

Comune di Sarmato



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio



RUE.R01

Relazione illustrativa

Adozione

Del. C.C. n. 7 del 06/03/2013

Controdeduzione

Del. C.C. n. 55 del 15/12/2014

Approvazione

Del. C.C. n. 19 del 03/04/2017

Aggiornamenti

Sindaco

Anna Tanzi

Assessore all'urbanistica

Milena Buzzi

Segretario generale

Laura Cassi

Responsabile del procedimento

Alfio Rabeschi

Ufficio di Staff

Ivano Savi (coordinatore)
Fabio Ceci
Alfio Rabeschi
Flavio Tagliaferri

Gruppo di progettazione

Flavio Tagliaferri
Fabio Ceci
Alex Massari
Ivano Savi

INDICE

1. CARATTERI, CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL RUE	3
2. ORGANIZZAZIONE DEL RUE	5
3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E ALLEGATI	6
4. CARTOGRAFIA	7
5. STRUTTURA E CARATTERI DIMENSIONALI DEL RUE	13

CARATTERI, CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL RUE

1

Contestualmente all'adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC), è indispensabile procedere alla redazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), così come previsto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.

Con la nuova legislazione urbanistica regionale, la pianificazione comunale è articolata in tre distinti strumenti tecnico – amministrativi: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto per tutto il territorio comunale, dove delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e dove predisporre gli interventi necessari per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il Piano Operativo Comunale (POC), esteso a specifiche parte del territorio, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in coerenza con i contenuti del PSC.

Il terzo degli strumenti urbanistici, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Nello specifico il RUE dettaglia le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Se il POC è finalizzato alla definizione attuativa degli interventi di trasformazione di maggiore entità, 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 all'interno delle aree di trasformazione e riqualificazione.

Inoltre il RUE contiene:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici;
- le metodologie per il loro calcolo;

- la disciplina delle dotazioni territoriali.

Anche per il RUE le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PSC rappresentano un riferimento obbligatorio e caratterizzante.

Il RUE si configura quale testo unico cartografico e normativo rispetto alle numerose azioni di trasformazione, manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio e dello spazio aperto. Fra i tre strumenti di pianificazione comunale è sicuramente quello più vicino alle domande minute che quotidianamente il cittadino rivolge all'Amministrazione Comunale nel campo dell'urbanistica.

Rispetto al Piano Strutturale e al Piano Operativo, il RUE si caratterizza inoltre per essere il livello della pianificazione di più diretta gestione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. I suoi contenuti sono modificabili con una procedura agile di semplice adozione e successiva valutazione delle osservazioni pervenute, senza un coinvolgimento nella fase di approvazione di altri soggetti istituzionali.

Se il PSC contiene le invarianti del territorio e le scelte di lungo e medio periodo, il RUE registra il metabolismo minuto delle trasformazioni quotidiane e pertanto è ipotizzabile una sua manutenzione continua con periodiche varianti che ne aggiornino i contenuti, anche alla luce delle istanze di innovazione provenienti dai cittadini e dai soggetti organizzati.

Nell'attività di redazione del RUE, uno degli obiettivi principali è stato quello di rendere il più possibile omogenee e coerenti le modalità di trasformazione edilizia, in ragione della comunanza di caratteri del territorio e di problematiche da affrontare uniformando inoltre le definizioni per l'attuazione degli interventi alle indicazioni regionali in materia.

Il RUE è articolato in quattro elaborati principali.

La **Relazione illustrativa** 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 Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** raccolgono in forma riveduta e riordinata quanto in precedenza disperso fra le norme urbanistiche del piano regolatore generale, il regolamento edilizio e altri regolamenti. Inoltre l'aggiornamento delle norme ha riguardato le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalla legislazione nazionale e regionale, dalla pianificazione sovraordinata (in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), ma non presenti nelle norme del PRG vigente. Le N.T.A. 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.

