

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# PdR

PIANO  
della  
**RICOSTRUZIONE**  
(Art. 12 L.R. 12 Dicembre 2012 n. 16)

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

*Relazione illustrativa, Norme  
Elaborati grafici*

**ELAB. 2**

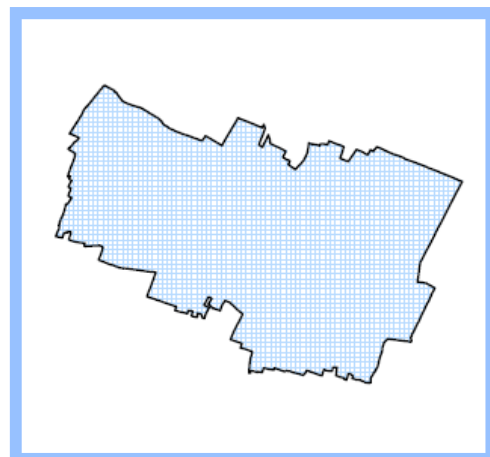
Sindaco  
Claudio Pezzoli

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 Asoli
- Geom. Ivano Venturini

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

- Arch. Antonella Mantarro
- Arch. Cristina Zabbini

## INDICE

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA GENERALE .....                                       | 4  |
| QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....                         | 6  |
| CONTENUTI DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE.....                  | 9  |
| VARIANTE N. 1 .....                                           | 11 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 11 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 17 |
| Proposta di variante (normativa) .....                        | 17 |
| VARIANTE N. 2.....                                            | 18 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 18 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 21 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 21 |
| VARIANTE N. 3.....                                            | 22 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 22 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 26 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 26 |
| VARIANTE N. 4.....                                            | 27 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 27 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 30 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 30 |
| VARIANTE N. 5.....                                            | 31 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 31 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 34 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 34 |
| VARIANTE N. 6.....                                            | 35 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 35 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 38 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 38 |
| VARIANTE N. 7 .....                                           | 39 |
| Relazione – indagine conoscitiva.....                         | 39 |
| Valutazione della proposta e motivazione della variante ..... | 42 |
| Proposta di variante (normativa e cartografica) .....         | 42 |

## PREMESSA GENERALE

Il Comune di San Pietro in Casale è stato incluso nell'elenco dei comuni interessati dal sisma, di cui all'art. 1, 1° comma del D.L. 6 giugno 2012 n. 74, convertito in Legge 1 agosto 2012 n. 122, secondo quanto individuato nell'elenco di cui al Decreto 1 giugno 2012, ed a quanto definito dall'art. 2, 1° comma, lettera c) della L.R. 21 dicembre 2012 n. 16.

Il Comune medesimo è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con delibera consiliare n° 03 del 03/02/2011, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n° 04 del 03/02/2011, e di Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione consiliare n° 77 del 23/12/2013.

In data 23/12/2013, con delibera consiliare n. 75, è stata apportata una variante al PSC, n° 1/2012;

In fasi successive sono state apportate varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio, come di seguito indicato:

- Variante n. 1/ 2011, approvata con delibera consiliare n° 75 del 29/12/2011
- Variante n. 3/2012, approvata con delibera consiliare n° 62 del 28/11/2012
- Variante n. 4/2013, approvata con delibera consiliare n° 76 del 23/12/2013
- Variante n. 5/2013, approvata con delibera consiliare n° 8 del 10/03/2014

La necessità di redigere il presente "Piano della Ricostruzione" è riconducibile ad esigenze puntuali che sono state poste da privati cittadini proprietari di edifici interessati da gravi danni strutturali a seguito del sisma del 20 e 29 maggio 2013, per i quali:

- a) si richiede la delocalizzazione di edifici rurali siti in Comune di Galliera, per aggregarli in terreni della medesima proprietà e stessa azienda agricola in un unico centro aziendale sito in Comune di San Pietro in Casale, con la loro ricostruzione secondo esigenze funzionali e strutturali più confacenti all'attività dell'azienda agricola stessa.
- b) si pone la necessità di ricostruire gli stessi fabbricati mediante la "revisione/rimozione dei vincoli con modifica della categoria d'intervento", e di procedere alla loro ricostruzione secondo più appropriate esigenze funzionali e strutturali;
- c) si richiede la revisione di vincoli conservativi apposti dal RUE con la previsione di ricostruzione, previa demolizione, con delocalizzazione nell'ambito di terreni adiacenti della medesima proprietà.

Tale Piano costituirà "specifica Variante allo strumento urbanistico" (RUE), come previsto dall'art. 7 dell'ordinanza del Commissario Regionale Delegato n. 60 del 27 maggio 2013, ai fini di perseguire gli obiettivi di cui alle lettere a) e b) del 1° comma del medesimo articolo.

In particolare le casistiche che vengono trattate dal presente piano sono riconducibili alle fattispecie di Piano di Ricostruzione descritte nella medesima ordinanza e, nella fattispecie, all'art. 7, comma 3;

- lettera a): "modifica normativa delle regole urbanistico-edilizie che incidono direttamente sul rilascio dei titoli abilitativi, ad esempio ai fini della revisione del vincolo con modifica della categoria di intervento (art. 12, comma 4) e dell'integrazione della disciplina delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi nei centri storici e nei nuclei storici non urbani (art. 5, comma 2);
- lettera c): "delocalizzazione di capacità edificatoria per la ricostruzione di edifici crollati a causa del sisma, demoliti in attuazione di ordinanza comunale o danneggiati in misura tale da essere classificati con livello operativo E3 ai sensi dell'ordinanza n. 86 del 2012 e smi, riconducibili a: edifici ubicati in fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua (art. 4, comma 7), ..... fabbricati sparsi in territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (art. 9, comma 5, lett. b).....; edifici incongrui (art. 12, comma 6, lett. c)....."

Le modifiche previste non determinano incremento significativo del dimensionamento e del carico urbanistico dello strumento pianificatorio, e non modificano l'assetto territoriale degli ambiti previsti nella pianificazione urbanistica comunale.

Le modifiche individuate, da apportare alla strumentazione urbanistiche vigente (RUE), vengono di seguito trattate singolarmente, con descrizione delle motivazioni addotte e proposta di variante normativa e cartografica che, nella fattispecie, riguardano esclusivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio.

Considerando le caratteristiche delle singole e puntuali varianti oggetto del presente Piano della Ricostruzione, si ritiene che esso non incida sulle condizioni di sostenibilità già valutate per gli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) e conseguentemente che non sia assoggettato alla Valutazione Ambientale e Territoriale (Valsat) di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

## QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento normativo per la redazione del Piano della Ricostruzione, è così definito:

### Legge regionale n. 16 del 21 dicembre 2012:

- art. 4, comma 7: *Gli interventi di ricostruzione devono avvenire al di fuori delle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla normativa o dalla pianificazione urbanistica, fatta salva la facoltà del soggetto interessato di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche.*
- art. 5, comma 2: *All'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei storici non urbani, gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni della pianificazione urbanistica che attengono alla tutela delle caratteristiche tipologiche ed edilizie, ai materiali costruttivi e ad ogni altro carattere che connota la trama viaria ed edilizia storica in cui si inserisce l'edificio da ricostruire. Nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, o con apposito provvedimento, può specificare le caratteristiche tipologiche e costruttive, da osservarsi nella progettazione dei medesimi interventi.*
- art. 6, comma 3: *La disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica per gli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale, non trova applicazione nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica. Nei restanti casi, gli interessati possono richiedere la revisione del vincolo stabilito dalla pianificazione, ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5, presentando al Comune un'apposita perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso.*
- Art. 9, comma 3: *Le volumetrie oggetto di riduzione sono recuperabili, entro dieci anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, unicamente attraverso l'ampliamento dell'edificio originario riparato nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, in caso di:*
  - o a) *fabbricati abitativi funzionali all'esercizio dell'attività agricola;*
  - o b) *edifici con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità;*
  - o c) *edifici ad uso produttivo non agricolo.*
- Art. 9, comma 5: *La facoltà di modificare la sagoma e quella di ridurre la volumetria dell'edificio originario ed eventualmente recuperarla secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, trova altresì applicazione per gli interventi di ricostruzione di fabbricati rurali, non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione, che siano crollati e di quelli che siano ad essi equiparati ai sensi dell'articolo 4, comma 6. Per i medesimi fabbricati, su richiesta dei soggetti interessati, il comune può altresì consentire in sede di rilascio del titolo edilizio richiesto per l'intervento di ricostruzione:*
  - o a) *l'accorpamento degli edifici rurali non abitativi sparsi, facenti parte di un'unica azienda agricola, purché ciò comporti, a seguito del ripristino dei suoli agricoli, la collocazione dell'edificio da ricostruire all'interno del centro aziendale esistente, anche recuperando con il contributo assegnato edifici non più in uso, ovvero, in subordine, in adiacenza agli edifici esistenti;*
  - o b) *la delocalizzazione dei fabbricati sparsi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, purché la ricostruzione avvenga in ambiti idonei all'edificazione individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o dal piano della ricostruzione, e nei limiti della capacità edificatoria riconosciuta ai medesimi ambiti.*

- art. 9, comma 7: *In caso di edifici danneggiati che siano vincolati dalla pianificazione, sono ammessi gli interventi di riparazione e ripristino previsti dal piano urbanistico vigente, dal piano della ricostruzione ovvero dalla deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 12, comma 5, comprensivi delle opere di miglioramento sismico, che risultino compatibili con essi. Il Consiglio comunale può altresì stabilire misure dirette a favorire la riparazione e il ripristino dei medesimi edifici.*
- Art. 9, comma 8: *Per gli edifici vincolati dalla pianificazione che siano interamente crollati a causa del sisma o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, di cui all'articolo 6, comma 3, trova applicazione la facoltà di modificare la sagoma e quella di ridurre la volumetria dell'edificio originario e di recuperarla secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4. In questa ipotesi, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive e nel rispetto dei materiali della tradizione locale e delle tecniche costruttive, presenti nel territorio comunale e che connotano il paesaggio rurale di pianura, come individuati dal piano urbanistico. In assenza di tali previsioni nella pianificazione urbanistica, nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, o con apposito provvedimento, può specificare le caratteristiche tipologiche e costruttive da osservarsi nella progettazione degli interventi di ricostruzione. Con il medesimo provvedimento il Consiglio comunale può stabilire misure dirette a favorire la ricostruzione degli edifici precedentemente vincolati dalla pianificazione.*
- art. 12, comma 1: *I comuni interessati dal sisma si possono dotare di uno specifico piano, denominato "Piano della ricostruzione", con il quale disciplinare, secondo quanto indicato dai commi seguenti:*
  - a) *le trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione, per conseguire gli obiettivi generali indicati all'articolo 3;*
  - b) *gli incentivi urbanistici e le misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione e volti al raggiungimento di più elevati livelli di sicurezza sismica, efficienza energetica e qualificazione dell'assetto urbano da parte dei privati interessati;*
  - c) *le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione vigente, indispensabili per promuovere lo sviluppo degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione. Le varianti alla pianificazione urbanistica operano dalla data di efficacia del piano della ricostruzione di cui all'articolo 13, comma 7.*
- art. 12, comma 4: *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, il piano della ricostruzione provvede, con riguardo agli edifici danneggiati, alla revisione della disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica, anche in considerazione della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, ed autorizza la presentazione dei relativi titoli edilizi. La revisione è operata sulla base di accertamenti tecnici svolti dalle strutture comunali anche alla luce delle perizie asseverate presentate da professionisti abilitati ai sensi del medesimo articolo 6.*
- art. 12, comma 5: *Nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, o con apposito provvedimento, può procedere alla revisione dei vincoli di tutela ed alla autorizzazione della presentazione dei relativi titoli edilizi, limitatamente agli edifici di pregio storico testimoniale per i quali la pianificazione urbanistica ammette comunque la ristrutturazione edilizia.*

### **Ordinanza Commissario delegato n° 60 del 27 maggio 2013**

- art. 7, comma 1: *Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 della LR n. 16 del 2012, i Comuni che, ai fini della ricostruzione, ritengono opportuno e necessario variare la pianificazione urbanistica vigente, anche a seguito di una fase di ascolto della cittadinanza e dell'eventuale propo-*

sta da parte di soggetti privati interessati ai sensi dell'art. 12, comma 10, della LR n. 16 del 2012, si possono dotare di una specifica variante allo strumento urbanistico vigente denominata Piano della Ricostruzione, con il quale disciplinare:

- a) le varianti alla pianificazione vigente indispensabili per favorire interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti danneggiati per il raggiungimento di adeguati livelli di sicurezza antisismica congiuntamente al miglioramento della qualità architettonica, dell'inserimento paesaggistico, dell'efficientamento energetico e della qualificazione dell'assetto urbano;
- b) ulteriori eventuali trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione per favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro;
- c) gli interventi di ricostruzione sulla base delle risultanze degli studi di microzonazione sismica.

