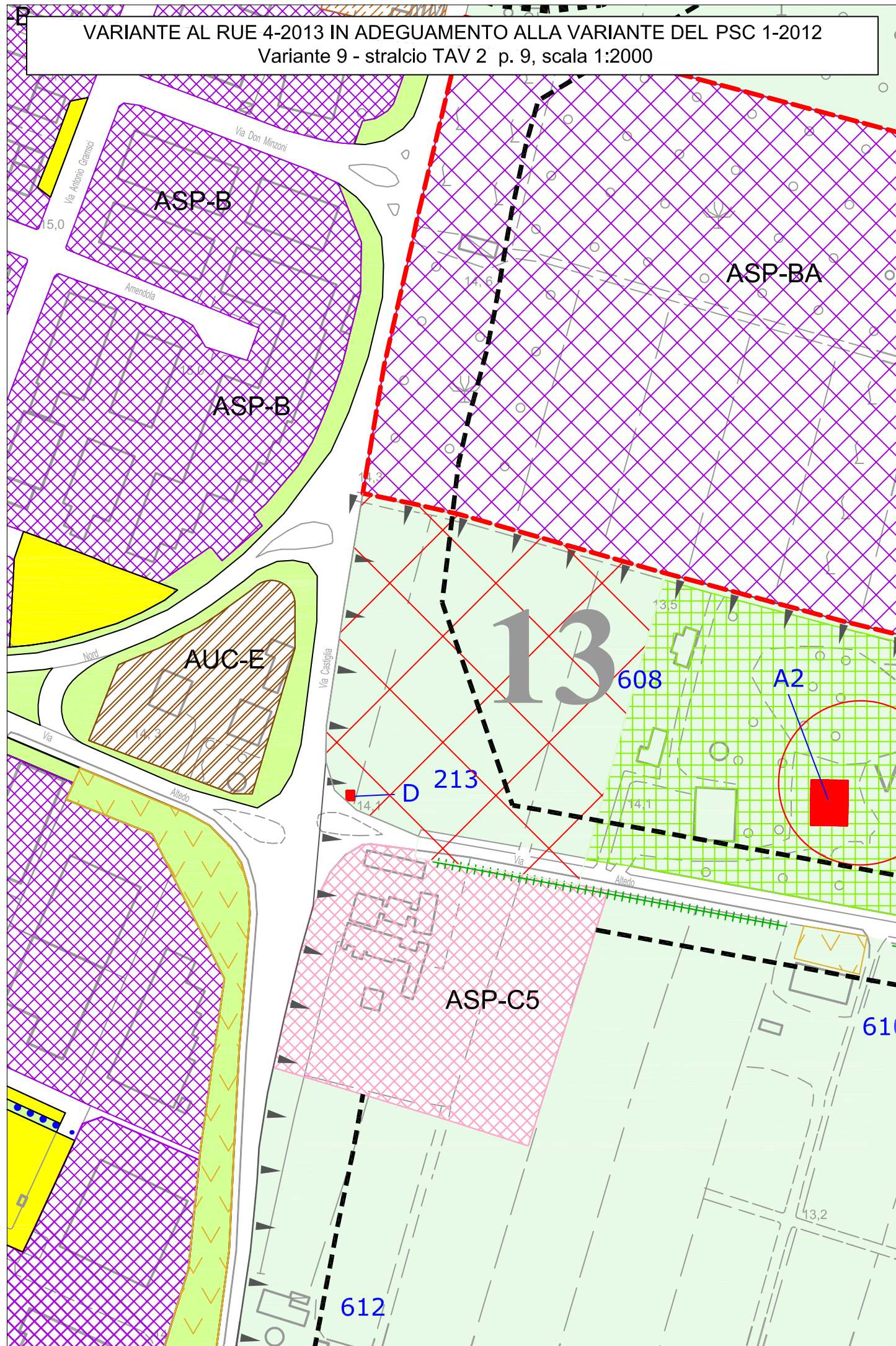
L'Amministrazione quindi non ritiene più necessaria la previsione.

Si allegano stralci delle Tavole n. 2, 9 e 12 in scala 1:2000.

STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 9 - stralcio TAV 2 p. 9, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 9 - stralcio TAV 2 p. 9, scala 1:2000



STATO DI FATTO RUE SAN PIETRO IN CASALE
Variante 9 - stralcio TAV 2 p. 12, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 9 - stralcio TAV 2 p. 12, scala 1:2000