Le norme del RUE sono completate da schede normative allegate, **Permessi di Costruire Convenzionato (PCC)**, che con diversi livelli di coerenza hanno la funzione di guidare l'Ufficio Tecnico Comunale e i soggetti che devono attuare le previsioni urbanistiche, al fine di promuovere una maggiore attenzione ai caratteri qualitativi dello spazio urbano e del territorio. Il loro carattere prescrittivo varia in ragione del tema trattato, così come specificato nelle succitate schede.

La **Scheda dei vincoli** descrive il sistema delle limitazioni e prescrizioni operanti nel territorio comunale, riportando per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

La **cartografia** mette in evidenza per l'intero territorio comunale la disciplina urbanistico-edilizia delle diverse zone, unitamente al sistema dei vincoli e delle tutele, al fine di avere una cartografia unica in cui sono rappresentate e messe in relazione sia le previsioni di Piano sia il sistema dei limiti e condizionamenti alle trasformazioni del suolo.

Le norme tecniche di attuazione (elaborato con sigla RUE.N01) sono articolate in 4 titoli principali:

- Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI;
- Titolo 2 – DEFINIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: contengono i riferimenti generali, il glossario, le definizioni parametriche e l'articolazione degli usi, in altri termini il linguaggio utilizzato dal RUE per esprimere i suoi comandi ai soggetti che vogliono agire sul territorio;
- Titolo 3 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DELLE ZONE URBANISTICHE: contiene la descrizione delle zone urbanistiche rappresentate nella cartografia di piano, oltre ai rimandi necessari al PSC, che rappresenta un riferimento obbligato e sovraordinato alle scelte di RUE;
- Titolo 4 – VINCOLI E RISPETTI: raccoglie, articola e dettaglia le invarianti territoriali individuate dal PSC e dalla pianificazione e legislazione sovraordinata. Si tratta della componente meno modificabile e meno contrattabile delle N.T.A., che la cartografia di RUE recepisce in sovrapposizione all'articolazione per zone, al fine di produrre una carta unica dei limiti e delle possibilità alla trasformazione.

Le norme tecniche del RUE hanno rivisto i parametri attuativi e le tipologie delle precedenti zone omogenee previste dal PRG pre-vigente, aggiornando inoltre le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalla legislazione nazionale e regionale e dalla pianificazione sovraordinata (in particolare dal PTCP), non presenti nelle norme del PRG.

Inoltre, nell'attività di redazione del testo normativo si è proceduto regolando tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici relativi a questioni tecnico – prestazionali o alle forme e modalità di realizzazione degli interventi.

Con la redazione delle schede normative (PCC) allegate alle NTA (elaborato con sigla RUE.N02) si è perseguita una duplice finalità di:

