

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI PONTEDELL'OLIO

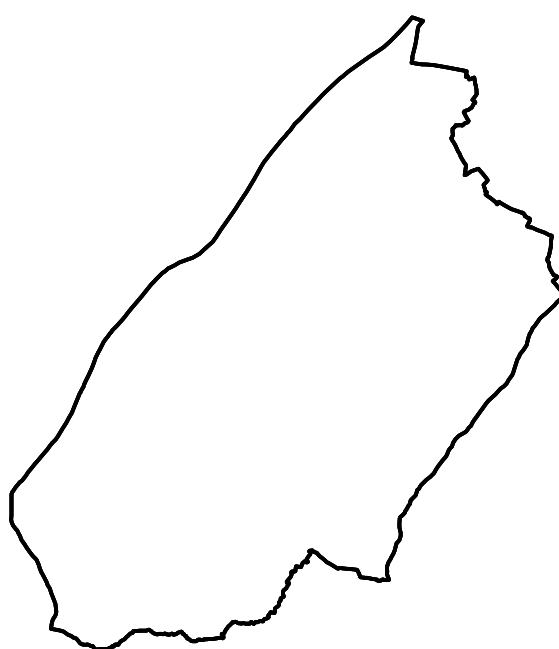


RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 24 Marzo 2000 n° 20

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



RELAZIONE

DATA: Dicembre 2021

AGG. :

RUE - RELAZIONE

Il Sindaco

L'Assessore all'urbanistica

Il Segretario Comunale

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Mario Sozzi

Arch. Marco Gandelli

I Progettista:

Arch. Alessandro Galluppi

Gruppo di lavoro

Dott.Biol. Giovanna Fontana

Dott.Geol. Emanuele Emami

Arch. Gianluca Bergonzi

Arch. Alessandra Bonomini

Arch. Alessio Benzi

IL Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), disciplina le trasformazioni e gli interventi diffusi all'interno degli ambiti consolidati e nel territorio rurale, le modalità d'intervento, i parametri urbanistico-edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi dei vari interventi edilizi.

Il RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio Comunale, il PRG pre vigente, le norme igieniche d'interesse edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.

Con la Legge Urbanistica Regionale n°20/2000, il RUE ha assunto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili dell'intero territorio Comunale, abrogando tutte le disposizioni e regolamenti Comunali che risultano incompatibili con le norme del RUE.

L'ASSETTO URBANISTICO PREVISTO DAL RUE

Negli ambiti consolidati, il RUE individua gli interventi sul tessuto edilizio esistente e sulle aree libere, secondo parametri edilizi ed urbanistici che definiscono la modalità di intervento, la destinazione d'uso, la densità edilizia anche in riferimento a quelle preesistenti, le aree da destinare a verde privato per mantenere e migliorare la qualità ambientale del sistema insediativo.

Nel territorio rurale stabilisce la disciplina per le attività agricole in riferimento ai sistemi ed alle direttive di vincolo, di tutela e valorizzazione delle unità ed ambiti di paesaggio definiti dal PSC, e definisce le tipologie e le regole di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente sulla base del censimento puntuale (svolto dal Quadro Conoscitivo del PSC).

Nei centri storici e per l'intero sistema insediativo storico provvede alla individuazione di tutto il patrimonio, anche di valore testimoniale o di contesto, che concorre alla conservazione e valorizzazione storico-culturale del territorio e precisa le categorie di intervento ammissibili per il recupero.

Negli ambiti per attività produttive esistenti, oltre alla disciplina generale d'intervento, vengono individuate le aree inedificate e definita la normativa specifica e la relativa quantificazione.

Complessivamente l'assetto urbanistico del RUE conferma le scelte del PSC, sviluppando ogni approfondimento utile a realizzare gli obiettivi strutturali di valorizzazione e di sostenibilità ambientale.

CARATTERI, CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL RUE.

