

REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

*Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....*

### **1<sup>a</sup> VARIANTE 2013**

### **Travasi di capacità edificatorie**

### **Adeguamenti cartografici**

### **Modifiche alle norme tecniche**

## **RELAZIONE TECNICA**

**Sindaco**  
Oreste ZURLINI

**Vice Sindaco**  
Giuseppe BORRI

**Ufficio Tecnico Comunale :**

**II Settore**  
Vincenzo UGOLINI

**IV Settore**  
Fabio TESTI

## ***Elementi e documenti costitutivi della Variante***

---

- a) Relazione Tecnica Illustrativa
- b) Estratti della Tavole 2.1 – 2.3 di P.R.G.: “DESTINAZIONI DI ZONA” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Stato di Fatto
- c) Estratti della Tavole 2.1 – 2.3 di P.R.G.: “DESTINAZIONI DI ZONA” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Individuazione Varianti
- d) Estratti della Tavole 2.1 – 2.3 di P.R.G.: “DESTINAZIONI DI ZONA” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Progetto
- e) Estratti della Tavole 4.1 – 4.3 di P.R.G.: “PIANO DEI SERVIZI” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Stato di Fatto
- f) Estratti della Tavole 4.1 – 4.3 di P.R.G.: “PIANO DEI SERVIZI” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Individuazione Varianti
- g) Estratti della Tavole 4.1 – 4.3 di P.R.G.: “PIANO DEI SERVIZI” - scala 1:5.000” - 1° VARIANTE 2013 – Progetto
- h) Estratti delle Norme Tecniche di attuazione di P.R.G. – ARTICOLI MODIFICATI
- i) Relazione Geologica
- j) Verifica di Assoggettabilità ex art. 12 D. Lgs. n. 04/08 (Val. S.A.T.)

## ***Oggetto della variante***

---

Il presente referto ha per oggetto l'esame istruttorio di una serie di **varianti parziali al vigente strumento urbanistico generale** (approvato nella sua prima stesura con deliberazione di Giunta Provinciale n. 318 del 27.11.2011 e modificato nella sua ultima definizione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28.07.2010), in parte frutto di puntuali istanze presentate da soggetti privati ed in parte derivanti da un lavoro d'ufficio che ha messo a fuoco la necessità di alcuni adeguamenti che, per loro specifiche caratteristiche e soggetti proponenti, possono suddividersi nei seguenti n. 5 ordini di classificazione:

1. Travaso di capacità edificatorie per funzioni ed attività di tipo residenziale da un ambito all'altro del territorio comunale (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
2. Modifiche alla cartografia di P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
3. Modifiche alla cartografia di P.R.G. ed alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
4. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
5. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (proposte d'ufficio).

## ***Elenco e caratteristiche delle istanze presentate da soggetti privati***

---

**1.1** - Ditta **Roberto RICCO'** e **Ivano BONACINI** – P.G. n. 3298 del 06.06.2008

P.G. n. 306 del 24.01.2012

Prima Richiesta di intervento sul P.R.G. vigente (prot. gen. 3298 del 06.06.2008) per la variazione di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno di proprietà dei richiedenti, posto ad ovest del centro abitato locale, in prossimità della strada comunale Via G. Donizzetti, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 763 di mq 3.526, da Zona Omogenea E.2 – Agricola di Rispetto dell'Abitato di cui all'art. 79 delle NTA di PRG a:

- ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico generale, per la porzione di mq 2.490 circa, ad ovest dell'appezzamento succitato, al fine di individuare un nuovo comparto residenziale (in continuità con il limitrofo quartiere esistente) da assoggettare ad intervento diretto, costituito di n. 2/3 lotti sui quali insediare una capacità edificatoria definita in **mq 1.410** di Superficie Utile **SU**
- ZONA OMOGENEA F.4 – DESTINATA ALLA VIABILITA' E AL PUBBLICO PARCHEGGIO di cui agli artt. 120-122 delle predette NTA, per la quota residua di mq 1.036 circa, ad est della particella succitata, attraverso la naturale estensione del nastro stradale esistente del tipo a fondo chiuso (da completare nella sua porzione terminale con adeguata racchetta di ritorno) e la conseguente realizzazione di una serie di pubblici parcheggi non inferiore ai 12 posti auto, tali da garantire la dovuta dotazione per un futuro carico urbanistico di altrettante unità abitative

Seconda richiesta di intervento sullo stesso strumento (prot. gen. 306 del 24.01.2012) che, attraverso il travaso di capacità edificatorie già previste con il vigente P.R.G. e ancora disponibili, propone un'anticipazione dell'intervento di cui sopra per dare corso in tempi ridotti ai lavori di nuova costruzione di una palazzina di civile abitazione, per una capacità edificatoria complessiva di **mq 248** circa di Superficie Utile **SU**, sul lotto a sud (della superficie fondiaria SF di mq 1.080 circa) del comparto citato al precedente punto, oltre, naturalmente, alla dovuta dotazione dello standard urbanistico di pubblico parcheggio atto a soddisfare le necessità di un carico urbanistico massimo insediabile definito in n. 2 unità abitative

**1.2** – Ditta **Antonio BORGHI** – P.G. n. 1989 del 04.05.2012

Richiesta di variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale inerente un appezzamento di terreno di proprietà del soggetto richiedente, posto in località Villa Gazzata, in prossimità della propria residenza ed in allineamento alla strada vicinale Via Burgo, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particella 431 (per la sola porzione a sud di mq 3.450 circa), tale da modificarne l'attuale destinazione urbanistica da ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico generale che per detto ambito definisce uno specifico intervento, classificato con la sigla L3 e caratterizzato da una capacità edificatoria definita in **mq 1.320** di Superficie Utile **SU**) a ZONA OMOGENEA E2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, di cui

all'art. 79 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G., in prosecuzione con le previsioni urbanistiche che caratterizzano il contesto limitrofo

**2.1 - Ditta Alfredo LUGLI in nome e per conto di Tipografia Litografia San Martino s.n.c.**  
P.G. n. 4064 del 20.07.2010

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) inerente un appezzamento di terreno di proprietà dello stesso richiedente e sede dell'attività succitata di tipografia, posto nel quadrante territoriale a sud del polo produttivo industriale/artigianale gravitante su Via Magnanini, a cavallo tra le strade comunali Via J.W. Lennon (da cui si accede in forma diretta) e Via Provinciale per Reggio (limitrofa all'appezzamento ma senza accesso alcuno dalla stessa), distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 530, per la sola porzione a sud-est di **mq 820** circa (costituente l'ambito retrostante dell'appezzamento e del complesso artigianale ivi gravitante, del quale costituisce la naturale area di manovra e di rimessaggio esterno) che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA G.2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI PROGETTO di cui all'art. 126 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e che con l'istanza presentata si chiede di trasformare a ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI, a sua volta assoggettata alle prescrizioni ed indicazioni di cui all'art. 61 delle medesime NTA

**2.2 - Ditta Imer MESSORI - P.G. n. 4064 del 20.07.2010**

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) inerente un appezzamento di terreno di proprietà privata (ragioni TERZI Cinzia e Renzo), posto nel quadrante territoriale ad est del capoluogo locale, a cavallo tra le strade comunali Via A. De Gasperi e Via XXV Aprile, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 7, particella 260, della superficie catastale di **mq 203** che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA F.4 – DESTINATA ALLA VIABILITA' di cui all'art. 120 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e che con l'istanza presentata si chiede di trasformare a ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI, a sua volta assoggettata alle prescrizioni ed indicazioni di cui all'art. 61 delle medesime NTA

**2.3 – Ditta Antonio BERTANI – P.G. n. 5677 del 07.12.2012**

Richiesta di modifica della classificazione tipologica, dal modello di configurazione attuale del tipo ad ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI (art. 87 – tipo B delle NTA di PRG) al modello oggetto di richiesta, in questo caso del tipo ad ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI O GIUSTAPPOSTI (art. 87 – tipo A delle NTA di PRG), per il complesso rurale di proprietà del soggetto richiedente, sito in località Villa Gazzata, al civico 2 della strada comunale Via Gazzata, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 17, particelle 157 e 158, che il vigente PRG destina a **Zona Omogenea E.1 – Agricola** (di cui all'art. 78 delle relative NTA), interessata dalla fascia di tutela dei corsi d'acqua di cui alla **Zona Omogenea E.4 – Canali Ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro** (ex art. 137 delle NTA di PRG) e per il quale ha disposto la classificazione **319-B2**, dando atto che:

- Il complesso di che trattasi è composto di n. 2 sezioni edificate:

- la prima delle quali ad ovest dell'impianto, posta in allineamento al fronte stradale di Via Gazzata, costituita da un fabbricato principale, suddivisa su n. 2+1 livelli di piano, aventi dimensioni molto più corpose e costituito dalla classica porzione abitativa completata da una seconda porzione strumentale all'attività rurale in cui trovano posto gli altrettanto classici stalla per bovini al piano terreno e fienile al piano superiore
  - la seconda delle quali ad est dello stesso impianto, nello specifico collocata sul retro del primo edificio, organizzata su unico livello di piano, aventi dimensioni molto più ridotte rispetto alla sezione principale per la quale, in ragione anche delle sue funzioni di deposito e stoccaggio di materiali, prodotti e mezzi, costituisce la classica pertinenza
- per quanto sopra e per quanto indicato all'art. 87 delle NTA di PRG, gli edifici con funzioni miste residenziali ed agricole, anche quando prive di porta morta, sono da ricondurre alla tipologia A, piuttosto che a quella di tipo B che individua in questo ambito il classico edificio con funzioni prevalentemente abitative (casa padronale) ed uno o più corpi di fabbrica separati dal primo ed aventi le funzioni specifiche del territorio rurale locale, quali la stalla bovini ed il fienile/deposito per mezzi e prodotti agricoli, normalmente di dimensioni anche superiori a quelle della stessa casa padronale

#### **2.4 – Ditta Flavio CATELLANI – P.G. n. 5703 del 10.12.2012**

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) inerente un appezzamento di terreno di proprietà dello stesso richiedente, posto nel quadrante territoriale a sud del capoluogo locale, lungo la strada comunale Via A. Malaguzzi, distinto al NCT e al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particelle 441 (terreno edificato di mq 1.807), 532 (terreno ineditato di mq 333) e 535 (terreno ineditato di mq 1.087) per una superficie catastale complessiva di **mq 3.227** circa che lo stesso strumento destina per la porzione ad ovest a ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO con indice UF di 0,40 mq/mq e per la quota residua ad est a ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI, rispettivamente con le prescrizioni di cui agli artt. 59 e 61 delle NTA di PRG, al fine di:

- individuare per l'intera estensione della porzione a sud dell'intero complesso come sopra indicato una zonizzazione urbanistica omogenea a Verde Privato (in luogo di quanto già destinato ad usi residenziali), più consona alle funzioni effettivamente ricoperte di area privata di accesso e svuoto alle proprietà interne
- trasformare conseguentemente le porzioni ad est dello stesso complesso (già destinate a zona a Verde Privato) in ambiti residenziali facendo ricorso alle medesime destinazioni urbanistiche da rimuoversi con la proposta di variante di cui al punto precedente

#### **2.5 – Ditta Marino SANTINI – P.G. n. 657 del 29.01.2013**

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) relativa ad un immobile costituito di un appezzamento di terreno e di un fabbricato ad uso commerciale, di proprietà dello stesso richiedente, posto nel quadrante territoriale a sud del locale centro abitato, lungo la strada comunale Via Forche, distinto al NCT e al NCEU del Comune di San Martino in

Rio, al foglio 5, particella 562 (terreno edificato della superficie catastale di **mq 2.362**) che lo stesso strumento destina per intero a ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI con le prescrizioni di cui all'art. 61 delle NTA di PRG, al fine di modificarne la destinazione urbanistica (in adeguamento alle attuali funzioni dell'impianto già edificato e alle ulteriori proprietà limitrofe del richiedente) in ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 67 delle stesse Norme, il tutto senza aumento alcuno delle capacità edificatorie insediate e/o insediabili con le vigenti disposizioni

**2.6 – Ditta Azio RICCO'**, legale rappresentante della Ditta **Falegnameria C.M.C.** di Solati e F.lli Riccò – P.G. n. 658 del 29.01.2013

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) relativa ad un appezzamento di terreno di proprietà dello stesso richiedente, posto nel quadrante territoriale a sud del locale centro abitato, lungo la strada comunale Via Forche, distinto al NCT e al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 477 (terreno nudo da fabbricati della superficie catastale di **mq 356**) che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA G.2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ESISTENTE con le prescrizioni di cui all'art. 126 delle NTA di PRG, al fine di modificarne la destinazione urbanistica (in adeguamento alle ulteriori proprietà limitrofe del richiedente) in ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 67 delle stesse Norme, il tutto senza aumento alcuno delle capacità edificatorie insediate e/o insediabili con le vigenti disposizioni

**2.7 – Ditta Michele BARBACINI e Mara GIOVANNELLI** – P.G. n. 659 del 29.01.2013

Richiesta di modifica alla cartografia di P.R.G. (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA) relativa ad un appezzamento di terreno di proprietà dello stesso richiedente, posto nel quadrante territoriale a sud del locale centro abitato, lungo la strada comunale Via Forche, distinto al NCT e al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 478 (terreno nudo da fabbricati della superficie catastale di **mq 371**) che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA G.2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ESISTENTE con le prescrizioni di cui all'art. 126 delle NTA di PRG, al fine di modificarne la destinazione urbanistica (in adeguamento alle ulteriori proprietà limitrofe del richiedente) in ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 67 delle stesse Norme, il tutto senza aumento alcuno delle capacità edificatorie insediate e/o insediabili con le vigenti disposizioni

