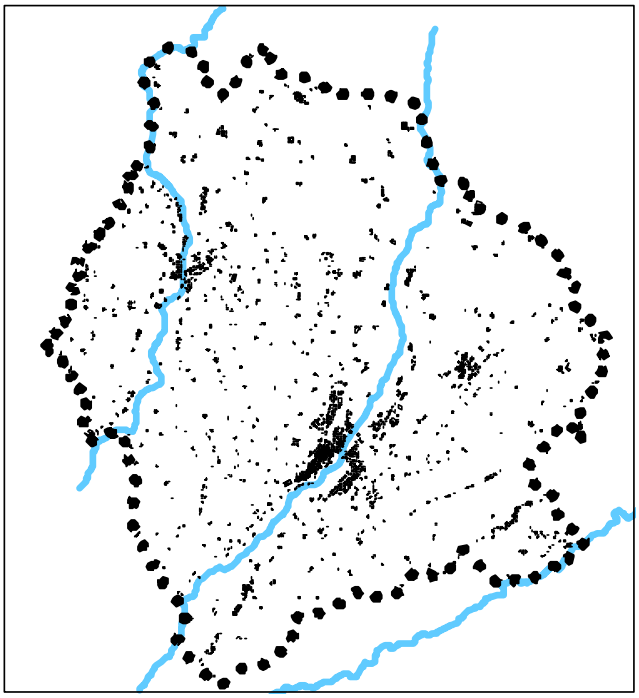
Regione Emilia-Romagna

Provincia di Piacenza

PSC - POC - RUE

Comune di Castell'Arquato



REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Redazione:

GIANFRANCO PAGLIETTINI

LUCA PAGLIETTINI

Elena Maestri, Daniela Olzi, Mina Rossi

Adozione C.C. n. 3 del 7/01/2004

Approvazione C.C. n. 22 del 26/04/04

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RUE1

Aprile 2004

PREMESSA

Come già accennato nella Relazione Illustrativa del PSC, il RUE costituisce lo strumento urbanistico più pervasivo dal punto di vista della attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie.
Esso è infatti strumento complesso in quanto

- "contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonchè 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, nonchè la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano".

Quindi il RUE costituisce 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 (traffico, classificazione acustica, colore, verde pubblico e privato, commercio, protezione civile, ecc.) da integrare man mano che essi vengono predisposti
- le norme igienico-sanitarie attinenti alla materia edilizia.

Un testo complesso, ma utile, in quanto consente da una parte di portare a coerenza una pluralità di strumenti regolamentari, la cui differente impostazione e data di formazione rendono spesso non coincidenti o contraddittori. Dall'altra consente una più agevole e compiuta consultazione ed applicazione, ed anche un più mirato aggiornamento.

Ma il RUE presenta un'altra 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.

Altro aspetto di importanza non trascurabile è quello della procedura di approvazione assegnata al RUE dalla LUR, che appartiene interamente alla potestà comunale e che si risolve in un tempo breve, tra i due e i tre mesi. Ciò che consente un continuo e agile aggiornamento di questo strumento alle esigenze che via via possano emergere nel tempo.

L'assetto urbanistico previsto dal RUE

Compito del RUE è quello di tradurre cartograficamente e normativamente le direttive strutturali del PSC relative agli oggetti di propria competenza. Con una libertà progettuale che deve comunque esprimersi all'interno di limiti abbastanza definiti dagli elaborati cartografici e normativi del PSC.

Negli ambiti consolidati, il RUE approfondisce la classificazione del PSC, individuando le densità in riferimento a quelle preesistenti, le aree da destinare a verde privato per mantenere e migliorare la qualità ambientale del sistema insediativo, così come individua le aree inedificate che devono essere assoggettate a specifica normativa e che costituiscono riferimento per la verifica del dimensionamento complessivo stabilito dal PSC.

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

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

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

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

Il dimensionamento del RUE

La Relazione Illustrativa del PSC individua in 252.000 mc il dimensionamento residenziale dei prossimi 20 anni.

Il RUE, vedi tabella del dimensionamento residenziale, conferma (in riduzione rispetto al PRG vigente) una superficie di aree libere edificabili di mq 80.524, con una potenzialità volumetrica pari a mc 77.142.

La verifica di coerenza ai limiti posti dal PSC deve però tenere conto di altri due fattori:

- degli interventi che il PSC prevede siano attuati attraverso POC, che risultano pari a 135.173 mc;
- degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che può ragionevolmente essere stimato nel 40% degli edifici attualmente in disuso nel territorio rurale; quindi (alloggi potenziali 210:0,4 x 400 mc) 33.600 mc.

