



Comune di Castel San Giovanni

Provincia di Piacenza



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Adozione
Delibera di C.C. n. del

Approvazione
Delibera di C.C. n. del
in vigore dal

Relazione Illustrativa

Sindaco

dr. Carlo Giovanni Capelli

Assessore allo Sviluppo Urbano

p.i. Giovanni Bellinzoni

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano

ing. Silvano Gallerati

*arch. Benito Dodi
dr. Geol. Gabriele Corbelli*

*Collaboratori:
arch. Andrea Anselmi
geom. Davide Mulini
p.az.co. Simona Sacconi*

Introduzione:

Dopo l'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), con il RUE il processo di piano giunge alla definizione della Disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio e dell'insediamento nelle quali le trasformazioni di uso del suolo e di assetto edilizio necessarie, utili e previste dal piano, sono di relativa consistenza ed intensità e dunque sono assentite tramite meccanismi di attuazione diretta, semplice o condizionata; ciò avvalendosi di tutti gli ingredienti tecnici regolatori dell'attività urbanistica ed edilizia, dalla definizione dei parametri e degli elementi edilizi e delle modalità di promozione della qualità del paesaggio a quella delle procedure abilitative, dell'esecuzione delle opere, fino alla vigilanza nell'attività edilizio-urbanistica ed alla promozione della qualità urbana, della qualità architettonica e dell'arredo urbano.

Questa definizione per quanto attiene alla parte urbanistica, è ovviamente in coerenza con i principi, gli obiettivi e le politiche per la città e per il territorio impostati dal Piano Strutturale Comunale, del quale il RUE assume la struttura, specificandone i contenuti, in particolare quelli che il PSC ha esplicitamente, in coerenza con la legge, rinviato al RUE. Nel PSC è anche detto che i principi di riferimento assunti nelle scelte di piano sono: la sostenibilità ambientale e sociale; la qualità urbana; l'operatività del piano; la trasparenza e la equità; la partecipazione. In effetti a questi principi hanno fatto riferimento la scelte di PSC.

D'altra parte il RUE si muove all'interno di un preciso telaio di scelte localizzative, funzionali e normative individuate dal PSC. In particolare si occupa di regolare le trasformazioni diffuse di entità relativamente modeste dell'insediato sostanzialmente esistente; trasformazioni che, appunto per queste caratteristiche, sono assentibili tramite modalità dirette; in effetti le trasformazioni più complesse, da attuarsi tramite modalità indirette, sono, a norma di legge, rinviate dal PSC alla pianificazione operativa e cioè ai POC. Tenuto conto dell'oggetto del RUE, e cioè la regolamentazione, in aderenza alle indicazioni del PSC, delle trasformazioni diffuse di entità sostanzialmente edilizia, e preso atto del particolare ruolo che esso ha all'interno di un processo di piano articolato in PSC, RUE e POC, i principi di riferimento più significativi, sono quelli della sostenibilità ambientale, della qualità urbana ed edilizia, della equità. In effetti si tratta dei principi il cui rispetto richiede particolari definizioni dei contenuti tecnici di un piano come il RUE.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene gli aspetti regolamentari e normativi relativi all'attività edilizia nel territorio storico, in quello consolidato ed in territorio rurale ed agli aspetti igienico - sanitari; si configura, in estrema sintesi, come la somma del Regolamento Edilizio e di una parte delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Il RUE presenta una caratteristica fondamentale: quella di essere il progetto della città e del territorio esistente e quindi di definire assetto e disciplina di tutti gli interventi diffusi, relativi a:

- le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati;
- le trasformazioni nel territorio rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici;
- gli interventi sul patrimonio esistente negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti.

Le norme del RUE si applicano a tutto il territorio comunale, sono valide a tempo indeterminato e servono a chiarire i termini urbanistici ed attuativi del PSC e del POC ed i termini edilizi e le caratteristiche tipologiche ed igieniche degli interventi edilizi diretti.

L'articolo 29 della legge n. 20/2000¹ definisce i contenuti generali del RUE. Esso regola, quindi, tre fondamentali aspetti:

¹ Art. 29

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene 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.

2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;

b-bis) le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;

c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.

2 bis. Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

3. Gli interventi di cui ai commi 2 e 2 bis non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento diretto.

4. Il RUE contiene inoltre:

a) (abrogata).

b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. Il RUE è approvato in osservanza degli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 ed è valido a tempo indeterminato.

1. Aspetto di definizione dei parametri edilizi ed urbanistici: la disciplina generale delle modalità attuative urbanistiche ed edilizie e gli aspetti igienico - sanitari, che non cambiano di norma nel breve periodo e sono parametro per intendersi tra soggetti e tra enti diversi (per esempio: definizione di superficie utile ed accessoria; definizione di categorie intervento edilizio...);
2. Aspetto di fiscalità locale: il RUE regola anche gli oneri di urbanizzazione, le monetizzazioni delle dotazioni territoriali e il costo di costruzione;
3. Aspetto urbanistico: Il RUE regola l'attuazione di quelle parti del territorio non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che vengono invece disciplinate dal POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite intervento diretto.

Questi interventi diretti sono di norma le regole di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata e negli ambiti da riqualificare, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. E' il RUE che dispone i diritti edificatori sul patrimonio edilizio esistente, come è il POC a farlo per gli ambiti di nuova previsione da esso considerati.

Il RUE costituisce lo strumento urbanistico più pervasivo dal punto di vista della configurazione e della attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Il RUE, infatti:

- contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;

ed anche

- 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.

Quindi il RUE costituisce anzitutto il testo unico delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia che integra

- le norme urbanistiche del vecchio PRG;
- le norme edilizie del vecchio regolamento edilizio;
- le norme procedurali, in applicazione della Legge regionale n. 31/2001, sulla disciplina dell'attività edilizia;
- le norme relative all'applicazione di specifici piani di settore (colore, verde pubblico e privato, commercio, ecc.) da integrare man mano che essi vengono predisposti;
- le norme igienico-sanitarie attinenti alla materia edilizia prima di competenza del Regolamento d'Igiene;
- le norme comportamentali e di decoro prima di competenza del Regolamento Comunale di Polizia Urbana e Rurale.

Un testo complesso, ma di grande utilità in quanto da una parte impone la messa in coerenza di una pluralità di norme e regolamenti che troppo spesso non lo sono per impostazione e per datazione. Dall'altra consente una più agevole e compiuta consultazione ed applicazione, ed anche un più semplice e coerente aggiornamento.

E' opportuno che il RUE, per i suoi aspetti regolamentari e di fiscalità locale e per garantire continuità è interpretativa ed omogeneità attuativa, mantenga un ruolo di quadro di riferimento costante nel tempo e sia modificato solo per motivi di carattere generale.

Nella più recente sperimentazione comunale gli interventi diretti di regolamentazione dell'assetto urbanistico e funzionale degli ambiti consolidati si avvalgono di una rappresentazione cartografica per meglio individuare e disciplinare la superficie fondiaria, le destinazioni d'uso ed eventuali parametri edilizi ed urbanistici e le superficie e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Compito di assetto urbanistico del RUE, in estrema sintesi, è quello della disciplina delle trasformazioni diffuse nei territori urbani e in quelli rurali.

Il RUE conferma le previsioni del disegno territoriale del PSC, ma non si limita ad una mera traduzione e specificazione topografica in quanto interviene nella articolazione e definizione micropogettuale degli interventi di trasformazione ammissibili in relazione ai caratteri morfologici e funzionali del contesto e ai limiti alle trasformazioni derivanti dalle disposizioni e dai vincoli sovraordinati.

Negli ambiti consolidati il RUE assume le indicazioni del PSC, ne perfeziona le delimitazioni e ne stabilisce le caratteristiche morfologiche e funzionali delle varie parti.

In queste operazioni il RUE tende sostanzialmente a confermare le linee del precedente PRG, non solo perché sufficientemente coerenti ai caratteri degli ambiti consolidati, ma anche per garantire una adeguata continuità delle attività e iniziative in essere o in avvio.

Nel territorio rurale il RUE definisce le regole per le trasformazioni necessarie al mantenimento e allo sviluppo dell'attività agricola avendo a riferimento il sistema fisico-ambientale, il sistema dei vincoli e gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il RUE disciplina l'insediamento delle attività integrative dell'economia agricola e di supporto alla stessa nei limiti di compatibilità con l'ambiente rurale, stabilendo la disciplina di intervento e rivolgendolo prevalentemente al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tale recupero, che assume la duplice finalità di preservare il patrimonio rurale, e soprattutto la sua tessitura ed immagine storica, e di evitare l'eccessiva perdita di vitalità del territorio extraurbano, costituisce una delle attenzioni importanti del RUE. Questo patrimonio, analizzato e schedato puntualmente dal Quadro Conoscitivo, classificato in base alle tipologie e al valore storico-architettonico e testimoniale, viene disciplinato in modo puntuale nei modi di intervento, così come nelle destinazioni d'uso compatibili con gli edifici e con il mondo rurale.

L'obiettivo che caratterizza il RUE è quello del cercare un miglioramento costante della qualità urbana e ambientale. Cercando di insinuare una cultura progettuale che consideri lo spazio collettivo alla stessa importanza dello spazio privato, con la non secondaria considerazione che, se la parte privata si trova inserita in uno spazio pubblico di pregio, ne risente in termini positivi anche il valore immobiliare privato. A questo proposito è importante evidenziare la novità introdotta a suo tempo dalla L.R. 31/20002 a proposito della vecchia Commissione Edilizia, ora denominata Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, il cambiamento della denominazione e non solo delle funzioni denota marcatamente la necessità di far acquisire a tutti gli operatori coinvolti una maggior consapevolezza ed attenzione alla qualità, in senso lato.