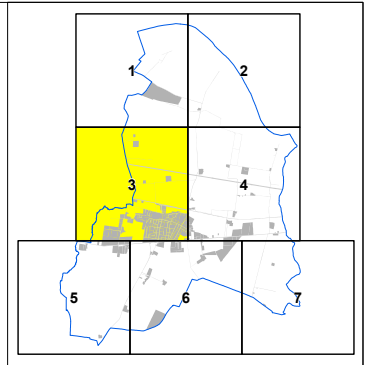
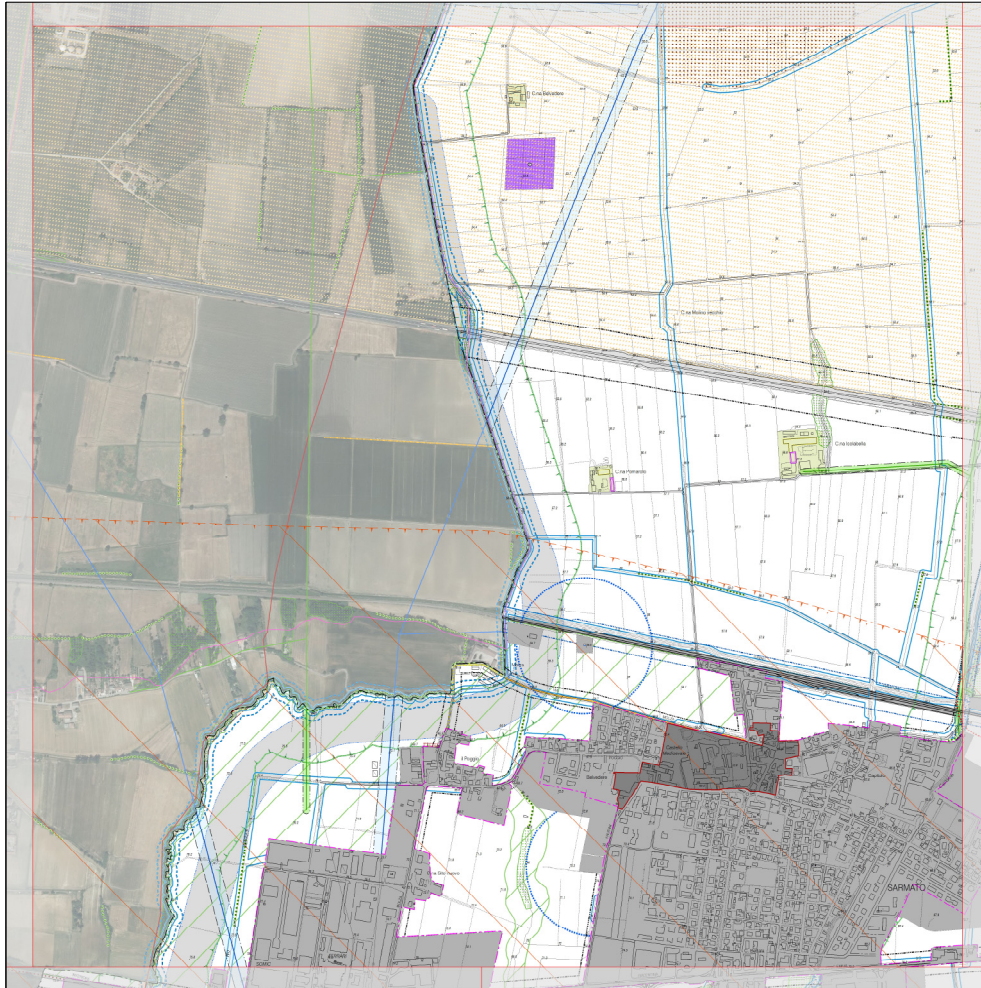
- approfondire aspetti sulla qualità degli interventi ritenuti strategici, ma carenti o totalmente mancanti nell'attuale apparato normativo del PRG pre-vigente;
- indirizzare la progettazione dei comparti coordinandole con gli interventi edilizi circostanti, allo scopo di omogeneizzare e migliorarne l'applicabilità da parte degli uffici comunali competenti.

Infine, con la Scheda dei vincoli (elaborato con sigla RUE.N03) è stato ottemperato quanto stabilito dalla L.R. 15/2013.

La cartografia di RUE è organizzata secondo tre diverse scale di rappresentazione:

- scala 1:5.000 estesa a tutto il territorio comunale (elaborati con sigla RUE.T01), utilizzando come base cartografica il DBT in formato vettoriale fornito dalla Regione Emilia Romagna. Il RUE è stato restituito in fogli di formato A1 e contiene prevalentemente informazioni relative a tutele, vincoli, articolazione delle zone agricole;
- scala 1:2.000 limitata ai centri abitati (elaborato con sigla RUE.T02), che ha come base cartografica il DBT in formato vettoriale fornito dalla Regione Emilia Romagna. Le tavole sono suddivise in fogli di formato A3 e contengono la disciplina delle zone urbane;
- scala 1:1.000 per la disciplina particolareggiata del centro storico (elaborato con sigla RUE.T03), che ha come base cartografica il DBT in formato vettoriale fornito dalla Regione Emilia Romagna. La disciplina particolareggiata è stata redatta attraverso una tavola in formato A1;

Inoltre, in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. 20/2000 (così come modificata dalla L.R. 15/2013), il RUE è composto da una serie di elaborati cartografici in scala 1:15.000 che riportano il sistema dei vincoli e delle prescrizioni operanti sul territorio comunale (elaborati con sigla RUE.T04, RUE.T05, RUE.T05.1, RUE.T06). Le carte dei vincoli sono state redatte attraverso tavole in formato A1.