- art. 7, comma 2: Per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1, il Piano può prevedere eventuali incentivi urbanistici e misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione.
- art. 7, comma 3: Le varianti alla strumentazione urbanistica vigente indispensabili per promuovere gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, richiamate dalla LR n.16 del 2012, attengono in particolare alla:
  - a) modifica normativa delle regole urbanistico-edilizie che incidono direttamente sul rilascio dei titoli abilitativi, ad esempio ai fini della revisione del vincolo con modifica della categoria di intervento (art. 12, comma 4) e dell'integrazione della disciplina delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi nei centri storici e nei nuclei storici non urbani (art. 5, comma 2);
  - b) modifica della morfologia urbana e degli assetti urbanistici, come ad esempio la perimetrazione e progettazione delle UMI che comportano assetti planivolumetrici diversi in tutto o in parte da quelli preesistenti (art. 12, comma 2);
  - c) delocalizzazione di capacità edificatoria per la ricostruzione di edifici crollati a causa del sisma, demoliti in attuazione di ordinanza comunale o danneggiati in misura tale da essere classificati con livello operativo E3 ai sensi dell'ordinanza n. 86 del 2012 e smi, riconducibili a: edifici ubicati in fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua (art. 4, comma 7), o nei corridoi di fattibilità delle opere pubbliche (art. 9, comma 9); fabbricati sparsi in territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (art. 9, comma 5, lett. b); edifici incongrui (art. 12, comma 6, lett. c) o che, nel territorio urbanizzato, necessitano di delocalizzazione per esigenze di miglioramento della funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti (art. 12, comma 6, lett. b).
  - d) individuazione, a seguito della microzonazione sismica, delle aree a diversa pericolosità sismica in particolare quelle meno idonee per interventi di ricostruzione, in quanto caratterizzate da elevata amplificazione, e quelle in cui la realizzazione delle opere richiede interventi che ne riducano la pericolosità sismica locale, quali ad esempio il consolidamento del terreno di fondazione in presenza di elevato rischio di liquefazione.



## CONTENUTI DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

Il presente Piano della Ricostruzione è elaborato secondo i criteri indicati dall'art. 8 dell'Ordinanza del Commissario delegato n. 60 del 27 maggio 2013, con particolare riferimento al comma 2 che concerne la casistica riguardante la .....*modifica delle norme urbanistico-edilizie che incidono direttamente sul rilascio dei titoli abilitativi*, attuata mediante lo svolgimento delle analisi ed elaborazioni di cui al 1° comma del medesimo articolo ed in particolare:

- a) *analisi conoscitiva del livello di danneggiamento con l'indicazione degli esiti dell'agibilità;*
- b) *relazione illustrativa che alla luce delle conseguenze del sisma evidenzi motivatamente la necessità di modificare la disciplina urbanistico-edilizia vigente e restituisca i risultati della fase informativa/partecipativa di coinvolgimento della cittadinanza e dei proprietari interessati dalle aree oggetto del piano;*
- c) *elaborato planimetrico con l'individuazione degli ambiti territoriali interessati dal Piano;*
- d) *elaborati normativi e cartografici di variante.*

Ai fini dell'elaborazione del presente piano, inoltre, sono stati acquisiti ed analizzati, per ciascun edificio interessato dal piano, la scheda Aedes, l'ordinanza comunale di inagibilità nonché la perizia asseverata riguardante le fattispecie di edifici sottoposti a vincolo dalla pianificazione urbanistica comunale, per i quali è richiesta la ricostruzione mediante la revisione/rimozione del vincolo; sulla base di tali atti viene descritta nella parte di relazione, la caratterizzazione tipologica e morfologica degli edifici esistenti interessati dal Piano, e nella parte normativa la proposta di variante dello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

In particolare le tipologie di varianti trattate dal presente Piano sono così sintetizzate:

- Variante n. 1 – Delocalizzazione di edifici rurali con trasferimento della loro consistenza edificatoria, dal Comune di Galliera al Comune di San Pietro in Casale, nell'ambito di una medesima azienda agricola.
- Variante n. 2 – Rimozione di vincolo conservativo di Restauro e risanamento conservativo di edificio nell'ambito di corte rurale, ubicato all'interno di fascia di rispetto stradale, con ricostruzione e delocalizzazione in area della medesima proprietà e nella medesima corte agricola, all'esterno della fascia medesima.
- Variante n. 3 – Rimozione di vincolo di Restauro e risanamento conservativo su un edificio in ambito rurale, con ricostruzione e rilocalizzazione all'interno della medesima corte.
- Variante n. 4 – Rimozione di vincolo di Restauro e risanamento conservativo su un edificio in ambito rurale, con ricostruzione sulla stessa area di sedime e con la stessa sagoma plano volumetrica.
- Variante n. 5 – Rimozione di vincolo di Restauro e risanamento conservativo su un edificio in ambito rurale, con ricostruzione e rilocalizzazione all'interno della medesima corte con traslazione all'esterno di fascia di tutela fluviale.
- Variante n. 6 – Rimozione di vincolo di Restauro e risanamento conservativo su un edificio in ambito rurale, con ricostruzione e rilocalizzazione all'interno della medesima corte ed all'esterno della fascia di rispetto stradale.
- Variante n. 7 – Rimozione di vincolo di Restauro e risanamento conservativo su un edificio in ambito rurale, con ricostruzione ed arretramento all'interno della medesima corte ed all'esterno della fascia di rispetto stradale.

Laddove necessario viene inoltre rappresentata la parte cartografica del RUE da modificarsi, con la rappresentazione dello stato vigente e la proposta di variante.

Gli atti costitutivi del presente Piano sono i seguenti:

- Tav. 1a – Localizzazione varianti – scala 1/10000
- Tav. 1b – Legenda Tav. 1a
- Elab. 2 – Relazione illustrativa, norme, elaborati grafici
- Elab. 3a e 3b – Allegati e Perizie asseverate

## VARIANTE N. 1

### **Relazione – indagine conoscitiva**

Trattasi di una delocalizzazione della consistenza edificatoria di due edifici agricoli ubicati in Comune di Galliera, via Valle n. 31, all'interno della corte contraddistinta nel RUE al n. 153, edifici danneggiati dagli eventi sismici di maggio 2012; per tale edifici si richiede la delocalizzazione e ricostruzione, in un unico edificio, in Comune di San Pietro in Casale, via Setti in ambito rurale, su terreni della stessa proprietà e della stessa azienda agricola, in accorpamento ad un centro aziendale già esistente.

L'azienda è costituita da due corpi aziendali ubicati uno in Comune di Galliera della superficie totale di Ha 144.19.43 (comprendente anche edifici strumentali all'azienda agricola, due dei quali da delocalizzare previa demolizione), e l'altro ubicato nel comune di San Pietro in Casale di Ha 273.46.70 su cui sorgerà il nuovo edificio agricolo recuperando la superficie da delocalizzare citata.

I due edifici da delocalizzare, ubicati in un'unica corte, sono così classificati:

- Edificio classificato F3 – Edifici produttivi o di trasformazione dei prodotti agricoli (essiccatoi, riserie, depositi)
- Edificio classificato C2 – Caselle ad uso fienile o stalla-fienile;

Gli edifici da delocalizzare ubicati in Comune di Galliera sono contraddistinti catastalmente al Foglio 52 mappale 21 e 22, della superficie lorda, per servizi agricoli, rispettivamente di circa mq 125 e mq 960 circa, per complessivi mq 1.085.

Per gli edifici, interessati dagli eventi sismici del maggio 2012, è stato effettuato un sopralluogo dal Dipartimento della Protezione Civile-Ufficio Valutazione, prevenzione e mitigazione del rischio sismico, dal quale si rileva che gli edifici di cui trattasi risultano inagibili (giudizio E), con compilazione di schede Aedes di seguito riportate:

- Edificio ad uso casella: 00011037028000042748
- Edificio ad uso essiccatoio: 00011037028000042749

Per gli edifici sopracitati è stata emessa conseguentemente un'ordinanza comunale di inagibilità n. 137 Reg. Ord. Sindacali in data 08/10/2012 (vedasi allegati Elaborato 3a).

E' stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di tecnico abilitato (vedasi allegati Elab. 3a) da cui emerge quanto segue:

Per l'edificio classificato F3 (ex essiccatoio), viene rilevato uno.... **“Stato di danno 3 - danno compreso tra danno grave e danno gravissimo”.... una Vulnerabilità media e un Livello operativo pari a E1.**

Per l'edificio classificato C2 (casella), viene rilevato uno.... **“Stato di danno 2 - danno compreso tra danno significativo e danno grave”.... una Vulnerabilità media e un Livello operativo pari a E0..**

Dato lo stato di danneggiamento degli edifici rilevati a seguito del sisma del 2012, la proprietà dei beni richiede di poter delocalizzare tali edifici in area agricola della medesima proprietà sita in Comune di San Pietro al fine di ricostruirli, in un unico edificio a parità di superficie utile lorda, ed in accorpamento al corpo aziendale già esistente, e collegato ai terreni agricoli della medesima proprietà ubicati nel medesimo comune.

Il Comune di Galliera, a tal proposito, nell'ambito dell'adozione del secondo stralcio del Piano di Ricostruzione, con delibera consiliare n. 69 del 18/12/2013 ha a sua volta rimosso il vincolo conservativo nei due edifici trattati, prevedendone già la delocalizzazione nel comune di San Pietro in Casale come sopra citato.

Resta inteso che i Comuni interessati, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno perfezionare gli atti assumendo idonei provvedimenti atti al trasferimento dei diritti edificatori connessi agli edifici citati ed all'asservimento di inedificabilità dei terreni in Comune di Galliera per la quota trasferita in Comune di San Pietro in Casale.

I terreni su cui si chiede la ricostruzione della superficie delocalizzata sono contraddistinti catastalmente al Foglio 24, parte del mappale 2, al margine nord dell'attuale centro aziendale (corte n. 567); tali terreni sono classificati nel PSC e nel RUE come "*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*", inserito in "*Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale*" disciplinati dall'art. 33 del RUE.

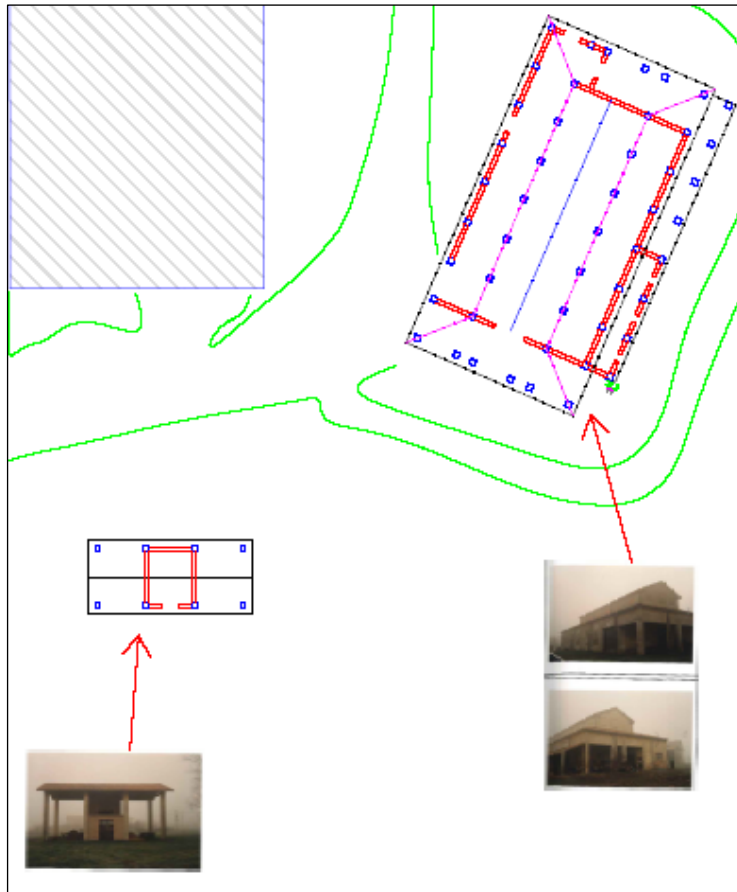
Di seguito si riporta una rappresentazione ricognitiva degli edifici da delocalizzare e dei terreni su cui si richiede la ricostruzione, con la rappresentazione fotografica e localizzativa degli stessi oltre agli stralci planimetrici catastali e del RUE vigenti nel Comune di Galliera e San Pietro in Casale.