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), contiene la disciplina generale, le modalità attuative degli interventi edilizi all'interno del tessuto consolidato e del territorio rurale del Comune di Ponte dell'Olio.

Nello specifico il RUE dettaglia le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale, di conservazione delle opere edilizie e dei cambi d'uso, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'intero territorio Comunale.

Il RUE rappresenta lo strumento urbanistico di livello Comunale per disciplinare gli insediamenti esistenti e consolidati, la gestione del territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale di Ponte dell'Olio del Piano Strutturale Comunale (PSC), si è reso necessario procedere alla stesura del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), allo scopo di adeguare tale strumento ai contenuti e alla metodologia introdotti dal nuovo PSC.

Per il nuovo strumento è stata predisposta una cartografia aggiornata in scala 1:2.000, che consente l'individuazione di indicazioni progettuali con maggiore dettaglio e precisione.

Il RUE così predisposto si configura quale testo unico cartografico e normativo volto ad individuare le varie azioni di trasformazione, manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi liberi del territorio urbanizzato.

Il PSC contiene le invarianti e le scelte di medio e lungo periodo del territorio, mentre il RUE è lo strumento urbanistico che regola le trasformazioni di dettaglio del tessuto consolidato, può quindi essere considerato flessibile, cioè soggetto a verifiche e varianti che ne aggiornino i contenuti, per adeguarlo alle varie esigenze della Amministrazione e dei Cittadini.

La cartografia in scala 1:2.000 ha consentito di rappresentare insieme alla zonizzazione quantitativa e funzionale, anche le informazioni qualitative o vincolistiche che condizionano la trasformazione, così da rappresentare in una unica carta tutte le informazioni relative a diritti ed obblighi sia urbanistici che edilizi.

ORGANIZZAZIONE DEL RUE

Il RUE è articolato nei seguenti elaborati:

La Relazione

Che ha la funzione di guida alla comprensione del nuovo strumento urbanistico e ha contenuti descrittivi e non prescrittivi rispetto alle scelte di piano.

Le Norme

Che ricalcano in forma ordinata ed aggiornata, le norme urbanistiche del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) e del Regolamento Edilizio. In particolare l'aggiornamento ha riguardato le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalla legislazione Nazionale e Regionale successiva in materia, dalla pianificazione sovraordinata (in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP e dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI), dal nuovo Piano Strutturale Comunale. Le Norme rappresentano il riferimento principale rispetto agli usi e alle funzioni ammesse e alle potenzialità dimensionali delle trasformazioni, sono l'elaborato di maggiore coerenza ed in caso di difformità prevalgono sugli altri documenti di RUE.

Il Testo Normativo del RUE è stato redatto secondo le disposizioni dall'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico D.G.R. n° 922 del 28/06/2017 ed è quindi articolato in:

Prima Parte: “Principi Generali E Disciplina Generale Dell’attività Edilizia”

Titolo – A: Le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU);

Titolo – B: Le Definizioni Degli Interventi Edilizi E Delle Destinazioni D’uso;

Titolo – C: Le Disposizioni Sovraordinate;

Titolo – C.1: Normativa Degli Ambiti Territoriali;

Titolo – D: La Modulistica Edilizia Unificata;

Seconda Parte: “Disposizioni Regolamentari Comunali In Materia Edilizia”

Titolo I: Disposizioni Organizzative E Procedurali:

Capo I: Sue, Suap E Organismi Consultivi;

Capo II: Altre Procedure E Adempimenti Edilizi Contenente Disposizioni Regolamentari E Norme Procedurali Per Il Conseguimento Degli Atti Edilizi;

Titolo II: Disciplina Della Esecuzione Dei Lavori:

Capo I: Norme Procedimentali Sull'esecuzione Dei Lavori:

Capo II: Norme Tecniche Sull'esecuzione Dei Lavori Contenente Disposizioni Regolamentari Riguardanti:

Titolo III: Disposizioni Per La Qualità Urbana, Prescrizioni Costruttive E Funzionali:

Capo I: Disciplina Dell'oggetto Edilizio Contenente Disposizioni Regolamentari E Requisiti Tecnici Delle Costruzioni:

Capo II: Disciplina Degli Spazi Aperti, Pubblici O Di Uso Pubblico:

Capo III: Tutela Degli Spazi Verdi E Dell'ambiente:

Capo IV: Infrastrutture E Reti Tecnologiche Contenente Disposizioni Regolamentari Relative Alle Reti E Impianti:

Capo V: Recupero Urbano, Qualità Architettonica E Inserimento Paesaggistico:

Capo VI: Elementi Costruttivi Contenente Disposizioni Regolamentari Riguardanti:

Titolo IV: Vigilanza E Sistemi Di Controllo:

Titolo V: Norme Transitorie:

Titolo VI: La Disciplina Del Commercio:

Capo I: Definizioni:

Capo II: Usi Del Territorio:

Capo III: Condizioni Di Accessibilità Per La Localizzazione Di Medie E Grandi Strutture Di Vendita:

Titolo VII: Disposizioni Generali Ed Attuazione Del Piano:

Capo I: Disposizioni Generali:

Capo II: Attuazione Del Piano:

Nella revisione del testo normativo si è proceduto ad una chiarificazione dei suoi contenuti e della sua organizzazione interna, ordinando nelle Norme tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici relativi a questioni tecnico-prestazionali o alle forme e modalità di realizzazione degli interventi.

Nella redazione delle Norme si sono voluti approfondire gli aspetti relativi alla qualità degli interventi ritenuti strategici, inoltre, si è voluto ordinare e raccogliere in un testo unico le norme e i regolamenti esistenti, che essendo contenuti all'interno di atti legislativi ed amministrativi autonomi, risultano poco comprensibili e di difficile applicabilità da parte degli uffici o Tecnico Comunale.

Insieme a questa attività di riordino si è proceduto ad una loro aggiornamento rispetto alla normativa più recente, con l'obiettivo di dare maggiore organicità ai documenti.

Nello spirito di realizzare un testo il più possibile completo delle materie attinenti i limiti e le modalità di trasformazioni del Territorio Comunale, si è ritenuto utile raccogliere in un unico volume i Regolamenti collegati alle Norme, che pur essendo autonomi rispetto al RUE dal punto di vista giuridico – amministrativo, sono collegati alle tematiche urbanistiche ed edilizie.

Rispetto a questi regolamenti il RUE svolge il ruolo di strumento di coordinamento al quale questi regolamenti devono fare riferimento e con i contenuti del quale non possono entrare in contrasto.

La Cartografia

Come già ricordato in precedenza il piano è con la cartografia di RUE è l'utilizzo della scala 1:2.000 per i vari centri abitati, sia del Capoluogo che i nuclei frazionali e le rispettive zone storiche, mentre il restante Territorio Comunale è stato riportato su cartografia alla scala 1:5.000.

La numerazione ed il taglio cartografico del RUE riprende quello già in uso nel PSC.

L'intero Territorio Comunale è rappresentato in 3 serie di tavole tematiche, così suddivise:

Tav. 01.1, 01.2, 01.3 e 01.4 – Il Territorio Extraurbano - Scala 1:5000;

(che evidenziano vincoli e tutele storiche ed ambientali, individuano e distinguono i Centri abitati, i Nuclei, ed i Fabbricati isolati esterni ai perimetri dei territori urbanizzati)

Tav. 02.1, 02.2, 02.3, 02.4 e 02.5 – Il Territorio Urbano – Scala 1:2000;

(che trattano i Centri abitati e regolamentano le loro possibili trasformazioni)

Tav. 03.a, 03.b - Disciplina dei Centri Storici e dei Fabbricati Storici Esterni – Scale 1:1000/2000;

(che evidenziano le diverse categorie d'intervento tra i fabbricati contenuti negli stessi)

Complessivamente gli elaborati cartografici sono 11 in scala 1:5.000 / 1:2.000 / 1:1000.