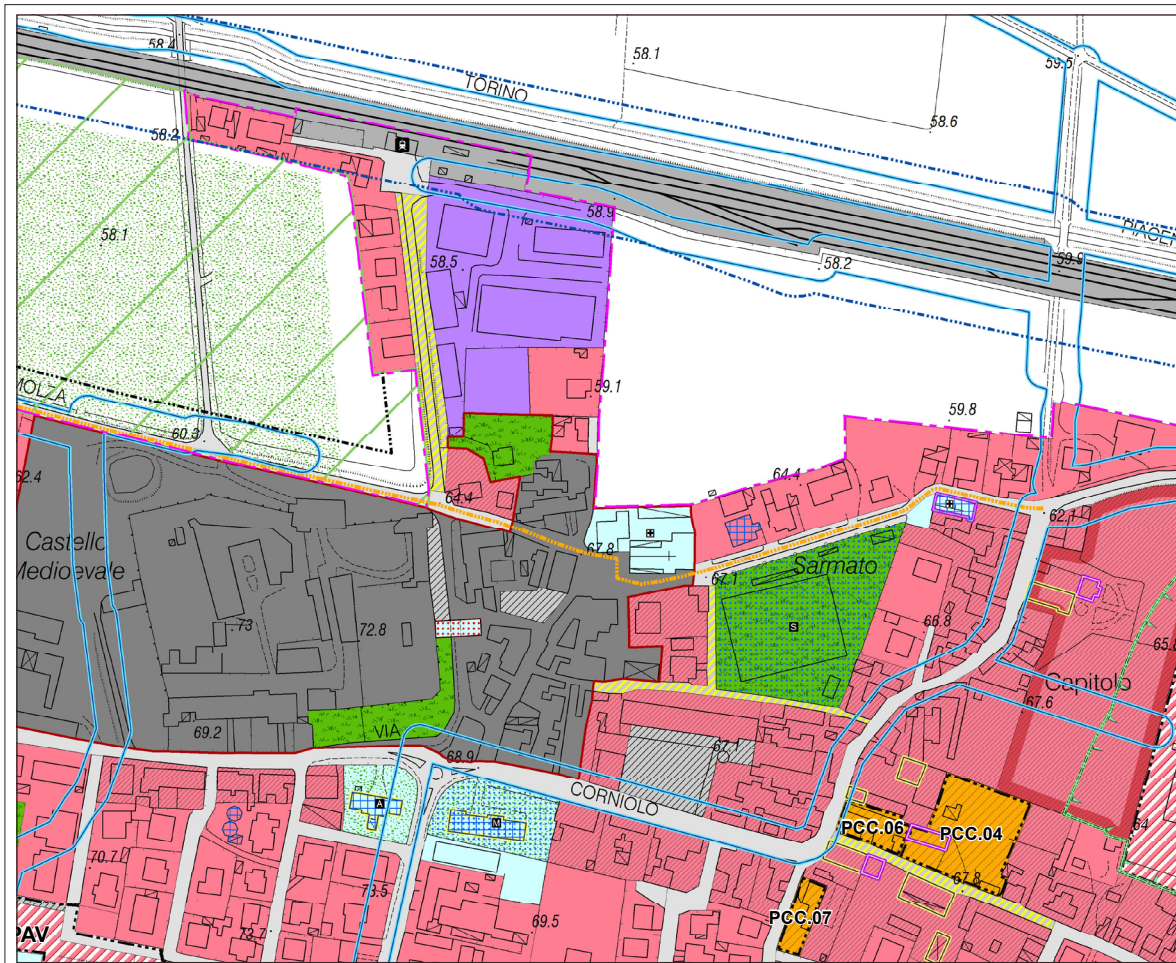
Comune di Sarmato


RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio



RUE.T01 Quadrante 3	Classificazione del territorio	Scala 1:5.000
<p>Adozione Del. C.C. n. 7 del 06/03/2013</p> <p>Controllo/revisione Del. C.C. n. 55 del 15/12/2014</p> <p>Approvazione Del. C.C. n. 19 del 03/04/2017</p> <p>Aggiornamenti</p>	<p>Sindaco Assessore all'urbanistica Regretario generale Responsabile del procedimento</p> <p>Ufficio di Staff Tiziana Bani (coordinatore) Marco Cusi Anna Valentini Flavia Tagliarini</p> <p>Gruppo di progettazione Flavia Tagliarini Marco Cusi Anna Valentini Irene Bani</p>	