Il RUE, vuole tentare il superamento dell'illusione di una spontanea rinuncia alla quantità edificabile in cambio di una maggiore qualità architettonica e territoriale, con l'introduzione di una serie di regole volte alla acquisizione culturale della qualità territoriale ed architettonica come un bene prezioso ed irrinunciabile, che possa bilanciare come valore certamente non venale, quello della sempre e comunque massima edificabilità possibile. La redazione di questo strumento, pur tenendo conto, per alcuni aspetti del momento poco favorevole della congiuntura economica, è stata incentrata anche in previsione di una fase di superamento dell'attuale situazione dovendo risultare comunque uno strumento il più possibile idoneo per "tutte le stagioni"

La procedura di approvazione del RUE è molto semplificata, ma trattandosi di RUE cosiddetto "*con cartografia*", ovvero in quanto contenente la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato (in particolare gli ambiti urbani consolidati, i centri storici, alcuni Ambiti di nuovo insediamento ed il territorio rurale), la sua procedura di approvazione è dettata dal comma 4-bis dell'articolo 33 della L.R. n. 20/2000 e disciplinata dall'articolo 34 (ovvero la stessa disciplina di approvazione prevista per i POC):

- il Consiglio Comunale adotta il RUE;
- entro 60 giorni la possibilità di presentare osservazioni (da parte di chiunque);
- eventuali riserve dell'Amministrazione Provinciale nello stesso termine;
- il Consiglio decide sulle osservazioni e riserve ed approva il RUE.

In questa procedura le Amministrazioni ed i soggetti interessati che hanno partecipato alla Conferenza di Pianificazione del PSC possono verificare la coerenza tra le varie parti del RUE con il PSC e gli aspetti, ad esempio, igienico - sanitari e ambientali regolamentari; ciò può essere fatto in questa fase solo presentando osservazioni al Comune, così come fanno i privati cittadini.

A questo proposito, non appena intervenuta l'adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale provvederà ad organizzare un incontro pubblico di presentazione del RUE, allo scopo di chiarirne tutti i contenuti e la portata ed agevolare in tal modo i cittadini nella presentazione di eventuali osservazioni.

Le norme del RUE riguardano, quindi, l'ambiente (sviluppando i temi che il PSC prescrive), il centro storico come estrapolato dal PSC, il territorio consolidato, il territorio rurale, gli interventi ammessi in attesa del POC, il rapporto fra edifici e territorio nel suo contesto, le procedure per la richiesta dei titoli abilitativi, per il rilascio, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo e conformità edilizia delle opere, competenze, composizione e nomina della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, gli oneri sul contributo di costruzione, le monetizzazioni ed il risparmio energetico, quest'ultimo anche con eventuale previsione di incentivi/disincentivi, le sanzioni per abusi minori al fine di una semplificazione dei provvedimenti sanzionatori.

Nella presente Relazione Illustrativa vengono posti in evidenza i temi di maggior rilevanza del RUE, in quanto rappresentino non mera applicazione tecnica e puntuale definizione di dettaglio del PSC, ma specifico atto urbanistico con implicazioni importanti sul regime dei suoli e sulla realizzazione di una elevata qualità urbana e ambientale.

I sette caratteri del profilo del RUE:

In sintesi possiamo individuare sette caratteri per il profilo del Regolamento Urbanistico Edilizio di Castel San Giovanni.

1. Un Rue integrato.

Questa nuova componente del Piano Urbanistico Comunale, non è solo l'adeguamento alla legge 20/2000, il tassello normativo indispensabile a tradurre le strategie territoriali del Piano Strutturale e le operazioni programmate dal Piano Operativo Comunale, conformando i diritti d'uso dei suoli e degli immobili, ma ripristina l'integrazione tra regole urbanistiche e regole edilizie svolgendo appieno il ruolo di guida del processo di trasformazione del suolo e degli immobili. Ciò si realizza con una fondamentale chiarificazione del sistema originato da successive stratificazioni

di leggi e provvedimenti volti ad affrontare, di volta in volta, i problemi emergenti. La scomposizione in parti funzionali e lo scorporo dei complementi regolamentari, confinati negli Allegati, dove si trovano gli argomenti passibili degli aggiustamenti più frequenti perché sensibili ai cambiamenti legislativi, tecnologici e sociali, conferiscono al RUE leggerezza e stabilità.

2. Un RUE prestazionale.

Il RUE di Castel San Giovanni è connotato da una impostazione prestazionale generalizzata, dalla individuazione degli obiettivi da raggiungere senza pre-stabilire e pre-figurare la soluzione per l'ottenimento del risultato auspicato. Ciò conferisce flessibilità al Regolamento, ma nello stesso tempo comporta, da parte dei proponenti l'assunzione della responsabilità di interpretare e tradurre, da parte dell'Amministrazione l'acquisizione della valutazione come metodo costante di lavoro, con assunzione della responsabilità di giudicare.

L'approccio progettuale prestazionale con il RUE viene quindi portato a completamento ed esteso dal piano edilizio a quello urbanistico. Tale approccio non è più limitato ai soli oggetti edilizi presi singolarmente, ovvero gli edifici, ma viene esteso agli spazi pubblici, alle aggregazioni tra edifici, alle interfacce tra edifici e spazi aperti pubblici ed agli edifici di interesse storico-testimoniale e documentale.

3. Un RUE per la qualità urbana e ambientale.

L'obiettivo che permea il RUE è il miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale. Maggiore attenzione ai principi che orientano la trasformazione dello spazio pubblico, incentivazione degli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli e la cura del verde sono le scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia.

4. Un RUE per la Città storica.

Una disciplina per gli Ambiti storici che considera i differenti principi insediativi, una regolazione che riorganizza quella tradizionale sugli edifici e si estende agli spazi aperti, alle interfacce tra lo spazio privato e lo spazio d'uso pubblico, alle strade considerate per il loro ruolo di supporto del trasporto o di centralità, sono parte di una strategia che specifica e articola quella del RUE, che amplia il concetto di centro storico per proporre forme di conservazione specifiche dei paesaggi di valore, sia urbani sia rurali.

5. Un RUE in 6 Parti.

Il ruolo attribuito ed un "orientamento all'utente" hanno suggerito un'impostazione per parti in base alle funzioni svolte: la prima parte, **Disposizioni generali**, e la terza, **Attuazione e procedure**, operano un aggiornamento di gran parte degli argomenti presenti nel Regolamento Edilizio attuale e nelle Norme Tecniche di attuazione del PRG; la seconda parte, **Disciplina dei materiali urbani ed edilizi**, interpreta e declina i temi della qualità innovando sostanzialmente la funzione normativa del Regolamento; la parte quarta, **Disciplina degli ambiti**, è il previsto complemento del PSC per la regolazione degli interventi negli ambiti del Territorio urbano strutturato e nel Territorio rurale; la parte quinta, **Tutela del sistema edilizio**, riporta le classiche disposizioni, aggiornate alle normative sopravvenute, proprie del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene, per la salvaguardia degli organismi edilizi costruiti e per quelli da edificare. Ed infine la parte sesta, **Disposizioni finali**.

6. Un RUE cerniera.

Il RUE di Castel San Giovanni diventa anche un indispensabile riferimento per l'insieme numeroso ed eterogeneo dei regolamenti comunali (urbanistica, lavori pubblici, verde, commercio), per i quali costituisce una esplicita interfaccia utile al coordinamento. Esso si configura come una doppia cerniera: da un lato con il PSC e il POC secondo le intenzioni riformatrici della legge 20/2000, dall'altro con i regolamenti che intervengono in maniera settoriale e particolare nella regolazione dello spazio urbano e rurale.

7. Un RUE informatizzato.

L'impostazione del RUE ha tenuto conto delle importanti modifiche – intervenute e in corso – nel sistema di gestione dei dati e del loro utilizzo da parte dell'utente. Esso imprime un'accelerazione all'organizzazione del Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT) come strumento ordinario di servizio che consente di avere, su ciascuno dei punti/linee/superfici georeferenziati del territorio comunale, le informazioni necessarie per l'intervento urbanistico ed edilizio. I livelli normativi che interessano il territorio diventano altrettanti strati cartografici, tutti intercettati dalla interrogazione riferita a una singola area o a un singolo manufatto.

La Comunicazione e la semplificazione:

Una particolare considerazione riguarda la questione della "semplificazione" normativa, laddove per semplificazione va intesa la chiarezza e la comunicabilità delle Norme, anche mediante l'ausilio di nuove tecniche informatiche e di nuove forme di comunicazione interattiva, non tanto una banale meccanicità applicativa, né tanto meno una impossibile stringatezza. Da questo punto di vista il RUE nonostante la sua ricchezza di contenuti e la sua complessità presenta una fondamentale capacità comunicativa, legata al fatto che la sua forma-piano, il suo linguaggio grafico e di testo è in coerente continuità con il PSC. L'elaborazione grafica ed in particolare la struttura delle legende degli

elaborati, è strettamente correlata alla struttura dell'apparato normativo, talché è relativamente facile cogliere lo scenario nel suo insieme (forma del piano: Spazi e Sistemi) e ritrovare il contenuto specifico di interesse dell'utente. Va infatti considerato che il piano e relative Norme non sono lette come un romanzo, piuttosto come un'enciclopedia nella quale si ricerca l'argomento che interessa, che si vuole trattato con chiarezza e soprattutto in modo esaustivo e i necessari rinvii. Quindi la "semplificazione" o, meglio, la "chiarezza", non sono testimoniate dalla "dimensione" dei grafici e dei testi, ma dalla possibilità di trovarvi con semplicità e chiarezza, tutto ciò di cui deve essere a conoscenza sia il cittadino che il tecnico. Sotto questo profilo anche grazie all'informatica e alla possibilità di produrre strumenti (CD) interattivi che permettono un collegamento immediato tra parte grafica e parte normativa e viceversa, ipertesti ecc., ha di gran lunga migliorato le condizioni del passato.

