

Comune di Pontenure

Provincia di Piacenza

**Istanza di Permesso di Costruire
Relativa all'ampliamento del compendio immobiliare
sito in strada per Muradello n.17
con contestuale variante degli strumenti urbanistici vigenti
ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017**

**Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e
variati**

Committente: IG LOGISTIC Srl
Strada per Muradello, 17
29010 Pontenure (PC)

Dott. ing. Livio Rossi
via Montegrappa 113
29027 Podenzano (PC)

livio.rossi@gruppogeoland.com

1. SOMMARIO

1. SOMMARIO	2
2. RUE – QUADRO NORMATIVO	3

2. RUE – QUADRO NORMATIVO

Stralcio quadro normativo RUE VIGENTE

Art.73 – Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano

1. Gli insediamenti esistenti nelle zone agricole del territorio extraurbano sono di norma destinati alle funzioni agricole connesse alla conduzione dei fondi rurali; per tale finalità sono ammessi interventi di recupero edilizio, nonché ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del precedente art.72 "Nuove costruzioni rurali"; per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, con esclusione dei fabbricati abitativi, qualora siano già stati saturati gli indici ed i limiti stabiliti al precedente art.72 "Nuove costruzioni rurali" è comunque concesso un ampliamento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme senza la presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA).
2. Gli interventi sulle costruzioni esistenti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale in essi presenti, come specificati nelle cartografie di PSC.
3. Negli insediamenti esistenti a destinazione extra-agricola o comunque nel caso di recupero e riuso di edifici rurali esistenti per altre destinazioni non connesse con le attività agricole è comunque consentita la realizzazione
 - di manufatti di piccola dimensione ed altri manufatti non configurabili come edifici per attrezzature sportive e ricreative quali, ad esempio, recinti per animali, attrezzature all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, di piscine, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, ecc.
 - di tettoie e ricoveri per animali d'affezione, nonché di recinti per animali, gabbie e simili.
4. Per gli insediamenti esistenti valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni relative a (A) Attività agrituristiche, (B) Complessi vincolati all'uso rurale, (C) Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività, (D) Edifici non utilizzati a fini rurali.

A – Attività agrituristiche

5. L'agriturismo si esplica con le specifiche attività stabilite negli artt.3 e 4 di L.R. 31/3/2009, n.4 ed è esercitata esclusivamente dai soggetti abilitati all'esercizio ai sensi dell'art.8 della legge medesima.
6. Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati gli edifici esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della L.R. 31/3/2009, n.4; i fabbricati utilizzati per l'attività

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.

7. Le strutture ed i locali destinati all'attività agrituristica devono conformarsi alle disposizioni sull'accessibilità alle strutture e alle norme igienico-sanitarie dettate negli artt.12 e 13 della L.R. n.4/2009.

B – Complessi vincolati all'uso rurale

8. La cartografia PSC1 del Piano strutturale individua, con apposita grafia, le costruzioni esistenti nelle zone agricole vincolate agli usi rurali.
9. In ogni caso, indipendentemente dalle previsioni grafiche di Piano, rimangono vincolate all'uso rurale le costruzioni realizzate successivamente all'adozione del PSC in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
10. Le costruzioni che le cartografie di PSC specificatamente vincolano all'uso agricolo sono destinabili ad altre attività di cui alla successiva lett. C) "Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività", previa deliberazione del Consiglio Comunale su motivata richiesta dell'interessato:
 - qualora non siano dotate di congruo fondo coltivato ovvero presentino Superficie agricola utilizzata inferiore alla minima prescritta dal presente regolamento, oppure eccedano o superino, per masse edilizie, gli indici di edificabilità determinati al precedente punto 1. "Nuove costruzioni rurali" tanto per gli interi fabbricati che per loro parti;
 - qualora in seguito alla presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) interi fabbricati, o parti di essi, risultino non utilizzabili e non destinati all'uso rurale in rapporto ai nuovi indirizzi produttivi dell'azienda.

C – Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività

11. Il patrimonio edilizio di origine rurale ricadente nei complessi che il PSC non vincola all'uso rurale, a cui non si applicano conseguentemente le disposizioni esposte alla prec. lett. B) "Complessi vincolati all'uso rurale", è destinabile alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso" punti A., B., C., D. ed E. (quest'ultima limitatamente alla voce e4), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) per gli edifici con funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero edilizio a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola o per destinarli ai suddetti altri usi compatibili con la residenza e con il contesto ambientale circostante purché non vengano alterati, ove presenti, elementi architettonici di interesse storico-artistico o testimoniale

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

- b) per gli edifici con funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero edilizio che non alterino, ove presenti, gli elementi architettonici che consentono di individuare i caratteri tipologici originari e prevedano nuovi usi compatibili con il contesto ambientale circostante
- c) nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli fabbricati, la ricostruzione dovrà preferibilmente mantenere la collocazione originaria, fatta salva la possibilità, a seguito di richiesta motivata, di poter ubicare il fabbricato ricostruito in diversa e più idonea posizione, pur rimanendo nell'ambito del complesso edilizio esistente
- d) nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc. con esclusione quindi dei fabbricati rurali di edilizia tradizionale salvo che risultino non recuperabili a causa delle pessime condizioni di conservazione) e fermo restando la tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e/o dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa nelle aree già insediate e nell'immediato intorno ambientale delle stesse, previa presentazione di Progetto unitario
- e) gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) non dovranno comportare la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quattro e, nel caso di complessi aziendali con un numero di alloggi esistenti superiore a tale limite, l'intervento non dovrà comportare l'incremento del numero di unità abitative
- f) in applicazione dell'art.A-21, comma 2, lett. d) della L.R. 20/2000 e s.m.i., gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti sono consentiti unicamente per gli edifici in tutto o in parte già destinati ad abitazione per realizzare un'unica unità immobiliare e fino al raggiungimento dei seguenti limiti dimensionali
 - superficie utile (Su) residenziale = mq.160
 - superficie di locali pertinenziali (Sa) = mq.160a condizione che tali interventi non comportino un incremento dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) superiore al 30%
- g) fermo restando i limiti dimensionali soprariportati, gli incrementi dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) da destinare a locali pertinenziali potranno essere realizzati anche in corpi di fabbrica separati dall'edificio esistente ovvero potrà consentirsi la demolizione e successiva ricostruzione, a parità dei Volumi totali o lordi

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

- preesistenti (Vt), di edifici rustici di limitata consistenza per destinarli a locali pertinenziali all'edificio abitativo, anche apportando modifiche ai sedimi esistenti
- h) gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. La realizzazione in tutto o in parte di queste infrastrutture e servizi, ovvero delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento, può attuarsi mediante la stipula di una convenzione che impegna il proprietario alla loro attuazione in luogo del pagamento delle pertinenti quote degli oneri di urbanizzazione
- i) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

12. Il recupero con modifica alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale comporta per le unità poderali agricole a cui lo stesso era asservito i seguenti limiti a nuove edificazioni rurali, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti rurali è comunque precluso per 10 anni, trascorsi i quali tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

D – Edifici non utilizzati a fini rurali

13. Le costruzioni ricadenti nelle zone agricole, relative ad edifici non utilizzati a fini rurali, non rientranti nei casi esposti alla prec. lett. C) "Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività", per le quali, con riferimento alla destinazione catastale o ad altro documento probante, alla data di adozione delle presenti norme già risulti in atto un uso extra-agricolo, possono mantenere le destinazioni in atto e/o essere assoggettate ad interventi e/o cambi d'uso secondo le modalità e gli indici stabiliti dal prec. art.69, comma 2 "Zone di vecchia formazione".

14. Più specificatamente per i fabbricati destinati alle funzioni produttive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso", punto E., sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 25% della Superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme, di ammodernamento e/o di riassetto organico; questi interventi

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

sono autorizzati unicamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

15. Per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti nel territorio rurale, possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni già insediate; nel caso in cui si rendesse necessario l'ampliamento delle aree di sedime di questi servizi, le procedure di apposizione dei vincoli espropriativi dovranno obbligatoriamente osservare le specifiche disposizioni della legislazione regionale e nazionale in materia.

