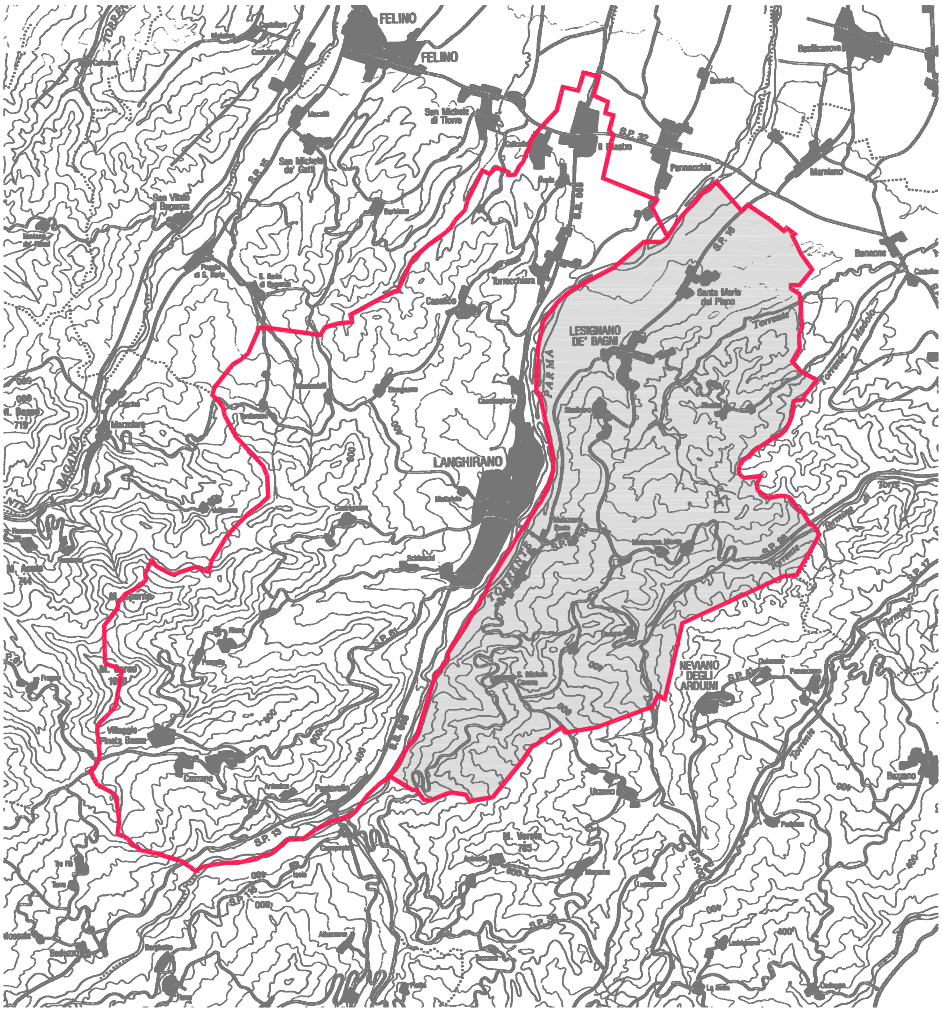
PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

rue

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Relazione illustrativa

adottato con D.C. n° del

approvato con D.C. n° del

ccdp

centro cooperativo di progettazione scrl
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco del comune di
LESIGNANO DE' BAGNI

Il Segretario

1. PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in base alla Legge Rg. 20/2000 corrisponde al secondo livello di articolazione della pianificazione comunale.

Il P.S.C. di Lesignano de' Bagni è stato approvato con D.C.C. n°28 del 26.07.2012 che ha stabilito in 20 anni il periodo di validità della pianificazione strutturale del territorio comunale.