Tale lettura interattiva, possibile attraverso CD o direttamente dal sito WEB, è condizione nuova e nel panorama generale pressoché unica per una lettura rapida e contestuale non solo di tutti gli elaborati del RUE, ma anche del PSC, degli strumenti di pianificazione sovraordinata e dei riferimenti legislativi citati nel testo della normativa.

L'utilizzazione di una pagina WEB dedicata al RUE all'interno del sito internet comunale, in particolare, consentirà di ampliare l'interattività "statica" dei supporti fisici (CD) e permetterà l'implementazione di "procedure" che si basano sullo strumento urbanistico RUE, a partire dalla prmissima che segue l'adozione, e cioè dal procedimento di presentazione delle "osservazioni". Il sito WEB consente infatti, una volta consultato lo strumento on-line, di inserire un'osservazione attraverso una semplice procedura guidata che non richiede di installare alcun programma sul proprio computer ma semplicemente utilizzando le normali funzionalità di accesso al WEB. E' quindi una accessibilità diretta non solo per il tecnico, ma anche per il cittadino, che aiutato dalla nuova terminologia degli spazi e dei sistemi può più facilmente collocare e individuare, in relazione all'oggetto e natura del proprio interesse, i contesti normativi, descrittivi e conoscitivi appropriati.

L'equilibrio tra esigenze diverse di semplificazione e completezza, di duttilità e precisione

Dei tre strumenti che strutturano il livello comunale della pianificazione urbanistica, il RUE rappresenta l'interfaccia della gestione tecnica del rapporto tra il Comune (e i suoi uffici) e i soggetti attuatori e con chiunque direttamente o indirettamente sia interessato allo svolgimento dell'attività edilizia e di trasformazione d'uso.

L'apparato normativo deve allora corrispondere ad un insieme di esigenze e di istanze che si rivelano non sempre convergenti e compatibili. E' infatti naturale che possano essere avvertite percezioni diverse, dei requisiti sostanziali delle norme in bilico tra semplificazione e complessità, tra leggerezza e completezza, tra flessibilità e certezza del diritto.

L'implementazione, poi, nei percorsi progettuali di trasformazione del territorio dei temi quali quelli della sostenibilità, della sicurezza, della qualità urbana e paesaggistica, della fattibilità hanno evidentemente indotto una complessità maggiore di quanto fosse in passato ed una esigenza di normazione approfondita e articolata. Introdurre elementi di semplificazione, di riduzione dei fattori preventivi di controllo (sburocratizzazione) e di ampliamento della discrezionalità nei processi (elasticità) vuol dire dover governare le trasformazioni diffuse con norme semplici e quelle più complesse con la definizione di indirizzi e linee guida (piuttosto che con indici e vincoli) dotandosi però di strutture tecniche efficienti cui affidare la valutazione e introducendo strumenti di controllo a valle degli interventi di trasformazione, poiché non si può comunque rinunciare al presidio pubblico sulle scelte di qualità nel governo del territorio.

A supporto di questa azione di "discrezionalità equa e intelligente" il RUE prevede perciò l'adozione o il rafforzamento di alcuni strumenti tecnici già esistenti quali la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e la strutturazione di competenze nuove interne o esterne per la valutazione degli interventi in zona agricola particolarmente espressi da piani aziendali, non più esplicitabili nella forma dei PSA (come tali valutati dalla Provincia).

La componente normativa regolamentare del RUE:

Il programma per la elaborazione della normativa del RUE ha previsto che venisse operata la preventiva valutazione della efficacia ed attualità della normativa comunale vigente, perseguendo, ove possibile, la conservazione di quei metodi, forme e contenuti (opportunamente rivisti e aggiornati), che hanno palesato in molti anni di gestione una loro validità e sono consolidati nel modo di operare locale.

Si è ripartita per questi fini la materia da trattare in 4 titoli principali:

- il sistema delle definizioni;
- il territorio urbano consolidato e di nuova previsione (i nuovi ambiti considerati dal RUE con minore valenza antropica);
- il territorio rurale;
- le norme regolamentari (proprie del Regolamento Edilizio).

Il sistema delle definizioni è stato completamente rivisto, in considerazione del fatto che oggi le definizioni urbanistico-edilizie non sono più lasciate all'autonomia locale ma invece definite comunemente per tutta la Regione². Le norme relative al territorio urbano e al territorio rurale risultano profondamente modificate, in conseguenza principalmente del riferimento al sistema legislativo regionale significativamente innovato, ma al contempo anche profondamente confermate, rispetto al PRG, per tutte quelle parti che potevano ancora trovare applicazione nel mutato quadro legislativo.

Il sistema dei requisiti cogenti e volontari delle opere edilizie è stato confermato, ricordando che il nostro Comune fu tra i primissimi in Regione ad adeguarsi al nuovo approccio progettuale. Ed anzi è stato ampliato ai materiali urbani ed allo spazio edificato, uscendo fuori dall'edificio vero e proprio, ma con una attenzione al territorio nel suo insieme. Il tema della qualità degli interventi edilizi ed urbanistici è la componente di maggiore novità, anche se molti dei temi trattati erano già presenti in modo sparso all'interno degli articoli relativi alle zone urbanistiche oppure in atti amministrativi vigenti ma separati dalla normativa urbanistica generale. Il nucleo tematico di questa parte del RUE è la regolamentazione e gestione degli aspetti spaziali e prestazionali delle trasformazioni territoriali, ad integrazione delle prescrizioni funzionali e quantitativi più tradizionalmente presenti.

Dei tre strumenti che strutturano il livello comunale della pianificazione urbanistica, il RUE rappresenta l'interfaccia della gestione tecnica del rapporto tra il Comune (e i suoi uffici) e i soggetti attuatori e con chiunque direttamente o indirettamente sia interessato allo svolgimento dell'attività edilizia e di trasformazione d'uso.

L'apparato normativo deve allora corrispondere ad un insieme di esigenze e di istanze che si rivelano non sempre convergenti e compatibili. E' infatti naturale che possano essere avvertite percezioni diverse, dei requisiti sostanziali delle norme in bilico tra semplificazione e complessità, tra leggerezza e completezza, tra flessibilità e certezza del diritto.

L'implementazione, poi, nei percorsi progettuali di trasformazione del territorio dei temi quali quelli della sostenibilità, della sicurezza, della qualità urbana e paesaggistica, della fattibilità hanno evidentemente indotto una complessità maggiore di quanto fosse in passato ed una esigenza di normazione approfondita e articolata. Introdurre elementi di semplificazione, di riduzione dei fattori preventivi di controllo (sburocratizzazione) e di ampliamento della discrezionalità nei processi (elasticità) vuol dire dover governare le trasformazioni diffuse con norme semplici e quelle più complesse con la definizione di indirizzi e linee guida (piuttosto che con indici e vincoli) dotandosi però di strutture tecniche efficienti cui affidare la valutazione e introducendo strumenti di controllo a valle degli interventi di trasformazione, poiché non si può comunque rinunciare al presidio pubblico sulle scelte di qualità nel governo del territorio.

A supporto di questa azione di "discrezionalità equa e intelligente" il RUE prevede perciò l'adozione o il rafforzamento di alcuni strumenti tecnici già esistenti quali la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e la strutturazione di competenze nuove interne o esterne per la valutazione degli interventi in zona agricola particolarmente espressi da piani aziendali.

Obiettivi del processo edilizio:

Come per la qualità territoriale, l'obiettivo del RUE è anche quello della qualità edilizia, anzi, per la specifica competenza, quest'ultimo diviene obiettivo prioritario poiché in materia edilizia, è appunto il RUE l'unico strumento di regolazione e gestione. Occorre che la progettazione (e la realizzazione) degli oggetti edilizi, costituiscano sempre e comunque un "miglioramento" dell'ambito in cui si vanno ad inserire. Nella fase di progettazione una piccola analisi dei "segni" forti che caratterizzano l'intorno, ed una loro classificazione in termini positivi o meno, e cercare, nell'intervento edilizio, per quanto possibile di accentuarne i lati positivi e minimizzare i lati negativi. Questo ovviamente in termini oggettivi e non solo a vantaggio del soggetto attuatore. Questo sforzo, che si ritiene veramente complesso ed impegnativo costituendo una vera e propria rivoluzione culturale, nel modo di approccio alla attività di trasformazione edilizia come fino ad ora attuato, verrebbe compensato da una parte, con un aumento del valore immobiliare, e dall'altra con il progressivo svilupparsi di una sensazione di appartenenza ad una comunità che innalza nel tempo la qualità del proprio ambiente di vita e cercherà sempre più di conservarla ed innalzarla.

La sfida forse più importante riguarda gli aspetti ambientali ed energetici, quali risparmio ed efficienza energetica, risparmio della risorsa idrica, permeabilità dei suoli, cura del verde devono diventare scelte fondanti su cui impostare le strategie delle trasformazioni edilizie.

² La lettera a) del comma 4 dell'art. 29 della L.R. n. 20/2000, poi abrogata dall'art. 30 della L.R. n. 6/2009, affidava al RUE la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo. In tal senso era lasciato all'autonomia comunale il compito di dettare le relative definizioni, che risultavano, in tal modo, diverse da Comune a Comune. Tali definizioni sono ora stabilite uniformemente per tutto il territorio regionale con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279, del 4.2.2010.