Stralcio quadro normativo RUE modificato in VARIANTE

Art.73 – Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano

1. Gli insediamenti esistenti nelle zone agricole del territorio extraurbano sono di norma destinati alle funzioni agricole connesse alla conduzione dei fondi rurali; per tale finalità sono ammessi interventi di recupero edilizio, nonché ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del precedente art.72 "Nuove costruzioni rurali"; per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, con esclusione dei fabbricati abitativi, qualora siano già stati saturati gli indici ed i limiti stabiliti al precedente art.72 "Nuove costruzioni rurali" è comunque concesso un ampliamento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme senza la presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA).
2. Gli interventi sulle costruzioni esistenti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale in essi presenti, come specificati nelle cartografie di PSC.
3. Negli insediamenti esistenti a destinazione extra-agricola o comunque nel caso di recupero e riuso di edifici rurali esistenti per altre destinazioni non connesse con le attività agricole è comunque consentita la realizzazione
 - di manufatti di piccola dimensione ed altri manufatti non configurabili come edifici per attrezzature sportive e ricreative quali, ad esempio, recinti per animali, attrezzature all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, di piscine, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, ecc.
 - di tettoie e ricoveri per animali d'affezione, nonché di recinti per animali, gabbie e simili.
4. Per gli insediamenti esistenti valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni relative a (A) Attività agrituristiche, (B) Complessi vincolati all'uso rurale, (C) Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività, (D) Edifici non utilizzati a fini rurali.

A – Attività agrituristiche

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

5. L'agriturismo si esplica con le specifiche attività stabilite negli artt.3 e 4 di L.R. 31/3/2009, n.4 ed è esercitata esclusivamente dai soggetti abilitati all'esercizio ai sensi dell'art.8 della legge medesima.
6. Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati gli edifici esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della L.R. 31/3/2009, n.4; i fabbricati utilizzati per l'attività agriturbistica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.
7. Le strutture ed i locali destinati all'attività agriturbistica devono conformarsi alle disposizioni sull'accessibilità alle strutture e alle norme igienico-sanitarie dettate negli artt.12 e 13 della L.R. n.4/2009.

B – Complessi vincolati all'uso rurale

8. La cartografia PSC1 del Piano strutturale individua, con apposita grafia, le costruzioni esistenti nelle zone agricole vincolate agli usi rurali.
9. In ogni caso, indipendentemente dalle previsioni grafiche di Piano, rimangono vincolate all'uso rurale le costruzioni realizzate successivamente all'adozione del PSC in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
10. Le costruzioni che le cartografie di PSC specificatamente vincolano all'uso agricolo sono destinabili ad altre attività di cui alla successiva lett. C) "Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività", previa deliberazione del Consiglio Comunale su motivata richiesta dell'interessato:
 - qualora non siano dotate di congruo fondo coltivo ovvero presentino Superficie agricola utilizzata inferiore alla minima prescritta dal presente regolamento, oppure eccedano o superino, per masse edilizie, gli indici di edificabilità determinati al precedente punto 1. "Nuove costruzioni rurali" tanto per gli interi fabbricati che per loro parti;
 - qualora in seguito alla presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) interi fabbricati, o parti di essi, risultino non utilizzabili e non destinati all'uso rurale in rapporto ai nuovi indirizzi produttivi dell'azienda.

C – Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività

11. Il patrimonio edilizio di origine rurale ricadente nei complessi che il PSC non vincola all'uso rurale, a cui non si applicano conseguentemente le disposizioni esposte alla prec. lett. B) "Complessi vincolati all'uso rurale", è destinabile alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso" punti A., B., C., D. ed E. (quest'ultima limitatamente alla voce e4), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