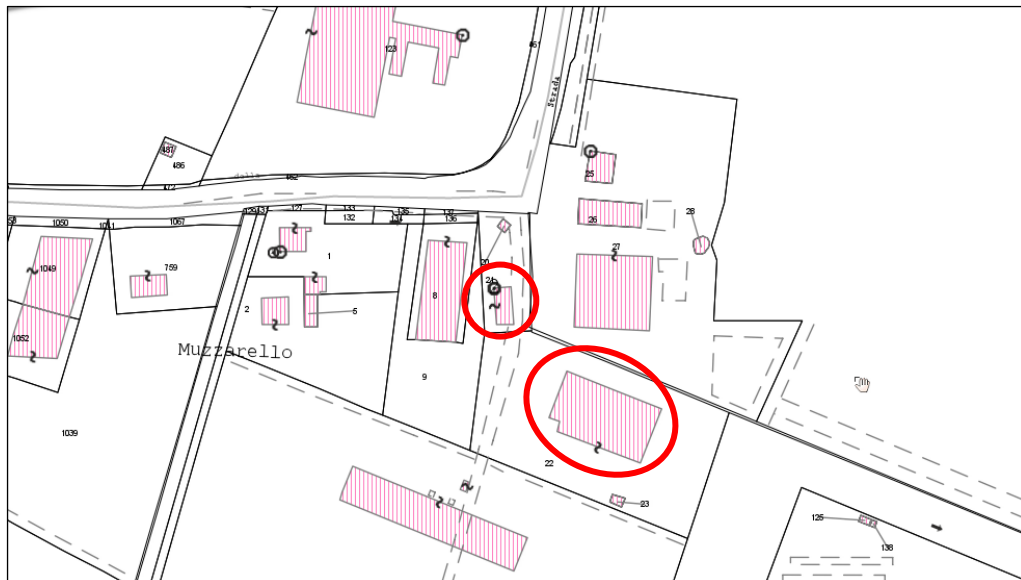
**Vista aerea della corte in cui insistono i fabbricati da delocalizzare dal Comune di Galliera**



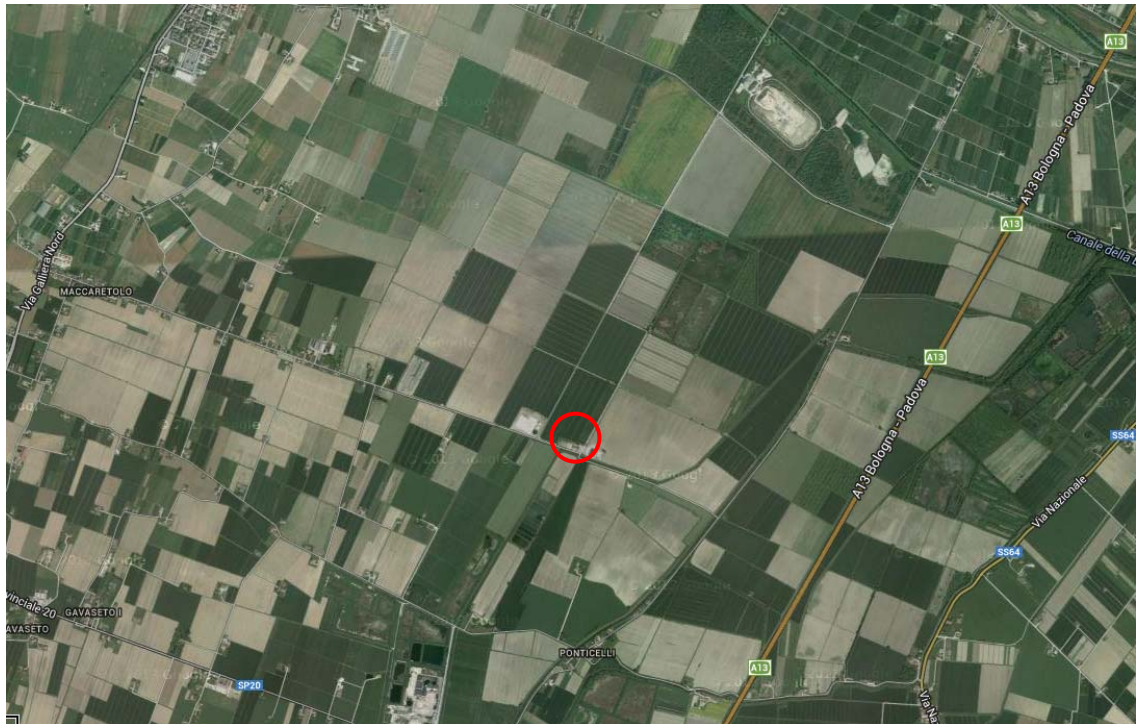
**Particolare vista aerea edifici da delocalizzare dal Comune di Galliera**



Fotografie e piante edifici da de localizzare dal Comune di Galliera



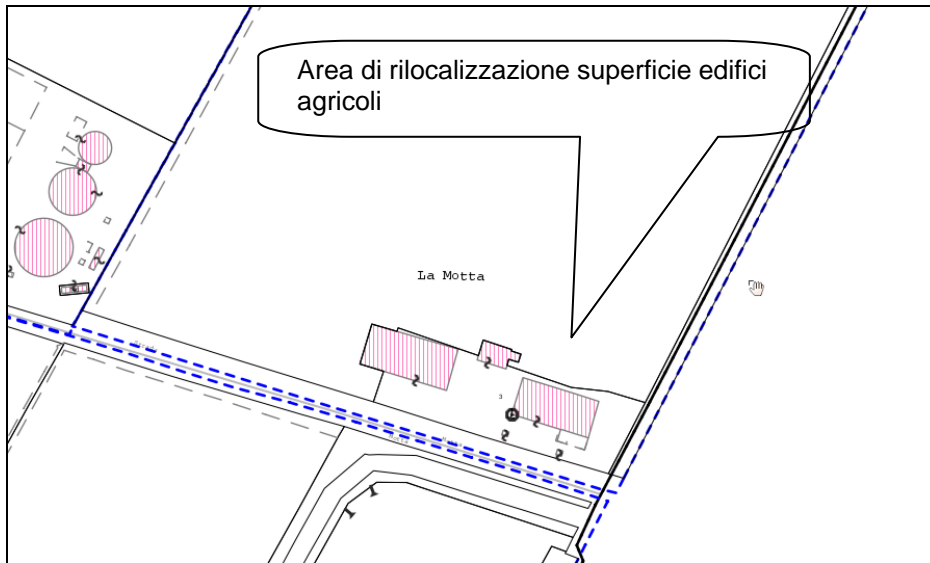
Estratto planimetrico catastale edifici da de localizzare dal Comune di Galliera  
Foglio 52 Mappale 21 e 22



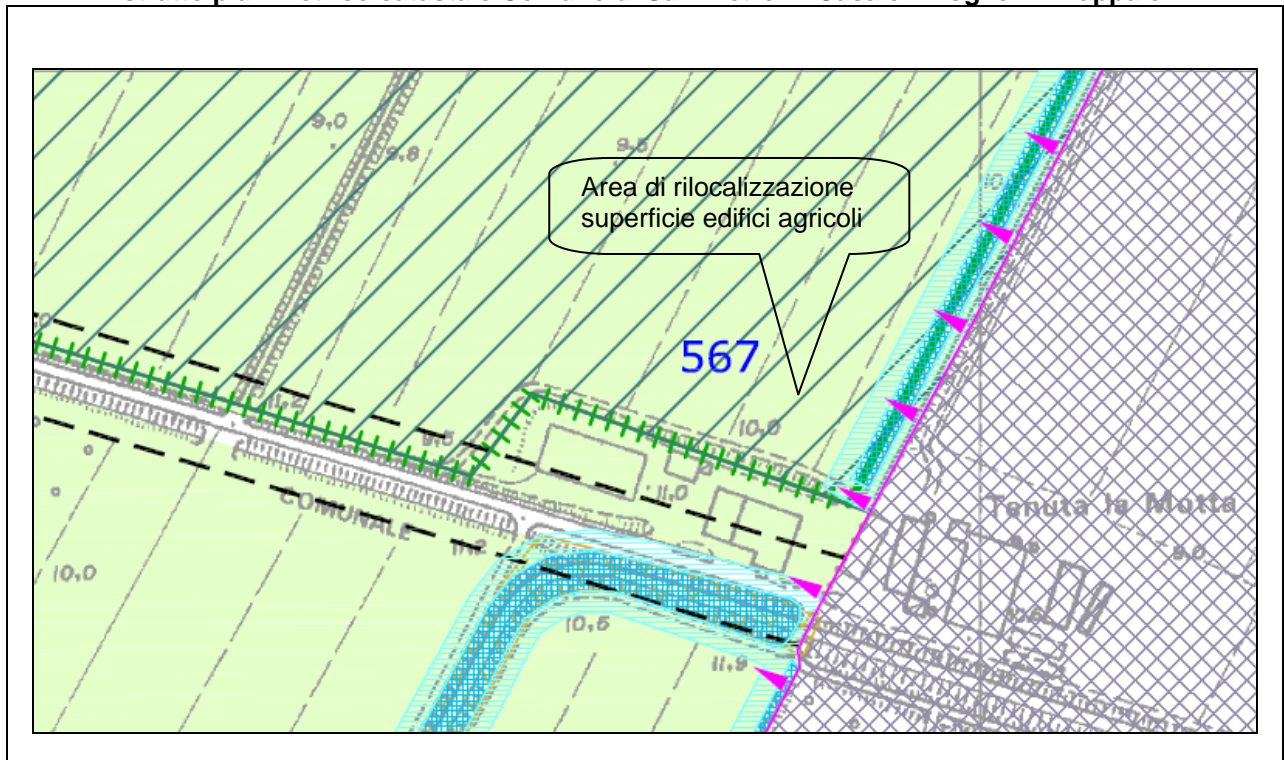
**Vista aerea della corte su cui rilocalizzare la superficie degli edifici agricoli  
in Comune di San Pietro in Casale**



**Particolare vista aerea della corte su cui rilocalizzare la superficie degli edifici agricoli  
in Comune di San Pietro in Casale**



**Estratto planimetrico catastale Comune di San Pietro in Casale – Foglio 24 Mappale 2**



**Estratto planimetrico di RUE comune di San Pietro in Casale – Tavola 1**



### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La proposta di trasferire edifici rurali facenti parte di un corpo aziendale ubicato in Comune di Galliera, è ritenuta accoglibile, considerando che gli stessi vengono localizzati in accorpamento al centro aziendale già esistente a servizio dei restanti terreni agricoli siti in comune di San Pietro in Casale.

Tale previsione inoltre, associata al vincolo di inedificabilità che viene costituito ai terreni di provenienza, anche in base al Piano di Ricostruzione adottato dal Comune di Galliera che prevede la delocalizzazione di tali edifici, non costituisce di fatto, un incremento di possibilità edificatorie per la proprietà aziendale.

Si prevede inoltre che la ricostruzione degli edifici dovrà avvenire mediante un inquadramento progettuale ed inserimento piano volumetrico ed ambientale del nuovo edificio con riferimento all'intera corte ed al contesto rurale di riferimento.

Considerando altresì che il sito interessato dalla ricostruzione è prossimo ad aree indicate dalla Tav. 3 del PSC come siti di epoca romana e medievale indiziati, si richiede che, preliminarmente all'inizio dei lavori, venga data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per gli eventuali sondaggi preliminari.

La modifica quindi è ritenuta coerente in termini urbanistico edilizi.

Dovranno comunque essere assunti, in via preliminare al rilascio dei titoli abilitativi, gli idonei provvedimenti o acquisiti gli atti di asseverazione di inedificabilità del terreno di provenienza, necessari al trasferimento di edificabilità connessa agli edifici citati.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale del PSC e del RUE.

### ***Proposta di variante (normativa)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 33 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma correlata al Piano di Ricostruzione con cui si prevede, sui terreni come sopra catastalmente individuati ed ubicati a margine della corte esistente (n. 567), la possibilità di ricostruzione, previa delocalizzazione, degli edifici siti in Comune di Galliera, con l'indicazione delle rispettive superfici, modalità attuative e prescrizioni costruttive.

La corrispondente modifica normativa è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 2

### **Relazione – indagine conoscitiva**

La presente modifica riguarda un edificio in ambito rurale ubicato in via Asia n. 589, classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio come tipologia “B2”, (*Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate*, per il quale è ammesso un intervento di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”. L’edificio è inserito in “*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*”, disciplinato dall’art. 29 del PSC e art. 32 del RUE ed ubicato all’interno della fascia di rispetto stradale.

Per l’edificio, interessato dagli eventi sismici del maggio 2012, è stato effettuato un sopralluogo di Tecnici della Protezione Civile in data 4/4/2013 che evidenziava l’inagibilità dell’edificio con esito “C”, a seguito del quale era stata emessa un’ordinanza comunale n. 27 in data 8/4/2013.

Successivamente, a seguito di sopralluogo da parte dei tecnici dell’U.R.S.I, (Ufficio per la Ricostruzione Sismica) dell’Unione Reno Galliera, è stata rivista la classificazione d’inagibilità con esito “E”, e conseguente ordinanza di inagibilità n. 41 del 27/5/2013 (vedasi allegati Elaborato 3).

E’ stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di tecnico abilitato (vedasi allegato Elaborato 3) da cui emerge che l’edificio “... *riporta lesioni gravissime in maniera diffusa su tutti i livelli...* con definizione di una **vulnerabilità media**, di uno **stato di danno 4** (*danno superiore a danno gravissimo*) ed un **livello operativo E3**.

L’edificio, come detto, è ubicato all’interno della fascia di rispetto stradale, ed il vincolo conservativo citato non consente il recupero dello stesso con l’intervento di restauro e risanamento conservativo e quindi nella medesima area di sedime.

