

Summer School

Cesenatico, 17-18-19 settembre 2009

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel sistema di pianificazione riformato dell'Emilia Romagna

“I CONTENUTI DEL RUE NELLA L.R. 20/2000”

Relazione: Guido Leoni

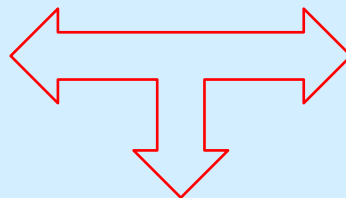
Oggetto della Relazione:

- **Illustrazione dei contenuti del RUE secondo i vari articoli della L.R. 20/2000**
(con le modifiche introdotte dalla L.R. 6/2009: “Governo e riqualificazione solidale del territorio”).
- **Richiami al RUE nella L.R. 21/2002**
(Disciplina generale dell’edilizia).

Apparato normativo degli Strumenti Urbanistici Comunali:

PSC

CARTOGRAFIA E NORME DI PSC



RUE

NORME E CARTOGRAFIA
(integra le disposizioni delle Norme di PSC)

Contemporanea Elaborazione ed **Adozione** (art. 43)

POC

Individua e **disciplina interventi** di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio (cinque anni)

(es. il POC contiene per gli ambiti di intervento: destinazioni d'uso, indici, disciplina ERS, ...)

Riferimenti articoli RUE (L.R.20/2000):

Capo III - Pianificazione Urbanistica Comunale
Sezione I - Strumenti della Pianificazione Urbanistica Comunale (PSC, POC, RUE)

Art. 29 Regolamento Urbanistico ed Edilizio (contenuti)

Art. 33 Procedimento di approvazione del RUE

Competenze del RUE relativamente:

AMBITI URBANI	<ul style="list-style-type: none">• Ambiti Urbani Consolidati (art. A-10)• Ambiti specializzati per attività produttive (art. A-13; A-14bis)
TERRITORIO RURALE	<ul style="list-style-type: none">• Territorio rurale (art. A-16)• Interventi non connessi all'attività agricola (art. A-21)• Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)• Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)• Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)
CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	(art. A-26)
PEREQUAZIONE URBANISTICA	(art. 7)

Elaborati costitutivi del RUE (Prassi):

Norme, Cartografia, Allegati – Regolamenti (verde, energetico, qualità urbana, ...)

RUE (art. 29 comma 1)

Contiene le Norme attinenti

- **Attività di costruzione;**
- **Trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie;**
- **Norme igieniche di interesse edilizio;**
- **Disciplina:**
 - **Elementi architettonici ed urbanistici;**
 - **Spazi verdi e altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano (premesse per la "Qualità Urbana").**

RUE (art. 29 comma 2)

In conformità alle previsioni di PSC, stabilisce la Disciplina Generale relativa ai seguenti interventi:

- a) Le trasformazioni **negli ambiti consolidati** (all'interno del territorio urbanizzato definito dal PSC – art. A-10) e **nel territorio rurale**(art. A-16);
- 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 norma in vigore;*
- c) Gli interventi negli **ambiti specializzati per attività produttive esistenti** (comma 6 dell'art. A-13).

RUE (art. 29 commi 3-4-5)

comma 3

Gli interventi di RUE non sono soggetti al POC e sono **attuati attraverso intervento diretto (PdC-DIA).**

comma 4

Il RUE contiene inoltre:

- **La disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.**
- **Le modalità di calcolo delle Monetizzazioni delle Dotazioni Territoriali.**

comma 5

Il RUE è valido a tempo indeterminato.

Procedimento di approvazione del RUE (art. 33)

- Adozione e deposito per 60 giorni;
- Dopo 60 giorni: Esame Osservazioni;
- **Il Comune** decide sulle Osservazioni e **Approva il RUE**;
- *Il RUE approvato è trasmesso alla Provincia e alla Regione e depositato presso il Comune;*
- **La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione**;
- *Il Comune da notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale;*
- Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione del BUR;
- **Salvaguardia (art. 12):** a decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale e urbanistica.

Procedimento di approvazione del RUE con cartografia (artt. 29 c.2 bis – 33 c.4 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** (art. 29 c.2 bis).”*
 - *Il RUE è adottato e approvato con il Procedimento previsto dal POC (art. 33 c.4 bis).*
-
- *“Contemporaneamente al deposito, **il POC** viene trasmesso alla **Provincia** la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, **può formulare riserve** relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.”*
 - *“Nei sessanta giorni successivi alla scadenza dei sessanta giorni di deposito, **il Consiglio Comunale** decide in merito alle osservazioni presentate, **adeguа il piano alle riserve formulate** ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate **ed approva il piano.**”*

Competenze del RUE negli “Ambiti” di PSC

Ambiti Urbani Consolidati (AUC) (art. A-10)

- **Gli “AUC” sono le parti totalmente o parzialmente edificate con continuità**, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di Riqualficazione (in tale caso definiti dal PSC: Ambiti di Riqualficazione).
- **Compito del PSC:**
 - individuare il perimetro;
 - Indicare le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale.
- **Compito del RUE:**
 - **disciplinare le trasformazioni edilizie e le funzioni ammissibili.**

Competenze del RUE negli “Ambiti” di PSC

Ambiti Specializzati per Attività produttive (art. A-13; A-14bis)

Il RUE disciplina nelle aree produttive esistenti:

- Intervento di completamento, modificazione funzionale, ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici (indici, standard, etc ...).
- Attuazione attraverso intervento diretto.