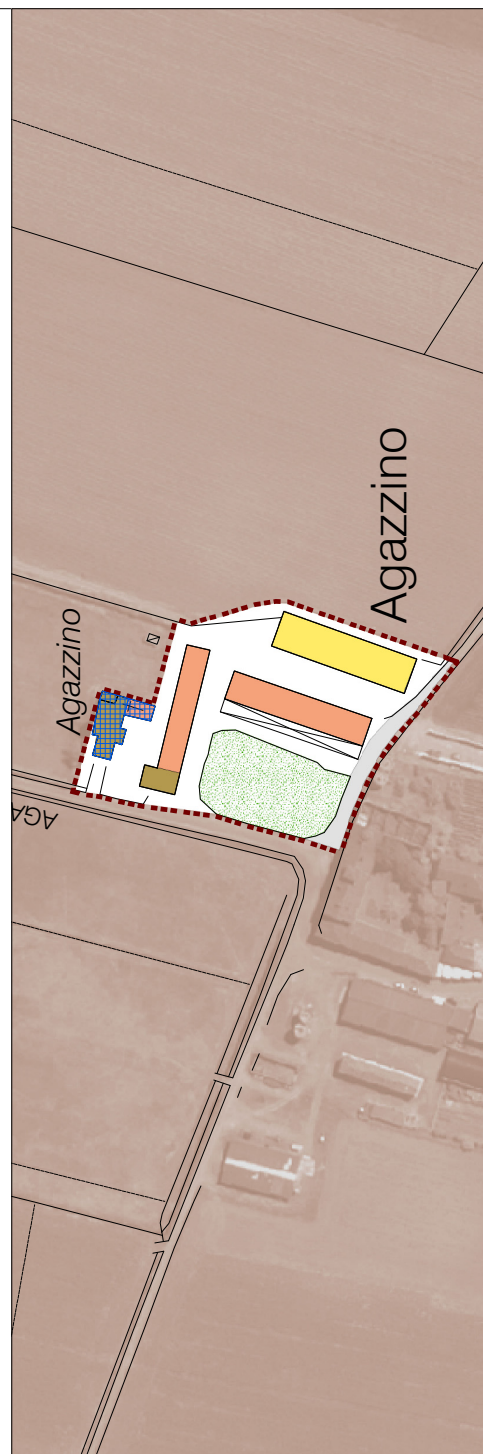