**3.1 - Ditta FERRETTI Giuseppe e FERRETTI Umberto** – P.G. n. 1758 del 23.03.2006

Richiesta di variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale inerente un appezzamento di terreno completo di fabbricato ad uso artigianale e residenziale, di proprietà dei soggetti richiedenti, posto nel quadrante territoriale a sud del centro abitato locale, in Via Gramsci n. 16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 6, particella 428, subalterni 1 e 2 (rispettivamente, con le funzioni di laboratorio D/8 ed abitazione A/3), complessivamente esteso ad superficie fondiaria di **mq 1.552** circa che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA B.5 – DI RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE soggetta a progetto urbanistico di piano particolareggiato di iniziativa privata e definita con puntuale perimetro

di comparto con le prescrizioni di cui all'art. 62 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e che con l'istanza presentata si chiede di trasformare in ZONA OMOGENEA B.1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 58 delle medesime NTA, facendo riferimento:

- in primo luogo, al pieno utilizzo dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  di 0,60 mq/mq disposto dal riferimento normativo succitato, sino alla sua completa saturazione
- in secondo luogo (nel caso non sia percorribile il primo), limitando qualsiasi futuro intervento ad una capacità edificatoria massima ammissibile non superiore alla SU esistente, senza incremento alcuno delle dimensioni insediate

### **3.2 - Ditta SILINGARDI Giovanni – P.G. n. 5253 del 16.09.2006**

Richiesta di variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale inerente un appezzamento di terreno completo di fabbricato ad uso laboratoriale, di proprietà della Ditta Immobiliare Giancarlo s.r.l., posto nel quadrante territoriale a sud del centro abitato locale, in Via 1° Maggio n. 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particella 17, sub. 4 (con le funzioni di laboratorio D/7), complessivamente esteso ad superficie fondiaria di **mq 4.303** circa che lo stesso strumento destina a ZONA OMOGENEA B.5 – DI RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE soggetta a progetto urbanistico di piano particolareggiato di iniziativa privata e definita con puntuale perimetro di comparto con le prescrizioni di cui all'art. 62 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e che con l'istanza presentata si chiede di trasformare in ZONA OMOGENEA B.1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO con indice  $U_f$  di utilizzazione fondiaria pari a mq 0,60 per mq di superficie fondiaria Sf, come esplicitamente indicato all'art. 58 delle medesime NTA

### **4.1 - Ditta Antonella RUOZZI, Barbara RUOZZI e Andrea RUOZZI – P.G. n. 3062 del 30.05.2007**

Richiesta di modifica alle Norme di Attuazione del P.R.G. che consenta di utilizzare il fabbricato rurale posto in località Villa Gazzata, Via Gazzata n. 4, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 16, particella 232:

- che la cartografia del vigente strumento urbanistico generale destina a ZONA OMOGENEA E.1 – AGRICOLA (Tavola 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA - complesso rurale NR n. 475), di cui all'art. 78 delle relative Norme Tecniche di Attuazione
- attualmente destinato a ricovero attrezzi agricoli in disuso, a fronte della dismissione ormai datata della pregressa attività aziendale condotta in forma diretta da Fausto RUOZZI (genitore degli istanti, da tempo deceduto) e da Ornello RUOZZI (fratello del primo e zio dei richiedenti)

con le funzioni di LABORATORIO ARTIGIANALE DI FALEGNAMERIA di cui all'art. 24, lettera C), comma c1 – **artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale** delle stesse Norme Tecniche (dove insediarsi l'azienda **F.lli Barbieri s.n.c.** di Roberto e Claudio BARBIERI, peraltro coniugi delle richiedenti) che, pur essendo ampiamente previste e consentite su gran parte del territorio agricolo locale (come espressamente indicato per tutti i Complessi Rurali di tipo A-B-C, indipendentemente dalla caratterizzazione dei relativi grandi di integrità), sono invece inibite per i restanti complessi di tipo NR (che, come sopra indicato, rappresenta il caso delle/gli istanti) di cui agli artt. 86 e 91 delle NTA di PRG

#### 4.2 - Ditta **Michele RIGHI** – P.G. n. 4367 del 02.08.2008

Richiesta di modifica all'art. 32, comma 6) – **Manufatti accessori alle pertinenze** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, al fine specifico di consentire il mantenimento (e conseguente accertamento di conformità attraverso procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R. 21.10.2004 n. 23) di pergola in legno lamellare e dotata di tenda estensibile, a copertura del vano terrazza (della superficie di oltre mq 40) annesso alla propria abitazione insita nel complesso residenziale di recente costruzione, sito nel quadrante territoriale a sud-ovest del capoluogo locale, al civico 6/d di Via Malaguzzi

#### 4.3 – Geometra **Fabio ALBERTI** – P.G. n. 5267 del 02.10.2008

Richiesta di modifica all'art. 82, comma c) – **Recupero di spazi a scopo residenziale** delle NTA di P.R.G., al fine di consentire nell'ambito del territorio rurale, la trasformazione e/o riconversione a fini residenziali anche di quegli annessi agricoli che, pur avendo dismesso le proprie funzioni originarie e mantenendo un profilo architettonico consono al tessuto agricolo circostante e ad un possibile recupero a fini residenziali, sono stati edificati successivamente all'anno 1942 e, pertanto, non ammissibili dal vigente strumento urbanistico generale

#### 4.4 – Ditta **Luciano NIZZOLI** – P.G. n. 3269 del 03.06.2009

Richiesta di modifica all'art. 81, comma 7.1) – **Operatori Agricoli Qualificati** delle NTA di PRG, al fine di inserire nell'elenco dei soggetti titolati ad intervenire sul territorio rurale, oltre a:

- i coltivatori diretti, proprietari ed affittuari che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività, almeno la metà del proprio reddito di lavoro, così come definiti all'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni
- i coltivatori aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale di cui al primo comma dell'art. 7 della L.R. 05.06.1977 n. 18 e dell'art. 12 della L. n. 153/75
- le cooperative agricole di conduzione bracciantile e forme associate assimilabili anche quelle ulteriori figure operanti sul territorio agricolo, ascrivibili a:
  - i proprietari conduttori in economia e loro famigliari
  - gli affittuari ed i conduttori a mezzadria in possesso del titolo di cui alle LL. 11/71 ed 756/64
  - i proprietari concedenti, in quanto richiedenti il titolo abilitativo in funzione delle esigenze derivanti dalla conduzione dell'azienda agricola, ivi compresi i soggetti ascrivibili alla stessa quali i coltivatori, i conduttori interessati ed i componenti dei relativi nuclei famigliari
  - i famigliari discendenti diretti sino al secondo grado di parentela, figli e nipoti, a condizione insindacabile che tali soggetti partecipino attivamente all'attività dell'azienda agricola pur svolgendo come attività principale altra funzione

e consentire al proprio figlio Augusto NIZZOLI, con l'istante convivente e facente parte dello stesso nucleo famigliare, di:

- dare corso ai lavori di nuova costruzione di un fabbricato abitativo unifamiliare sui terreni agricoli attualmente di proprietà dello stesso richiedente ma che, a fronte di un accoglimento dell'istanza presentata, sarebbero trasferiti al figliolo



- mantenere una residenza limitrofa al nucleo familiare originario, agevolando le prestazioni rese in aiuto al padre nella conduzione dell'azienda stessa

#### **4.5 – Ditta **Marcello MALAGOLI e Graziana GUALDI** – P.G. n. 2141 del 14.05.2012**

Richiesta di modifica agli artt. 88-89-90, commi e.2) – **Nuove costruzioni di annessi agricoli** delle NTA di PRG, oltre ad un adeguamento dei disposti di cui all'art. 91 delle norme stesse, al fine di consentire nell'ambito del territorio rurale la costruzione di annessi agricoli commisurata alle esigenze produttive dei piccoli fondi di proprietà di quei cittadini che, come nel caso dei soggetti richiedenti (proprietari dell'insediamento rurale sito in Via Sabbioni n. 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 7, particelle 74 e 530, dell'estensione complessiva pari a mq 11.487 che il vigente PRG individua sul territorio rurale locale con la sigla 428-NR), seppure sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale di cui al primo comma dell'art. 7 della L.R. 05.06.1977 n. 18 e dell'art. 12 della L. n. 153/75, in quanto impegnati ed operanti in altri settori del tessuto economico, provvedono comunque e in forma diretta alla conduzione del proprio fondo rivestendo pertanto e a pieno titolo la qualifica di "conduttori in economia"

Per quanto sopra, relativamente agli articoli normativi summenzionati, si richiede la riduzione del parametro minimo di appoderamento aziendale S.A.F. richiesto per l'edificazione di annessi agricoli, da mq 30.000 a mq 10.000, uniformandolo a quanto già assunto nei confronti degli operatori agricoli qualificati

#### **4.6 – Ditta **Italo MOSCARDINI** – P.G. n. 2444 del 26.05.2012**

Richiesta di modifica all'art. 82, comma c) – **Recupero di spazi a scopo residenziale** delle NTA di P.R.G., con riferimento particolare al secondo capoverso che relativamente al territorio agricolo ed al patrimonio edilizio nello stesso insito, definisce il carico urbanistico massimo ammissibile e le dimensioni medie e minime delle unità abitative di nuova realizzazione da insediare nei contenitori esistenti oggetto di dismissione dalle originarie funzioni agricole; nello specifico, l'istante, ritenendo troppo vincolanti i limiti e le dimensioni indicati/e, in ragione delle particolari caratteristiche del patrimonio edilizio agricolo che, per le sue stesse definizioni strutturali, non sempre consente suddivisioni e pezzature consone alle prescrizioni imposte dallo strumento normativo vigente, chiede un adeguamento normativo nel merito al fine di rendere possibili futuri interventi su detto patrimonio, oltre che più plasmabili in adeguamento alle necessità di impianto anche più appetibili sotto il profilo immobiliare e commerciale e, soprattutto, più consoni alle esigenze della famiglia media locale che, anche in ragione dell'attuale momento storico, sotto il profilo dimensionale si sono dovute necessariamente ridurre

#### **4.7 - Ditta **Imer MESSORI** - P.G. n. 3579 del 09.08.2012**

Richiesta di modifica all'art. 82, comma c) – **Recupero di spazi a scopo residenziale** delle NTA di P.R.G., al fine di consentire nell'ambito del territorio rurale, la trasformazione e/o riconversione a fini residenziali anche di quegli annessi agricoli che, oltre ad avere perso le proprie funzioni originarie, sono stati edificati successivamente all'anno 1942; l'istanza presentata, seppure estesa in termini generalizzati alla norma succitata, nello specifico fa espresso riferimento all'immobile ad uso DEPOSITO ATTREZZI – MAGAZZENO, situato in Via Canale per Reggio n. 9, distinto al

N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 15, particelle 70 e 72, di proprietà del Sig. Guido BERTONI, ivi residente

#### **4.8 – Ditta Ivano COSTA e Anna Maria ZORDAN – P.G. n. 4991 del 31.10.2012**

Richiesta di modifica al vigente strumento urbanistico generale, con riferimento particolare agli artt. 89 e 97 delle NTA, al fine di consentire il recupero a fini residenziali (attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione) per esigenze di carattere familiare, di un modesto annesso agricolo di proprietà dei richiedenti originariamente edificato con le funzioni di ALLEVAMENTO SUINICOLO ma da tempo in disuso, situato in Via Pilastrello n. 1e censito al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 13, particella 42 che il vigente PRG destina a Zona Omogenea E.1 – Agricola ed individua come Complesso Rurale 129 B2

#### **4.9 – Ditta Maria Bernardetta OGNIBENE e Mauro OGNIBENE – P.G. n. 5251 del 12.11.2012**

Richiesta di modifica al vigente strumento urbanistico generale, nello specifico riferita alla classificazione attribuita all'edificio di civile abitazione unifamiliare posto in località Stiolo, al civico 48 di Via Rubiera, distinto al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 19, particella 75 che la cartografia di PRG, identificandolo con la simbologia 300 B2 (di cui agli artt. 86-87-89 delle NTA di PRG), destina a ZONA OMOGENEA B.1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (uf = 0,60 di cui all'art. 58 delle relative NTA), unitamente al restante tessuto edificato del borgo rurale succitato; quanto sopra, al fine di potere utilizzare i riferimenti normativi disposti per le zone residenziali in materia di interventi edilizi

#### **4.10 – Ditta Franco VALLI – P.G. n. 5418 del 22.11.2012**

Richiesta di modifica al vigente strumento urbanistico generale, nello specifico riferita al complesso rurale vetusto di proprietà del richiedente, posto in località Villa Gazzata, sulla strada comunale Via Camuncoli, angolo Via Burgo, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particelle 103-104-105-106-107-108-109-110 che il vigente PRG destina a ZONA OMOGENEA E1 – AGRICOLA ed individua con la nomenclatura 386-B2, danneggiato dagli effetti dei recenti eventi sismici; quanto sopra al fine di consentire un intervento di demolizione e ricostruzione di parte degli edifici nello stesso complesso ricompresi, in considerazione dell'impossibilità di procedere ad un recupero degli edifici più danneggiati attraverso le tecniche ordinarie del restauro

#### **4.11 – Ditta Anna LOTTI e Avio POLI – P.G. n. 5473 del 24.11.2012**

Richiesta di modifica al vigente strumento urbanistico generale, nello specifico riferita al complesso rurale dedito all'allevamento suino di proprietà dei soggetti richiedenti (anche titolari e gerenti dello stesso allevamento), posto all'interno del centro abitato del borgo rurale di Stiolo, al civico 1 di Via Tassarola, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 17, particella 163 che il vigente PRG destina a ZONA OMOGENEA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ed individua con la nomenclatura 296-C2, per il quale si chiede:

- in primo luogo, la delocalizzazione delle attività di allevamento ivi insediate attraverso un intervento di nuova costruzione su terreni di proprietà degli stessi richiedenti, a lato di un ulteriore

impianto dedito alle stesse funzioni (anche in questo caso, di proprietà ed in gestione agli stessi soggetti), il tutto per un carico dimensionale di circa mq 740, analogo a quanto già insito nel complesso rurale oggetto di istanza

- in secondo luogo, contestualmente alla delocalizzazione di quanto sopra, il recupero a fini residenziali dello stesso complesso rurale, in conformità a quanto già disposto dal vigente PRG, tanto sotto il profilo della destinazione urbanistica di riferimento, quanto in ragione delle possibilità di intervento sui complessi rurali dismessi dalle loro funzioni originarie