La richiesta prevede quindi di poter de localizzare e ricostruire l’edificio all’esterno della fascia di rispetto citata, in aderenza alla corte esistente, con analoga sagoma plano volumetrica e riproposizione delle caratteristiche formali e funzionali; a parità di superficie utile lorda esistente rispettivamente per usi abitativi e per servizi.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva dell’edificio di cui trattasi, con la rappresentazione fotografica e localizzativa dell’edificio oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



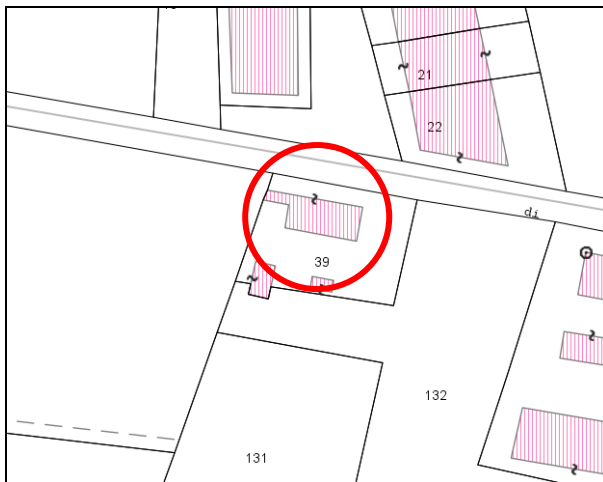
Vista aerea della corte



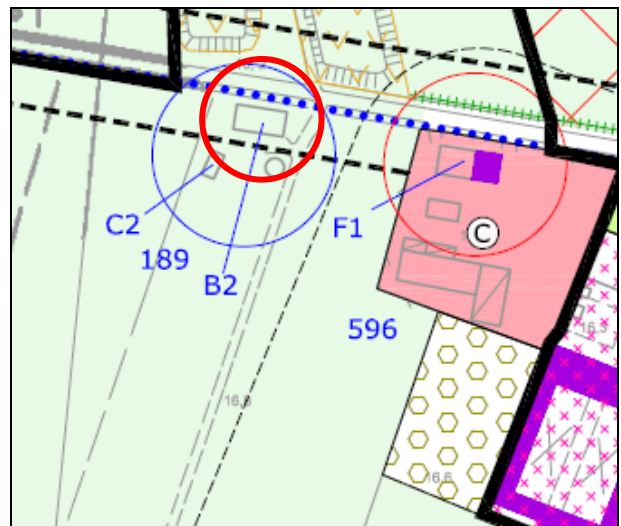
Particolare vista aerea della dell'edificio da delocalizzare



Fotografia edificio



Estratto catastale: F. 55, mapp. 39 sub 3 e 4



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La proposta di revisione del vincolo all'edificio apposto dal RUE e la delocalizzazione è considerata accoglibile, rilevando che non costituisce di fatto un incremento di possibilità edificatorie (viene vincolato il rispetto della superficie utile lorda esistente) e la sua ricostruzione consente di allontanare l'edificio dalla sede stradale di via Asia senza modificare sostanzialmente l'impianto tipologico della corte e le sue caratteristiche morfologiche e costruttive.

La modifica quindi è ritenuta comunque coerente in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale rispetto a quanto già previsto dal PSC e dal RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma.

Viene altresì modificata la cartografia con la revisione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 3

### **Relazione – indagine conoscitiva**

La variante riguarda una corte rurale identificata nel RUE con il numero 233 sita in via Rubizzano n. 2524, comprendente tre edifici uno dei quali interessato da gravi danni dal sisma del 20 e 29 maggio 2012; la corte è inserita in “*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – art. 32 del RUE*” ubicata al limite sud del territorio comunale.

La corte fa parte di un fondo agricolo ed è inclusa dal RUE fra le “*Corti di valore di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui*” ed è costituita da tre edifici di cui un magazzino di recente costruzione (non classificato) e gli altri due così classificati:

- Edificio abitativo: tipologia “*B1- Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)*” con intervento ammissibile di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”;
- Edificio stalla-fienile: “*C3 – Stalle e fienili 900teschi storicizzati*” con intervento ammissibile di “*Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)*”;

Il fabbricato interessato dal presente piano è quello abitativo, per il quale è stata redatta una Scheda Aedes n. 00011037055000041856 che evidenzia l'inagibilità degli stessi con esito “E”, a seguito del quale è stata emessa un'ordinanza comunale di inagibilità n. 63 in data 26/05/2012 (vedasi allegati Elaborato 3).

E' stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di tecnico abilitato (vedasi allegato Elaborato 3) da cui emerge quanto segue.

Per l'edificio a uso abitativo la perizia descrive i danni strutturali ed evidenzia che “*...l'edificio in esame nella sua totalità ha subito gravi danni*” e “*Queste condizioni, secondo la tabella 3 dell'Ordinanza 86/2012 e ssmii classificano il danno come uno **stato di danno 4 superiore al danno gravissimo***”.

Conclude poi la perizia che l'edificio presenta un “**Grado alto di carenze**” con “**Vulnerabilità alta**” ed un “**livello operativo E3**”.

Per tale tipologia di fabbricato B1, in funzione della classificazione di cui all'art. 21.3, il RUE, fermo restando la possibilità del mantenimento delle funzioni agricole esistenti, prevede le seguenti possibilità di trasformazione (per fini non agricoli) secondo quanto previsto dall'allegato 2 del RUE medesimo e precisamente:

- Per l'edificio abitativo “**B1**” ”:

*<<In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincoli di superficie; sono ammesse 3 unità abitative purchè aventi una SU minima di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).*

*Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.*

*Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.*

*Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.>>*

La richiesta prevede la demolizione e ricostruzione del fabbricato con la sua rotazione di 90° sulla medesima area di sedime, e con lievi modifiche alla sagoma piano volumetrica con particolare riferimento alla copertura le cui falde, attualmente sfalsate e con inclinazioni diverse,, vengono regolarizzate in un unico colmo

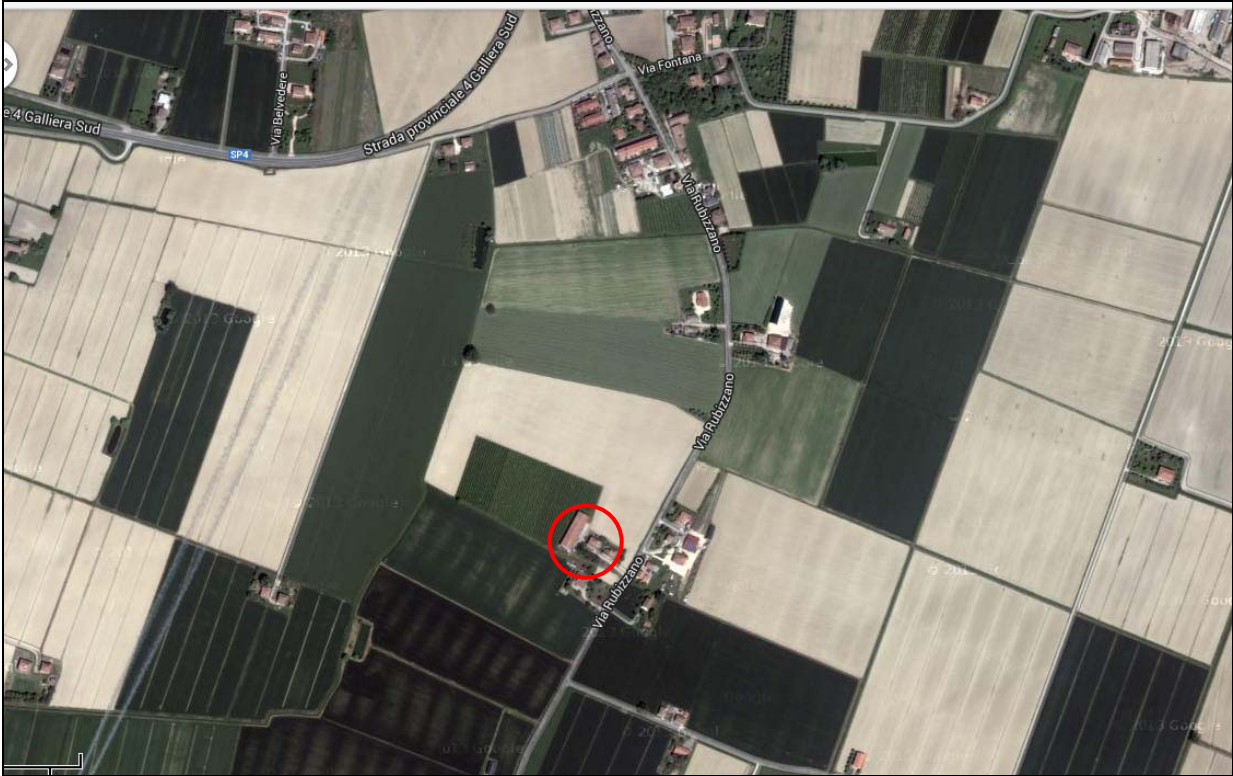
La modifica dell'orientamento dei fronti principali dell'edificio, consente di meglio sfruttare l'irraggiamenti solare a fini energetici.

La finalità che si pone la variante e l'istanza del privato è quella di consentire la demolizione dell'edificio e ricostruirlo nella medesima corte ma con le variazioni di rotazione sopradescritta il

tutto a parità di superfici lorde e per usi che potranno essere sia agricoli che eventualmente urbani (abitazioni ed accessori), secondo le possibilità di recupero già consentita per gli edifici classificati dal RUE per la corrispondente tipologia di vincolo.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva della corte e dell'edificio interessato, con la loro rappresentazione fotografica e localizzativa oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



Vista aerea della corte

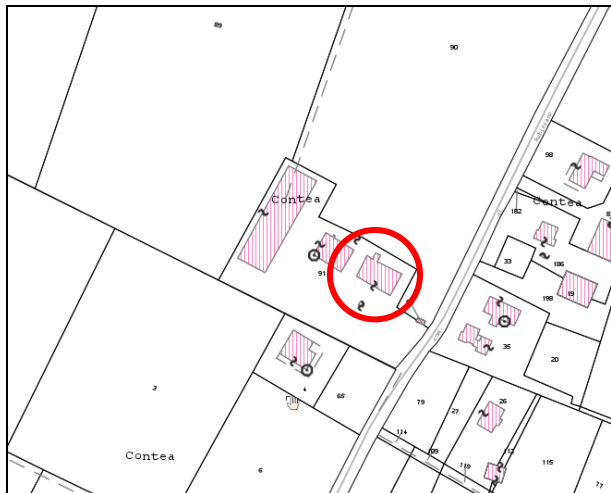


Particolare vista aerea della dell'edificio da ricostruire

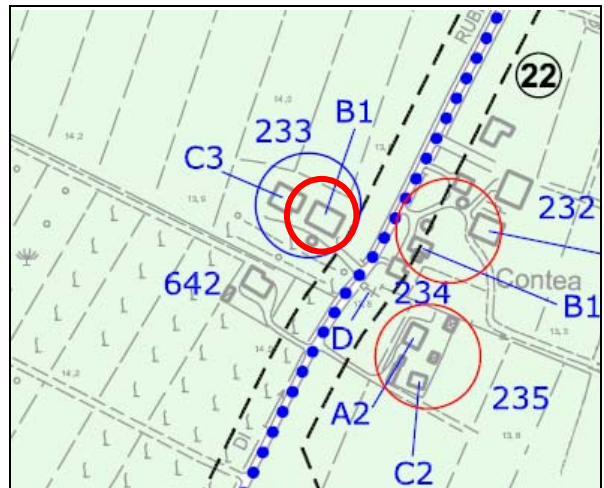




Fotografia edificio



Estratto catastrale: F. 76, mapp. 91 sub 2



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La richiesta da parte del privato di rimozione del vincolo di RUE sull'edificio e la proposta della sua ricostruzione nell'ambito della medesima corte, è valutata positivamente, oltre che per la presa d'atto delle condizioni di gravità strutturali degli edifici e quindi della loro inagibilità, anche perché consente di realizzare un edificio pienamente rispondente alle norme di carattere sismico che relativamente agli impianti tecnologici.

La ricostruzione, inoltre, consente di orientare correttamente l'edificio rispetto all'irraggiamento solare e comunque non modifica sostanzialmente l'impianto tipologico della corte.

Si prevede che la ricostruzione potrà avvenire a parità di superficie utile lorda con mantenimento delle medesime funzioni agricole, fermo restando l'eventuale possibilità di adeguamento di superficie abitativa secondo quanto previsto dalla normativa agricola del RUE vigente.

In caso di riconversione ad usi non più agricoli, potranno essere realizzate superfici ed unità abitative secondo le possibilità di recupero dell'edificio classificato già stabilite dall'allegato 2 del RUE.

La modifica quindi è ritenuta comunque coerente anche in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale secondo quanto già indicato dalle previsioni di PSC e di RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo uno specifico paragrafo in cui si prevede la possibilità di ricostruzione con rotazione sulla stessa area di sedime all'interno della corte dell'edificio di cui trattasi a parità di superficie utile lorda, individuando i parametri di riferimento, modalità attuative, caratteristiche tipologiche e architettoniche di riferimento.

Viene altresì modificata la cartografia con la revisione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 4

### **Relazione – indagine conoscitiva**

La variante riguarda la revisione di un vincolo di un edificio ubicato in una corte rurale (parte di un fondo agricolo), identificata nel RUE con il numero 109 sita in via San Benedetto n. 3998, comprendente due edifici uno dei quali interessato da gravi danni dal sisma del 20 e 29 maggio 2012; la corte è inserita in “*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – art. 33 del RUE*” ubicata al limite sud-ovest del territorio comunale.