Per un totale complessivo di 245.915 mc, che si colloca all'interno delle indicazioni del PSC.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Ambiti per nuovi insediamenti

				St	Vol.
R1	PUA	Capoluogo	Resid.	**66.081**	**33.041**
R2	PUA	Capoluogo	Resid.	**61.820**	**30.910**
R3	PUA	Vigolo Marchese	Resid.	**25.907**	**12.954**
R4	PUA	Villa San Lorenzo sud	Resid.	**25.581**	**12.791**
R5	PUA	Villa San Lorenzo nord	Resid.	**3.565**	**1.783**
		TOTALE		**182.954**	**91.478**
T1	PUA	Capoluogo	Res. in parte	**17.971**	**7.066**

Ambiti per nuovi insediamenti (Lottizzazioni in corso)

	STRUM	LOCALIZZAZIONE	USO	St tot	Vol. tot	Vol. residuo	Sl
RC1	PUA	Lottizz. Manfiora II - Crocetta	Resid.	**18.847**	**14.415**	**13.147**	**4.382**
RC2	PUA	Lottizz. Manfiora - Crocetta	Resid.	**15.610**	**12.477**	**7.092**	**2.364**
RC3	PUA	Lottizz. Crocetta	Resid.	**4.377**	**3.222**	**971**	**324**
RC4	PUA	Lottizzazione Marconi - Capoluogo	Resid.	**6.615**	**5.953**	**2.890**	**963**
RC5	PUA	Lottizzazione S. Antonio	Resid.	**29.940**	**22.455**	**12.529**	**4.176**
TOTALE						**36.629**	

Totale vol. residenziale nuovi ambiti **135.173**

Aree libere in ambiti urbani consolidati

	St tot	Vol
Tipo 1	**70.862**	**70.862**
Tipo 2	**9.662**	**6.280**
TOTALE	**80.524**	**77.142**

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

Ambiti specializzati per nuove attività produttive

	STRUM.	LOCALIZZAZIONE	USO	St	Sl
P1	PUA	Capoluogo	Prod.	**82.800**	**28.980**
P2	PUA	Capoluogo	Prod.	**11.970**	**3.500**
P3	PUA	Vigolo Marchese	Prod.	**31.297**	**10.954**
		TOTALE		**126.067**	**43.434**

Aree libere in ambiti specializzati per attività produttive esistenti

		Lotti liberi		**17.323**	**10.394**

Le stesse considerazioni valgono per il settore produttivo. Il RUE infatti (vedi tabella sul dimensionamento produttivo) conferma 17.323 mq di aree libere, mentre gli interventi che il PSC assegna al POC si estendono per 126.067 mq. Per una dimensione complessiva di 143.390 mq, pari ad una Superficie utile lorda totale di 53.828 mq.
Anche questa dimensione appare coerente alle indicazioni del PSC, che prevede di creare posti di lavoro per almeno il 50% della popolazione attiva pendolare nel settore secondario.
Tenendo conto infatti di una tipologia costituita in assoluta prevalenza di piccole aziende, e considerando lo standard che oggi normalmente si rileva, di 3 addetti/1000 mq di Sl, si ottiene una dimensione potenziale di 171 addetti.

Le dotazioni territoriali
Il PSC stabilisce una dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi non inferiore a mq 50/abitante effettivo e potenziale, oltre agli standard stabiliti dalla LUR per le funzioni diverse dalla residenza. Queste ultime, sono prescritte per ogni nuovo intervento dalle Norme di Attuazione,

La dimensione di 50 mq/abitante, nettamente superiore ai minimi di legge è definita dal PSC per tenere conto della popolazione turistica che interessa il territorio, così come del tessuto non residenziale esistente. Dimensione comunque che deve essere assunta come un valore minimo, da superare proprio anche nell'obiettivo di proporre al turismo (prevalentemente giornaliero) condizioni di accoglienza che sviluppino, nel tempo, permanenze più stabili degli ospiti.
A fronte dei 4.755 abitanti considerati (esistenti + potenziali) il fabbisogno di aree sarebbe pari a mq 237.750.
Dimensione che viene nettamente superata dalle previsioni complessive (RUE + aree soggette a POC), come si legge nella tabella delle dotazioni territoriali allegate.
Si tratta di complessivi mq 304.114 cui si dovrà aggiungere una quota degli oltre 110.000 mq dei Poli funzionali per lo sport: quella cioè che sarà attuata in assoluta prevalenza per iniziativa pubblica (di cui oltre 15.000 mq, appunto di proprietà pubblica, sono già inseriti nel presente POC).

DOTAZIONI TERRITORIALI

		Esistenti	Da acquisire	Da Ambiti
Standard di interesse comunale				
Verde pubblico esistente		**74.171**		
Verde pubblico di progetto			**7.947**	**71.381**
Verde attrezzato per lo sport esistente		**41.301**		
Attr. scolastiche dell'obbligo esistenti		**7.595**		
Attr. scolastiche dell'obbligo di progetto				**8.097**
Attr. comuni socio-assistenziali esistenti		**1.545**		
Attr. comuni socioculturali esistenti		**4.955**		
Attr. comuni socio-amministrative esistenti		**607**		
Attr. Religiose e parrochiali esistenti		**17.979**		
Parcheggi esistenti				
	U1	**13.791**		
	U2	**13.239**		
Parcheggi di progetto				
	U1		**13.071**	**12.299**
	U2			**16.136**
TOTALE Standard di interesse comunale		**175.183**	**21.018**	**107.913**

Altre di interesse generale e comunale				
Attr. per la sicurezza esistenti		**2.111**		
Servizi tecnici e tecnologici esistenti				
	Cimitero	**17.073**		
	Depuratore	**4.556**		
	Acquedotto	**1.040**		
	Metano	**425**		
	Poste	**1.112**		
Servizi tecnici e tecnologici di progetto			**10.997**	
TOTALE altre attr. di interesse comunale		**26.317**	**10.997**	

Polo funzionale per lo sport	F1	**85.386**		
	F2	**30.791**		
TOTALE		**116.177**		