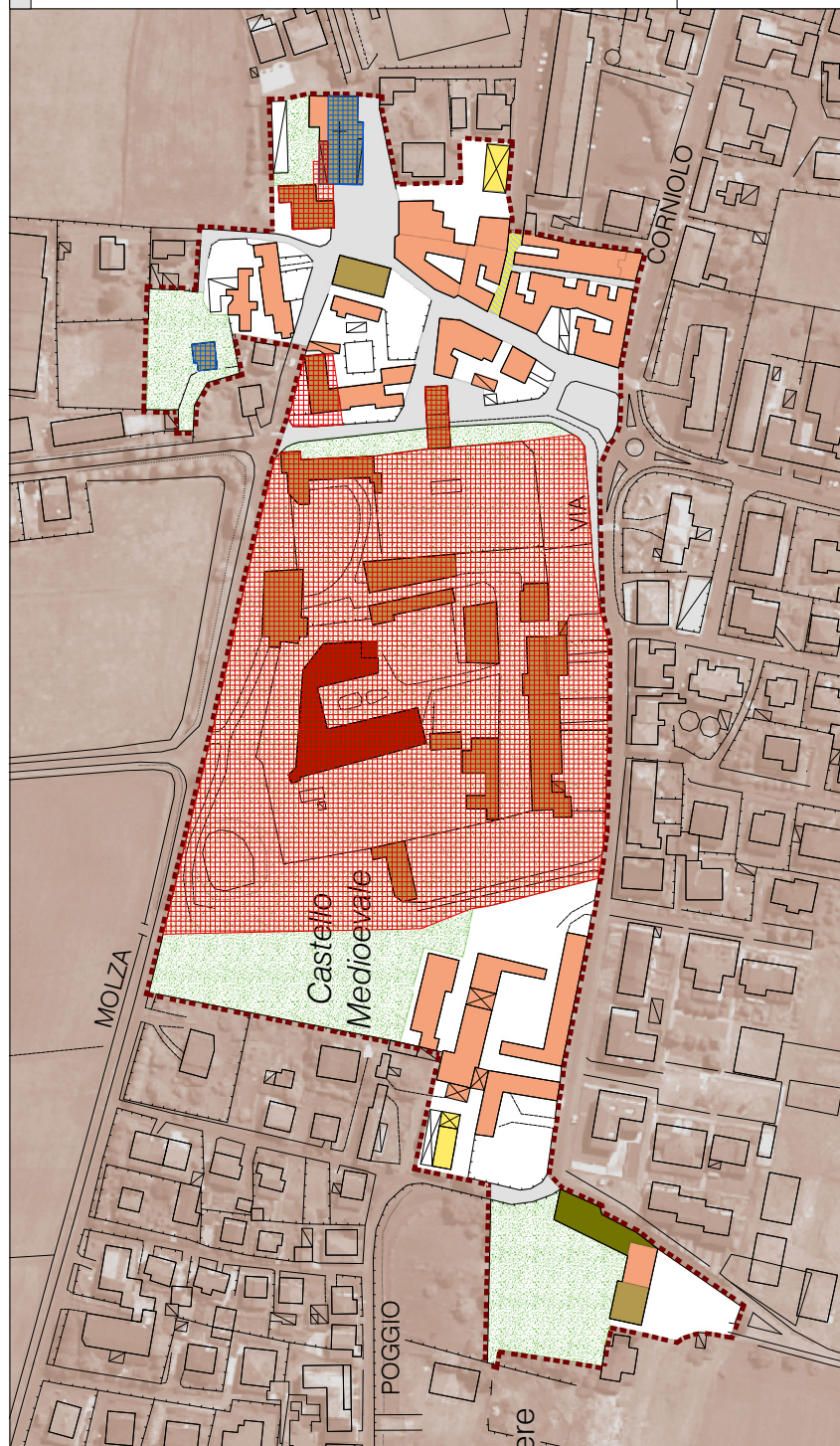