Nella corte sono presenti due edifici classificati dal RUE come segue:

- Edificio abitativo: tipologia “*B1- Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)*” con intervento ammissibile di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”;
- Edificio stalla-fienile: “*C1 – Fienile, stalle-fienili*” con intervento ammissibile di “*Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)*”;

Nella cartografia di RUE è inoltre indicato un manufatto classificato “*K – Edifici incongrui con le tipologie storiche*” che non è più presente.

Il fabbricato interessato dal presente piano è quello ad uso stalla-fienile con vincolo C1, , per il quale a seguito di richiesta di inagibilità presentata in data 18/10/2013 e perizia asseverata, è stata redatta una Scheda Aedes da parte di tecnico abilitato n. 00011037055000041856 che evidenzia l'inagibilità degli stessi con esito “E”, a seguito del quale è stata emessa un'ordinanza comunale di inagibilità n. 90 in data 12/11/2013 (vedasi allegati Elaborato 3).

Dalla perizia asseverata da parte di tecnico abilitato (vedasi allegato Elaborato 3) cui emerge quanto segue.

Per il fabbricato danneggiato dal sisma la perizia descrive i danni strutturali ed evidenzia uno **stato di danno 4 superiore al danno gravissimo. Vulnerabilità media e livello operativo E3.**

Per tale tipologia di fabbricato C1, in funzione della classificazione di cui all'art. 21.3, il RUE, fermo restando la possibilità del mantenimento delle funzioni agricole esistenti, prevede le seguenti possibilità di trasformazione (per fini non agricoli) secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE medesimo e precisamente:

- Per l'edificio stalla-fienile “*C1*” ”:

*<<In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).*

*Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.*

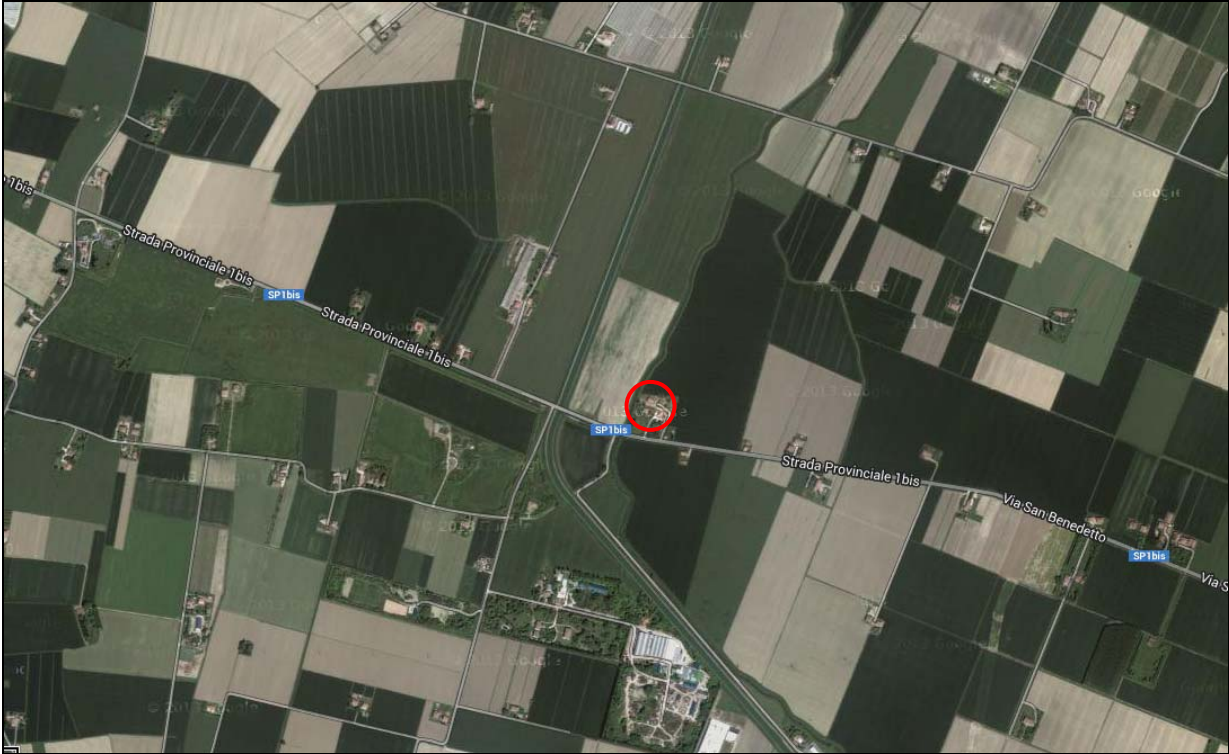
*Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.*

*Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.>>*

La finalità che si pone la variante e l'istanza del privato è quella di consentire la demolizione dell'edificio e ricostruirlo nella medesima corte, con la stessa superficie e volumetria e sulla stessa area di sedime e per usi che potranno essere sia agricoli che eventualmente urbani (abitazioni ed accessori), secondo le possibilità di recupero già consentita per gli edifici classificati dal RUE per la corrispondente tipologia di vincolo.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva della corte e dell'edificio interessato, con la loro rappresentazione fotografica e localizzativa oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



Vista aerea della corte



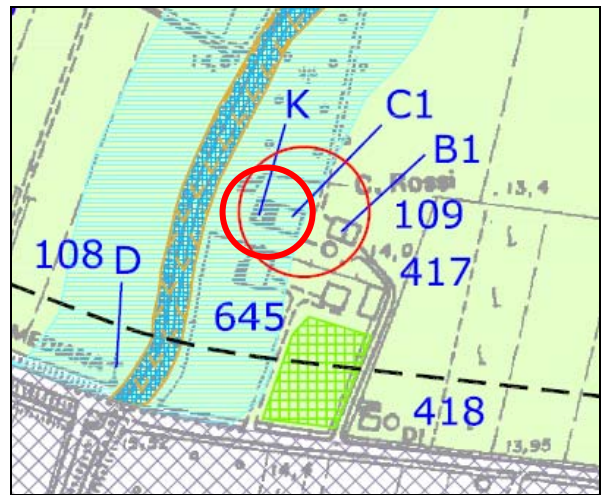
Particolare vista aerea dell'edificio da ricostruire



Fotografia edificio



Estratto catastale: F. 52, mapp. 181 sub 3



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La richiesta da parte del privato di rimozione del vincolo di RUE sull'edificio e la proposta della sua ricostruzione nell'ambito della medesima corte, è valutata positivamente, oltre che per la presa d'atto delle condizioni di gravità strutturali degli edifici e quindi della loro inagibilità, anche perché consente di realizzare un edificio pienamente rispondente alle norme di carattere sismico che relativamente agli impianti tecnologici.

La ricostruzione, la ricostruzione avverrà sulla stessa area di sedime, con uguale superficie lorda e medesima tipologia planovolumetrica..

Si prevede che la ricostruzione potrà avvenire a parità di superficie utile lorda con mantenimento delle medesime funzioni agricole secondo quanto previsto dalla normativa agricola del RUE vigente.

La modifica quindi è ritenuta comunque coerente anche in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale secondo quanto già indicato dalle previsioni di PSC e di RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma.

Viene altresì modificata la cartografia con la revisione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 5

### **Relazione – indagine conoscitiva**

La presente variante riguarda un edificio in ambito rurale ubicato in via Giovecca n. 1136, classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio come tipologia “B2”, (*Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate*, all'interno della corte n. 55, per il quale è ammesso un intervento di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”. L'edificio è inserito in “*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*”, disciplinato dall'art. 29 del PSC e art. 32 del RUE.

L'edificio è altresì ricompreso in parte all'interno di una fascia di tutela fluviale dello scolo di bonifica Crevenzosa, e in una “*Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale*”

Per l'edificio, interessato dagli eventi sismici del maggio 2012, è stata redatta una Scheda Aedes n. 00011037055000040607 che evidenzia l'inagibilità degli stessi con esito “E”, a seguito del quale è stata emessa un'ordinanza comunale di inagibilità n. 41 in data 23/05/2012, confermata dal Comune con nota prot. 11685 del 09/08/2012 (vedasi allegati Elaborato 3).

Il tecnico, in sede di perizia ha compilato una ulteriore scheda Aedes, con la quale viene confermato l'esito di inagibilità di tipo “E”.

La perizia redatta, (vedasi allegato Elaborato 3) pone in evidenza che “*Il fabbricato riporta lesioni gravissime in maniera diffusa su tutti i livelli*” per cui “*data la gravità delle lesioni ..... è necessaria una Demolizione con successiva ricostruzione della struttura*”; dalla stessa emerge altresì che l'edificio riporta uno **stato di danno 4** (*danno superiore a danno gravissimo*) “con **vulnerabilità alta** e un **livello operativo E3**.”

L'edificio, come detto, è ubicato all'interno della fascia di tutela, ed il vincolo conservativo citato non consente il recupero dello stesso con l'intervento di restauro e risanamento conservativo e quindi nella medesima area di sedime.

La richiesta prevede quindi di poter ricostruire l'edificio trasladolo all'esterno della fascia di tutela fluviale, all'interno della stessa corte, con analoga sagoma piano volumetrica e riproposizione delle caratteristiche formali e funzionali; a parità di superficie utile lorda esistente rispettivamente per usi abitativi e per servizi.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva dell'edificio di cui trattasi, con la rappresentazione fotografica e localizzativa dell'edificio oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



Vista aerea della corte

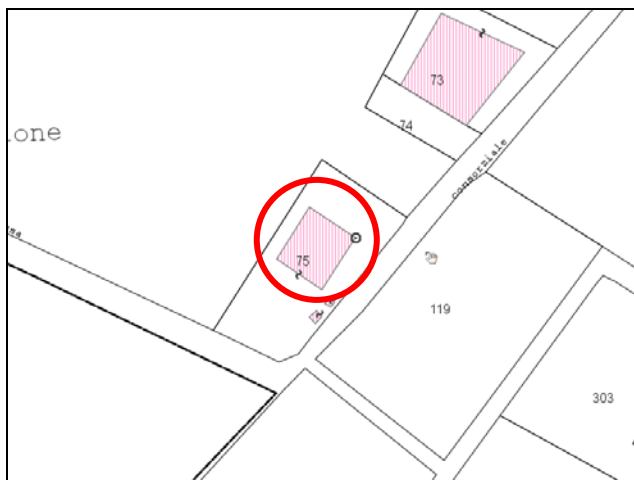


Particolare vista aerea della dell'edificio da delocalizzare

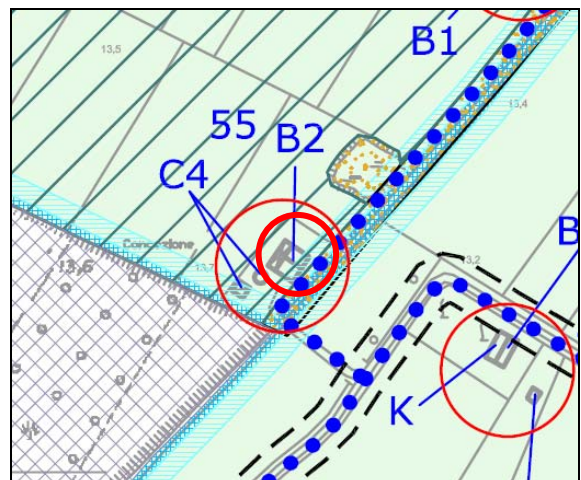




Fotografia edificio



Estratto catastale: F. 2, mapp. 75 sub 2 e 3



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La proposta di revisione del vincolo all'edificio apposto dal RUE e la traslazione in arretramento al di fuori della fascia di tutela fluviale, è considerata accoglibile, rilevando che non costituisce di fatto un incremento di possibilità edificatorie (viene vincolato il rispetto della superficie utile lorda esistente) e la sua ricostruzione consente appunto di allontanare l'edificio dalla tutela fluviale individuata dal PSC e dal RUE, e senza modificare sostanzialmente l'impianto tipologico della corte e le sue caratteristiche morfologiche e costruttive.

In caso di riconversione ad usi non più agricoli, potranno essere realizzate superfici ed unità abitative secondo le possibilità di recupero dell'edificio classificato già stabilite dall'allegato 2 del RUE.

La modifica quindi è ritenuta comunque coerente in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale rispetto a quanto già previsto dal PSC e dal RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma.

Viene altresì modificata la cartografia con la revisione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 6

### **Relazione – indagine conoscitiva**

La presente modifica riguarda un edificio in ambito rurale ubicato in località Cantone, via Coronella n. 1502/A, classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio come tipologia “B2”, (*Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate*, per il quale è ammesso un intervento di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”. L’edificio è inserito in “*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*”, disciplinato dall’art. 29 del PSC e art. 32 del RUE ed ubicato all’interno della fascia di rispetto della strada provinciale n. 12, Basso Reno.

Per l’edificio, interessato dagli eventi sismici del maggio 2012, è stato effettuato un sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco in data 25/5/2012, a seguito del quale era stata emessa ordinanza di sgombero n. 64 del 26/5/2012;

Successivamente a seguito di un ulteriore sopralluogo da parte di Tecnici della Protezione Civile è stata emessa scheda Aedes n. 00011003705500006212 in data 14/6/2012 che evidenzia l’inagibilità dell’edificio con esito “E”, a seguito del quale era stata emessa un’ordinanza comunale di inagibilità n. 126 in data 3/7/2012 (vedasi allegati Elaborato 3).