Procedure in continua evoluzione:

Negli ultimi anni i continui interventi del legislatore nazionale volti alla semplificazione procedurale nel settore edilizio ed in ambiti ad esso collegati hanno portato ad una sostanziale instabilità delle procedure abilitative degli interventi edilizi; le modifiche ripetutamente introdotte, inoltre, consistono generalmente in addizioni disorganiche che hanno portato ad una vera e propria proliferazione procedurale, con distinzioni alquanto cavillose. In attesa che la Regione eserciti le sue competenze in materia, auspicabilmente disboscando le eccessive diversificazioni e chiarendo il quadro normativo, il RUE non può che recepire le norme al momento vigenti in materia; vengono pertanto introdotte la SCIA edilizia, la comunicazione di inizio lavori e la comunicazione asseverata. Non si rinuncia tuttavia ad utilizzare i pochi spazi disponibili per ulteriori alleggerimenti procedurali, nella convinzione che le scarse risorse disponibili vadano sempre più utilizzate per controlli sulle effettive trasformazioni del territorio, più che sui documenti presentati, distinguendo le responsabilità dell'Ente da quelle degli operatori privati e dei tecnici professionisti e riconoscendo a ciascuno la dignità del proprio ruolo.

A tale scopo si è confermato il nuovo ed originale istituto dell'Autorizzazione Semplificata (già presente nel vigente Regolamento Edilizio nella forma dell'Autorizzazione Amministrativa), necessario per l'abilitazione di tutte quelle opere di scarso rilievo edilizio o prive di rilevanza edilizia. In assenza di tale istituto il privato sarebbe costretto ad aderire ad uno dei titoli edilizi previsti dalla normativa nazionale e regionale, con evidente aggravio in termini procedurali, di costi e di tempi.

Nel complesso quadro normativo sopra descritto, un'operazione di semplificazione effettiva è rappresentata dall'iniziativa assunta dalla Regione con la delibera dell'Assemblea Legislativa del febbraio 2010 per il coordinamento dei regolamenti comunali in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze, in modo da assicurare agli operatori del settore uniformità di trattamento, definendo un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale; tale primo intervento necessita tuttavia di essere completato con le definizioni degli usi e aggiornato con la documentazione da presentarsi per le procedure nel frattempo introdotte con i provvedimenti del Governo. In attesa che la Regione completi il ciclo normativo, il RUE riporta le necessarie definizioni tecniche relative a oggetti e parametri edilizi ed urbanistici, agli usi e agli interventi edilizi, nonché gli elenchi delle documentazioni da produrre in sede di presentazione delle varie istanze.

Un ulteriore elemento di innovazione è rappresentato dal Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA), previsto dalla L.R. 20/2000 e recepito dall'art. 39 delle norme di attuazione. Esso va a sostituire, nel territorio rurale, il Programma di Sviluppo Aziendale del vigente PRG, quanto a contenuti urbanistici; si tratta tuttavia di uno strumento più complesso, dovendo garantire che gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali siano funzionali alla produzione agricola ed affrontando pertanto i temi della sostenibilità e competitività dell'azienda agricola.

Rapporti del RUE con il PSC e con il POC:

La suddivisione delle competenze in merito ai contenuti della pianificazione rappresenta un passaggio rilevante per l'applicazione efficace della legge regionale: il Piano strutturale è impostato in modo da riflettere le politiche generali del Comune, da definire le invarianti di lungo periodo, da stabilire il sistema delle previsioni e delle manovre atte a consentire di raggiungere i traguardi di assetto economico, sociale, culturale e di qualità ambientale, da dialogare per questo con altri soggetti istituzionali attraverso anche gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio si occupa di stabilire il "regime dei suoli", di definire cioè in termini inequivocabili l'insieme delle prescrizioni, delle facoltà, dei parametri spazialmente definiti per regolare le pratiche della trasformazione edilizia. In tal senso ha una propria sfera di autonomia, ed esercita diretta efficacia nei confronti delle attese locali e private, legate al meccanismo del piano tradizionale, di attribuzione alle diverse aree di diversi diritti edificatori. A tal scopo il RUE è supportato da una cartografia di dettaglio grafico operativo necessaria a riconoscere tutta l'articolazione in zone urbanistiche a differente regime.

Il PSC ha bisogno del Piano Operativo e del Regolamento Urbanistico Edilizio per esercitare concretamente, sui suoli, la propria efficacia propositiva (mentre il sistema dei vincoli è definito dal PSC stesso). A motivo di ciò PSC e RUE hanno carattere di contestualità, quantomeno per ciò che ne riguarda la formazione in occasione del primo impianto. Finalità del PSC è dunque quella di "delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo" e di "tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale dello stesso" (art. 28, 1° comma L.R. 20/2000). Il RUE invece "contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso". Ciò non lo limita ad essere un regolamento attuativo di determinazioni urbanistiche che risiedono in altro strumento di pianificazione, di essere cioè l'apparato normativo del PSC (il PSC avrà un suo corpo normativo che usa il linguaggio appropriato alla forma strutturale strategica propria del piano generale rivolgendosi ai piani settoriali e ai piani attuativi).

Nella esplicazione dei suoi compiti il RUE avrà bisogno del supporto di una definizione delle forme territoriali cui esso si applica che non è opportuno siano contenute all'interno del Piano Strutturale in quanto ne renderebbero

complessi i contenuti e il linguaggio, irrigidendosi in elementi non sostanziali per la pianificazione strutturale, suscettivi di modificazione nel tempo in ragione del modificarsi delle occasioni e opportunità di trasformazione.

Si è scelto perciò di attribuire al RUE una propria cartografia che rappresenti quegli elementi, non necessari alla definizione strutturale e sottoposti invece alla sua competenza normativa.

La cartografia del RUE sarà per questo estesa a tutto il territorio comunale, diversamente da quella “discreta” del POC che opera sui soli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, la cui realizzazione è collocata nel quinquennio di vigenza.

Il POC infatti stabilisce con lo spazio del Piano un rapporto, fortemente mutuato dal Programma pluriennale di attuazione, di correlazione tra il sistema delle domande del mercato, delle proposte imprenditoriali e delle convenienze pubbliche (obiettivi programmatici legati alla realizzazione di opere infrastrutturali, di parti specifiche del sistema insediativo, di interventi nell'edilizia abitativa o produttiva a supporto degli obiettivi generali dell'Amministrazione, ecc.). Sicché il suo sistema normativo sarà fortemente orientato all'attuazione e all'esercizio della gestione delle azioni urbanistiche programmate per il quinquennio.

Il POC potrà anche essere una “successione di POC”, nella forma della variante al POC, che di volta in volta introduca, in un processo di costruzione continua dell'attuazione del Piano, aree o temi nuovi derivandoli dal quadro generale del PSC.

Il POC è pertanto configurato come uno strumento dinamico capace di occuparsi di volta in volta, non necessariamente in un quadro unico formato ritualmente ogni cinque anni, delle nuove aree insediative o delle opere infrastrutturali, dei servizi di interesse urbano o sovracomunale, o della realizzazione di interventi di valorizzazione ambientale.

Questa dinamicità lo rende non idoneo a contenere una disciplina ragionevolmente continua nel tempo, attinente alla regolamentazione della “città consolidata” e degli insediamenti esistenti nel rurale, che richiederà l'individuazione di forme e contenuti progettuali urbanistici diversificati.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio è uno strumento che invece, dovendo rispondere al principio di coerenza con il PSC, e conseguentemente anche con il PTCP, è chiamato a recepirne le disposizioni a carattere prescrittivo e ad approfondire e precisare i contenuti di indirizzo e di direttiva del PSC stesso.

Nel far ciò assume una configurazione nella quale sono distinguibili tre parti sostanziali interconnesse.

Una parte cartografica, che dettaglia sul territorio e articola i principi urbanistici del PSC, una parte normativa di tipo “urbanistico”, che definisce modi, forme, contenuti, parametri, prescrizioni delle trasformazioni edilizie e funzionali nei diversi ambiti e luoghi disegnati dalla cartografia, una parte più propriamente regolamentare edilizia che assorbe totalmente i contenuti del precedente Regolamento edilizio, conformandosi sostanzialmente in questo al Regolamento edilizio tipo emanato dalla Regione.

Competenze del RUE:

Il RUE, secondo la L.R. 20/2000, contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il regolamento contiene altresì 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. In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti.

Il RUE contiene inoltre:

- a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Le tematiche centrali del RUE:

Le tematiche centrali in funzione delle quali è stato sviluppato il RUE del comune di Castel San Giovanni, già indicate dal Documento Preliminare del PSC e poi consolidate nel PSC definitivo, sono riferite ai seguenti argomenti.

Tessuti urbani e riqualificazione edilizia

Il RUE classifica le aree all'interno degli ambiti urbani consolidati in rapporto alla funzione prevalente o al mix di usi consentiti, stabilendo per le diverse tipologie di tessuti urbani le norme per l'organizzazione funzionale e morfologica e per la sostenibilità ambientale che devono essere osservate negli interventi trasformativi.

Per quanto riguarda i tessuti residenziali, sono obiettivi del RUE il mantenimento ed il miglioramento della qualità edilizia, della dotazione di servizi pubblici e di servizi privati, della qualità degli spazi di relazione, della riduzione

dell'impatto generato dal sistema di attraversamento dei flussi veicolari e corrispondentemente della riqualificazione delle aree pubbliche che oggi ne sono maggiormente interessate.