Art. A14bis – Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive

*Per attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato: sono consentiti interventi di ampliamento e di ristrutturazione **in Variante agli strumenti urbanistici vigenti** attraverso esito positivo di Conferenza dei Servizi con Provincia ed Enti competenti (Procedura semplificata di Variante).*

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Pianificazione del Territorio Rurale (art. A-16)

Il RUE disciplina gli interventi:

- di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- di nuova costruzione per le esigenze delle aziende agricole;
- di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici;
- di recupero per funzioni non connesse con l'agricoltura (si veda successivo art. A-21).

NOTA: (art. A-21)

“La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse e nei limiti di quanto disposto” per le Aree e gli Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico, ad alta vocazione produttiva agricola, ambiti agricoli periurbani.”

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Interventi non connessi all'attività agricola (art. A-21)

“Il RUE disciplina il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.”

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Interventi non connessi all'attività agricola (art. A-21)

Il RUE, nel disciplinare il recupero di tali edifici, si conforma ai seguenti principi:

- Per edifici a Restauro Conservativo
 - Rispetto della disciplina per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale-testimoniale.
- Per edifici con originaria funzione abitativa
 - È ammesso il **recupero ai fini residenziali** non connesso con attività agricola.
- Per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa
 - È consentito il **recupero compatibile** con le caratteristiche tipologiche e gli usi ecocompatibili con il contesto ambientale.
- Per edifici con caratteristiche tali da non consentire i precedenti interventi di riuso
 - Può essere prevista la **demolizione di manufatti** esistenti e **la costruzione** di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso **in aree appositamente individuate**.
- **Ampliamenti** e sopraelevazioni da realizzare in **un'unica unità immobiliare**
- Interventi di recupero subordinato all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi
- È comunque escluso il recupero di tettoie, baracche...

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Interventi non connessi all'attività agricola (art. A-21)

Il RUE può subordinare interventi di recupero e ampliamento alla stipula di una **Convenzione** per la realizzazione delle infrastrutture e servizi o opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area, in luogo dei Contributi di Concessione.

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Ambiti agricoli di Valore Paesaggistico (art. A-18)

Il RUE disciplina la promozione di:

- Interventi edilizi per attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, servizi ambientali, ricreativi, tempo libero, agriturismo).
- Recupero del patrimonio edilizio esistente (**priorità**).

Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Ambiti agricoli Periurbani (art. A-20)

Il RUE disciplina la promozione di:

- **Interventi edilizi per attività integrative del reddito agricolo dirette a:**
 - Soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero.
 - Miglioramento della qualità urbana (con dotazioni ecologiche – art. A-25 – e servizi ambientali).
 - Attuazione con intervento diretto.
- **Recupero del patrimonio edilizio esistente (priorità).**

Il POC disciplina la realizzazione degli interventi con accordo con i privati (Art. 18).

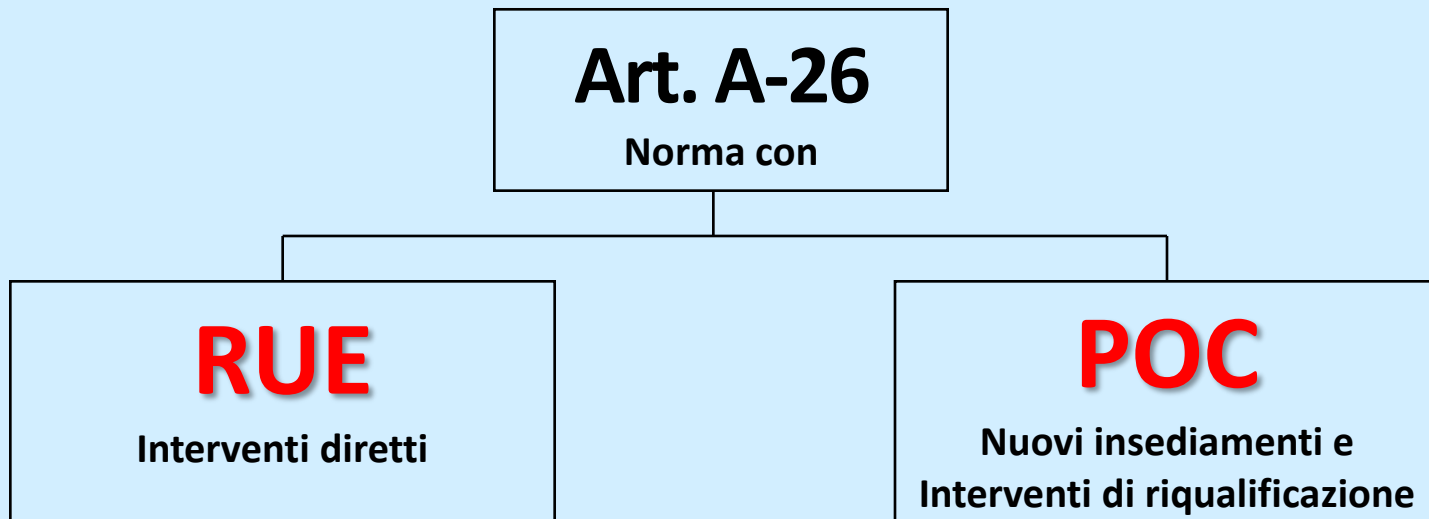
Competenze del RUE nel Territorio Rurale