E’ stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di tecnico abilitato (vedasi allegato Elaborato 3) da cui emerge che per l’edificio viene definizione di una **vulnerabilità media**, di uno **stato di danno 3** (*danno compreso tra “danno grave” e “danno gravissimo”*) ed un **livello operativo E1**.

L’edificio pur tipo logicamente riconducibile ad una abitazione rurale è in realtà destinato a magazzino/deposito a servizio dell’azienda agricola e, come detto, è ubicato all’interno della fascia di rispetto stradale; il vincolo conservativo citato non consente il recupero dello stesso con l’intervento di restauro e risanamento conservativo e quindi nella medesima area di sedime.

La richiesta prevede quindi di poter rilocalizzare e ricostruire l’edificio all’esterno della fascia di rispetto citata, pur nell’ambito della medesima area cortiliva, con modifica della sagoma piano volumetrica a parità di superficie utile lorda esistente (mq 384,09) e sempre ad uso magazzino/deposito agricolo.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva dell’edificio di cui trattasi, con la rappresentazione fotografica e localizzativa dell’edificio oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



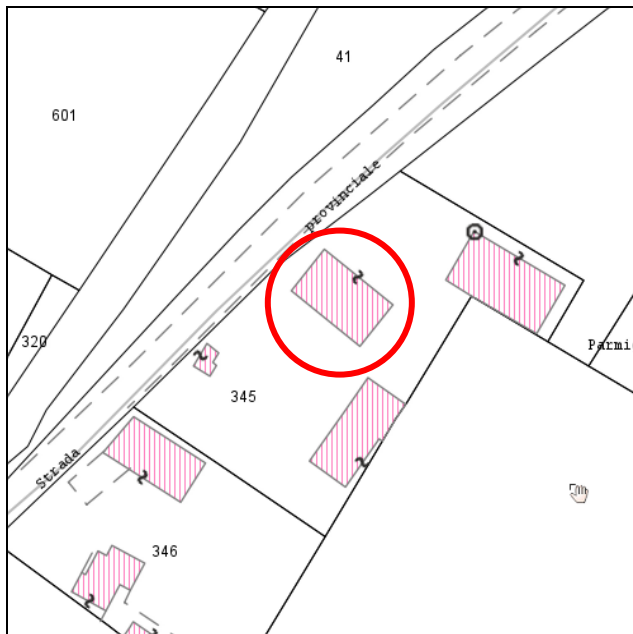
Vista aerea della corte



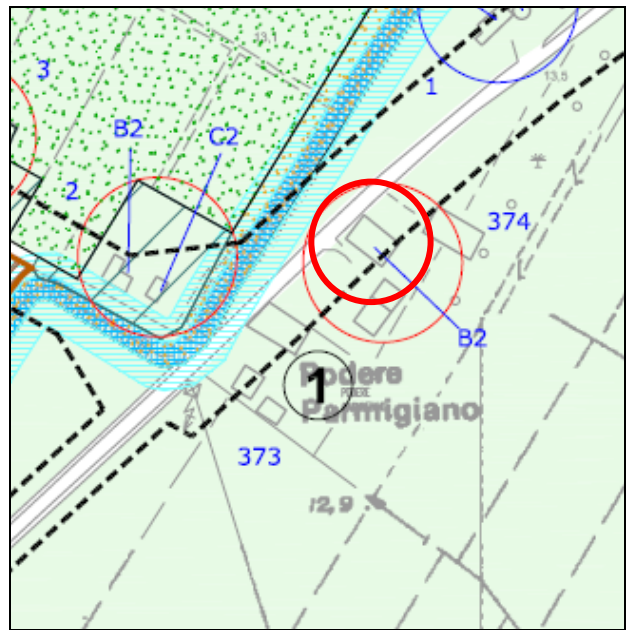
Particolare vista aerea della dell'edificio da delocalizzare



Fotografia edificio



Estratto catastrale: F. 1, mapp. 345 sub 6



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La proposta di revisione del vincolo all'edificio apposto dal RUE e la delocalizzazione è considerata accoglibile, rilevando che non costituisce di fatto un incremento di possibilità edificatorie (viene vincolato il rispetto della superficie utile lorda esistente ad uso magazzino/deposito agricolo) e la sua ricostruzione consente di allontanare l'edificio dalla sede stradale di via Coronella.

La modifica quindi è ritenuta coerente in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide sul dimensionamento complessivo residenziale rispetto a quanto già previsto dal PSC e dal RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma.

Viene altresì modificata la cartografia con la revisione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## VARIANTE N. 7

### **Relazione – indagine conoscitiva**

Riguarda un edificio in ambito rurale ubicato in via Stagni n. 537, classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio come tipologia “B1”, (*Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)*), per il quale è ammesso un intervento di “*Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)*”. L’edificio è inserito in “*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*”, disciplinato dall’art. 29 del PSC e art. 32 del RUE ed ubicato all’interno della fascia di rispetto stradale.

Per l’edificio, interessato dagli eventi sismici del maggio 2012, a seguito di redazione di perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, è stato effettuato un sopralluogo di Tecnici dell’Ufficio URSI dell’Unione Reno Galliera e, a seguito del relativo parere di inagibilità paragonabile all’esito “E” delle schede Aedes, è stata emessa un’ordinanza comunale n. 25 in data 13/03/2014 di inagibilità con obbligo del ripristino delle condizioni di sicurezza dell’edificio.

La citata perizia asseverata (vedasi allegato Elaborato 3b) rileva che l’edificio “... *riporta lesioni gravissime in maniera diffusa su tutti i livelli...con definizione di una **vulnerabilità alta**, di uno **stato di danno 3** (danno superiore al “danno grave” e inferiore o uguale al “danno gravissimo”, ed un **livello operativo E2**.*

L’edificio, come detto, è ubicato all’interno della fascia di rispetto stradale, ed il vincolo conservativo citato non consente il recupero dello stesso con l’intervento di restauro e risanamento conservativo e quindi nella medesima area di sedime.

La richiesta prevede quindi di poter de localizzare e ricostruire l’edificio all’esterno della fascia di rispetto citata, ma nell’ambito della corte esistente, con analoga sagoma plano volumetrica e riproposizione delle caratteristiche formali e funzionali, a parità di superficie utile lorda esistente rispettivamente per usi abitativi e per servizi.

Di seguito si riporta una scheda ricognitiva dell’edificio di cui trattasi, con la rappresentazione fotografica e localizzativa dell’edificio oltre allo stralcio planimetrico del RUE vigente.

La corte e l'edificio di riferimento sono contrassegnati con cerchio rosso.



**Vista aerea della corte**

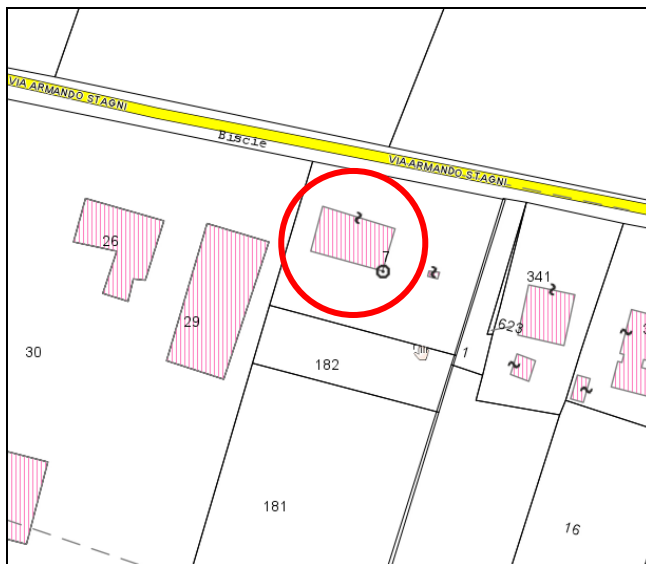
**Particolare vista aerea della dell’edificio da delocalizzare**



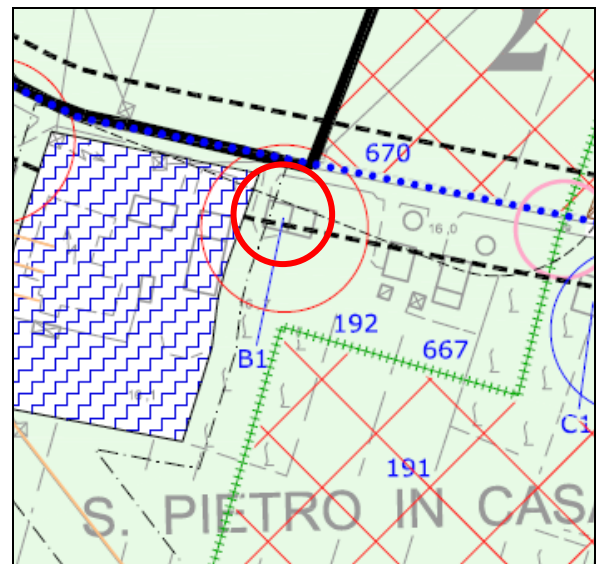




Fotografia edificio



Estratto catastrale: F. 66, mapp. 7 sub 4, 5, 6, 7



Estratto planimetrico RUE

### ***Valutazione della proposta e motivazione della variante***

La proposta di revisione del vincolo all'edificio apposto dal RUE e la delocalizzazione è considerata accoglibile, rilevando che non costituisce di fatto un incremento di possibilità edificatorie (viene vincolato il rispetto della superficie utile lorda esistente) e la sua ricostruzione consente di allontanare l'edificio dalla sede stradale di via Stagni senza modificare sostanzialmente l'impianto tipologico della corte e le sue caratteristiche morfologiche e costruttive.

In caso di riconversione ad usi non più agricoli, potranno essere realizzate superfici ed unità abitative secondo le possibilità di recupero dell'edificio classificato già stabilite dall'allegato 2 del RUE.

La modifica quindi è ritenuta comunque coerente in termini urbanistico edilizi.

Si rileva altresì che la presente variante non incide in modo significativo sul dimensionamento complessivo residenziale rispetto a quanto già previsto dal PSC e dal RUE.

### ***Proposta di variante (normativa e cartografica)***

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 21.3 della normativa urbanistico edilizia del RUE, inserendo una specifica norma.

Viene altresì modificata la cartografia con la rimozione del vincolo per l'edificio in oggetto.

La corrispondente modifica normativa e cartografica è riportata in calce al presente documento.

## ***STRALCI MODIFICHE NORMATIVE***

**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 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. 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 fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" 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 di dell'edificio nel contesto ambientale e territoriale circostante 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.*

## **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 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).

#### **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     | = | <i>Intervento:</i> <u>Restauro e risanamento conservativo tipo A</u> (RC-A)<br><i>USI:</i> UC22, UC24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Edificio classificato B1     | = | <i>Intervento:</i> <u>Restauro e risanamento conservativo tipo B</u> (RC-B)<br><i>USI:</i> UC22, UC24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Edificio classificato R/B1   | = | <i>Intervento:</i> <u>Ripristino tipologico</u> (RT)<br><i>USI:</i> UC22, UC24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Edificio classificato F2     | = | <i>Intervento:</i> <u>Restauro e risanamento conservativo tipo A</u> (RC-A)<br><i>USI:</i> UA1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Edificio classificato R/D    | = | <i>Intervento:</i> <u>Ripristino tipologico</u> (RT)<br><i>USI:</i> UC24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Edifici di nuova costruzione | = | <i>Intervento:</i> <u>Nuova costruzione</u> (NC)<br><i>USI:</i> UC22, UC24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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           |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Capacità edificatoria</u> per le nuove costruzioni: 4.000 mq di Superficie Complessiva</li> <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 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 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).