Per quanto attiene gli ambiti del Territorio Urbanizzato il presente RUE:

- Riprende la zonizzazione individuata dal precedente PRG con opportuni aggiornamenti individuando le aree destinate a servizi territoriali, servizi di quartiere, servizi privati, residenziali (articolate in sottozone adeguate alle caratteristiche degli insediamenti), agricole e produttive.

- Applica indici di edificabilità e normative sugli interventi edilizi con le medesime caratteristiche del previgente PRG
- Introduce la definizione delle aree urbanizzate mediante PUE attuati o ancora in corso di attuazione.

Per quanto attiene il Territorio Rurale il presente RUE :

- definisce gli interventi ammissibili nelle zone agricole rispettivamente
 - ad alta produttività agricola
 - di valore naturalistico
 - ambiti di rilievo paesaggistico
- Individua, come previsto dal PSC, gli ambiti agricoli periurbani, definendone gli interventi ammissibili.
- Definisce, sulla base dei rilievi facenti parte della documentazione del QC del PSC, gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso compatibili con il recupero o la trasformazione dei fabbricati esterni al territorio urbanizzato, individuando graficamente gli insediamenti agricoli in funzione e gli insediamenti in tutto o in parte non più utilizzati a fini agricoli, ammettendone il recupero a fini abitativi.
- Individua, conformemente alle perimetrazioni del PSC, i nuclei abitati, definendone gli interventi ammissibili che ricalcano quanto già indicato dal previgente PRG.

Per quanto attiene i fabbricati di valore storico e testimoniale il RUE:

- Perimetra i centri storici ed individua i fabbricati di valore storico esterni al territorio urbanizzato indicando usi ed interventi ammissibili su ogni fabbricato, sulla base delle analisi e dei perimetri indicati nel QC del PSC.
- Individua gli elementi testimoniali sulla base delle indicazioni del PSC ed indica le norme per la loro valorizzazione.
- Individua la viabilità storica e panoramica e ne definisce la disciplina.
- Individua le aree a rischio archeologico, i punti di interesse archeologico e le tracce della centuriazione definendone la disciplina.

Per quanto attiene la capacità edificatoria del RUE, si fa presente che, avendo confermato la zonizzazione e gli indici di utilizzazione fondiaria del previgente PRG, fatti salvi alcuni limitati ed

irrilevanti aggiornamenti, la possibilità edificatoria conferma, di fatto, quella prevista dal PSC come capacità residua del previgente PRG, stimata complessivamente in mq. 25.260 di SuL residenziale.

La Valsat

La relazione di VALSAT del PSC, verificata la congruità degli obiettivi generali PSC/PTCP 2000 ed esaminate le alternative localizzative, procede alla definizione degli obiettivi specifici (azioni) per attuare gli obiettivi generali del PSC e quindi alla valutazione di sostenibilità delle azioni di piano (coerenza interna), confrontando le azioni di piano con gli obiettivi di sostenibilità scelti sulla base della rappresentabilità del Comune di Ponte dell'Olio e comprendenti:

- Salvaguardia risorse acqua,
- Salvaguardia qualità dell'aria,
- Contenimento del consumo suolo e della impermeabilizzazione
- Contenimento dei rifiuti,
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Conservazione e recupero dei beni naturali ed ambientali,
- Conservazione e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale,
- Valorizzazione dei caratteri identificativi del territorio,
- Interazione con le reti tecnologiche,
- Interazione con i vincoli territoriali

Si sono realizzate delle matrici evidenziando per ogni obiettivo di sostenibilità le varie azioni di piano, definendone eventuali criticità ed individuando le azioni di mitigazione necessarie per garantire la sostenibilità degli interventi ammessi, conformemente a quanto già previsto dal PSC.