Il RUE favorisce i processi di manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio, delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici, nell'ambito di regole e orientamenti che potranno anche essere integrate da appositi strumenti regolamentari o piani di settore (Piano del colore, Regolamento dell'arredo urbano, Regolamento del verde).

Il RUE classifica i tessuti residenziali diversificandoli tenuto conto della zonizzazione urbanistica del previgente PRG, dello stato di attuazione, delle funzioni effettivamente presenti, delle densità edilizie: gli interventi edilizi prevedono la manutenzione, l'adeguamento o la sostituzione dei volumi esistenti ed il completamento sulle aree parzialmente edificate o libere, attribuendo alle diverse zone indici di edificabilità coerenti con la morfologia dei tessuti edilizi e con il carico urbanistico complessivamente sostenibile dal sistema infrastrutturale.

Per quanto riguarda il territorio urbano (al di là dei perfezionamenti meramente tecnici e delle correzioni di errori materiali) i temi di più spiccata evidenza, che rientrano nelle competenze della cartografia del RUE, sono in primo luogo quelli relativi al sistema dei servizi, con riferimento particolare alle previsioni di PRG non ancora attuate e sulle quali quindi sono state effettuate le necessarie valutazioni circa la loro conferma o non conferma nel nuovo piano, nella consapevolezza della difficoltà di manovre espropriative o acquisitive a valori di mercato.

In particolare negli ambiti urbani consolidati distinguiamo:

- a) le parti già edificate e sostanzialmente sature o comunque conformi ad un assetto sedimentato e poco modificabile, parti per le quali occorrerà parlare di "manutenzione urbanistica" (mutuando il termine dal campo edilizio) ove non sono cioè da prevedersi interventi di riconfigurazione del tessuto e nelle quali prevarrà il mantenimento del carico urbanistico, delle tipologie e dei volumi esistenti (in ragione anche del livello di dotazioni presenti e della capacità del sistema delle reti). In quelli che sono definiti come ambiti urbani di manutenzione urbanistica è data poi possibilità di riconoscere le aree funzionalmente distinte per la residenza e per le microattività produttive, come espressione della volontà del mantenimento del mix funzionale che le caratterizza senza congelarle però in una attribuzione di ruoli territoriali strutturalmente e permanentemente definiti nel PSC;
- b) le parti di impianto meno recente con interclusi talora episodi di edilizia storica di un certo interesse ma nella assenza di un tessuto storico consistente, omogeneo e integro. Per tali parti si dovrà parlare di "conservazione qualitativa", vale a dire di un orientamento al recupero delle volumetrie esistenti anche quelle improprie o sottoutilizzate;
- c) le parti urbane, intercluse o ai margini del costruito, costituite da aree libere e lotti ineditati, nelle quali confermare l'edificabilità con i parametri già assegnati dal vigente PRG;
- d) le parti urbane a prevalente destinazione residenziale del previgente PRG interessate da strumenti attuativi approvati in corso di esecuzione, il cui completamento segue le regole già definite dalla pianificazione previgente³.

Nel tessuto residenziale degli ambiti consolidati, poste le premesse e le motivazioni di continuità della disciplina urbanistica (rispetto al PRG) pur nella necessaria evoluzione della norma, per ricomprendere e declinare efficacemente le nuove risposte alle esigenze di qualità urbanistica e sostenibilità ambientale, il disegno urbanistico del RUE e la normativa di supporto propongono una articolazione degli ambiti della città consolidata più semplice ed omogenea rispetto al previgente PRG.

Un discorso rilevante che attiene gli ambiti di manutenzione urbanistica e quelli di conservazione qualitativa è quello della promozione della riqualificazione edilizia, nel senso particolarmente del miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, ma non solo, entrando in gioco i temi della compatibilità ecologica, della bioarchitettura, della riqualificazione della scena urbana, obiettivi che richiedono realisticamente forme di incentivazione anche di natura volumetrica (in linea peraltro con gli orientamenti della recente legislazione regionale e nazionale).

A tale traguardo sono pertanto finalizzate le previsioni di eventuali nuove quote insediative nelle operazioni di saturazione di aree libere o parzialmente edificate e di densificazione/sostituzione in aree costruite con modalità urbanisticamente poco efficienti e tecnologicamente obsolete (vedi Allegato 5 in tema di bioedilizia).

La proposta è quella di operare in modo che il riconoscimento del diritto al raggiungimento della soglia massima di edificabilità, peraltro non lontana da quella massima di PRG (per non gravare il sistema delle reti infrastrutturali e delle dotazioni).

Poco rilevante appare invece il tema delle aree destinate dai PRG vigenti a servizi non ancora acquisite e da confermare nel nuovo strumento urbanistico e da acquisire con manovre perequative. Diverse delle previsioni di PRG non attuate vengono infatti stralciate in quanto il Comune dovrà tendere realisticamente nel futuro alla buona gestione dei servizi esistenti e non avrà risorse per l'impianto di significative nuove previsioni urbanistiche di servizi,

³ Appartengono invece alla gestione del POC le aree di espansione o trasformazione, espressamente previste in tal senso dal PSC, subordinate alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo non ancora formato e presentato all'Amministrazione comunale.

non potendo altresì mantenere i vincoli indennizzabili senza una concreta prospettiva di acquisizione. Le aree, fra quelle confermate, che sono collocate all'interno del territorio urbanizzato costituiscono per lo più entità molto modeste alle quali non potrà essere verosimilmente associata una significativa e autonoma capacità edificatoria perequativa (finalizzata a renderne possibile l'acquisizione gratuita) e dovranno perciò essere rese pubbliche direttamente con gli strumenti ordinari.

Per normare il sistema delle dotazioni territoriali esistenti il RUE non pone un problema, od obiettivo, di rigida definizione circa gli usi, la inderogabilità degli indici di utilizzazione fondiaria, la parametrizzazione degli interventi edilizi, in quanto l'Amministrazione può comunque intervenire con l'approvazione dei progetti di opere pubbliche in variante; si tratterà piuttosto di fornire riferimenti attendibili per la costruzione di progetti che avranno le loro specificità e di ammettere un percorso, tecnicamente motivato, che consenta di caratterizzare dimensionalmente e funzionalmente con una certa autonomia gli interventi da programmare.

I valori storici degli insediamenti

La città storica è stata normata in riferimento a principi informativi delle scelte che riguardano l'organizzazione per la qualità dello spazio pubblico. In particolare:

- lo spazio pubblico deve essere fruibile in maniera libera e sicura da parte di tutti i cittadini;
- il centro storico deve assumere in tutte le sue forme d'uso la capacità di trasmettere i suoi valori e deve essere sempre percepibile la sua qualità formale;
- tutti gli interventi di modificazione, anche temporanea, dello spazio pubblico devono perseguire la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici dell'insediamento;
- nella collocazione di oggetti nello spazio pubblico, deve essere privilegiato il metodo della coerenza e dell'unitarietà contro la casualità e la sciatteria, impedendo un eccessivo proliferare di oggetti o di messaggi visivi; va quindi evitato il sovrapporsi e l'affastellarsi degli oggetti anche quando si persegue l'obiettivo di ornare od abbellire la città per favorire la fruizione dello spazio delle relazioni e facilitare gli scambi commerciali;
- tutti gli oggetti, a meno di quelli restaurati, devono essere scelti tenendo conto che la semplicità di linee e la qualità del design devono essere alla base del giudizio d'ammissibilità, unitamente a verifiche circa la collaudata idoneità dei materiali, ai fini di una manutenzione facile e limitatamente onerosa.

La città storica è soggetta a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario e a ristabilire il valore delle aree degradate o rese incompatibili con il contesto a causa di interventi incongrui, al fine di ricomporre, promuovere e tutelare l'integrità di una area omogenea riconoscibile e di alto valore, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati, in attuazione degli obiettivi definiti dal PSC.

La struttura delle norme del RUE per i nuclei storici è impostata su una ricercata semplicità in quanto la disciplina del PRG vigente ha soprattutto necessità di essere integrata e precisata da applicazioni disciplinari di indirizzo e orientamento al "buon recupero", puntando alla riduzione dei casi che richiedano il piano particolareggiato e cercando al contempo di agire per la costruzione di progetti e di iniziative di riqualificazione e riuso di complessi in abbandono e/o degrado, operazioni queste che stanno oltre il regolamento e la norma, nel campo del reperimento di risorse, dell'individuazione di operatori economici interessati e di potenzialità di fruizione che il territorio possa offrire (sperimentando ad esempio, nei POC, formule di accreditamento edilizio spendibili in aree urbane appositamente individuate).

L'articolato del RUE che tratta della disciplina dei centri storici, o meglio, della città storica, è pertanto strutturato su una elementare classificazione dei valori storico architettonici testimoniali e delle aggregazioni di usi, tra loro compatibili, ammessi. La regolamentazione delle modalità di recupero (disciplina degli interventi sui singoli elementi costruttivi, architettonici, stilistici) avrà carattere di sufficiente generalità per ospitare al suo interno l'implementazione delle diversificazioni che potranno essere proposte da progetti edilizi di particolare qualità.

Il recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale

Il tema del recupero del patrimonio edilizio esistente assume importanza sia a motivo del perseguimento dell'obiettivo della minima occupazione di nuovi suoli agricoli, sia della conservazione e valorizzazione dei beni culturali e testimoniali che popolano il territorio.

A tal fine compete al RUE specificare ulteriormente questa politica.

Una attenzione particolare è dedicata a quegli episodi di aree residenziali che la precedente pianificazione ha disperso nel territorio rurale e che non fanno riferimento a quote di fisiologica crescita di nuclei frazionali: in tali casi il riconoscimento della prevalente vocazione rurale del territorio in cui sono inserite e l'esigenza di non costruire punti di appoggio ad ulteriori inserimenti insediativi comporta una pulizia anche formale del disegno.