COMUNE DI SARMATO

R.U.E.

07

SARMATO



Legenda

Zona A - Centro storico

Categorie di intervento

- Risparmio energetico
- Risparmio energetico conservativo
- Ripristino topografico
- Ripristino edilizio con vincolo paesale
- Ripristino edilizio

Benefici di interesse storico-architettonico e testimoniale

- Area perimetrale di valore storico-ambientale (L. 27/2003 art. 4-b)
- Edificio e complesso sottoposti al vincolo della Soprintendenza (D.Lgs. 42/2004 art. 10, c. 3)
- Beni vincolati "tipo legge" (D.Lgs. 42/2004 art. 10, c. 1 e art. 12)

Infrastrutture per la mobilità

- Zona H2 - Viabilità secondaria esistente
- Zona H2 - Viabilità secondaria da realizzare

Comune di Sarmato

RUE

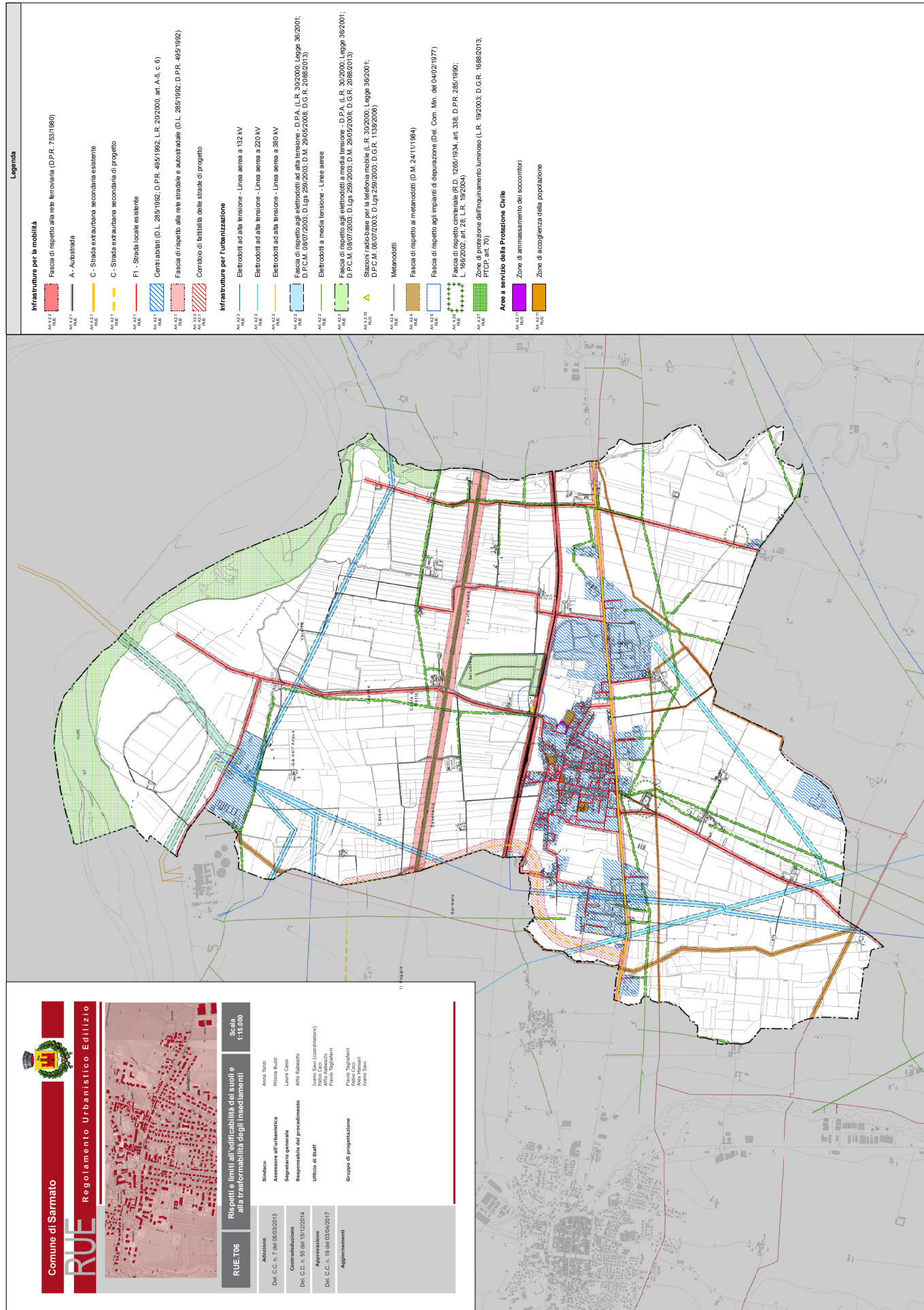
Regolamento Urbanistico Edilizio

Disciplina particolareggiata dei centri storici

RUE.T03

Scala 1:1.000

Adozione	Indirizzo	Assessore all'urbanistica	Assessore
Del. C.C. n. 7 del 06/03/2013	Anna Tucci	Milena Buzzi	
Comunicazione	Responsabile generale	Responsabile del procedimento	
Del. C.C. n. 55 del 13/12/2014	Laura Casali	Alfonso Sabatelli	
Approvazione	Ufficio di Staff	Gruppo di progettazione	
Del. C.C. n. 18 del 03/04/2017	Paolo Caci (coordinatore)	Paolo Caci (coordinatore)	
Aggiornamenti			