### 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 parti 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 modifica-                                                                                                                                                                                              |

|                                                             |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | zioni 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:<br>- P1 (5mq ogni 27 mq di SU) da monetizzare<br>- P3 (vedi Abaco Allegato 2) da realizzare |

**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.*

**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 corri-

*spondente 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 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.*

### **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,.*

### **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 Rico-*

*struzione, 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 piano 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.*

#### **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.*

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:*

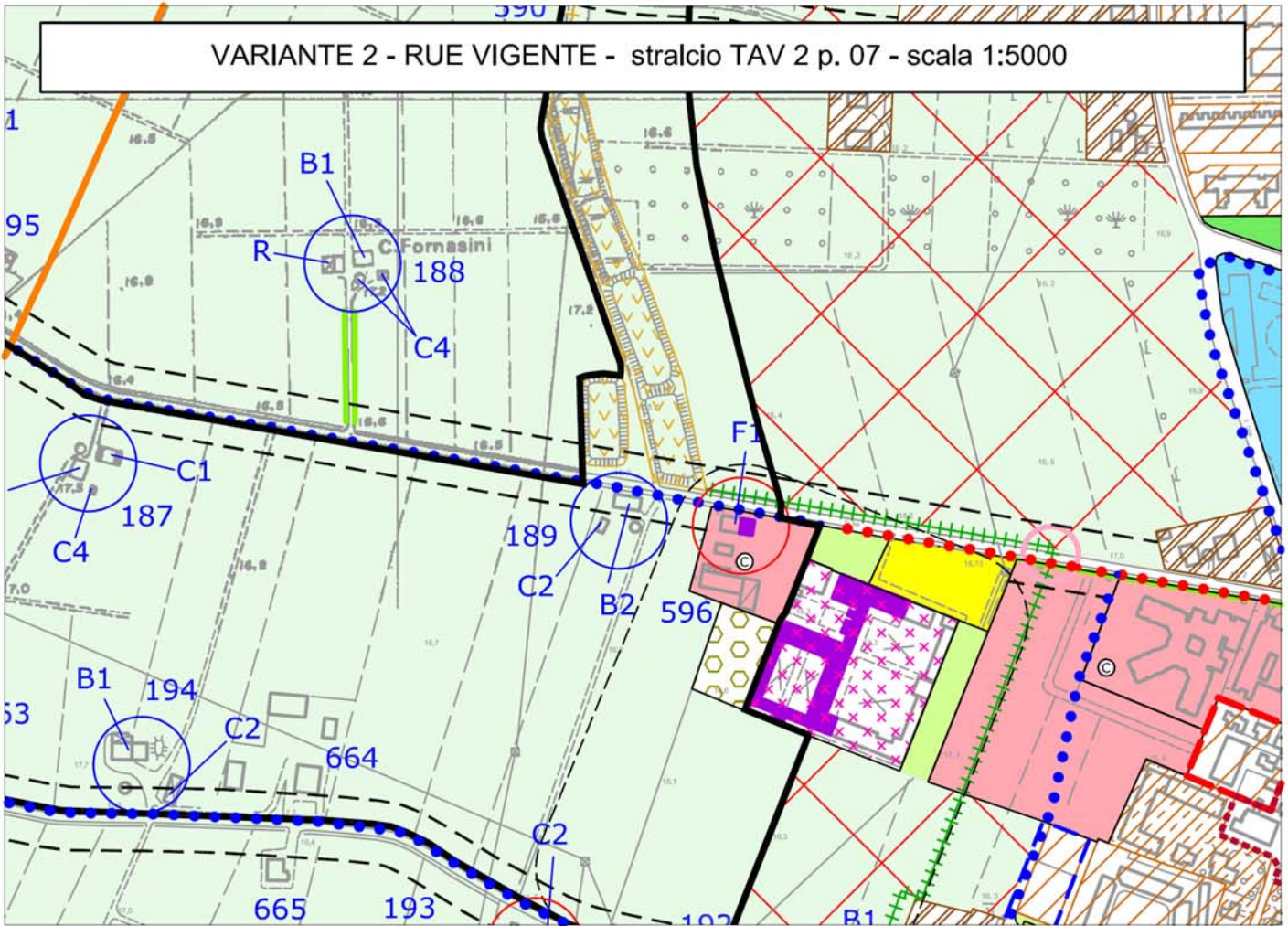
- *Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con delocalizzazione;*
- *Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;  
20 metri dalla strada via Stagni*
- *Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;*

*Condizioni particolari:*

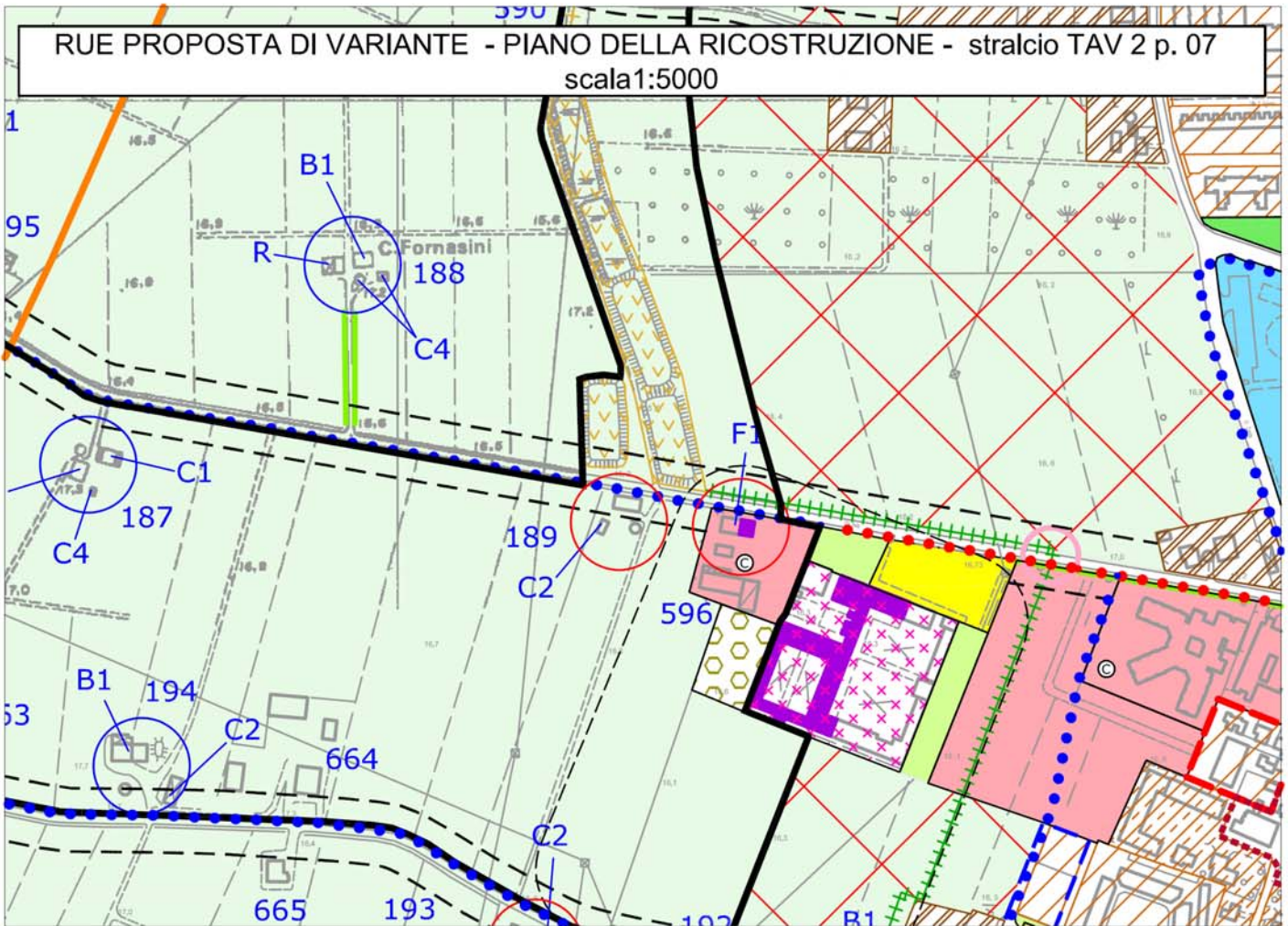
- *La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.*

## ***STRALCI MODIFICHE CARTOGRAFICHE***

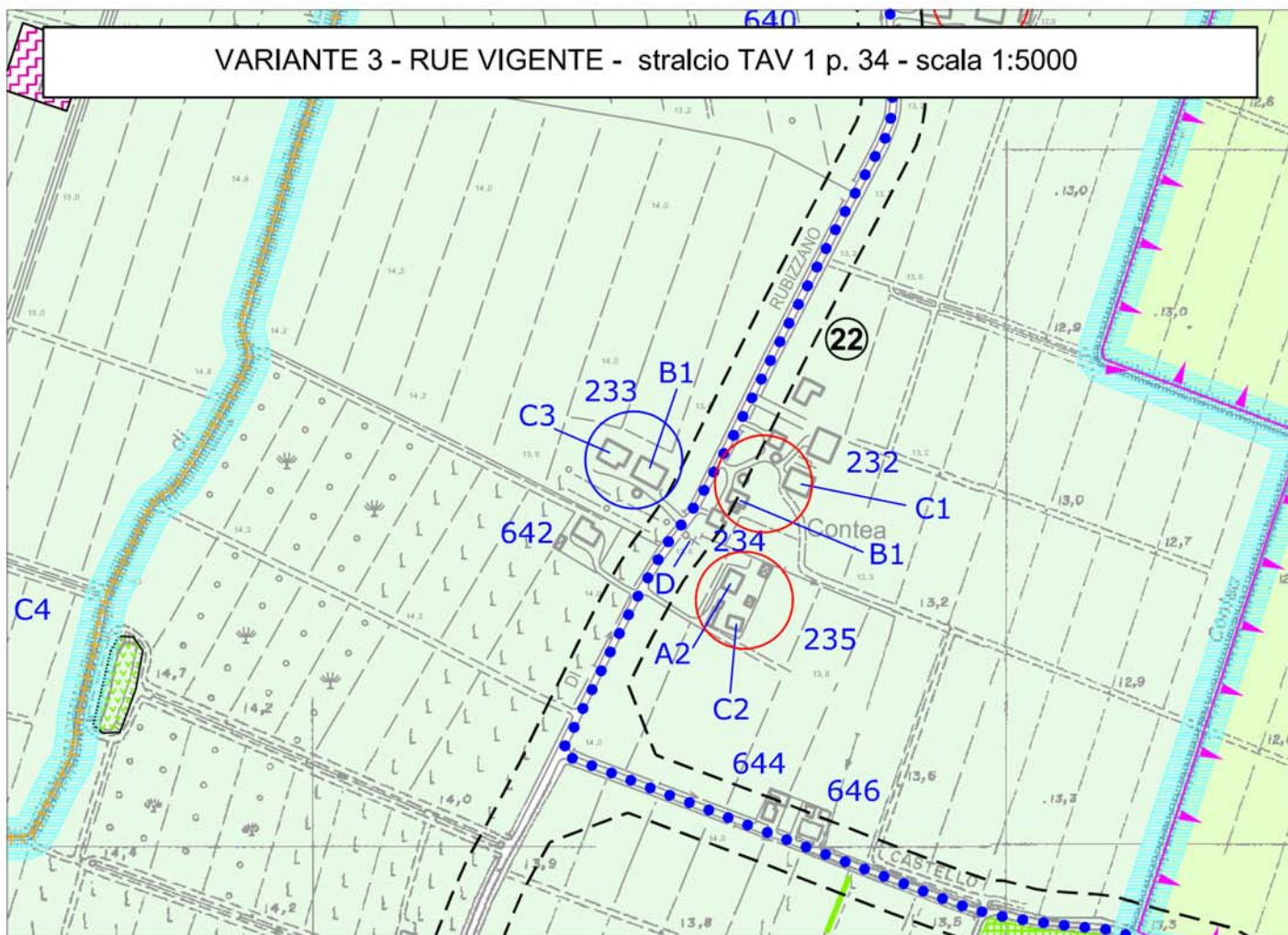
VARIANTE 2 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 2 p. 07 - scala 1:5000



RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 2 p. 07  
scala 1:5000



VARIANTE 3 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 1 p. 34 - scala 1:5000