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)

- **Per gli edifici aziendali esistenti sono ammessi** interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento.
- **La nuova costruzione** di edifici aziendali e ad uso residenziale, funzionali alla produzione, **è ammessa solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento** (previsti da strumenti di pianificazione di settore o normativa comunitaria).

Concorso alla realizzazione delle **Dotazioni Territoriali** (art. A-26)

comma 1 I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (**ERS** normata art.li A-6bis; A-6ter)



Concorso alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali (art. A-26)

RUE

comma 3 **Regola** gli obblighi per le trasformazioni da attuare con **intervento diretto non soggetto al POC** (AUC, Territorio rurale, patrimonio edilizio esistente, Centro Storico, Attività produttive esistenti)

comma 7 **Può regolamentare la monetizzazione** delle aree in luogo alla cessione delle aree per le Dotazioni Territoriali, nelle ipotesi di:

- a) attuazione di dotazioni territoriali minime nell'ambito interessato;
- b) impossibilità di reperire quantità minima su spazi idonei all'interno del Comparto;
- c) esiguità quota area da cedere.

Art. A-6ter - Prevede la Monetizzazione delle aree e alloggi ERS

comma 10 **Disciplina:**

- il calcolo del valore delle aree da monetizzare;
- la cessione e l'attuazione delle Dotazioni Territoriali al di fuori del Comparto d'intervento (rapporto con Perequazione esterna ai Comparti).

Perequazione urbanistica (art. 7 comma 4)

“Il RUE stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC”.

Stretta connessione con il PSC (importanza della contestuale adozione) e premessa per il POC e il PUA.

(attuazione in forma unitaria degli interventi di trasformazione)

Elaborati costitutivi del RUE (PRASSI)

NORME

Esempio di Titoli:

- Disposizioni generali
- Definizioni e requisiti per l'attuazione degli insediamenti
- Titoli abilitativi (procedure e adempimenti)
- Disciplina del Territorio rurale
- Disciplina dei Sistemi insediativi (storici, ambiti urbanizzati e urbanizzabili)
- Disciplina della Qualità degli interventi
- Requisiti tecnici ed igienici delle opere edilizie:
Requisiti cogenti e volontari

ALLEGATI- REGOLAMENTI

Esempi:

- Verde
- Energetico
- Fognatura e depurazione
- Impianti telecomunicazioni e telefonia mobile
- Acustico
- Qualità spazi pubblici
- Distributori carburanti

CARTOGRAFIA

Scala 1:2000

L.R. 31/2002

R.U.E.

Commissione per la qualità architettonica e del Paesaggio, definisce:
composizione, modalità di nomina, eventuali competenze (art. 3)

DIA, definisce:

- gli elaborati progettuali
- modalità di esposizione del cartello di cantiere
- modalità di controllo in merito all'asseverazione (artt. 10-11)

PdC, definisce:

- gli elaborati progettuali
- termini di rilascio raddoppiati per i progetti particolarmente complessi
- Può disciplinare autonomamente il procedimento di rilascio (fermi 60 gg.) (art. 13)
- modalità di controllo delle opere eseguite (art. 17)

Certificato di conformità edilizia, individua: “modalità per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento e ai diversi ambiti del territorio”

L.R. 31/2002

R.U.E.

Il RUE ed i piani urbanistici, individuano nei diversi ambiti del territorio comunale **le destinazioni d'uso compatibili degli immobili** (Ruolo della Cartografia) (art. 26)

Requisiti delle opere
edilizie
(art. 33)

Cogenti

Volontari

Soluzioni conformi

In adeguamento agli atti di
indirizzo e coordinamento
(art. 34)

- Prima Fase applicazione deliberazioni G.R. (1995-2000-2001) hanno valore "limitatamente all'individuazione dei requisiti e al loro campo di applicazione".
- Adeguamento del RUE, entro 6 mesi dalla pubblicazione degli Atti di indirizzo.

Apparato Normativo degli Strumenti Urbanistici Comunali