### ***Valutazione ed esame istruttorio delle istanze presentate***

---

A seguito della presentazione delle istanze di cui sopra, preventivamente alla valutazione delle stesse e al fine di acquisire i più ampi elementi e le maggiori informazioni utili alla formalizzazione del relativo esame istruttorio, il Servizio Municipale di Urbanistica ha provveduto ad eseguire in sito puntuale sopralluogo su ognuno degli ambiti oggetto di istanza mirato a:

- completare la documentazione di ogni singola istanza di adeguato corredo fotografico
- verificare possibili ed eventuali emergenze di qualsiasi natura e, laddove e/o necessario utile alla valutazione dell'istanza stessa, anche il circostante contesto territoriale

che, unitamente alle valutazioni istruttorie per ognuna delle istanze presentate, ha dato luogo alle seguenti risultanze:

#### **1.1 - Ditta Roberto RICCO' e Ivano BONACINI**

#### **1.2 - Ditta Antonio BORGHI**

Valutate complessivamente entrambe le richieste presentate, complete della documentazione allegata (estratto cartografia di PRG – estratto mappa NCEU – estratti visure catastali – elaborati planimetrici di sistemazione degli ambiti), si ritiene che:

**1.1.A** - relativamente alla prima istanza del punto 1.1, la proposta di trasformazione urbanistica delle aree poste in prossimità della strada comunale Via Donizzetti, sebbene congrua sotto il profilo del contesto di riferimento, difetti:

- in primo luogo della capacità edificatoria richiesta che può essere riconosciuta ed assentita solo attraverso l'assunzione e conseguente approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e del relativo Regolamento Urbanistico ed Edilizio RUE di cui agli artt. 28 e 29 della L.R. 24.03.2000 n. 20, tuttora in corso di definizione
- in secondo luogo di una sistemazione urbana più organica e definita, con particolare riferimento alla viabilità di comparto (completa delle aree destinate al pubblico parcheggio ed alla mobilità pedonale) ed all'identificazione delle possibili aree destinate all'edificazione

**1.1.B** – relativamente alla seconda istanza dello stesso punto 1.1, la stessa, oltre che disorganica sotto il profilo del presupposto del procedimento, in quanto intesa come intervento parziale di quanto indicato al punto precedente, appare ulteriormente più carente sotto il profilo del disegno e della sistemazione urbana

**1.2.A** – circa la richiesta di cui al punto 1.2, si ritiene che la proposta di rimozione del comparto di tipo residenziale L3 in località Villa Gazzata di San Martino in Rio, sia da ritenersi a tutti gli effetti meritevole di accoglimento in quanto gli ambiti trattati, per motivi di collocazione territoriale e logistici (con riferimento particolare alla viabilità di supporto), sono più consoni a delle funzioni rurali piuttosto che di carattere urbano

Per quanto sopra, si conviene che le istanze possano essere valutate contestualmente al fine di considerare, attraverso la cancellazione dell'attuale comparto edificatorio denominato L.3 in località Villa Gazzata, la previsione di un nuovo ambito residenziale a margine delle aree di completamento gravitanti sulla strada comunale Via Donizzetti, ad ovest del locale centro abitato, il tutto interessante gli immobili distinti al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 763 (di mq 3.526 circa) e 563 (per la sola porzione a sud della stessa di mq 2.989 circa), mantenendo per quest'ultimo la medesima denominazione **L3** e caratterizzato da:

- un sistema di mobilità interna al comparto da realizzarsi sul diretto prolungamento della strada comunale Via Donizzetti, completata da parcheggi di urbanizzazione primaria e marciapiedi stradali, su entrambi i sensi di marcia delle carreggiate, oltre ad una racchetta di ritorno di adeguate dimensioni, il tutto per una dimensione complessiva di mq 1.090 circa
- un primo comparto di intervento, posto ad ovest dell'impianto stradale di cui sopra, corrispondente grossolanamente alla particella 763 ed estesa ad una superficie fondiaria SF di mq 2.780 circa
- un secondo comparto di intervento, frontistante al precedente e, pertanto, volto ad est della viabilità di comparto anzidetta, identificabile con la porzione a sud ovest del mappale 563 ed estesa in questo caso ad una superficie fondiaria SF di mq 2.645 circa
- una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq 1.320 di superficie utile SU (corrispondente al dimensionamento disposto per il comparto L3 di Villa Gazzata, oggetto di evizione a mezzo della presente variante) ed un carico urbanistico complessivamente insediabile non superiore alle n. 12 unità abitative

da realizzarsi previo formale accordo di pianificazione da assumersi preventivamente all'adozione della relativa urbanistica in argomento tra il Comune di San Martino in Rio ed i soggetti attuatori dell'intervento ai sensi dell'art. 18 L.R. 24.03.2000 n. 20 che impegna gli stessi soggetti privati:

- alla redazione ed alla presentazione di progetto esecutivo unitario delle opere di primaria urbanizzazione di entrambi i comparti edificatori, completo delle prescritte dotazioni in materia di standards urbanistici (da calcolarsi e prevedersi in ragione del carico urbanistico massimo ammissibile), dei sistemi di mobilità carrabile e pedonale, della ripartizione della superficie fondiaria in un numero di lotti definiti, della identificazione planivolumetrica dei futuri interventi (che l'accordo di pianificazione indirizza alle sole funzioni residenziali) e della definizione per ognuno degli stessi della relativa capacità edificatoria e del numero massimo di alloggi insediabili, oltre a puntuale relazione finanziaria sulle opere da eseguire, completa di monte lavori, spese tecniche, oneri di allacciamento ai pubblici servizi, imprevisti, IVA e quant'altro necessario per dare completezza all'opera
- al conseguimento del prescritto titolo abilitativo e alla successiva realizzazione a proprie cure e spese di quanto sopra, previa sottoscrizione di ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE da registrare e trascrivere in termini di legge, deputato a disciplinare le modalità ed i termini di attuazione dell'intervento inteso nella sua complessità

- alla cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione delle opere di U1 e delle relative aree di sedime (destinate alla viabilità interna di comparto, al sistema di mobilità pedonale, al verde pubblico di arredo stradale, alle aree di manovra ed al pubblico parcheggio) una volta che le opere stesse siano state completamente ultimate e collaudate
- al deposito (una volta completato il procedimento di approvazione della presente variante) di garanzia fideiussoria a favore del Comune San Martino in Rio a tutela specifica della esecuzione a regola d'arte delle opere di U1 succitate dell'importo pari al 100% dei costi complessivi dell'opera, così come desumibili dalla summenzionata relazione finanziaria
- alla realizzazione a proprie cure e spese ed in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la stessa Pubblica Amministrazione, nell'ambito del contesto territoriale locale, avrà facoltà di scegliere liberamente in ragione delle proprie necessità, il tutto per un valore complessivo convenuto vicendevolmente tra le parti attraverso l'accordo di pianificazione di cui sopra, suddiviso in 2 ordini temporali in ragione dell'attuazione diversificata nel tempo dei 2 diversi comparti
- alla prestazione di doppia garanzia fideiussoria a favore del Comune San Martino in Rio a tutela dell'impegno assunto per quanto indicato al punto precedente, anche in questo caso dell'importo già definito a mezzo dell'accordo di pianificazione, da depositarsi, la prima, con l'approvazione della variante urbanistica oggetto del presente referto, la seconda, con l'attuazione del secondo comparto

## **2.1 - Ditta Alfredo LUGLI in nome e per conto di Tipografia Litografia San Martino s.n.c.**

Valutata la richiesta presentata, completa di copia stralcio della cartografia di PRG (Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000) e dell'estratto di mappa catastale (foglio 5 - particella 530 – scala 1:2000), si esprimono le seguenti considerazioni:

- la porzione di terreno oggetto di istanza è caratterizzata dalla destinazione urbanistica succitata da ben oltre un decennio e a tutt'oggi non è emersa necessità alcuna da parte della Pubblica Amministrazione di prendere possesso di tale immobile o di conseguire un presupposto progettuale per l'individuazione su tale appezzamento e sugli ambiti limitrofi di uno specificato impianto o struttura di pubblica utilità
- l'assunzione della richiesta di variante atta a riconfigurare l'attuale previsione urbanistica, stante le sue ridotte dimensioni, non interviene ad alterare le dotazioni territoriali in materia di verde pubblico che rimangono complessivamente al di sopra dei minimi richiesti
- l'eventuale prolungamento in direzione ovest sino al confine territoriale comunale della fascia di verde pubblico che contraddistingue la porzione di immobile in argomento, in funzione di una eventuale realizzazione di un futuro impianto ciclabile o di quant'altro ipotizzabile per tali dimensioni, oltre che assolutamente non previsto (e non prevedibile) nel programma poliennale delle opere pubbliche, sarebbe di difficoltosa realizzazione stante la presenza sul percorso di diversi elementi e/o strutture tanto di carattere produttivo quanto di natura residenziale
- di contro, la previsione e conseguente realizzazione di una pista ciclabile e/o pedonale sul lato opposto della strada comunale Via Provinciale per Reggio, oltre che decisamente meno difficoltosa sotto il profilo meramente esecutivo stante la presenza di un territorio molto meno

antropizzato, appare probabilmente più consona per localizzazione e caratterizzazione urbanistica, in quanto:

- più prossima al centro abitato ed all'impianto di pista ciclabile di recente realizzazione posto lungo il torrente Tresinaro
  - in diretto collegamento con il tratto meridionale di Via Forche (area a traffico limitato dalle caratteristiche prettamente rurali che rappresenta una delle passeggiate storiche della cittadinanza)
  - in prossimità dell'area umida di proprietà comunale destinata alla pesca sportiva, compresa tra le reti idriche Canale di Prato e Cavo Tresinaro ed i sistemi di mobilità di Via Forche e Via Bosco
- ulteriormente, il possibile presupposto riferito alla eventuale realizzazione in prossimità dell'area oggetto dell'istanza di che trattasi, di una collina arborea con funzioni di barriera acustica e visiva nei confronti dell'impianto stradale ex-sede della SP n. 29 Gavassa San Martino, tanto per le motivazioni addotte al 3° comma del presente punto, quanto e soprattutto per il declassamento dello stesso impianto stradale (e dell'ovvia riduzione del relativo carico di traffico, per lo più dirottato sulla tangenziale Reggio Emilia-Correggio), si ritiene ampiamente superato e, comunque, non riferibile ad una esigenza di carattere primario

Per quanto sopra, si valuta congrua la richiesta avanzata dal Sig. Alfredo LUGLI, legale rappresentante della Ditta Tipografia Litografia San Martino s.n.c., attraverso la propria nota del 03.09.2007, pervenuta a questa Amministrazione in data 6 settembre 2007, in atti al n. 4905 di prot. gen., e, sebbene la destinazione urbanistica richiesta sia più vicina alle funzioni residenziali, in ragione:

- di una assonanza tra le 2 zonizzazioni (trattasi in ogni caso di aree a verde, pubblico o privato che fosse)
- della presenza già diffusa di altri ambiti con le medesime destinazioni urbanistiche nei pressi dell'area oggetto di istanza
- della mancata possibilità di concedere una destinazione di carattere produttivo in continuità con le restanti porzioni della particella (e dell'impianto di tipografia esistente), in quanto sono esaurite le capacità edificatorie ammissibili con le procedure di approvazione della variante urbanistica in itinere

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla trasformazione urbanistica da ZONA OMOGENEA G.2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI PROGETTO di cui all'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente a ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI di cui all'art. 61 delle stesse Norme, della porzione di terreno a cavallo tra le strade comunali Via J.W. Lennon e Via Provinciale per Reggio, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 530, per la sola porzione a sud-est di **mq 820** circa, dando altresì atto che lo stesso immobile è già di proprietà dello stesso soggetto richiedente

## 2.2 – Ditta Imer **MESSORI**

- valutata la richiesta presentata, completa della cartografia di riferimento e di una esaustiva documentazione fotografica

- considerato che in ragione di quanto sopra, si è proceduto alla esecuzione di sopralluogo in sito che ha effettivamente messo in luce che il nastro stradale di Via De Gasperi si conclude sino al limite ad ovest della particella 260 e che, per le caratteristiche dell'ambito preso in esame, non esiste la necessità di mettere in diretta comunicazione le strade comunali Via De Gasperi e Via XXV Aprile

- dato atto che per porzione terminale della strada comunale Via Gobetti (posta a sud di Via De Gasperi e, come quest'ultima, collocata in posizione intermedia tra Via Carpi e Via XXV Aprile), il vigente PRG ha disposto la destinazione urbanistica di ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI di cui all'art. 61 delle relative NTA

- ritenuto la disposizione urbanistica suddetta sia congrua e che le due condizioni siano del tutto assimilabili

si ritiene che l'istanza a nome di Imer MESSORI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 20.07.2010, in atti al n. 4064 di prot. gen., sia accoglibile senza riserve e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variazione di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno che il vigente PRG individua come porzione terminale della strada comunale De Gasperi, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 7, particella 260, della superficie catastale di mq 203

- da "Zona Omogenea F.4 – Destinata alla Viabilità" di cui all'art. 120 delle NTA di PRG

- a "Zona Omogenea B.4 – Verde Privato a Servizio delle Zone Residenziali", di cui all'art. 61 delle medesime norme tecniche

### 2.3 - Ditta Antonio BERTANI

Valutata la documentazione grafica e fotografica di supporto all'istanza presentata, il complesso agricolo di che trattasi con riferimento particolare ai 2 manufatti che lo compongono, in ragione:

- delle specifiche caratteristiche tipologiche e strutturali di ognuno dei manufatti stessi, tra loro così dissimili ma anche così comuni nel territorio agricolo locale

- delle loro dimensioni plano-altimetriche, anche in questo caso estremamente differenti tra loro e, comunque, tipiche del tessuto agricolo