- j) per gli edifici con funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero edilizio a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola o per destinarli ai suddetti altri usi compatibili con la residenza e con il contesto ambientale circostante purché non vengano alterati, ove presenti, elementi architettonici di interesse storico-artistico o testimoniale
- k) per gli edifici con funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero edilizio che non alterino, ove presenti, gli elementi architettonici che consentono di individuare i caratteri tipologici originari e prevedano nuovi usi compatibili con il contesto ambientale circostante
- l) nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli fabbricati, la ricostruzione dovrà preferibilmente mantenere la collocazione originaria, fatta salva la possibilità, a seguito di richiesta motivata, di poter ubicare il fabbricato ricostruito in diversa e più idonea posizione, pur rimanendo nell'ambito del complesso edilizio esistente
- m) nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc. con esclusione quindi dei fabbricati rurali di edilizia tradizionale salvo che risultino non recuperabili a causa delle pessime condizioni di conservazione) e fermo restando la tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e/o dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa nelle aree già insediate e nell'immediato intorno ambientale delle stesse, previa presentazione di Progetto unitario
- n) gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) non dovranno comportare la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quattro e, nel caso di complessi aziendali con un numero di alloggi esistenti superiore a tale limite, l'intervento non dovrà comportare l'incremento del numero di unità abitative
- o) in applicazione dell'art.A-21, comma 2, lett. d) della L.R. 20/2000 e s.m.i., gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti sono consentiti unicamente per gli edifici in tutto o in parte già destinati ad abitazione per realizzare un'unica unità immobiliare e fino al raggiungimento dei seguenti limiti dimensionali
 - superficie utile (Su) residenziale = mq.160
 - superficie di locali pertinenziali (Sa) = mq.160

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

- a condizione che tali interventi non comportino un incremento dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) superiore al 30%
- p) fermo restando i limiti dimensionali soprariportati, gli incrementi dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) da destinare a locali pertinenziali potranno essere realizzati anche in corpi di fabbrica separati dall'edificio esistente ovvero potrà consentirsi la demolizione e successiva ricostruzione, a parità dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt), di edifici rustici di limitata consistenza per destinarli a locali pertinenziali all'edificio abitativo, anche apportando modifiche ai sedimi esistenti
- q) gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. La realizzazione in tutto o in parte di queste infrastrutture e servizi, ovvero delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento, può attuarsi mediante la stipula di una convenzione che impegna il proprietario alla loro attuazione in luogo del pagamento delle pertinenti quote degli oneri di urbanizzazione
- r) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
12. Il recupero con modifica alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale comporta per le unità poderali agricole a cui lo stesso era asservito i seguenti limiti a nuove edificazioni rurali, anche a seguito di frazionamento:
- c) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
- d) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti rurali è comunque precluso per 10 anni, trascorsi i quali tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

D – Edifici non utilizzati a fini rurali

13. Le costruzioni ricadenti nelle zone agricole, relative ad edifici non utilizzati a fini rurali, non rientranti nei casi esposti alla prec. lett. C) "Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività", per le quali, con riferimento alla destinazione catastale o ad altro documento probante, alla data di adozione delle presenti norme già risulti in atto un uso extra-agricolo, possono mantenere le destinazioni in atto e/o essere assoggettate ad interventi e/o cambi d'uso secondo le modalità e gli indici stabiliti dal prec. art.69, comma 2 "Zone di vecchia formazione".
14. Più specificatamente per i fabbricati destinati alle funzioni produttive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso", punto E., sono consentiti interventi di ampliamento

Allegati normativi - Stralci strumenti normativi vigenti e variati

nella misura massima del 25% della Superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme, di ammodernamento e/o di riassetto organico; questi interventi sono autorizzati unicamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

15. Per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti nel territorio rurale, possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni già insediate; nel caso in cui si rendesse necessario l'ampliamento delle aree di sedime di questi servizi, le procedure di apposizione dei vincoli espropriativi dovranno obbligatoriamente osservare le specifiche disposizioni della legislazione regionale e nazionale in materia.

16. "Gli ambiti contrassegnati con la dicitura "progetto SUAP x/xxxx" vengono attuati secondo le previsioni del progetto approvato con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, o ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010; per quanto riguarda la potenzialità edificatoria, e la relativa disciplina edilizia, di tali ambiti si rimanda allo specifico Procedimento Unico di SUAP".