Il RUE che si propone all'adozione del Consiglio Comunale è valido invece a tempo indeterminato e, in conformità a quanto previsto dall'Art. 29 della Lg. Rg. 20/2000, contiene :

a) La disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;
b) Le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie;
c) Le norme igieniche di interesse edilizio nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano lo spazio urbano;
d) La definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
e) La disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
f) I casi e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Per quanto in particolare si riferisce agli ambiti e alle zone del PSC, il RUE disciplina:

a) Le trasformazioni negli ambiti consolidati a prevalente funzione residenziale, articolando quelli individuati nel PSC in corrispondenza dei tessuti urbani del Capoluogo e delle frazioni in sub-ambiti a diverso grado di tutela degli spazi liberi da edifici e dei giardini esistenti;
b) Gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al 6° comma dell'Art. A-13 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 articolandoli secondo la suddivisione per tipologie insediative, che prevedono gli ambiti consolidati di rilievo comunale e gli ambiti edificati o in corso di attuazione tramite strumento urbanistico preventivo;
c) Gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo negli ambiti e nelle zone del territorio rurale, tenendo conto dei vincoli sovraordinati e della articolazione operata nel P.S.C.;
d) Gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico e negli ambiti del sistema insediativo storico (per i quali viene elaborata nel RUE specifica disciplina particolareggiata) sia negli ambiti da riqualificare e nel territorio rurale.

2 – LA STRUTTURA DEL RUE

Il RUE è costituito :

a) Dalla VAS DEL RUE
b) Da elaborati cartografici di migliore definizione delle tavole di pianificazione del territorio e dei sistemi territoriali del PSC ed in particolare di analisi e di elaborazione progettuale della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico;
c) Dal testo delle disposizioni normative a titolo “VOL P1 – RUE : Norme Edilizie ed Urbanistiche”;
d) Dagli allegati al testo delle norme edilizie ed urbanistiche che si articolano come segue :
   - Allegato A – Requisiti cogenti
   - Allegato B – Contributo di costruzione
   - Allegato C – Regolamento Comunale per la Riduzione dell’Inquinamento Luminoso e per il Risparmio Energetico
   - Allegato D – Architettura Sostenibile - Certificazione Energetica degli Edifici e Requisiti Volontari
   - Allegato E - Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi - Definizioni delle funzioni e degli usi urbanistici

   Agli elaborati cartografici appartiene un lungo elenco di tavole, richiamate integralmente nell’Art. 1 del RUE, che evidenzia la struttura della cartografia di riferimento per la corretta applicazione del Regolamento urbanistico – edilizio in tutto il territorio comunale.

   Per il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, il RUE utilizza due tipi di cartografia :

   A) quella sulla base catastale in scala 1:1000 o 1:2000 per la disciplina particolareggiata dei centri storici (CS), dei nuclei storici (NS) e delle “Strutture Insediative Storiche non urbane”, che a sua volta è costituita da tavole di “Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili” (Tavv. P1-RUE) e da tavole di “Categorie normative e destinazioni d’uso prevalenti nello stato di fatto (Tavv. P2-RUE);
   B) quella su base CTR alla scala 1:5000 per la disciplina edilizia degli ambiti e delle zone urbane del Capoluogo, delle frazioni e dei nuclei minori già ricomprese nei perimetri del territorio urbanizzato ed urbanizzabile del PSC.

   La terza parte cartografica del RUE è appunto costituita dalle tavole P3 – RUE a titolo “Schede operative della conservazione per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti “CS” e “NS”, in cui vengono evidenziate le unità edilizie sottoposte ad interventi conservativi secondo i criteri già esplicitati all’art. 14 delle norme del PSC, ripresi nel RUE.

   Per tali edifici il RUE infatti prevede interventi di restauro scientifico (RS) quando trattasi di edifici o complessi edilizi di valore monumentale (siglatura EM); interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quando trattasi di unità

edilizie di valore storico architettonico (siglatura ES); di ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni planovolumetriche (RVP) quando trattasi di unità edilizie di valore testimoniale - ambientale.