- della loro configurazione funzionale

- della loro collocazione sull'area cortiliva di pertinenza, con il fabbricato abitativo prossimo al sistema di mobilità e con la struttura a servizi, quasi celata alla vista dall'area stradale ma molto più vicina alle aree operative dell'azienda agricola

si ritiene posseda gli elementi tipici del profilo tipologico richiesto, espressamente riferito a ... *quegli edifici privi di porta morta, ma con funzioni residenziali ed agricole in cui sia riconoscibile dalla tipologia e dalla posizione delle aperture esterne detta compresenza funzionale.*

Per quanto sopra, si valuta congrua la richiesta avanzata e si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla riclassificazione tipologica, dall'attuale configurazione del tipo ad ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI al modello ad ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI O GIUSTAPPOSTI, del complesso rurale sito in località Villa Gazzata, al civico 2 della strada comunale Via Gazzata, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 17, particelle 157 e 158, che il vigente PRG



destina a Zona Omogenea E.1 – Agricola (di cui all'art. 78 delle relative NTA), interessata dalla fascia di tutela dei corsi d'acqua di cui alla Zona Omogenea E.4 – Canali Ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro (ex art. 137 delle NTA di PRG) che in virtù dell'eventuale accoglimento dell'istanza presentata, procedendo a modificare la configurazione cartografica attuale del vigente PRG (TAVOLA 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA), assumerà la classificazione **319-A2**

## 2.4 – Ditta **Flavio CATELLANI**

Valutata la richiesta presentata, completa della documentazione di supporto (estratto di cartografia di PRG, estratto di mappa catastale, certificati di visura degli immobili oggetto di istanza, esaustiva documentazione fotografica e copia-stralcio della carta aereo fotogrammetrica), si esprimono le seguenti considerazioni:

- la verifica grafica eseguita sulla cartografia del PRG ha definito una superficie fondiaria SF di:

- **mq 2.641** circa per la porzione ad ovest del complesso immobiliare di che trattasi destinata a ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, dei quali mq 1.491 circa relativi al mappale 441, mq 879 circa relativi al mappale 535 e mq 271 circa relativi al mappale 532
- **mq 586** circa per la porzione residua ad est del complesso medesimo, classificata in ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI, dei quali mq 316 circa relativi al mappale 441, mq 208 circa relativi al mappale 535 e mq 62 circa relativi al mappale 532

- la condizione logistica e le funzioni specifiche di alcuni ambiti del complesso danno spessore alle motivazioni addotte in sede di istanza che si ritiene di condividere alla sola condizione che lo scambio richiesto di destinazioni urbanistiche tra una porzione e l'altra del complesso immobiliare in argomento avvenga nei medesimi termini dimensionali al fine di non produrre incremento alcuno del carico urbanistico e delle capacità edificatoria già assentite dal PRG vigente

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di **Flavio CATELLANI**, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 10.12.2012, in atti al n. 5703 di prot. gen., sia accoglibile nei termini di seguito indicati e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla doppia variazione di destinazione urbanistica:

- dell'appezzamento di terreno, posto nella porzione terminale a sud del complesso immobiliare di proprietà dello stesso richiedente, distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particelle 532 (per la sola porzione ad ovest di mq 271) e 535 (per la sola porzione a sud di mq 208), da "**Zona Omogenea B.2 – Residenziale di Completamento**", di cui all'art. 59 delle NTA di PRG, a "**Zona Omogenea B.4 – Verde Privato a Servizio delle Zone Residenziali**", di cui all'art. 61 delle medesime norme tecniche, il tutto per una dimensione complessiva di **mq 479** circa, frutto di un quadrilatero grossolanamente costituito da una larghezza di ml 10.54 circa (corrispondenti alla distanza nei confronti del mappale 436 posto a sud del complesso) ed una profondità di ml 46.33 circa (dal sistema di pubblici parcheggi di P1 posti lungo la strada comunale Via Malaguzzi)

- dell'appezzamento di terreno, posto nella porzione terminale ad est del complesso immobiliare di proprietà dello stesso richiedente, distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particelle 441 (per la sola porzione ad est di mq 326) e 535 (per la sola porzione a nord-est di mq



153), da **“Zona Omogenea B.4 – Verde Privato a Servizio delle Zone Residenziali”**, di cui all’art. 61 delle NTA di PRG, a **“Zona Omogenea B.2 – Residenziale di Completamento”**, di cui all’art. 59 delle medesime norme tecniche, il tutto per una dimensione complessiva di **mq 479** circa, frutto di un quadrilatero grossolanamente costituito da una larghezza di ml 10.17 circa (corrispondenti alla distanza nei confronti del mappale 436 posto ad est del complesso) ed una profondità di ml 47.06 circa (corrispondenti alla distanza nei confronti del mappale 178 posto a nord del complesso)

## **2.5 – Ditta Marino SANTINI**

Valutata la richiesta presentata, completa della documentazione di supporto (estratto di cartografia di PRG, estratto di mappa catastale, certificato di visura dell’immobile oggetto di istanza ed elaborato planimetrico dettagliato di individuazione e definizione delle proprietà dell’istante e della loro attuale configurazione urbanistica), si esprimono le seguenti considerazioni:

Il soggetto richiedente è proprietario di n. 2 complessi edificati, tra loro limitrofi ed in connessione diretta, così identificati:

- porzione OVEST, costituita dall’immobile posto lungo l’asse stradale denominato Viale Industria, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 284 di mq 1.171, ricadente in ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all’art. 67 delle NTA di PRG, sul quale è collocato un edificio ad uso magazzino in uso allo stesso richiedente (e alla attività esercitata in forma diretta dallo stesso), della dimensione di mq 676,78 di superficie utile SU, contro una potenzialità edificatoria massima ammissibile sul fondiario di mq 702,60

- porzione EST, costituita dall’immobile posto lungo la strada comunale Via Forche, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 562 di mq 2.362, ricadente in ZONA OMOGENEA B.4 – VERDE PRIVATO A SERVIZIO DELLE ZONE RESIDENZIALI di cui all’art. 61 delle NTA di PRG, sul quale è collocato un complesso edificio ad uso negozio di vicinato con relativa abitazione custode, costituito da un fabbricato principale (della consistenza dimensionale pari a mq 305,94 di superficie utile SU, definita alla data di adozione del vigente PRG) e da un corpo basso di dimensioni più ridotte (a sua volta, della consistenza dimensionale pari a mq 151,80 di superficie utile SU, definita alla data di adozione del PRG vigente), quest’ultimo sede dell’attività di vendita e magazzino di prodotti alimentari (farine e cereali), prodotti fito-sanitari, attrezzature per l’agricoltura ed il giardinaggio, gestita in forma diretta dallo stesso richiedente e funzionalmente collegata con il fabbricato di cui al precedente punto

In ragione della considerazione che le attività esercitate sui fabbricati delle due porzioni immobiliari sono tra loro connesse, la richiesta da parte della ragione proprietaria di uniformare le destinazioni urbanistiche appare più che giustificata

Trattandosi di un ambito del territorio destinato alle attività produttive, l’identificazione dell’immobile di cui alla particella 562 nel novero delle Zone Omogenee D.1 è congruo nei confronti delle scelte di PRG e del limitrofo tessuto edificato

Con la recente realizzazione della pista ciclabile lungo il fronte est dell’immobile in argomento, si ritiene siano state completamente assolte eventuali necessità di natura pubblica che potevano eventualmente interessare lo stesso immobile ed, inoltre, con il declassamento da strada provinciale a strada comunale del sistema di mobilità denominato Via Forche che costituisce il

sistema di mobilità per le funzioni di accesso e svuoto al complesso medesimo (peraltro da tempo realizzate) non si configurano possibili previsioni di fasce di rispetto

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di **Marino SANTINI**, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 29.01.2013, in atti al n. 657 di prot. gen., sia accoglibile nei termini di seguito indicati e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variazione di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, posto nella porzione terminale ad est del complesso immobiliare di proprietà dello stesso richiedente, distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 562 della superficie catastale di mq 2.362 da "**Zona Omogenea B.4 – Verde Privato a Servizio delle Zone Residenziali**", di cui all'art. 61 delle NTA di PRG, a "**Zona Omogenea D.1 – Industriale ed Artigianale di Completamento**", di cui all'art. 67 delle stesse norme tecniche, fermo restando:

- che la destinazione urbanistica assegnata non genera un nuovo e/o ulteriore carico urbanistico e che pertanto la capacità edificatoria massima ammissibile sul complesso immobiliare anzidetto, in ragione delle vigenti disposizioni urbanistiche che consentono l'ampliamento delle strutture insediate nella misura massima del 20% della loro superficie utile SU definita alla data di adozione del PRG vigente, si fissa in **mq 549,30**, frutto della sommatoria delle superfici utili di entrambi i corpi edilizi ivi insediati, incrementate nella misura del 20%, così come consentito dall'art. 61 delle NTA

- che per effetto della variante da assumersi, i lotti di proprietà del soggetto richiedente, identificati con le succitate particelle 284 e 562, tra loro limitrofi ed accomunati dalle medesime funzioni, saranno accorpati in unico comparto, identificabile con la sigla **D.1.1**, della superficie fondiaria di **mq 3.533**, avente una capacità edificatoria massima ammissibile di **mq 1.251,90** di superficie utile SU, frutto della disponibilità fondiaria spettante alla particella 284 (determinata dall'applicazione nei confronti della succitata Sf di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq che genera superficie utile SU di mq 702,60), unita alla ulteriore capacità edificatoria massima ammissibile sulla particella 562 (che, a sua volta e come sopra già indicato, si attesta sulla quota di mq 549,30 di superficie utile SU)

**2.6 - Ditta Azio RICCO'**, per conto della Ditta **Falegnameria C.M.C.** di Solati e F.lli Riccò

**2.7 - Ditta Michele BARBACINI e Mara GIOVANNELLI**

Valutate entrambi le richieste presentate (che rappresentano soggetti e proprietà diversi/e, tra loro limitrofe e, soprattutto, trattano i medesimi temi nello stesso ambito di intervento), complete della documentazione cartografica di PRG, dell'identificazione planimetrica sullo stralcio di mappa NCEU, dei certificati di visura catastale delle diverse unità ivi contenute e di puntuale elaborato planimetrico, adeguatamente rappresentativo dello stato di fatto, si esprimono le considerazioni di seguito indicate:

La Ditta Falegnameria C.M.C. di Solati e F.lli Riccò, oltre alla particella 477 di mq. 356, è altresì proprietaria del complesso immobiliare limitrofo, posto in Via dell'Industria n. 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 283 e 308 per complessivi mq 3.315 che il vigente strumento urbanistico generale destina a ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 67 delle NTA di PRG, costituito da un edificio ad uso laboratorio artigianale di falegnameria (sede dell'attività esercitata in forma diretta dalla ditta proprietaria), della superficie utile SU complessiva di mq 1.989 circa che satura in termini

ultimi la potenzialità edificatoria massima ammissibile, a fronte di un indice di utilizzazione fondiaria Uf definito in 0,60 mq/mq di SF

La Ditta Michele BARBACINI e Mara GIOVANELLI, a sua volta, oltre alla particella 478 di mq. 371, è anch'essa proprietaria del complesso immobiliare limitrofo, posto in A. Via Peri n. 4, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 281 mq 1.632 che il medesimo strumento urbanistico generale vigente destina a ZONA OMOGENEA D.1 – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO di cui all'art. 67 delle NTA di PRG, costituito da un edificio artigianale ad uso officina meccanica e vendita automobili (sede dell'attività esercitata in forma diretta dalle ragioni proprietarie), della dimensione di mq 669,60 di superficie utile SU, contro una potenzialità edificatoria massima ammissibile sul fondiario di mq 979,20

In ragione della considerazione che entrambi i complessi immobiliari (limitrofi agli ambiti oggetto di istanza di variante al PRG) sono occupate da attività in pieno esercizio (peraltro condotte in forma diretta dai soggetti proprietari), la richiesta da parte degli istanti di uniformare le destinazioni urbanistiche appare più che giustificata

Trattandosi poi di un ambito del territorio destinato alle attività produttive di carattere industriale, artigianale e tecnico-distributivo, l'inserimento degli immobili di cui alle particelle 477 e 478 nel novero delle Zone Omogenee D.1 è congruo, tanto nei confronti del limitrofo tessuto edificato quanto con lo spirito urbanistico che ha guidato le scelte di PRG

Sotto il profilo, invece, di eventuali possibili necessità di carattere pubblico, si ritiene che:

- con la realizzazione di un impianto di pista ciclabile lungo il fronte est di entrambi gli immobili in argomento
- con la consapevolezza che gli stessi immobili, in passato di proprietà della Amministrazione Pubblica e, con il completamento dei lavori di cui al precedente punto, successivamente alienati agli attuali proprietari

siano state del tutto assolte eventuali necessità e/o possibili ulteriori programmi e che con il declassamento da strada provinciale a strada comunale del sistema di mobilità denominato Via Forche (che, peraltro, in entrambi i casi non costituisce e non costituirà possibile sistema di accesso e svuoto, tanto alle particelle oggetto di istanza, quanto ai complessi immobiliari alle stesse collegate), non si configurano possibili previsioni di fasce di rispetto

Stante infine la ridotta dimensione di detti ambiti (mq 356 e mq 371, per un totale di mq 727), l'eventuale evizione delle stesse dalle aree a vocazione pubblica (solo teorica, perché essendo di proprietà privata non sono di fatto fruibili) non determina problema alcuno nei confronti della prescritta dotazione territoriale

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di **Azio RICCO'** in nome e per conto della ditta **Falegnameria C.M.C.** di Solati e F.lli Riccò, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 29.01.2013, in atti al n. 658 di prot. gen., sia accoglibile nei termini di seguito indicati e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variazione di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, posto nella porzione terminale ad est del complesso immobiliare di proprietà dello stesso richiedente, distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 477 della superficie catastale di mq 356 da "**Zona Omogenea G.2 – Verde Pubblico Attrezzato Esistente**", di cui all'art. 126 delle NTA di PRG, a "**Zona Omogenea D.1 – Industriale ed Artigianale di Completamento**", di cui all'art. 67 delle stesse norme tecniche, fermo restando:

- che la destinazione urbanistica assegnata non genera un nuovo e/o ulteriore carico urbanistico e che pertanto la capacità edificatoria massima ammissibile sull'immobile anzidetto si fissa in quella esistente, pari a **mq 1.989** di superficie utile SU, determinata dalle dimensioni fondiaria delle particelle 283 e 308, allo stato attuale, completamente satura

- che per effetto della variante da assumersi, i lotti di proprietà del soggetto richiedente, identificati con le succitate particelle 283-308-477, tra loro limitrofi, saranno accorpati in unico comparto, identificabile con la sigla **D.1.2**, della superficie fondiaria di **mq 3.671**, avente una capacità edificatoria massima ammissibile predefinita di **mq 1.989**

Per le medesime motivazioni, anche l'istanza presentata a nome di **Michele BARBACINI** e **Mara GIOVANELLI**, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 29.01.2013, in atti al n. 659 di prot. gen., si ritiene ugualmente accoglibile con le determinazioni e nei termini di seguito indicati e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variazione di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, posto nella porzione terminale ad est del complesso immobiliare di proprietà dello stesso richiedente, distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 478 della superficie catastale di mq 371, da "**Zona Omogenea G.2 – Verde Pubblico Attrezzato Esistente**", di cui all'art. 126 delle NTA di PRG, a "**Zona Omogenea D.1 – Industriale ed Artigianale di Completamento**", di cui all'art. 67 delle stesse norme tecniche, fermo restando:

- che la destinazione urbanistica assegnata non genera un nuovo e/o ulteriore carico urbanistico e che pertanto la capacità edificatoria massima ammissibile sull'immobile anzidetto si fissa in **mq 979,20** di superficie utile SU, determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria delle Zone D.1 (pari a 0,60 mq/mq di Sf) alle dimensioni fondiaria della particella 281 che il certificato di visura catastale fissa in mq 1.632

- che per effetto della variante da assumersi, i lotti di proprietà del soggetto richiedente, identificati con le succitate particelle 281 e 478, tra loro limitrofi, saranno accorpati in unico comparto, identificabile con la sigla **D.1.3**, della superficie fondiaria di **mq 2.003**, avente una capacità edificatoria massima ammissibile predefinita di **mq 979,20**

### **3.1 - Ditta FERRETTI Giuseppe e FERRETTI Umberto**

### **3.2 - Ditta SILINGARDI Giovanni**

Valutate entrambi le richieste presentate (che pur rappresentando soggetti e proprietà diversi/e, trattano i medesimi temi nello stesso ambito di intervento), complete della documentazione cartografica di PRG, dell'identificazione planimetrica sullo stralcio di mappa NCEU e dei certificati di visura catastale delle diverse unità ivi contenute,

Facendo seguito a procedimento di formale sopralluogo eseguito in sito,

Preso atto della difficoltà oggettiva nel definire lo strumento urbanistico preventivo cui è sottoposta l'attuazione del comparto edificatorio di che trattasi, tanto per le diverse necessità dei singoli soggetti attuatori (e degli immobili ivi insediati), quanto per il momento di grande imbarazzo delle attività economiche in genere e di quella edilizia in particolare

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'accoglimento di entrambe le istanze presentate:

- modificando la destinazione urbanistica del comparto in argomento, da ZONA OMOGENEA B.5 – DI RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE a ZONA

OMOGENEA B.1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (U.f. = 0,60), rispettivamente con le prescrizioni di cui agli artt. 62 e 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG

- procedendo alla parziale modifica della cartografia di PRG (Tavola 2.1 – Destinazioni di Zona) che per quanto attiene allo stesso comparto assume la sigla identificativa **CD6**
- provvedendo ad apportare specifica integrazione all'art. 58 delle NTA di PRG che per lo stesso comparto CD6 dovrà disporre puntuali limiti, considerazioni e prescrizioni in materia di capacità edificatorie, funzioni ammissibili, carico urbanistico, standards urbanistici, obblighi ed impegni, come specificatamente indicato nell'elaborato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla variante urbanistica, ne costituisce parte integrante e sostanziale

#### **4.1 - Ditta Antonella RUOZZI, Barbara RUOZZI e Andrea RUOZZI**

Valutata la richiesta presentata, completa della documentazione allegata (estratto cartografia di PRG – estratto mappa NCEU – estratti visure catastali – esaustiva relazione fotografica), si esprimono le seguenti considerazioni:

**4.1.A** - la destinazione d'uso richiesta per l'edificio di che trattasi (distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 16, particella 232),

- nello specifico esteso nel suo corpo principale, ad una superficie coperta SC di mq 300 circa, oltre ad una modesta superfetazione, collocata in aderenza al fronte ovest del primo, a sua volta, delle dimensioni di ulteriori mq 45 circa

- e sviluppato su un unico livello di piano (con una altezza netta di ml 4,50 circa sotto trave), salvo un soppalco nella porzione terminale a nord di mq 75 circa

in quanto ammessa nelle possibilità di utilizzo dei COMPLESSI RURALI riconoscibili con le tipologie A-B-C di cui all'art. 87 delle NTA di PRG, deve ritenersi conseguentemente compatibile con il tessuto agricolo di riferimento, specie se riferita a quegli edifici architettonicamente più pregiati e tipologicamente più interessanti

**4.1.B** - le caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'edificio in argomento (grossolanamente estensibili alla quasi totalità dei complessi agricoli che il vigente PRG classifica con la sigla NR), sebbene visibilmente incongrue nei confronti dei locali ambiti rurali, di contro, si prestano (senza intervento alcuno atto a rivedere o migliorare l'attuale impianto strutturale) facilmente ad utilizzi variegati tanto nell'ambito del produttivo, quanto in quello delle attività di stoccaggio

**4.1.C** - il patrimonio immobiliare di origine rurale, una volta dismesse le sue funzioni primarie, anche quando di recente costruzione e/o tipologicamente non congruo alle tradizioni agricole, si ritiene non debba essere disperso (o necessariamente rimosso contro il parere delle ragioni proprietarie) ma utilizzato per quelle destinazioni d'uso ed attività che il vigente PRG (attraverso quanto espressamente indicato all'art. 81, comma 6, delle relative NTA), ha valutato come compatibili con le aree agricole, anche in ragione di un profilo e di un impianto strutturale che (normalmente caratterizza questo patrimonio), oltre ad adattarsi anche più facilmente a queste ultime funzioni, potrebbe offrire maggiori garanzie nei confronti di esigenze di natura anti-sismica, nostro malgrado, sempre più ricorrenti

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Antonella RUOZZI, Barbara RUOZZI e Andrea RUOZZI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 30 maggio 2007, in atti al n. 4064

di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla parziale modifica dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, al fine di consentire il recupero e l'utilizzo degli edifici classificati NR e di quelli generalmente non riconoscibili anche per le funzioni laboratoriali, terziarie, professionali, artistiche, assistenziali, propedeutiche e per le attività ricettive e di pubblico esercizio, fermo restando il dovuto adeguamento in materia impiantistica, di ripulitura architettonica, di superamento delle barriere architettoniche e di dotazione degli standards urbanistici, il tutto come puntualmente indicato nella proposta di variazione dell'art. 81, comma 6.3) delle NTA del vigente PRG di cui all'allegato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, parte integrante e sostanziale della variante urbanistica in oggetto

#### 4.2 - Ditta Michele RIGHI

Valutata la richiesta presentata, completa della documentazione allegata (estratto cartografia di PRG – estratto mappa NCEU – elaborato planimetrico di individuazione degli ambiti di intervento – verbale UTC di sospensione ordinanza), si esprimono le seguenti considerazioni:

**4.2.A** – relativamente alla possibilità di realizzare MANUFATTI ACCESSORI ALLE PERTINENZE degli edifici residenziali, le NTA di PRG (attraverso quanto disposto all'art. 32, comma 6) hanno fissato un dimensionamento (massimo ammissibile) degli stessi, indipendentemente dalla natura (unifamiliare o condominiale) del bene, dalle caratteristiche tipologiche dell'edificio (a schiera, in linea, a torre, etc.), dalle dimensioni della superficie fondiaria di riferimento e dall'ambito di insediamento (nel contesto delle aree a verde privato, su terrazzi e/o lastrici solari)

**4.2.B** – la realizzazione di detti manufatti, con particolare riferimento a quanto concerne gli edifici plurifamiliari, laddove:

- individuata in ambiti di ampio respiro e/o caratterizzati da adeguate dimensioni superficiali
- rispettosa dell'uso e delle necessità drenanti delle aree scoperte
- rispettosa del contesto ambientale e del tessuto tipologico circostante
- adeguata alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di riferimento
- congrua nei confronti di razionali esigenze riferibili al singolo alloggio ed al nucleo familiare medio nello stesso insediato

si conviene possa essere ragionevolmente estesa oltre i limiti imposti dalla vigente normativa

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Michele RIGHI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 02.08.2008, in atti al n. 4367 di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, al fine di consentire:

- nello specifico, il conseguimento del procedimento di accertamento di conformità ex-art. 17 L.R. 21.10.2004 n. 23, inerente la realizzazione in assenza di titolo abilitativo di pergola in legno lamellare e dotata di tenda estensibile, a copertura del vano terrazza (della superficie di oltre mq 40) annesso alla propria abitazione insita nel complesso residenziale di recente costruzione, sito nel quadrante territoriale a sud-ovest del capoluogo locale, al civico 6/d di Via Malaguzzi
- più in generale, la realizzazione di manufatti pertinenziali alla residenza in termini più ampi ma anche più mirati rispetto a quanto sin d'ora ammissibile, il tutto come puntualmente indicato

nella proposta di variazione dell'art. 32, comma 6) delle NTA del vigente PRG di cui all'allegato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, parte integrante e sostanziale della variante urbanistica in oggetto

#### 4.3 – Geometra **Fabio ALBERTI**

Valutata la richiesta presentata, riferita agli interventi di recupero degli annessi rurali dismessi dalle funzioni originarie, si esprimono le seguenti considerazioni:

- l'art. 82, lettera c), comma 1 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG consente l'utilizzo a fini residenziali dei fabbricati dismessi dalle originarie funzioni rurali, laddove ricompresi all'interno di complessi rurali aventi grado di integrità 1 o 2 e purché la loro edificazione sia antecedente all'anno 1942

- lo spirito normativo che ha guidato la stesura della norma succitata si configura nella manifesta volontà di consentire le funzioni residenziali solo a quegli immobili tipo logicamente più consoni al tessuto agricoli (e, quindi, meritevoli di un adeguato recupero e mantenimento) e laddove il loro grado di integrità sia sufficientemente riconoscibile

- sebbene le motivazioni di cui sopra appaiono nella quasi generalità dei casi più che giustificate (ed ovvie), si ritiene che i complessi rurali comunque riconoscibili (e, quindi, non caratterizzati dalla simbologia NR) meritino le medesime opportunità di intervento, anche quando caratterizzate da epoche costruttive diverse, lasciando alla parte progettuale e agli esaminatori/istruttori il compito di redigere e valutare nei dovuti termini i singoli interventi

- oltremodo, pur considerando che gli edifici del territorio rurale realizzati dopo il 1942 siano per lo più poco rispettosi del contesto limitrofo se non addirittura incongrui, esistono comunque diversi esempi (più rari dei primi, ma comunque significativi) di edifici recenti realizzati in termini adeguati al quadrante territoriale di riferimento; anche in questo caso (giusto a premiare una sensibilità e costi di realizzazione, al tempo non richiesti dallo strumento normativo allora vigente), si ritiene ammissibile il recupero a fini residenziali di detti manufatti

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Fabio ALBERTI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 02.10.2008, in atti al n. 5267 di prot. gen., sia (con i dovuti accorgimenti) accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, al fine di consentire il recupero a fini residenziali di quegli edifici agricoli dismessi dalle originarie funzioni, anche quando di recente costruzione e/o ricompresi in complessi rurali caratterizzati da un basso grado di integrità, fermo restando:

- la salvaguardia ed il recupero dei caratteri tipologici dell'edificio
- la completa rimozione senza possibilità di recupero delle superfetazioni nei confronti dell'impianto originario

il tutto con le prescrizioni che lo scrivente Servizio propone per l'art. 82, lettera c), comma 1 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG

#### 4.4 – Ditta **Luciano NIZZOLI**

Valutata la richiesta presentata, riferita alla definizione dei soggetti attuatori del PRG nelle zone agricole, si conviene e si prende atto che l'attività rurale ha, da qualche tempo, diversificato il

proprio assetto e ha sensibilmente mutato il ruolo dei diversi soggetti operanti all'interno del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo a titolo principale; sono ormai diversi i casi in cui famigliari, diretti discendenti dell'imprenditore, pur esercitando altre professioni, contribuiscono con il loro apporto in termini fondamentali al mantenimento delle attività agricole in essere, ed è altrettanto vero che diversi strumenti urbanistici della Provincia hanno ampiamente considerato e assunto tale condizione

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Luciano NIZZOLI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 03.06.2009, in atti al n. 3269 di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, al fine di qualificare più puntualmente le caratteristiche e condizioni dei soggetti ammessi ad intervenire nelle zone rurali, oltre ad estendere il numero degli Operatori Agricoli Qualificati anche ai seguenti soggetti:

- proprietari concedenti, in quanto richiedenti il titolo ad intervenire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori diretti e dei conduttori interessati, il tutto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 84 delle NTA di PRG
- famigliari discendenti diretti entro il secondo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale (figli o nipoti) che vivono nello stesso nucleo familiare dello stesso imprenditore (o all'interno del complesso rurale di pertinenza dell'azienda agricola di riferimento) che, pur svolgendo come attività principale altre mansioni, partecipano attivamente all'attività aziendale agricola di famiglia

#### **4.5 – Ditta Marcello MALAGOLI e Graziana GUALDI**

Valutata la richiesta presentata, riferita alla ridotta possibilità di intervento nelle zone agricole da parte di quegli "operatori non qualificati", con riferimento particolare alla **nuova costruzione di annessi agricoli**, si conviene e si prende atto che l'attività rurale, indipendentemente dalla condizione che rappresenti o no la funzione principale del conduttore, necessita delle medesime attrezzature e servizi che il vigente PRG ha disposto come dotazioni di servizio all'azienda stessa