Il territorio rurale

La disciplina degli interventi nel territorio rurale affronta due temi principali:

- a) il tema del recupero e della trasformabilità dei manufatti esistenti dismessi o in via di dismissione,

b) il tema della operatività delle aziende agricole e del relativo tessuto connettivo (trasformazione, commercializzazione, servizi).

Il primo dei due temi ha normalmente due possibili diversi approcci.

La prima di queste interpretazioni fa aggio su una certa diffusa retorica della “valorizzazione del patrimonio edilizio esistente” e della “presenza umana” sul territorio che sarebbe fautrice di processi manutentivi e di presidio: in realtà è buona cosa rimuovere dal discorso certe visualizzazioni ideali per affrontare seriamente i problemi della sostenibilità dell'insediamento diffuso e dell'onerosità del sistema delle infrastrutture e dei servizi collettivi che lo devono servire (sprawl - ovvero la città diffusa o dispersione urbana - è non solo la nuova costruzione, ma più in generale la diffusione della presenza urbana nel territorio rurale).

D'altra parte si deve realisticamente fare i conti con un pregresso (dei PRG) accondiscendente alla domanda di rendita o comunque di valorizzazione immobiliare, che ha indubbiamente sia un proprio mercato sia una propria forza caratterizzata dalla sua diffusione fra le categorie del mondo agricolo (meno facilmente additabile, a differenza dei fenomeni di rendita urbana, come “antagonista” delle politiche pubbliche).

In questa dialettica appare importante non introdurre elementi fuorvianti, quali la presunta negatività, rispetto alla “purezza” del paesaggio rurale, della presenza sul territorio dei contenitori fino a ieri essenziali per la produzione agricola (stalle, porcilaie, magazzini agricoli, ecc.) oggi dismessi o in dismissione o che, pur ancora funzionali, potrebbero un domani essere dismessi (e che comunque sono indissolubilmente legati all'esaurimento di un ciclo produttivo nel quale si esaurisce anche il valore d'uso dell'oggetto).

Non in questa logica sono da individuare gli edifici incongrui (o detrattori ambientali), la cui eliminazione e sostituzione con un paesaggio rurale ripristinato dovrà avere ragioni di necessità tali da essere riconosciuta di interesse pubblico e che saranno verosimilmente pochi e ben individuabili in base a criteri condivisi, che tengano conto del valore del paesaggio e della sua fragilità, della consistenza dell'insediamento e delle sue relazioni con il contesto. A tali principi, e non al riconoscimento di una rendita di posizione comunque sia, si ispirano peraltro la legge regionale e il PTCP.

La eliminazione dei detrattori, attraverso il riconoscimento di “bonus” o di “crediti edilizi” (ovviamente a carattere residenziale) è da prevedersi e da precisarsi in numeri e scelte localizzative nel RUE. Per il dimensionamento, estremamente contenuto, della compensazione edilizia alla rimozione delle strutture incongrue occorrerà individuare il giusto equilibrio tra la remunerazione dell'operazione, la disponibilità del sito ad ospitarla senza riprodurre le condizioni di impatto negativo che motiverebbero la demolizione della preesistente struttura e le limitanti regole proposte dalla normativa provinciale.

Essendo la casistica normalmente associata a contenitori dismessi dalla funzione agricola (stalle fienili, porcilaie, ecc.) e non risultando evidenze sul territorio comunale di Castel San Giovanni di particolare impatto paesaggistico che richiedano, comunque e a prescindere dagli usi in corso o potenziali, azioni di riqualificazione “d'imperio”, si rimanda la individuazione delle eventuali specifiche situazioni su cui intervenire alla fase della valutazione di istanze o segnalazioni formalizzate che documentino oltre alla situazione reale, le intenzioni e le prospettive delle proprietà o aziende interessate.

Sgomberato il campo da questo eventuale “equivoco” (che cioè tutti i manufatti di una certa tipologia di matrice industriale siano da rimuovere “a prescindere” e grazie a consistenti incentivi), il PSC e il RUE devono necessariamente individuare e classificare i beni culturali presenti sul territorio rurale, cui è consentito, in quanto riconosciuti “bene collettivo”, di generare nuovo “valore immobiliare” attraverso la potenzialità di nuovi carichi urbanistici, di tipo residenziale o altro, anche in territorio extraurbano (per i quali quindi la collettività accetta i costi sociali).

Tale carico urbanistico va preventivamente, anche se di massima, quantificato perché entri in un qualche modo, anche se affievolito (in ragione della sua probabilità attuativa), nel bilancio del piano: è quindi opportuno che le norme definiscano limiti e/o criteri di attribuzione a ciascuna tipologia edilizia del numero di unità abitative massimo ricavabili sulla base di un abaco dei tipi ricorrenti e della loro capacità di adattamento alle nuove funzioni.

Oltre alle due opposte categorie citate, quella dei detrattori ambientali e quella dei beni culturali, abbiamo la grande maggioranza degli edifici, connessi o non connessi con le attività agricole.

Tali tipologie di insediamenti dovrebbero continuare a servire le finalità per cui sono sorti o sono stati successivamente autorizzati o finalità ad esse assimilabili: si potrà consentire in qualche misura e in condizioni definite l'adeguamento delle unità abitative esistenti e la parziale riconversione di fabbricati agricoli per usi abitativi legati allo sdoppiamento dei nuclei familiari insediati impegnati in attività agricole ancorché marginali, ma si dovrà evitare la liberalizzazione della trasformabilità generalizzata ad uso abitativo del costruito esistente perché tale da innescare effetti che vanno tendenzialmente in senso antitetico a quello voluto della protezione del territorio.

Ciò che non pare più riproponibile è la classificazione del PRG attuale dei fabbricati presenti in territorio rurale, non funzionali all'attività agricola (i c.d. insediamenti extragricoli esterni), in rapporto alla operabilità su di essi di interventi di recupero e ampliamento, sia in quanto non si posseggono gli elementi tecnici ricongnitivi che hanno

presieduto alla originaria classificazione, sia in quanto la stessa non è aggiornata né risulta aggiornabile sulla base degli archivi comunali (pratiche di autorizzazione edilizia).

Nel RUE si propone pertanto la definizione delle tipologie edilizie e funzionali ricorrenti opportunamente normate nei gradi di trasformabilità edilizia e d'uso; a tale elenco si farà riferimento in sede di analisi dello stato di fatto allegato al progetto di intervento edilizio per la determinazione della categoria normativa da applicare.

Il tema della operatività dell'azienda agricola e delle strutture normative necessarie per la valutazione e soddisfazione dei suoi fabbisogni è declinato nella proposta del RUE in termini innovativi rispetto al PRG.

Si propone infatti di affiancare al criterio del rigido controllo attraverso i parametri di densità (mq/ha) in favore di un approccio di tipo prestazionale: vale a dire viene richiesto che l'azienda evidenzia in modo formale e tecnico la sua consistenza e la sua programmazione ed in base a ciò e sulla scorta di opportuni indicatori verrà valutata l'idoneità della richiesta di trasformazione edilizia al raggiungimento degli obiettivi fissati.

L'abolizione con la legge regionale 20 del Piano di sviluppo aziendale (PSA) dal panorama degli strumenti urbanistici attuativi e conseguentemente l'abrogazione della possibilità di deroga degli indici di piano ha reso più critico infatti il rapporto tra le esigenze della realtà produttiva e la norma urbanistica, tanto più in uno scenario di tendenziali profonde modificazioni dell'assetto del sistema aziendale.

Il RUE, in accordo con l'autonomia di gestione del territorio, introduce i "Programmi di riconversione ed ammodernamento dell'attività agricola (PRA)"

Con tale strumento si utilizzano, nella nuova norma di RUE, criteri di congruità piuttosto che vincoli dimensionali: presiederà a tal scopo alla verifica tecnica del Comune una specifica istruttoria, che solo in parte può essere affidata, per ragioni anche di competenza disciplinare, agli uffici di edilizia ed alle strutture comunali, richiedendo in più il coinvolgimento di una specifica competenza in materia agronomica, da strutturare ad hoc in rapporto alla dimensione dell'impegno, titolata ad emettere specifico parere (eventuali strutture esterne specializzate e fidelizzate, comunque non coinvolte professionalmente nei rapporti con il sistema produttivo locale).

Oltre una certa soglia minima, che consenta la sburocratizzazione di procedure di assenso di pratiche edilizie di modesta entità (costruzioni rurali minori, piccoli ampliamenti, ecc.) le domande di intervento saranno perciò accompagnate da una relazione tecnico economica che illustri il programma di riorganizzazione dell'azienda quantomeno nel medio periodo e ne illustri le esigenze di intervento edilizio.

Naturalmente i traguardi prestazionali saranno riferiti al raggiungimento non solo degli obiettivi economico produttivi, ma anche di quelli di sostenibilità ambientale (manutenzione del territorio, carichi inquinanti, risorse idriche ed energetiche) ed alla conservazione e fruizione paesaggistica (tutela delle colture tradizionali, percezione visiva, valorizzazione dei percorsi di fruizione), accompagnandosi ove occorra a convenzioni che fissino gli impegni assunti.

Le norme di RUE in tale materia diventano pertanto Linee Guida ed in quanto tali sono configurate come Allegato ed hanno valore di riferimento sia per la progettazione degli interventi sia per l'autorizzazione degli stessi, senza costituire vincoli cogenti nelle loro espressioni quantitative.