Per la pianificazione del territorio rurale il RUE fa ricorso alla cartografia su basi CTR in scala 1:5000 (Tavole P4 – RUE) nella quale si evidenziano, con appositi riferimenti alle “Schede operative della conservazione”, gli edifici di valore storico – culturale - testimoniale di cui si prevede il recupero secondo modalità e gradi di vincolo diversi in rapporto al valore tipologico - architettonico delle unità edilizie.

3 – LA STRUTTURA DELLE NORME EDILIZIE E URBANISTICHE

Il corpo tecnico normativo del RUE specifica e puntualizza le disposizioni normative di carattere generale, di zona e d'ambito del PSC, tenendo conto dell'evoluzione del quadro legislativo dalla data di entrata in vigore della Legge Rg. 20/2000 successivamente modificata ed in particolare delle innovazioni introdotte nel processo di esplicazione e controllo dell'attività edilizia dalla Lg. Rg. 31/2002.

La struttura delle norme urbanistiche ed edilizie è ovviamente relazionata alla scelta tecnica di dotare lo stesso RUE di proprii elaborati cartografici di specificazione e più approfondita articolazione delle norme d'ambito e di zona del PSC e alla scelta di ordine politico - programmatico di limitare i processi di nuova edificazione e di trasformazione dei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale per intervento diretto e al di fuori del POC.

La parte prima del RUE a titolo "Disposizioni di Carattere Generale" affronta, infatti, in cinque diversi titoli aspetti dell'attività edificatoria e di controllo pubblico delle iniziative di trasformazione dello stato di fatto dell'edificato, dell'ambiente naturale e del suolo che riguardano l'intera area comunale.

La seconda parte del RUE a titolo "Regolamentazione Urbanistica ed edilizia delle trasformazioni" affronta in sette diversi titoli aspetti disciplinari più specificatamente riferiti agli ambiti e alle zone del PSC secondo la nuova articolazione in sub ambiti che gli stessi assumono alla cartografia di RUE .

Nella seconda parte delle Norme edilizie ed urbanistiche vengono affrontati i seguenti aspetti :

a) Al Titolo I° viene dettata la disciplina del sistema insediativo storico che comprende :
   - la disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale nei centri storici urbani e assimilati e cioè nei sub-ambiti "Centri Storici", "Nuclei Storici" e "Strutture insediative territoriali storiche non urbane";
   - la disciplina particolareggiata per le trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi di valore storico – culturale - testimoniale (unità edilizie individuate con le siglature "EM"; "ES"; "EA");
   - gli indici urbanistici-edilizi da osservare negli interventi di recupero;
   - la disciplina d'intervento per gli insediamenti di antico impianto da riqualificare;
   - la regolamentazione degli interventi per la tutela e la valorizzazione della viabilità storica e storico - panoramica;
   - la regolamentazione delle trasformazioni nelle zone e in corrispondenza di elementi di interesse storico - archeologico;
b) Al Titolo II° viene dettata la disciplina degli ambiti urbani a prevalente uso residenziale articolata in :

   CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE:

- Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo e di Santa Maria del Piano
- Sub ambiti residenziali dei centri minori
- Sub ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione tramite strumenti preventivi
- Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato
- Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare
- Sub ambiti residenziali verdi da tutelare

Per tali ambiti si evidenzia che il RUE introduce, in conformità a quanto previsto in sede di relazione illustrativa del PSC e a quanto più volte esplicitato in sede di conferenze di pianificazione e di assemblee pubbliche per l'illustrazione del PSC, i Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato, i Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare e i Sub ambiti residenziali verdi da tutelare.

Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato: si tratta del recepimento dei lotti di completamento per i quali l'Amministrazione Comunale intende fare salvi i diritti acquisiti in base alle previsioni insediative del PRG previgente, riducendo gli indici di sfruttamento urbanistico – edilizio a 120 mq di SU per ogni lotto. Per i lotti residenziali di integrazione del consolidato, è stabilita la validità dell'intervento per un periodo transitorio non superiore a 5 anni dalla data di approvazione del PSC.

Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare: si tratta delle aree edificate in tutto o in parte che configurano tessuti urbani radi o nei quali è necessario limitare l'edificazione per tutelare la visuale verso il paesaggio collinare localizzati in Capoluogo e a Santa Maria del Piano, ed in misura più evidente ed estesa nei centri e nuclei minori, nonchè negli ambiti consolidati discontinui localizzati in territorio rurale. All'interno degli ambiti radi e per la tutela del paesaggio collinare vengono ricomprese anche le zone B "Nuclei agricoli residenziali" del previgente PRG non attuati alla data di approvazione del PSC che non ricadono in aree interessate da rischi naturali e di particolare tutela paesaggistica.

Negli ambiti consolidati radi e per la tutela del paesaggio collinare coincidenti con le zone "B" Nuclei agricoli residenziali, sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo gli indici e i parametri del PRG previgente per un periodo transitorio di 5 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC, nel rispetto tuttavia delle limitazioni alle trasformazioni introdotte con il PSC per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico, idraulico e di tutela paesaggistica ed ambientale; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati applicando le norme dei Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare.

Per gli ambiti residenziali verdi da tutelare di pertinenza di edifici di valore storico

– culturale - testimoniale, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC, di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.

Sub ambiti residenziali verdi da tutelare: si tratta dei tessuti nei quali, per motivi di ordine paesaggistico ambientale e di contenimento degli impatti visivi, si ammette la nuova edificazione solo per interventi di contenuta superficie utile (massimo 120 mq di SU) e su lotti con superficie fondiaria minima di 1.000 mq o di minimo 2.000 mq nel caso in cui sia stato frazionato successivamente all'adozione del RUE.

CAPO II° - AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE

Sub Ambiti urbani consolidati da riqualificare tramite PUA (ACR)

Sub Ambiti in territorio rurale a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA (ART)

Si tratta di aree edificate dei centri urbani (ACR) o in territorio rurale (ART) che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate, per le quali si perseguono strategie di riassetto ed obiettivi di riordino edilizio e di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato nelle Norme del PSC e nelle relative Schede d'ambito.

CAPO III° - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

Sub ambiti residenziali di integrazione dei margini urbanizzati da attuare tramite convenzione attuativa (ARI)

Sub ambiti residenziali di trasformazione soggetti a PUA (DR)

c) Al Titolo III° viene dettata la disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive articolata in :
   - criteri generali d'intervento validi per tutti gli ambiti produttivi;
   - norme di sub ambito secondo la suddivisione già operata nel PSC e cioè :
   - Sub ambiti per attività produttive e terziarie di rilievo comunale, suddivise in:
     - sub ambiti a funzione ricettiva alberghiera, commerciale, direzionale, mista;
     - sub ambiti a funzione artigianale, industriale;
     - sub ambiti per attività di stagionatura prosciutti.
   - Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione tramite strumento urbanistico preventivo
   - Sub ambiti di riqualificazione produttiva da attuare tramite PUA (ARP)
   - Sub ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo (AP)
   - Sub ambiti di trasformazione produttiva di rilievo comunale da attuare tramite

PUA (DP)

- Impianti di distribuzione carburanti

d) Al Titolo IV° viene dettata la disciplina degli interventi nel territorio rurale che rispecchia fedelmente le strategie, gli obiettivi d'intervento, i criteri di regolazione dell'attività edilizia e di trasformazione dell'ambiente e del suolo del PSC ispirati alla salvaguardia e alla tutela delle risorse e dell'ambiente naturale e alla valorizzazione dell'economia agricola ed agrituristica.

e) Al Titolo V° viene dettata la disciplina degli i nterventi per il sistema delle dotazioni territoriali secondo la seguente articolazione :

CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLE TTIVI e cioè:

- Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale
- Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale

CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' e cioè :

- Viabilità
- Percorsi pedonali e piste ciclabili