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Marcello MALAGOLI e Graziana GUALDI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 14.05.2012, in atti al n. 2141 di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, con riferimento particolare agli artt. 88-89-90-91, al fine di consentire anche agli Operatori Agricoli Non Qualificati o diversamente qualificati, le possibilità di intervento in materia di nuove costruzioni di annessi agricoli concesse ai soggetti di cui all'art. 81, comma 7.1 delle NTA di PRG

#### **4.6 – Ditta Italo MOSCARDINI**

Valutata la richiesta presentata, nello specifico riferita al carico urbanistico di natura residenziale massimo ammissibile sugli immobili del territorio rurale caratterizzati da un grado di conservazione basso di tipo 3 di cui agli artt. 82, comma c), 86 e 90 delle NTA di PRG, completa di esaustiva documentazione allegata (estratti cartografia di PRG e relativa relazione fotografica di n. 18 edifici classificati come tali), si esprimono le seguenti considerazioni:



- l'art. 86, comma c), delle NTA di PRG, relativamente al **recupero di spazi a scopo residenziale** sugli edifici rurali dismessi:

- limita gli interventi stessi ai soli complessi rurali aventi un grado di integrità alto e medio (1 e 2), laddove, comunque, la loro edificazione sia antecedente all'anno 1942
- definisce un carico urbanistico massimo ammissibile di n. 4 alloggi per ogni complesso rurale, fatta eccezione per gli immobili caratterizzati da un grado di integrità 1, sui quali possono essere un numero di unità abitative superiore alle 4 unità, fermo restando una dimensione minima e media per alloggio insediabile, rispettivamente di mq 110 e mq 150
- stabilisce che per gli edifici posteriori al 1942 o caratterizzati da un basso grado di integrità (3), non è ammesso incremento alcuno del numero degli alloggi esistenti o insediati alla data di adozione del PRG

- per quanto già puntualmente indicato al precedente 3.4 del presente referto, si ritiene che (alle condizioni summenzionate) la riconversione a fine residenziali per il patrimonio agricolo dismesso (riferibile tanto ai complessi caratterizzati da un basso grado di integrità, quanto agli immobili costruiti dopo il 1942) sia ammissibile

- l'indirizzo normativo di stabilire un tetto massimo di unità abitative per complesso, peraltro diversificato in ragione del grado di integrità che contraddistingue il singolo complesso rurale, se all'atto di adozione del vigente strumento urbanistico generale aveva la precisa motivazione di evitare il possibile sovraffollamento di un territorio forse non adeguatamente attrezzato (condizione che, fortunatamente, non si è mai verificata e nemmeno è mai stata oggetto di possibili istanze, anche nei momenti di maggiore attività edilizia che hanno contraddistinto il territorio locale), allo stato attuale si ritiene possa essere rivisto, individuando nel carico dimensionale del complesso e del singolo edificio, il riferimento e l'unità di misura del carico urbanistico residenziale insediabile

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Italo MOSCARDINI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 26.05.2012, in atti al n. 2444 di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, con riferimento particolare all'art. 82, comma c) ed alle effettive caratteristiche dimensionali dei singoli edifici facenti parte del tessuto agricolo esistente, al fine di consentire il recupero a fini residenziali del patrimonio edilizio agricolo dismesso dalle funzioni originarie, il tutto con le prescrizioni ed indicazioni contenute nella proposta di modifica dello stesso articolo normativo disposta dallo scrivente Servizio

#### **4.7 - Ditta Imer MESSORI**

Valutata la richiesta presentata, nello specifico riferita alla possibilità di recupero a fini residenziali di un annesso rurale dismesso dalle sue originarie funzioni di RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI, posto in Via Canale per Reggio n. 9 e distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 15, particella 71, completa della documentazione necessaria per una corretta valutazione della stessa ( estratto di mappa NCT – estratto cartografia di PRG – attestazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici oggetto di istanza – documentazione fotografica - elaborato planimetrico

NCEU – estratto di visura catastale), si esprimono le medesime considerazioni già assunte per l'istanza di cui al punto 3.4, fermo restando che:

- il complesso rurale di che trattasi, caratterizzato da uno schema a corte e costituito di n. 3 edifici (il primo di natura abitativa, i restanti con funzioni di servizio alla attività aziendale), è frutto di una recente edificazione a seguito di procedimento di rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture di tipo lineare, nello specifico riferite alla linea ferroviaria ad Alta Velocità TAV s.p.a. (art. 75 delle NTA di PRG)
- per le motivazioni summenzionate, il vigente strumento urbanistico, pur individuando in termini puntuali sulla Tavola 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA, gli ambiti destinati alla ricostruzione dei fabbricati rimossi, non dispone ovviamente alcuna identificazione dello stesso complesso, sia per le caratteristiche tipologiche che per il suo grado di integrità
- il soggetto proprietario degli immobili anzidetti ha cessato l'attività aziendale e, con la stessa, la propria configurazione di imprenditore agricolo

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Imer MESSORI, redatta in nome e per conto delle ragioni proprietarie del complesso di cui sopra, Sig. Guido BERTONI, pervenuta a questa Pubblica Amministrazione in data 09.08.2012, in atti al n. 3579 di prot. gen., sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento dello strumento normativo di attuazione del vigente PRG, al fine di consentire il recupero a fini residenziali di quegli edifici agricoli dismessi dalle originarie funzioni, anche quando di recente costruzione (in questo caso imposta dalla realizzazione di un'opera pubblica e non frutto di una scelta di carattere aziendale), sempre che gli stessi siano stati ultimati e resi agibili entro e non oltre il 31.12.2010 e che l'attività agricola che ne disciplinava l'uso, sia effettivamente e definitivamente conclusa, il tutto con gli adeguamenti allo strumento normativo del PRG vigente proposti dallo scrivente Servizio con l'elaborato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla presente variante, ne costituisce parte integrante e sostanziale

#### **4.8 – Ditta Ivano COSTA e Anna Maria ZORDAN**

Valutata la richiesta presentata, nello specifico riferita alla possibilità di recupero a fini residenziali di un annesso rurale dismesso dalle sue originarie funzioni di ALLEVAMENTO SUINICOLO, posto in Via Pilastrello n. 1 e distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 13, particella 42, completa della documentazione necessaria per una corretta valutazione della stessa ( estratto di mappa NCT – estratto cartografia di PRG – elaborato fotografico – schede planimetriche NCEU di identificazione delle singole unità immobiliari – estratto di visura catastale), si esprimono le seguenti considerazioni:

- il PRG vigente, indipendentemente dalle funzioni e/o destinazioni d'uso che hanno contraddistinto e contraddistinguono il complesso rurale di che trattasi, dispone per lo stesso l'identificazione con la sigla 129-B2, corrispondente ad un complesso ad elementi funzionali separati caratterizzato da un grado di integrità medio
- l'art. 89 delle NTA di PRG che regola gli interventi relativi ai complessi rurali caratterizzati, dispone che il recupero e la ricomposizione tipologica degli stessi possano essere attuati escludendo la possibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione

- il riferimento normativo, trattando di edifici caratterizzati da un grado di integrità medio (tale da mettere in evidenza gli elementi e le caratteristiche dell'edificio e da renderne possibile il restauro ed il mantenimento), si ritiene sia corretto e non meriti di essere rivisto
- di contro, il complesso rurale in argomento, con riferimento particolare alla porzione già dedicata all'allevamento suinicolo, viste l'esautiva relazione fotografica e la configurazione planimetrica allegate all'istanza, non parrebbe evidenziare caratteristiche ed elementi da giustificare un grado di integrità come quello attribuito
- la struttura compositiva dell'impianto (costituita da un corpo principale più elevato, oltre a 2 corpi bassi aggregati ai fronti sud ed ovest, in parte con copertura a 2 acque ed in parte del tipo a monofalda), la povertà dei materiali utilizzati e il grado di finitura degli stessi (mattoni forati, sprovvisti di intonaco e tinteggiatura) e la precaria condizione manutentiva (murature incongrue e coperture al limite dello sfacelo), suggeriscono una classazione meno pregiata di quanto indicato dal PRG vigente per l'edificio in argomento
- al di là del caso specifico, più generalmente occorre considerare in termini più approfonditi le possibilità di intervento sugli edifici destinati ad allevamento suinicolo laddove l'attività sia stata dismessa, anche in riferimento a quegli immobili eventualmente sprovvisti di un classamento di identificazione degli elementi tipologici e del relativo grado di integrità
- l'art. 97 delle NTA di PRG definisce in termini puntuali i diversi possibili interventi sugli edifici dediti all'allevamento suinicolo (tanto di natura aziendale, quanto a carattere industriale), senza affrontare il tema della dismissione della attività zootecnica (oggi sempre più ricorrente) e del conseguente recupero degli stessi immobili per altre funzioni e/o destinazioni d'uso
- per i casi di cui al precedente punto, si ritiene corretto individuare e definire per tali edifici procedure di intervento anche diversificate in ragione del contesto territoriale e delle sue infrastrutture, delle caratteristiche statiche e tipologiche del complesso, delle dimensioni complessive dello stesso e delle possibili nuove funzioni da insediare, da ricomprendersi nel novero di quanto indicato all'art. 81, comma 6.2), delle NTA di PRG

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Anna Maria ZORDAN ed Ivano COSTA, giunta a questa Amministrazione in data 31.10.2012, in atti al n. 4991 di prot. gen., riferita all'edificio di cui sopra, sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento della cartografia del vigente PRG, con particolare riferimento alla TAVOLA 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA, riducendo il termine di definizione del grado di integrità dello stesso complesso e riclassificandolo con la nuova identificazione 129-B3, in luogo della precedente

Più in generale, per quanto attiene al possibile recupero ad altre funzioni di quegli edifici e/o complessi sui quali l'originaria funzione di allevamento zootecnico di natura suina risulta dismessa, si ritiene corretto considerare ipotesi di intervento più ampie (ma anche più mirate) rispetto a quanto attualmente disposto, provvedendo a modificare l'art. 97 delle NTA di PRG nei termini indicati nell'elaborato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla presente variante, ne costituisce parte integrante e sostanziale

#### **4.9 – Ditta Maria Bernardetta OGNIBENE e Mauro OGNIBENE**

Valutata la richiesta completa della documentazione necessaria per una corretta valutazione della stessa (estratto di mappa NCT – estratto cartografia di PRG – elaborato fotografico – estratto di

visura catastale), riferita all'edificio di civile abitazione unifamiliare posto in località Stiolo, al civico 48 di Via Rubiera, distinto al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 19, particella 75, con particolare riferimento alle lamentate ridotte possibilità di intervento sul medesimo (se riferite ai normali edifici delle Zone B.1), si esprimono le seguenti considerazioni:

- nei borghi rurali del territorio comunale che il vigente PRG ha destinato a Zone Residenziali di Completamento, sono diversi i casi in cui sono presenti edifici o complessi di estrazione rurale, dismessi dalle loro originarie funzioni, il più delle volte caratterizzati da un alto o medio grado di integrità, sui quali le possibilità di intervento, se riferite alla destinazione di zona nei confronti delle indicazioni derivanti dalla nomenclatura del singolo Complesso Rurale, possono risultare fortemente in contraddizione
- trattandosi comunque di un numero di casi non particolarmente esteso, al fine di consentire alle proprietà possibilità di intervento più mirate ed individuare un più definito percorso operativo da utilizzare inerente gli immobili di cui sopra, fermo restando la volontà primaria di salvaguardare il patrimonio edilizio rurale esistente, occorre considerare la specifica collocazione di detti edifici ed il limitrofo contesto territoriale tenendo in debita considerazione la loro condizione statico-strutturale
- nello specifico, poi, il grado di integrità dell'edificio in argomento ma soprattutto le sue caratteristiche tipologiche non paiono particolarmente ben conservato (il primo) e così pregiate (le seconde)

Per quanto sopra, si ritiene che l'istanza a nome di Maria Bernadetta OGNIBENE e Mauro OGIBENE, giunta a questa Amministrazione in data 12.11.2012, in atti al n. 5251 di prot. gen., riferita all'edificio di cui sopra, sia accoglibile e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ad un adeguamento della cartografia del vigente PRG, con particolare riferimento alla TAVOLA 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA, riducendo il termine di definizione del grado di integrità dello stesso complesso e riclassificandolo con la nuova identificazione 300-B3, in luogo della precedente

Più in generale, al fine di esprimere una valutazione più consona sugli altri edifici e/o complessi aventi condizioni analoghe all'immobile in oggetto, ulteriormente, si propone un'integrazione a quanto già disposto agli artt. 58 e 59 delle NTA di PRG, così come proposto attraverso l'elaborato denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI

#### **4.10 – Ditta Franco VALLI**

Valutata la richiesta completa della documentazione necessaria per una corretta valutazione della stessa (estratto di mappa NCT – estratto cartografia di PRG – ampia documentazione fotografica – estratto di visura catastale), riferita al complesso rurale vetusto posto in località Villa Gazzata, sulla strada comunale Via Camuncoli, angolo Via Burgo, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particelle 103-104-105-106-107-108-109-110 che il vigente PRG destina a ZONA OMOGENEA E1 – AGRICOLA ed individua con la nomenclatura 386-B2, danneggiato dagli effetti dei recenti eventi sismici, con particolare riferimento alle lamentate ridotte possibilità di intervento che lo strumento urbanistico generale concede agli edifici rurali caratterizzati da un grado di integrità alto e medio, stante, nel caso specifico, l'impossibilità di procedere ad un recupero degli edifici più danneggiati attraverso le tecniche ordinarie del restauro, si esprimono le seguenti considerazioni:

- gli artt. 88 ed 89 delle NTA di PRG, riferiti ai Complessi Rurali caratterizzati un grado di integrità alto e medio, rispettivamente di tipo 1 e di tipo 2, dispongono per entrambi ed indipendentemente dal loro riferimento tipologico ... *interventi volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibili e caratterizzanti il complesso rurale, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei singoli elementi architettonici e strutturali nel suo complesso ...*
- lo spirito normativo che ha guidato la redazione delle succitate indicazioni e prescrizioni, in quanto riferito ad un patrimonio edilizio che in diversi casi esprime situazioni meritevoli delle più accurate attenzioni, è, oltre che chiaro, anche ampiamente giustificato e pienamente condivisibile; è, in ogni caso, altrettanto indiscutibile che, in altre situazioni, le condizioni strutturali e gli elementi di pregio del complesso o del singolo edificio si possano presentare rispettivamente più affaticate e/o molto meno evidenti, come probabilmente nel caso delle proprietà del richiedente
- ulteriormente, occorre altresì convenire che, come indicato espressamente nell'istanza a nome del Sig. Franco VALLI, i recenti eventi sismici che hanno colpito il nostro territorio, pur non avendo provocato situazioni deflagranti e/o di grande pericolo, su un patrimonio vetusto e, il più delle volte, povero di materiali come quello agricolo locale, qualche problema l'ha di certo procurato

Per quanto sopra, pur non volendo snaturare le indicazioni assunte attraverso il vigente strumento urbanistico generale, si ritiene che l'istanza a nome di Franco VALLI, depositata presso questa Amministrazione in data 22.11.2012, in atti al n. 5418 di prot. gen., riferita al complesso rurale di cui sopra, sia meritevole di attenzione e, pertanto, sulla base delle predette considerazioni, pur non potendo accogliere in forma diretta la richiesta di un intervento di demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che, peraltro, dovrebbe essere accompagnata da più dettagliati elementi, indagini e referti di professionisti abilitati, si conviene sulla opportunità/necessità di adeguare il vigente strumento urbanistico generale e si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla modifica degli artt. 88 e 89 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nei termini di cui all'elaborato tecnico redatto dallo scrivente Servizio, denominato **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI** che si allega come parte integrante e sostanziale alla variante in oggetto

#### **4.11 – Ditta Anna LOTTI e Avio POLI**

Valutata la richiesta completa della documentazione necessaria per una corretta valutazione della stessa (estratto cartografia di PRG – copia scheda di individuazione complesso rurale n. 296-C2 - estratto di mappa NCT – estratto di visura catastale per fabbricati ed area di pertinenza - copia schede planimetriche NCEU di identificazione di tutte le proprietà immobiliari degli istanti – tabella superfici terreni e fabbricati - documentazione fotografica), riferita al complesso rurale posto in località Stiolo, al civico 1 di Via Tassarola, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 17, particella 163 (categoria D/10 – R.C. € 2016,00), per il quale il PRG vigente dispone la destinazione urbanistica a ZONA OMOGENEA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, con la nomenclatura 296-C2, circa la delocalizzazione delle attività di allevamento ivi insediate e il contestuale recupero a fini residenziali del contenitore dismesso, si esprimono le seguenti considerazioni:

**4.11.A** – l'attività zootecnica di allevamento suini svolta in forma diretta dalle ragioni proprietarie, nasce e prospera (da circa 60 anni) nel complesso rurale di che trattasi, prima in forma esclusiva e, solo in tempi più recenti, integrata da un ulteriore impianto della superficie utile SU di mq 250

circa, posto su un appezzamento di terreno (di proprietà degli stessi sigg. LOTTI e POLI), limitrofo al complesso rurale in argomento, ad una distanza media di circa 85 ml da quest'ultimo, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 19, particella 90 che il vigente PRG destina a ZONA OMOGENEA E.2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA di PRG

**4.11.B** – il complesso rurale di che trattasi, relativamente alle sole porzioni in proprietà dei soggetti in argomento, si compone di n. 2 corpi principali, dei quali:

- il primo, a nord, suddiviso in n. 3 livelli di piano, tutti pienamente fruibili (grazie ad un corpo scale in collegamento diretto con ognuno degli stessi) ed utilizzati con funzioni di deposito e magazzino asserviti all'attività zootecnica

- il secondo, a sud, suddiviso in n. 2 livelli di piano (il secondo dei quali, accessibile attraverso una botola ed il conseguente uso di scala a pioli), in parte utilizzato come porcilaia e, per la quota residua, a deposito attrezzi e magazzino

oltre ad una serie di corpi bassi, posti in aderenza ai manufatti succitati (e, pertanto, realizzati successivamente agli stessi), per lo più disposti su un unico livello di piano, destinati a porcilaia e servizi all'allevamento, il tutto ad occupare quasi completamente la superficie fondiaria della particella 163 (catastralmente estesa a mq 545), per un carico dimensionale complessivo pari a mq 740 circa di superficie utile SU

**4.11.C** – lo stesso complesso, si pone al pieno interno del centro abitato del borgo rurale di Stiolo, in aderenza ad una serie di fabbricati residenziali, uno dei quali a carattere plurifamiliare ed un altro, destinato ad ospitare l'unica attività di pubblico esercizio del luogo, con funzioni di bar – somministrazione bevande e vendita tabacchi

**4.11.D** – l'attività svolta nel complesso, seppure legittimata a far tempo dal suo insediamento:

- stante la sua vetustà, necessita di un riordino totale che l'attuale consistenza e le caratteristiche costruttivo-logistiche del complesso, non consentono

- si pone, allo stato attuale, in aperto contrasto, tanto con la destinazione urbanistica di riferimento che con il limitrofo contesto territoriale, costituito da un numero importante di abitazioni e da un pubblico esercizio (probabilmente il maggiore centro di aggregazione sociale del borgo), praticamente posti porta a porta

**4.11.E** – i soggetti titolari degli immobili succitati, imprenditori agricoli a tutti gli effetti e gerenti delle attività ivi insediate, sono altresì proprietari:

- del podere agricolo posto a sud del complesso rurale di che trattasi, anch'esso accessibile da Via Tassarola, distinto al N.C.T. e al N.C.E.U. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 19, particelle 17 (di mq. 8.104), 88 (di mq. 20.810), 89 (di mq 2.360), 90 (di mq 250) e 91 (di mq 30), per una superficie complessiva di mq 31.554, in parte destinato a Zona Agricola E.1 (corrispondente alla porzione a sud estesa a mq 25.054 circa) e per la quota residua a Zona Agricola di Rispetto dell'Abitato E.2 (corrispondente alla porzione a nord, a sua volta estesa a mq 6.500 circa), sul quale insistono n. 1 fabbricato di abitazione rurale (particella 89 per una SU di mq 160 circa), n.1 edificio ad uso porcilaia (particella 90 per una SU di mq 250 circa) e n. 1 manufatto ad uso deposito/magazzino a servizio dell'azienda agricola (particella 91 per una SU di mq 30 circa)

- dell'ulteriore podere agricolo, anch'esso posto in località Stiolo, ma in questo caso lungo la strada comunale Via Stradone, scevro da fabbricati, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio,

al foglio 18, particelle 14 (di mq 6.552) e 124 (di mq 19.416), per una superficie complessiva di mq 25.968, interamente destinato a Zona Agricola E.1, a sua volta ricompresa negli ambiti di Tutela del Sistema di Ville, Parchi e Giardini di cui all'art. 132 delle NTA di PRG

il tutto per una superficie aziendale agricola SAF di mq 57.522 ed un carico urbanistico (oltre a quello insito al complesso di che trattasi) esistente costituito da:

- **residenza agricola** di cui all'art. 81, comma 6.1.A) delle NTA di PRG, per una superficie utile SU complessiva di **mq 160**, su unico manufatto, riconducibile alla particella 89 del foglio 19
- **fabbricati di servizio all'azienda agricola** di cui all'art. 81, comma 6.1.B) delle NTA di PRG, nello specifico riferiti ad un manufatto ad uso deposito attrezzi e magazzino, complessivamente esteso ad una SU di **mq 30**, riconducibile alla particella 91 del foglio 19
- **allevamenti suinicoli di carattere familiare** di cui all'art. 94, comma a), delle NTA di PRG, per una superficie utile SU complessiva di **mq 250**, su unico manufatto riconducibile alla particella 90 del foglio 19, di più recente costruzione rispetto all'originario complesso rurale

**4.11.F** – la necessità di procedere ad una delocalizzazione dell'allevamento suinicolo originario, stante la volontà acclarata dei proprietari/gerenti di procedere nell'attività:

- vuoi per la collocazione planimetrica dell'attuale complesso
- vuoi per le caratteristiche tipologiche e strutturali dello stesso che non ne permettono il recupero a tali fini
- vuoi perché la razionalizzazione dell'attività di allevamento richiede impianti strutturali dotati di più puntuali elementi di caratterizzazione e l'uso di spazi esterni di ben altra dimensione e spessore oltre a configurarsi come l'unica forma di intervento credibile ed attuabile, deve altresì considerarsi anche particolarmente urgente

**4.11.G** – la volontà espressa dai soggetti richiedenti, anche in ragione della presenza attiva di una parte dell'allevamento nell'immobile di cui alla particella 90 e al fine di razionalizzare in termini ultimi e definitivi l'attività stessa, si identifica nella realizzazione di un nuovo manufatto in allineamento a quello esistente, ad una distanza tale da garantire i vigenti parametri edilizi di distanza D (nei confronti di edifici, strade e confini) e visuale libera VL

**4.11.H** – il manufatto esistente contrassegnato con la particella 90, già destinato ad ospitare parte dell'allevamento, e l'area cortiliva limitrofa scelta dai richiedenti per il progetto di delocalizzazione, sono caratterizzati dalla destinazione urbanistica di ZONA OMOGENEA E.2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO con le indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del vigente PRG che, nella sua attuale redazione, pur ammettendo ampliamenti di impianti di tipo aziendale già esistenti alla data di adozione del vigente strumento urbanistico generale, non consente interventi di nuova costruzione riferiti ad attività di allevamento zootecnico

**4.11.I** – dato atto che, indipendentemente dai succitati riferimenti normativi, il caso specifico e la conseguente richiesta avanzata, meritino un'attenzione particolare per i seguenti motivi:

- in primo luogo, l'ambito proposto per la delocalizzazione dell'impianto, pur essendo posto in Zona E.2, è comunque collocato sul limite estremo a sud della stessa, in allineamento con il confine di destinazione urbanistica nei confronti della ZONA OMOGENEA E.1 – AGRICOLA, ad una distanza di ml 10 dai confini di proprietà, di ml 26 dall'edificio residenziale più vicino, di ml 62 dalla strada comunale Via Tassarola, di oltre ml 300 dal corso d'acqua denominato Cavo Tassarola, di ml 7.50



dall'edificio non residenziale più prossimo (peraltro rappresentato dal manufatto esistente già dedito all'allevamento suinicolo), il tutto destinato alla costruzione di un manufatto la cui altezza H deve essere contenuta entro il limite massimo di ml 6.50, come richiesto dai parametri di cui all'art. 97 delle NTA del PRG vigente

- in secondo luogo, l'ambito proposto per la delocalizzazione dell'impianto discende in forma diretta dalla presenza in sito dell'altra porzione edificata interamente dedita all'allevamento di suini (corrispondente alla particella 90, estesa ad una superficie utile SU di mq 250), anche e soprattutto per razionalizzare in termini definitivi l'attività aziendale, condotta a carattere familiare

- in terzo luogo, si ritiene inoltre che l'intervento di delocalizzazione, così come e laddove proposto, sebbene formalmente in contrasto con le indicazioni normative di cui alle Zone E.2 – Agricole di Rispetto dell'Abitato, lo sia molto di meno nei confronti dello spirito e del principio normativo che hanno guidato la redazione del dettato; in effetti l'articolo normativo non esclude la presenza di allevamenti suinicoli di tipo familiare/aziendale (come nel caso dei sigg. Lotti e Poli), per i quali, peraltro, ne consente possibili e mirati ampliamenti sino ad una soglia non superiore al 50% della SU esistente; ciò che si esclude, invece, sono gli interventi genericamente riferiti ai manufatti di nuova costruzione, con particolare riferimento a possibili nuovi impianti zootecnici da destinare all'allevamento suino o ad incrementi dimensionali (in termini di nuovi edifici) di quelli già esistenti; in questo caso, non si tratta di un nuovo impianto e nemmeno di un ampliamento di quanto già in essere, ma solo ed esclusivamente di un riassetto aziendale da attuarsi attraverso un intervento di nuova costruzione, mantenendo inalterati il carico urbanistico aziendale esistente e, con lo stesso, il rapporto peso vivo allevato

- in quarto ed ultimo luogo, l'allevamento, laddove attualmente insediato, per tutte le ragioni più volte citate, deve essere rimosso e la sua delocalizzazione, ancorché negli ambiti proposti con la istanza depositata, rappresenta un notevole miglioramento della qualità ambientale, urbanistica e di gestione aziendale

Per quanto sopra, pur non volendo snaturare le indicazioni assunte attraverso il vigente strumento urbanistico generale, si ritiene che l'istanza a nome di Anna LOTTI e Avio POLI, depositata presso questa Amministrazione in data 24.11.2012, in atti al n. 5473 di prot. gen., riferita al complesso rurale di cui sopra, sia meritevole di attenzione e, pertanto, sulla base delle considerazioni predette si conviene sulla opportunità di adeguare, per il solo caso in questione, il vigente strumento urbanistico generale e si esprime **PARERE FAVOREVOLE**:

- in primo luogo ad un adeguamento cartografico della Tavola 2.2 – Destinazioni di Zona del PRG vigente, individuando sugli ambiti prossimi al citato impianto di allevamento zootecnico il comparto di intervento D.1 della dimensione di mq 750 circa, corrispondente alla superficie coperta massima ammissibile da destinare per la delocalizzazione di quanto sopra

- in secondo luogo ad una integrazione all'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di specifico interesse del caso trattato, il tutto nei termini di cui all'elaborato tecnico redatto dallo scrivente Servizio, denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla variante di che trattasi, ne costituisce parte integrante e sostanziale