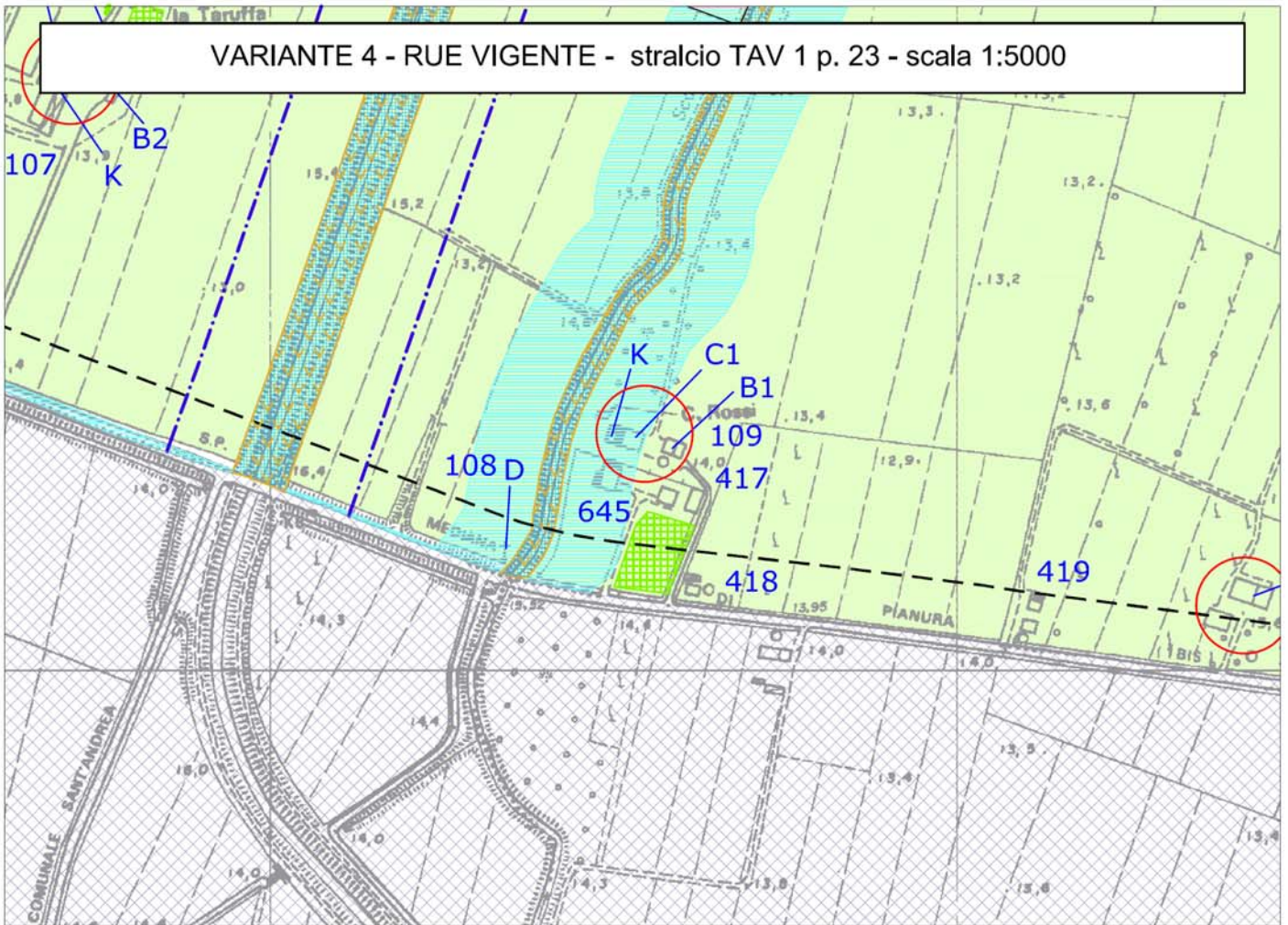


RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 1 p. 34  
scala 1:5000





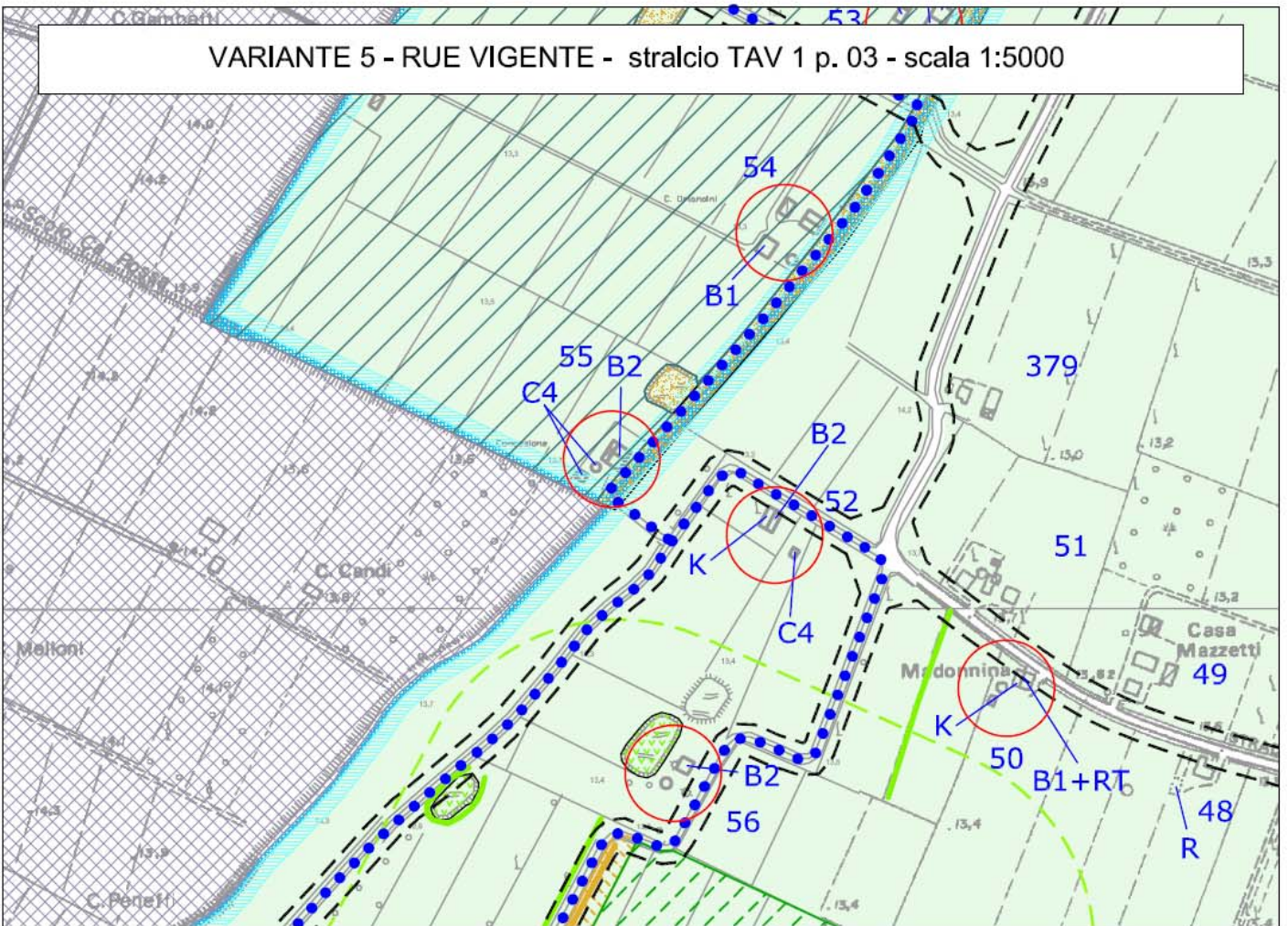
VARIANTE 4 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 1 p. 23 - scala 1:5000



RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 1 p. 23  
scala 1:5000



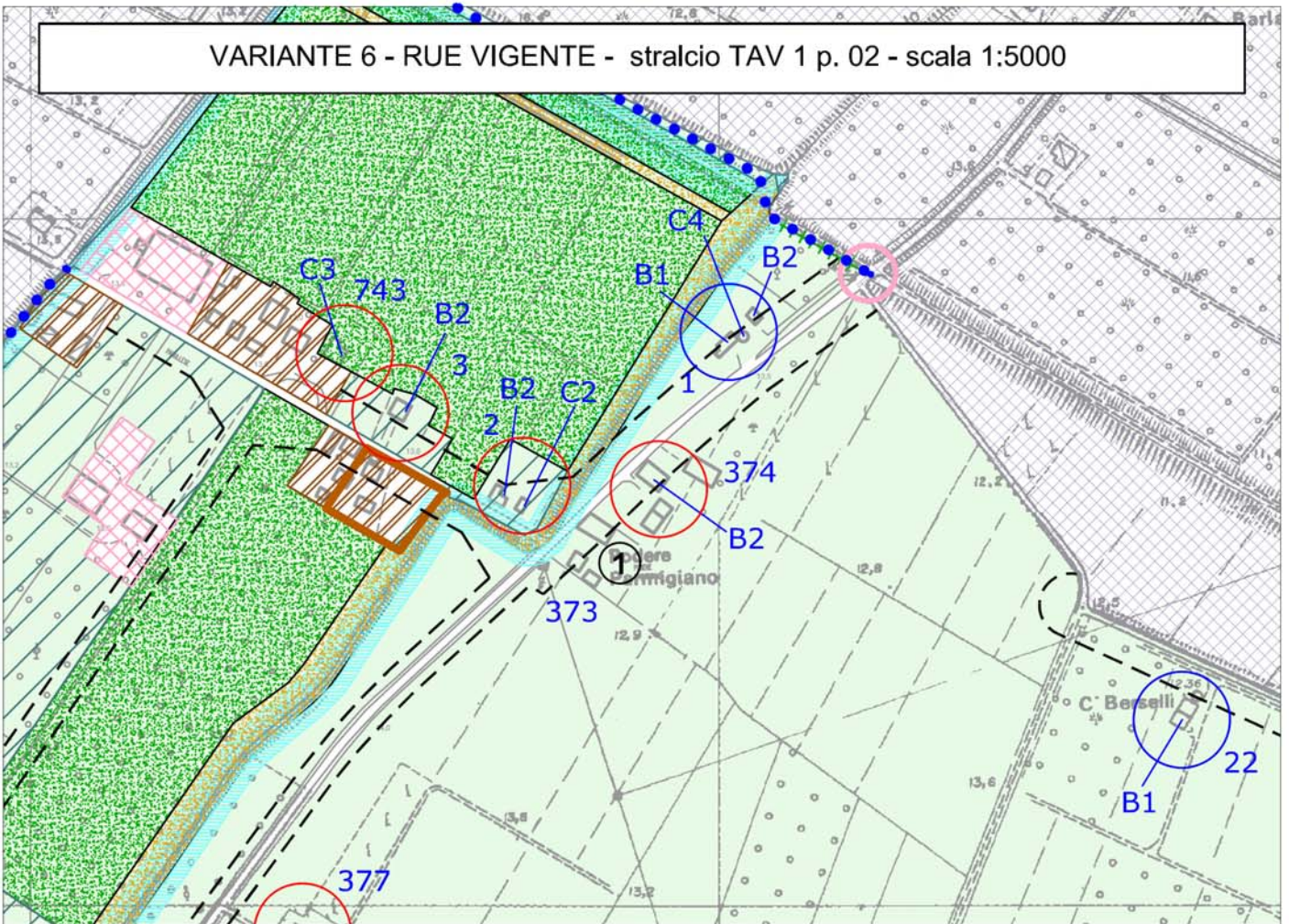
VARIANTE 5 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 1 p. 03 - scala 1:5000



RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 1 p. 03  
scala 1:5000



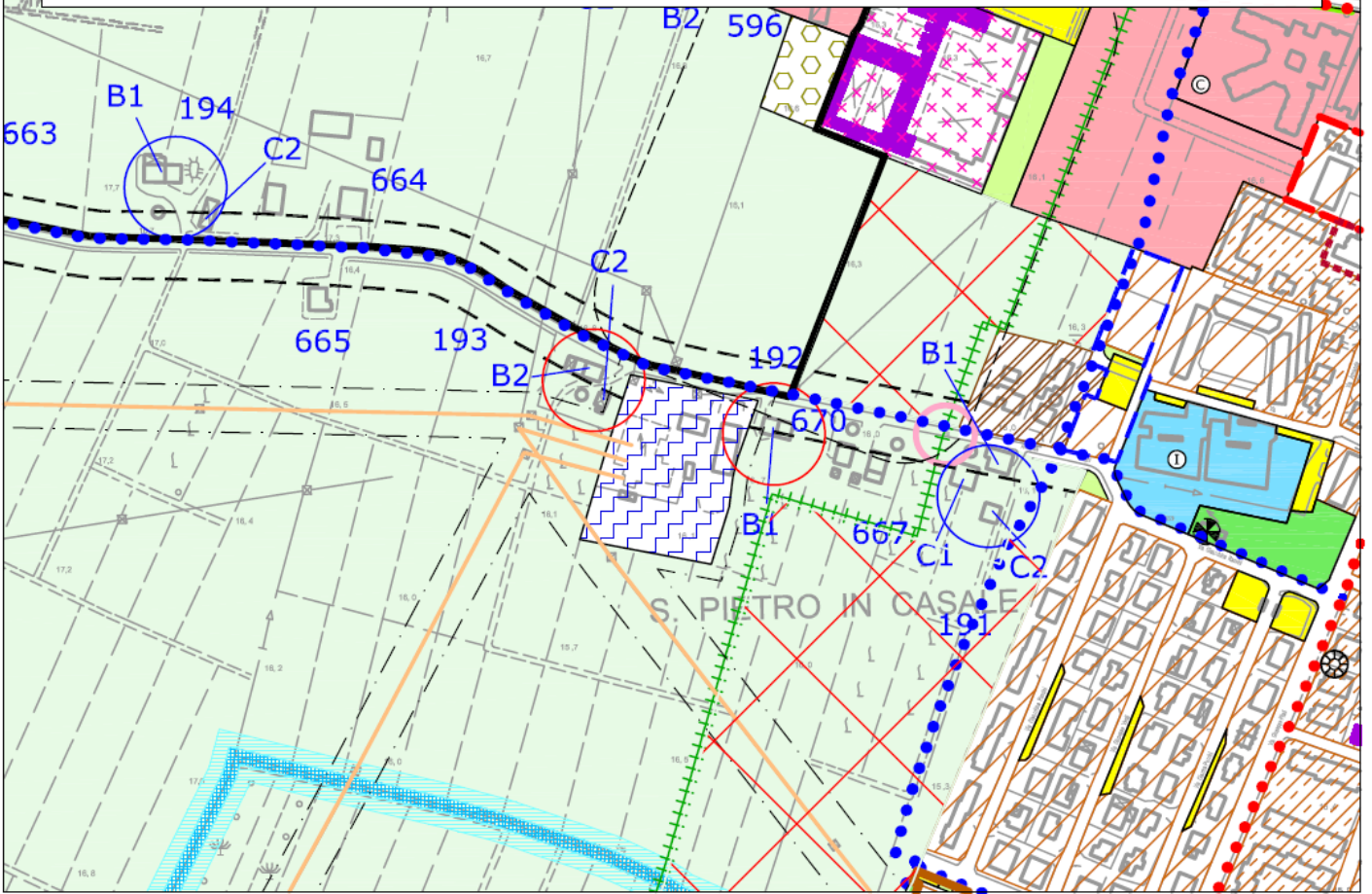
VARIANTE 6 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 1 p. 02 - scala 1:5000



RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 1 p. 02  
scala 1:5000



VARIANTE 7 - RUE VIGENTE - stralcio TAV 2 p. 07 - scala 1:5000



RUE PROPOSTA DI VARIANTE - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - stralcio TAV 2 p. 07  
scala 1:5000