I requisiti di sostenibilità in edilizia

Le norme relative ai requisiti tecnici prestazionali delle costruzioni edilizie vengono assunte nella componente legata alla sostenibilità e alla efficienza energetica, alla luce della legislazione in materia e delle concrete esperienze operanti anche nel nostro territorio.

In particolare la norma propone, per interventi che affrontino con radicalità il recupero e l'ammodernamento delle costruzioni esistenti o nuove consistenti edificazioni, l'adeguamento a standard anche più elevati di quelli disposti come minimi dalla normativa regionale (facoltà che la stessa legge lascia alla pianificazione comunale).

Pare infatti un obiettivo serio quello di puntare nel settore delle costruzioni a misure che portino nel tempo ad una riduzione del trend di incremento dei fabbisogni energetici. L'innalzamento progressivo dello standard reale è peraltro un processo in atto che produce la rapida obsolescenza dei limiti fino a ieri ritenuti elevati. La nuova edilizia, per assicurarsi alti posizionamenti di mercato, già oggi produce a livelli di qualità superiore rispetto a quelli minimi.

Alcuni dei requisiti, sinora volontari, sono quindi dichiarati, nel nostro regolamento, obbligatori, senza una ricaduta gravosa sulla capacità realizzativa del settore e del mercato, in quanto si tratta di misure in buona parte già normalmente adottate. Così, ad esempio, merita considerare come standard di progetto obbligatori: buona parte dei dispositivi di contenimento dei consumi idrici interni (contatori individuali, economizzatori di flusso, selezione volume di scarico wc, ecc.), dispositivi di contenimento dei consumi e di abbattimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione esterna (cut-off, sistemi di controllo automatizzato intensità e spegnimento), dispositivi di ventilazione meccanica controllata, ecc.

In una logica più ampia, si ritiene che l'incentivazione economica attraverso la riduzione della quantità di oneri di urbanizzazione secondaria, praticata da alcuni Comuni (ma, occorre sottolineare, in una fase che era ancora iniziale e sperimentativa, che tende ora a concludersi per lasciare posto a prassi più consolidate e a varietà di più ampie soluzioni tecnologiche offerte dal mercato) non debba essere la leva, quantomeno l'unica, di promozione di un'edilizia sostenibile.

Appare superfluo considerare poi, come tali incentivazioni per poter essere economicamente apprezzabili, si riflettano pesantemente sui gettiti di entrata della finanza comunale, proiettata in futuro in una dimensione economica sempre più problematica.

In alternativa si è proposta una strategia con la quale l'elevazione dei limiti di qualità sia condizione per poter beneficiare della capacità edificatoria massima sostenibile definita per i diversi ambiti del piano, edificabilità che viene invece progressivamente ridotta per gli interventi che non conseguano tali livelli di prestazione. Un tale principio trova applicazione sia negli ambiti della trasformazione sia negli ambiti della città consolidata. L'obiezione che si tratti di una compressione di diritti edificatori già istituiti con il PRG è da ritenersi superata dalla considerazione che i temi ambientali, quelli della sostenibilità e del contenimento dei consumi investono non solo le nuove previsioni insediative ma anche le azioni di riqualificazione e di saturazione della città esistente ed è opportuna e ben motivata la prospettiva di raggiungere obiettivi di sostenibilità (apprezzabili a scala territoriale ampia) senza per questo dover offrire come incentivo l'incremento significativo di carichi insediativi (che a loro volta potrebbero aggravare le condizioni di sostenibilità).

Dalle modalità di applicazione di tali meccanismi incentivanti dovrà essere comunque espunta nella normalità degli interventi ogni parvenza di discrezionalità, con affidamento a parametri oggettivi e a procedure certificative affidate a competenze qualificate esterne e indipendenti (verosimilmente occorrerà investire di responsabilità in primo luogo la figura professionale garante della corretta messa in opera delle soluzioni tecniche attinenti i requisiti di sostenibilità previsti in progetto).

Il tema della sostenibilità dell'intervento ipotizzato alla scala edilizia è declinato anche nei confronti dell'ambiente e richiede un strumento, semplice ma tecnico, della valutazione della compatibilità che il RUE prevede con applicazione alle casistiche sotto riportate.

Ove l'insediamento di un uso o la realizzazione di un intervento siano condizionati a verifica di sostenibilità, per gli specifici fattori d'impatto indicati nelle norme d'Ambito, dovrà essere garantito l'assolvimento delle condizioni di sostenibilità da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico illustrativa che accompagna il progetto di intervento, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole componenti, le specifiche soluzioni adottate.

Gli Allegati al RUE

Con la redazione degli Allegati al RUE si è perseguita la duplice finalità di:

- approfondire aspetti sulla qualità degli interventi ritenuti strategici, ma carenti o totalmente mancanti nell'attuale apparato normativo;
- ordinare e raccogliere in una sorta di testo unico quelle norme e regolamenti esistenti e già attivi, ma che essendo staccati dal testo principale all'interno di atti amministrativi autonomi o distribuiti in modo disomogeneo al suo interno, risultano poco comprensibili all'utilizzatore finale e di difficile applicabilità da parte degli uffici comunali competenti.

Insieme a questa attività di riordino si è proceduto ad una loro rilettura critica ed aggiornamento rispetto alla normativa più recente, con l'obiettivo di dare maggiore organicità a documenti che sono in gran parte il frutto di una discontinua stratificazione all'interno delle norme principali vigenti.

Gli incentivi previsti dal RUE:

Il RUE prevede una serie di incentivi, sia di carattere edilizio sia di carattere economico, in funzione della progettazione dell'opera edilizia, articolati in varie parti del Regolamento come illustrato di seguito.

Articolo 23/III: Processo edilizio:

L'elevazione dei limiti di qualità edilizia è condizione per poter beneficiare della capacità edificatoria massima sostenibile definita per i diversi ambiti del RUE e del POC. Un tale principio trova applicazione sia negli ambiti della trasformazione sia negli ambiti della città consolidata.

Le premialità volumetriche sono così quantificate e articolate nel caso degli interventi sugli edifici esistenti:

Premialità volumetrica	Obiettivi di riqualificazione
+15%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 "Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche"
+2%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 8 "Uso razionale delle risorse idriche"
+3%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 9 "Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione"
+5%	Adeguamento sismico
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana (rispetto dei requisiti di cui agli artt. 24/II e 25/II)

Sono invece così commisurati nel caso di interventi di nuova edificazione:

Premialità volumetrica	Obiettivi di riqualificazione
+10%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 "Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche"
+2%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 8 "Uso razionale delle risorse idriche"
+3%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 9 "Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione"
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana (rispetto dei requisiti di cui agli artt. 24/II e 25/II)

Tali diverse specifiche forme di incentivo volumetrico sono cumulabili, anche con interventi realizzati in momenti successivi.

Per gli Ambiti soggetti a Riqualificazione Urbana, vengono previsti i seguenti incentivi, dagli articoli da 38/IV a 42/IV:

Da Articolo 38/IV ad Articolo 42/IV:

Viene assegnato un incentivo volumetrico pari al 10% parametrato ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- ▶ promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- ▶ realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- ▶ incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
- ▶ promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- ▶ assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
- ▶ realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- ▶ recupero ai fini abitativi delle volumetrie esistenti anche per ERS.

Articolo 71/IV: Patrimonio edilizio extraurbano (PPEx):

Per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto stradale, quando per essi sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica è sempre ammesso il trasferimento volumetrico esistente in area immediatamente esterna a tale fascia di rispetto, con incremento del 40% della Superficie Utile Lorda (Sul), e rispettando gli allineamenti con gli eventuali edifici preesistenti.

Inoltre, al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, per garantire l'efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, e di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento volumetrico in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto, con un incremento del 35% della Sul esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti e la destinazione d'uso originaria ed il ripristino delle terreno all'uso originario.

Articolo 72/V: locali accessori per gioco bimbi o di uso condominiale:

Entro determinate caratteristiche dimensionali, costruttive e tipologiche, non concorrono alla determinazione della superficie utile dell'intervento.

Articolo 17/VI: Controllo, manutenzione e rimozione di coperture e manufatti in amianto:

Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal presente regolamento, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.

Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.

In relazione agli interventi di cui ai capoversi precedenti, il Comune può deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento.

Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di

metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

Allegato 5: Modalità di incentivazione della bioedilizia:

Sconto fino al 50% del totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria per il completo rispetto di tutti i requisiti bioclimatici volontari.

Se, sulla base della tabella di cui all'articolo 4 dell'Allegato, si rispettano i requisiti bioclimatici volontari necessari per ottenere almeno lo sconto del 30% degli oneri U2, è possibile accedere ai seguenti incentivi volumetrici:

- a) l'esclusione dal calcolo della Superficie Utile, ai fini edilizi, degli spessori realizzati per esigenze di isolamento termico nei muri esterni per la parte eccedente le dimensioni minime di 30 cm e fino a 50 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm e fino a 45 cm complessivi;
- b) l'esclusione dal calcolo dei volumi edificatori, in ottemperanza agli indici di fabbricabilità vigenti, dei volumi inerenti la parte di muratura realizzata per esigenze di isolamento termico, i volumi da scomputare si ottengono moltiplicando lo spessore di muratura eccedente i 30 cm per il perimetro dell'edificio misurato in posizione mediana rispetto alla muratura da scorporare a cui si aggiungono i volumi calcolati moltiplicando lo spessore dei solai eccedenti i 20 cm per la superficie del solaio medesimo;
- c) l'esclusione, ai fini del calcolo dei volumi edificatori e della Superficie Utile, dei volumi tecnici e delle superfici inerenti le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti).
- d) l'esclusione dal computo della Superficie Utile delle serre solari orientate e realizzate secondo le indicazioni fornite nella definizione all'interno del Glossario di cui all'Allegato 5/3, che non determinino la creazione di nuovi locali d'abitazione, non consentano la presenza continuativa di persone e che non eccedono il 10% della Superficie Utile dell'unità immobiliare a cui servono (nella relazione tecnica si dovrà documentare e certificare l'adozione di tale tecnologia).