STRUTTURA E CARATTERI DIMENSIONALI DEL RUE

5

Il RUE del Comune di Sarmato, attraverso gli elaborati cartografici RUE.T01, RUE.T02 e RUE.T03 individua le seguenti zone urbanistiche:

Centri storici

- Zona A – Centro storico e strutture insediative storiche non urbane

Zone residenziali

- Zona B0 - Residenziale consolidata
- Zona B1 - Residenziale di completamento estensivo
- Zona B2 - Residenziale di completamento
- Zona B3 - Residenziale di riqualificazione
- Zona C0 - Residenziale a strumento urbanistico attuativo pre-vigente

Zone produttive e terziarie

- Zona D0 - Produttiva a strumento urbanistico attuativo pre-vigente
- Zona D1 - Produttiva di completamento
- Zona D2 - Terziaria di completamento
- Zona D3 - Zona per la distribuzione di carburanti
- Zona D4 - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi
- Zona D5 - Produttiva per attrezzature tecnologiche private
- Zona D6 - Aree pertinenziali

Zone agricole

- Zona E1 - Agricola normale
- Zona E2 - Complessi rurali

Dotazioni territoriali

- Zona F1 - Dotazioni ecologiche ed ambientali
- Zona F2 - Attrezzature cimiteriali
- Zona F3 - Aree di mitigazione paesaggistica e ambientale
- Zona G1 - Attrezzature scolastiche e di interesse comune

- Zona G2 - Verde pubblico attrezzato
- Zona G3 - Parcheggi

Infrastrutture per la mobilità

- Zona H1 - Tracciato ferroviario esistente
- Zona H2 - Viabilità veicolare esistente e da riqualificare
- Zona H3 - Corridoio di fattibilità delle strade di progetto

In termini dimensionali, il RUE ha sviluppato la propria disciplina urbanistica da un lato tenendo in considerazione le potenzialità edificatorie già assegnate alle diverse zone urbanistiche dal PRG pre-vigente, dall'altro regolando il sistema degli indici di edificabilità territoriale (o fondiaria) al fine di ottenere un dimensionamento complessivo coerente con quanto stabilito dal PSC. Tale aspetto, in particolare, è stato sviluppato soprattutto per il sistema delle zone residenziali.

In particolare, il dimensionamento del RUE prevede il soddisfacimento di una rilevante quota del fabbisogno all'interno delle aree di completamento previste dal PRG pre-vigente non attuate (lotti liberi nei tessuti edificati) e dagli interventi di recupero e riqualificazione dei complessi agricoli dismessi (zone B3 assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato), nonché dagli interventi minuti di riconversione degli usi produttivi verso funzioni residenziali nei tessuti edificati.

La tabella riportata di seguito dimostra il dimensionamento all'interno delle zone B3 assoggettate a PCC (ipotizzando la loro attuazione con funzioni esclusivamente residenziali), in quanto esse rappresentano indubbiamente le previsioni edificatorie di maggiore rilevanza all'interno del campo di azione del RUE.

Zone residenziali assoggettate a PCC	Superficie territoriale (mq)	Superficie Utile (mq)	Abitanti teorici (30 mq/ab)
Zona B3 - PCC.01	3.742	1.250	42
Zona B3 - PCC.02	1.063	530	18
Zona B3 - PCC.03	4.617	1.690	56
Zona B3 - PCC.04	3.214	1.690	56
Zona B3 - PCC.06	878	440	15
Zona B3 - PCC.07	685	350	12
Zona B3 - PCC.09	7.370	5.000	167
TOTALE	21.569	10.950	366

Con riferimento invece alle previsioni produttive e terziarie, il RUE ammette esclusivamente piccoli completamenti, configuranti previsioni già contenute nel PRG pre-vigente che il RUE ha confermato.

Nella fattispecie, la previsione di maggiore consistenza è rappresentata dalla zona produttiva di completamento D1 localizzata lungo la Via Emilia e assoggettata al PCC.10, dove, a fronte di una superficie territoriale di 19.106 mq, è ammessa la realizzazione di 7.185 mq di Superficie utile, coerentemente a quanto già previsto dal PRG pre-vigente.