---

### ***Proposte di variante avanzate dal Servizio Comunale di Urbanistica***

#### **5.1 – Parcheggi di Pertinenza P3 nelle Zone Residenziali (art. 57 delle NTA di PRG)**



Relativamente alle zone urbanistiche a prevalente destinazione residenziale, l'art. 57 delle NTA di PRG dispone una dotazione minima di parcheggi di pertinenza P3 per ogni singolo alloggio di n. 1 posto auto da realizzarsi esclusivamente in spazi coperti, nello specifico identificati nei soli vani ad uso autorimessa

Il reperimento di quanto sopra, sebbene più che appropriato per gli interventi di nuova costruzione, può creare più di un problema quando si interviene sul patrimonio edilizio esistente, sia esso da ristrutturare, riconvertire e/o ampliare, in ragione soprattutto delle possibili difficoltà:

- di natura statica, laddove si dovessero recuperare tali spazi all'interno del contenitore esistente, senza dovere interessare le restanti parti strutturali e/o condominiali del complesso
- di natura urbanistica, laddove si rendesse necessario realizzare tale dotazione su spazi esterni, dovendo rispettare i parametri edilizi inerenti le distanze D1 (dai confini di proprietà), D2 (dai confini di zona), D3 (dagli edifici prospicienti), D4 (dalle strade), la visuale libera VL, il rapporto di copertura RC, le quote di verde privato, il coefficiente di permeabilità, etc. normativamente imposti in materia di nuove costruzioni
- in materia di diritto privato, quando l'intervento dovesse riguardare le necessità di un singolo soggetto all'interno di un complesso condominiale, laddove la disponibilità e l'uso degli spazi esterni sono comuni ai restanti condomini

Per quanto sopra, pur non alterando in termini dimensionali la dotazione richiesta, si ritiene utile consentire sul tessuto edificato consolidato l'utilizzo anche di spazi aperti e/o scoperti per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza P3, il tutto attraverso un adeguamento dell'art. 57 – Disciplina delle Zone a prevalente destinazione Residenziale delle NTA di PRG, così come proposto nell'elaborato tecnico redatto dallo scrivente Servizio, denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla variante di che trattasi, ne costituisce parte integrante e sostanziale

## **5.2 – Opere di demolizione e ricostruzione sulle Aree a Verde Privato (art. 61 delle NTA di PRG)**

Preso atto che in ragione di quanto già assunto con le valutazioni di cui al punto 4.10 del presente referto, i recenti eventi sismici, pur non avendo generato situazioni altamente deficitarie e/o tali da rappresentare un tangibile rischio per la pubblica e privata incolumità, hanno comunque procurato seri danni all'impianto strutturale di diversi singoli fabbricati e/o complessi di edifici che, come per le zone rurali, ha riguardato il patrimonio edilizio più vetusto e più povero sotto il profilo della sua consistenza

Per quanto sopra, relativamente ai fabbricati e/o complessi di edifici posti classificati dal vigente strumento urbanistico generale in **Zona Omogenea B.4 – Verde Privato a servizio delle Zone Residenziali** di cui all'art. 61 delle NTA di PRG:

- caratterizzati da una precaria condizione statica, testimoniata da puntuale referto redatto da tecnico abilitato, talmente deficitaria da non consentirne il recupero attraverso le tecniche ordinarie del restauro
- non assoggettati a specifico vincolo architettonico o non caratterizzati da un impianto tipologico particolarmente pregiato

si ritiene utile, come nel caso già assunto al precedente punto 4.10, riferito al territorio rurale, consentirne la demolizione e ricostruzione facendo espresso riferimento ai dati dimensionali e alle capacità insediative già insite nello stesso articolo normativo

### **5.3 – Interventi sui fabbricati non riconoscibili in Zona Agricola NR (art. 91 delle NTA di PRG)**

I fabbricati e/o complessi edilizi del territorio rurale, edificati successivamente al 1942, per lo più destinati ad attività di tipo agricolo, edificati successivamente al 1942 che non presentano alcun carattere architettonico o storico-testimoniale tali da privilegiarne la tutela e la valorizzazione, sono stati identificati dal vigente PRG come Complessi Rurali Non Riconoscibili **NR** di cui agli artt. 86 e 91 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

Per tali edifici, il vigente strumento normativo dispone l'esclusiva realizzazione di limitate opere di recupero senza possibilità di ampliamenti, di incrementi volumetrici del contenitore esistente, di variazione delle destinazioni d'uso e/o funzioni originarie, ivi compresa la ricostruzione a fronte di una eventuale demolizione del manufatto esistente

L'espressa volontà di non dare corso ad incrementi dimensionali di manufatti che il PRG vigente ha definito come incongrui nei confronti del contesto territoriale di riferimento e, contestualmente, di ridurre ai minimi termini qualsiasi forma di intervento sugli stessi manufatti è incontestabile ma la scelta, di fronte ad una eventuale demolizione di tali edifici, di non consentirne una ricostruzione ancorché mirata, si ritiene, meriti di essere riveduta, anche perché, sino ad ora, ha ottenuto l'effetto di mantenere integro tale patrimonio, al quale nessun proprietario intende rinunciare senza una adeguata (e probabilmente giusta) contropartita, visto che, trattandosi di complessi edificati di recente costruzione, sono stati realizzati a seguito di puntuale titolo abilitativo e, pertanto, a tutti gli effetti legittimati

Per quanto sopra, si ritiene utile rivedere alcuni aspetti inerenti le varie possibilità di intervento su tali edifici, allettando i soggetti proprietari ad operare sugli stessi e, nel contempo, contribuire alla riqualificazione del patrimonio agricolo rurale, il tutto sulla scorta della proposta di variazione dell'art. 91 delle vigenti NTA di PRG, come espressamente indicato nell'elaborato tecnico redatto dallo scrivente Servizio, denominato **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI** che, allegato alla proposta di variante di che trattasi, ne costituisce parte integrante e sostanziale

### **5.4 – Adeguamenti degli interventi sulle Strutture Specializzate: Centri Macchine Esistenti di cui all'art. 102 delle NTA di PRG**

L'art. 102 delle Norme di Attuazione del PRG vigente tratta le Strutture Specializzate – Centri Macchina Esistenti riferite al territorio rurale, suddividendo le possibili modalità di intervento sul patrimonio esistente nei seguenti termini:

- a) ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente**, nel caso di attività riferite ad unico manufatto, nello specifico, classificati con la simbologia NR
- b) riorganizzazione complessiva**, nel caso di attività estese all'intero complesso rurale o a più edifici ricompresi nello stesso, da attuarsi con l'istituto dello strumento urbanistico preventivo

Di fatto, il contesto agricolo locale, in materia di Centri Macchine Agricole (così come definiti all'art. 102 delle NTA di PRG), è costituito da una serie (non numerosa ma comunque significativa sotto il

profilo del servizio fornito agli Operatori Agricoli Qualificati del territorio) di aziende che, per le ridotte dimensioni e le loro caratteristiche oggettive, il termine di Strutture Specializzate potrebbe sembrare un po' pretenzioso ma che, in ogni caso, svolgono attività riconosciuta e certificata di Motoaratori, Contoterzisti e Artigiani Riparatori di Macchine Agricoli, per lo più collocate nel territorio rurale ed in ogni caso maggiormente rivolte ad un'utenza di natura agricola

Nello specifico, diversi operatori locali che faticano forse a riconoscersi nelle casistiche delle vigenti norme, hanno evidenziato una sorta di carenza dello strumento, per quanto attiene principalmente:

- alle necessità di coloro che operano all'interno di un fabbricato tipologicamente riconosciuto ed individuato come tale, sul quale qualsiasi forma di intervento (oltre che non ammessa) potrebbe ledere o scontrarsi con gli elementi di pregio del manufatto stesso

- alla possibilità di orientare l'intervento di "riorganizzazione complessiva", in ragione dell'entità aziendale e della misura delle necessità dell'utente, in parte facendo ricorso allo strumento dell'intervento diretto e, solo laddove dimensionalmente più corposo, utilizzare le forme del progetto urbanistico del Piano di Recupero

Inoltre, si conviene sia utile definire in termini più specificatamente puntuali le attività ed i soggetti che possono essere ricomprese/i (ed avvalersi) dei dispositivi normativi del presente articolo

Per quanto sopra, si ritiene opportuno rivedere, puntualizzare e, per certi versi, implementare alcuni aspetti inerenti le varie possibilità di intervento su tali edifici e/o complessi (e, con gli stessi, le attività e funzioni ivi esercitate), il tutto sulla scorta della proposta di adeguamento dell'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, così come espressamente indicato attraverso l'elaborato tecnico denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla proposta di variante di che trattasi, ne costituisce parte integrante e sostanziale

#### **5.5 – Attività in Zona Agricola dedite alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali**

Sono diversi i casi in cui sono state registrate istanze da parte della cittadinanza relative all'insediamento in zona agricola di spazi ed attrezzature per:

- alloggiare ed accudire per interesse personale e/o per attività no-profit, fauna autoctona da cortile, quali cavalli, cani, gatti e similari,
- la realizzazione di centri d'addestramento per cani e cavalli,
- attività di servizio in materia zootecnica, tanto pubbliche che private, quali cliniche veterinarie, pensionati per la custodia ed il mantenimento temporaneo di gatti, cani ed animali da cortile in genere, centri di primo intervento su animali abbandonati e/o bisognosi di assistenza,

che per loro stessa natura e con le dovute indicazioni, possono integrarsi in termini congrui con il territorio rurale; per quanto sopra, si propone di definire una puntuale categoria di intervento disciplinata da uno specifico articolo normativo da introdurre nelle NTA di PRG, da denominarsi **Art. 104/bis – Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici**, il tutto nei termini di quanto indicato nell'elaborato tecnico redatto dallo scrivente Servizio, denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI che, allegato alla variante di che trattasi, ne costituisce parte integrante e sostanziale

#### **5.6 – Adeguamenti normativi in materia di standards, parametri edilizi e riferimenti di natura varia**

A distanza di oltre 13 anni dalla sua prima applicazione e con l'evolversi di diverse situazioni, sono emerse modeste carenze del vigente strumento urbanistico generale che riguardano gli argomenti di seguito elencati, sui quali, attraverso questa opportunità, si ritiene opportuno intervenire:

- chiarimenti e puntualizzazioni inerenti il parametro edilizio di Superficie utile **Su**, di cui all'art. 32, comma 1), dell'art. 32 delle NTA di PRG
- definizione dei parametri edilizi **Hf** (altezza dei fronti del fabbricato) ed **H** (altezza del fabbricato), di cui ai commi 2) e 3) dell'art. 32 delle NTA di PRG
- **funzioni residenziali** nelle zone industriali ed artigianali di cui all'art. 66 delle NTA di PRG per le quali si propone una parità di trattamento indipendentemente dalle dimensioni fondiarie di ogni singolo lotto
- **funzioni ed attività ammissibili** nelle zone a destinazione produttiva di tipo **D.1** (industriali ed artigianali di completamento) – **D.2** (industriali ed artigianali di completamento in rispetto di Piani attuativi di riferimento)– **D.3** (industriali ed artigianali di espansione) di cui agli artt. 67-68-69 delle NTA di PRG
- A. standards urbanistici di **parcheggi pubblici P1** per gli esercizi ed attività commerciali al dettaglio di tipo **b2.1 – b2.2 – b2,3**,
- B. standards urbanistici di **parcheggi pubblici P1** per le funzioni **b2.4 – d2 – d3 – d4 – d5 – d6 – d7 – d10 – f3 – g2 – g5**,
- C. proprietà dei **pubblici parcheggi di urbanizzazione primaria P1**,
- D. materiali di costruzione per la realizzazione di **parcheggi di pertinenza P3** e/o autorimesse in spazi coperti esterni all'area di sedime del fabbricato principale,
- E. monetizzazione **pubblici parcheggi di urbanizzazione primaria P1**,

tutti riconducibili all'art. 122 delle NTA di PRG

- ulteriori definizioni delle possibilità di intervento sui complessi rurali attraverso le forme del **piano di insieme** di cui all'art. 82, comma a), delle NTA di PRG
- precisazioni circa la nuova costruzione di **autorimesse in Zona Agricola** pertinenti alle funzioni residenziali di cui al penultimo comma degli artt. 88-89-90 delle NTA di PRG
- chiarimenti e puntualizzazione inerenti le caratteristiche dell'**area di pertinenza del Complesso Rurale** di cui agli artt. 82 e 83 delle NTA di PRG

### **Conclusioni**

---

La variante in argomento, intervenendo sui seguenti temi:

1. Travaso di capacità edificatorie di carattere residenziale da un ambito all'altro del territorio comunale,
2. Modifiche alla cartografia di P.R.G.,
3. Modifiche alla cartografia di P.R.G. ed alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati),
4. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati),

**5. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (proposte d'ufficio),**

non determina:

- incrementi del carico urbanistico insediabile e delle capacità edificatorie ammissibili di cui alle Zone Omogenee B.1 – B.2 e C
- aumento di ulteriori capacità edificatorie, oltre a quelle già insediate e/o ammissibili dal vigente strumento urbanistico generale
- contrasto con le disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del proprio Consiglio n. 124 del 17.06.2010 che, per le aree di futura edificazione residenziale che la presente variante individua con la sigla **L3** di cui ai punti 1.1 e 1.2 del presente referto, dispone la classificazione di **Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione**, con le prescrizioni di cui all'art. 48 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che, con particolare riferimento al comma 8, consente l'individuazione di ... *aree a destinazione extraagricola* ..., fermo restando l'adeguamento ai disposti di cui ai commi 8) – punti a.b.c.d. e 9) – punti a) e b) riferiti all'art. 42 delle stesse Norme
- contrasto con il Documento Preliminare assunto in data 4 marzo 2010 con la conclusione dei lavori della Conferenza di Pianificazione del Piano Strutturale Comunale redatto in forma associata tra i Comuni di Correggio, San Martino in Rio e Rio Saliceto

***Modalità di approvazione della Variante***

---

La presente variante al Piano Regolatore Generale viene approvata dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni

San Martino in Rio, oggi 2 gennaio 2013

IL

RESPONSABILE DEL II SETTORE

Vincenzo UGOLINI