In ogni caso, anche nell'ipotesi di non adesione ai Requisiti Volontari di cui al presente Allegato, sono concessi i seguenti incentivi edilizi:

- a) Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi edilizi a quanto previsto dal RUE, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- b) Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi edilizi a quanto previsto dal RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
- c) Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

Vengono concessi ulteriori incentivi economici per gli interventi edilizi che utilizzano criteri di bioedilizia.

Tali criteri sono indicati all'Allegato 5/2.

Gli incentivi economici di bioedilizia sono aggiuntivi ed indipendenti rispetto a quelli di edilizia bioclimatica ed ecosostenibile relativi al rispetto dei requisiti volontari.

L'entità dello sconto sul contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria è pari al 50% del contributo stesso ed è praticabile nell'ipotesi che l'intervento edilizio soddisfi almeno il 50% dei criteri di bioedilizia indicati nella check-list riportata nell'Allegato 5/2 per le voci di cui:

- a) all'analisi del contesto ai fini ambientali;
- b) all'analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati.

Allegato 9: Disciplina del contributo di costruzione:

Ambiti da riqualificare:

Gli interventi edilizi inseriti nel RUE relativi agli ambiti da riqualificare ARU, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

Superamento delle barriere architettoniche:

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n. 236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

Attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali:

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

Smaltimento delle coperture in amianto:

Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal presente regolamento, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.

Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.

In relazione agli interventi di cui ai capoversi precedenti, il Comune può deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento.

Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

Tematiche innovative del RUE:

Il RUE affronta e disciplina tutta una serie di tematiche decisamente innovative ed originali, quali, ad esempio:

- il trasferimento dei diritti edificatori (art. 18/I);
- le condizioni di ammissibilità urbanistica degli usi in relazione agli impatti (art. 43/I);
- le dotazioni di parcheggi correlati agli usi (art. 44/I);
- la progettazione plurisensoriale del verde pubblico (art. 8/II);
- l'approccio prestazionale esteso anche allo spazio aperto pubblico e ad uso pubblico (Parte II – Titolo I);
- gli orti urbani (art. 10/II);
- gli spazi pubblici fruibili in territorio rurale (art. 11/II);
- illuminazione stradale. standard prestazionali riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico (art. 12/II);
- illuminazione di arredo urbano (art. 13/II);
- impianti di cogenerazione e di teleriscaldamento (art. 21/II);
- l'approccio prestazionale esteso anche alle interfacce tra edifici e spazio pubblico aperto (art. 24/II);
- l'approccio prestazionale esteso anche alle aggregazioni tra edifici (art. 25/II);
- l'approccio prestazionale esteso anche agli edifici di interesse storico-architettonico e di interesse documentale (art. 27/II);

- la disciplina di tutela degli elementi puntuali di interesse storico e documentale (art. 28/II);
- le prescrizioni e le modalità di intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra (art. 29/II);
- le prescrizioni e le modalità di intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata (art. 30/II);
- le prescrizioni e le modalità di intervento per l'edilizia ordinaria recente totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali (art. 31/II);
- le forme di coinvolgimento dei cittadini sulla pianificazione urbanistica (art. 3/III);
- la disciplina dei concorsi di urbanistica ed architettura (art. 5/III);
- la disciplina di tutela degli insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (art. 11/III);
- la disciplina della Valutazione di sostenibilità ambientale (VAS) (art. 16/III);
- la disciplina della perequazione urbanistica (art. 17/III);
- la disciplina dei programmi di riconversione ed ammodernamento dell'attività agricola (art. 19/III);
- la disciplina dell'autorizzazione semplificata (art. 40/III);
- la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica semplificata (art. 44/III);
- le modalità di determinazione del campione di opere edilizie da sottoporre a verifica obbligatoria (art. 46/III);
- la disciplina del fascicolo del fabbricato (art. 59/III);
- la disciplina del piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta terre e rocce da scavo (art. 60/III);
- la disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali (art. 67/III);
- le misure di tutela per gli edifici liberty e decò (art. 23/IV);
- le misure di tutela e disciplina del patrimonio edilizio extraurbano (art. 71/IV);
- gli indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione dei piccioni e le misure contro la penetrazione di animali nocivi negli edifici;
- la tutela delle facciate e degli elementi di pregio (art. 30/V);
- la disciplina dei dehors (art. 40/V);
- la salvaguardia e la formazione del verde (art. 45/V);
- l'inedificabilità dei terreni interessati da incendi (art. 47/V);
- la bioingegneria (art. 48/V);
- la prevenzione dei danni alle superfici architettoniche, ovvero il vandalismo grafico (art. 53/V);
- gli indirizzi di arredabilità (art. 60/V);
- la definizione dei servizi indispensabili negli edifici (art. 61/V);
- la disciplina dei locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale (art. 72/V);
- la disciplina del codice ecografico del fabbricato (art. 78/V);
- la definizione delle tipologie di comignoli raccomandati in centro storico e nel territorio rurale (art. 86/V);
- le prescrizioni per il risparmio idrico (art. 93/V);
- la domotica (art. 97/V);
- le caratteristiche architettoniche degli edifici nel territorio rurale (art. 99/V);
- la disciplina delle serre e dei tunnel-serra (art. 104/V);
- la disciplina edilizia delle attività agrituristiche (art. 105/V);
- la disciplina dei parchi didattici in territorio rurale (art. 106/V);
- la disciplina delle dotazioni e degli spazi minimi ed organizzazione distributiva dei luoghi di lavoro (art. 121/V);
- la disciplina delle case famiglia (art. 125/V);
- la disciplina per affittacamere, locande, case per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico ed attività di bed and breakfast (art. 126/V);
- la disciplina delle abitazioni collettive (art. 127/V);
- la disciplina dei campi nomadi (art. 128/V);
- la disciplina cimiteriale e dei cimiteri per animali d'affezione (art. 130/V);
- la disciplina dei call o phone center ed internet point (art. 134/V);
- la disciplina delle ludoteche (art. 135/V);
- la disciplina del certificato di idoneità alloggiativa (art. 3/VI);
- la disciplina relativa allo smaltimento dell'amianto (art. 17/VI);
- la riduzione delle emissioni climateranti (art. 20/VI).

Sintesi degli obiettivi e dei metodi del modello normativo del RUE:

Obiettivo chiarezza:

- Il RUE cura la distinzione dei temi di progetto da quelli di vincolo;
- Il RUE cura la distinzione dei contenuti normativi prescrittivi (corpo normativo) da quelli tecnici regolamentari e di indirizzo (Allegati);

- Il RUE assicura univocità di riferimenti tra cartografia, legenda e articolato;
- Il RUE ricerca nella sua parte normativa urbanistica l'uso di un lessico essenziale, limitando per quanto possibile l'uso delle concatenazioni normative.

Obiettivo semplificazione:

- Il RUE riarticola le “vecchie” zone omogenee e le sottozone residenziali e produttive del previgente PRG, in ambiti accorpando tipologie artificiosamente moltiplicate dal PRG;
- Il RUE rivede la disciplina dei nuclei storici verificando e normando i valori piuttosto che i tipi di intervento, le compatibilità alle trasformazioni piuttosto che le tipologie edilizie;
- Il RUE riconosce attraverso la formulazione di criteri di intervento la responsabilità e la tensione alla qualità del progetto e il ruolo non burocratico della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio;

Obiettivo qualità edilizia:

- Il RUE assegna incentivi volumetrici agli interventi sugli edifici esistenti da riadeguare;
- Il RUE assegna incentivi volumetrici agli interventi di nuova costruzione che perseguano risultati di qualità;

Obiettivo qualità del paesaggio:

- Il RUE identifica normativamente e prestazionalmente aree di protezione degli insediamenti storici e del territorio rurale nella forma di aree di integrazione, ovvero di scenari definiti da coni di visuale ampi ed estesi;
- Il RUE individua alcuni varchi insediativi nello sviluppo dell'insediamento urbano da riservare alla percezione del paesaggio ed alla continuità dei corridoi ecologici;
- Il RUE disciplina gli elementi vegetazionali di pregio isolati o in filare;
- Il RUE richiede interventi di dotazione ecologica ambientale agli interventi edificatori in territorio rurale;

Obiettivo responsabilizzazione negli interventi agricoli:

- Il RUE distingue gli interventi in territorio agricolo funzionali ad aziende la cui attività sia direttamente legata al fondo da quelle che non hanno connessione diretta con un fondo;
- Il RUE richiede la formazione del Piano aziendale per interventi di trasformazione significativi, da formarsi sulla base di Linee Guida piuttosto che di rigidi parametri, nel rispetto comunque di standard regionali e nell'attribuzione di competenze valutative del soggetto tecnico delegato all'istruttoria;
- Il RUE demanda all'attuazione diretta, a semplice controllo dello SUE, la maggior parte degli interventi edilizi di piccola consistenza e privi di impatto territoriale.

Obiettivo sostenibilità:

- Il RUE richiede verifiche di sostenibilità nel caso di richieste di trasformazioni che possono incidere significativamente su componenti ambientali sensibili,
- Il RUE stabilisce dei requisiti di compatibilità edilizia e di compatibilità ambientale nel caso delle trasformazioni funzionali dei contenitori dismessi in zona agricola