



Comune di  
Vezzano sul Crostolo

Sindaco  
Mauro Bigi  
Funzionario all'Urbanistica  
Angelo Dallasta

Progettisti:  
Arch. Ugo Baldini  
CAIRE Urbanistica

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Gruppo di progettazione:  
Ugo Baldini  
Giampiero Lupatelli  
Raffaello Bevivino

Collaboratori:  
Giulio Saturni  
Massimo Scaglione  
Edy Zatta



Adozione

*Delibera di C.C. n. 2 del  
27/02/2012*

Approvazione

# RUE





## INDICE

1. IL RUE NELLA LEGGE REGIONALE	Pag.	2
1.1 Procedure di formazione del RUE	"	2
1.2 Rapporti del RUE con il PSC e con il POC	"	2
1.3 Competenze del RUE	"	4
2. LE TEMATICHE CENTRALI DEL RUE DI VEZZANO	"	5
2.1 Tessuti urbani e riqualificazione edilizia	"	5
2.2 I valori storici degli insediamenti	"	5
2.3 Lo sviluppo delle applicazioni paesaggistiche	"	6
2.4 Il recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale	"	6
2.5 Il dimensionamento residenziale	"	7
3. L'APPARATO CARTOGRAFICO DEL RUE	"	9
3.1 La perimetrazione del territorio urbanizzato	"	9
3.2 Gli insediamenti storici	"	9
3.3 La disciplina particolareggiata dei nuclei storici	"	10
3.4 Gli insediamenti storici isolati	"	11
3.5 Gli ambiti urbani consolidati	"	12
3.5 Le zone di recupero	"	13
4. L'APPARATO NORMATIVO DEL RUE	"	14
4.1 La struttura e l'articolazione delle norme	"	14
4.2 L'equilibrio tra esigenze diverse di semplificazione e completezza, di duttilità e precisione	"	15
4.3 L'insediamento storico	"	16
4.4 La disciplina all'interno degli ambiti urbani consolidati	"	16
4.5 Il territorio rurale	"	18
4.6 La disciplina degli interventi agricoli	"	21
4.7 I requisiti di sostenibilità in edilizia	"	22
4.8 I vincoli	"	24
5. SINTESI DEGLI OBIETTIVI E DEI METODI DEL MODELLO NORMATIVO DEL RUE	"	27





## **1. IL RUE NELLA LEGGE REGIONALE**

### ***1.1- Procedure di formazione del RUE***

Il Comune di Vezzano sul Crostolo contestualmente alla formazione del PSC ha provveduto alla elaborazione del Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) i cui contenuti e procedimenti di formazione sono disciplinati dall'art. 29 della L.R. n. 20/2000.

Secondo quanto stabilito dall'art. 33 della medesima legge il Comune adotta il RUE e procede al suo deposito presso la propria sede per la libera consultazione per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Contestualmente al deposito il Comune trasmette il RUE alla Provincia che provvede entro 60 giorni a formulare eventuali 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. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.

Il Comune decide sulle osservazioni presentate e adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il RUE. Il medesimo procedimento si applica anche per le modifiche al RUE.

Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso suddetto. Ogni modifica del RUE comporta l'obbligo della sua redazione in forma di testo coordinato.

### ***1.2- 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 invece 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 (RUE) è uno strumento che, 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 che assorbe totalmente i contenuti del precedente Regolamento edilizio, conformandosi sostanzialmente in questo al Regolamento edilizio tipo emanato dalla Regione.

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.

### ***1.2- 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.



## 2. LE TEMATICHE CENTRALI DEL RUE DI VEZZANO

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

### 2.1 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 vigente 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.

### 2.2 I valori storici degli insediamenti

Le norme del PRG vigente per le zone storiche costituiscono un'applicazione separata dal contesto, sia dal punto di vista formale (sono un corpo autonomo, anche per collocazione e numerazione dei relativi articoli), sia dal punto di vista dei contenuti (sono, ad esempio, riportate differenti definizioni – superficie utile, tipi di intervento, ecc. – già contenute in altra parte delle norme), sia dal punto di vista delle procedure previste (ad esempio con riferimento alle modalità di presentazione del progetto edilizio).

E' stato necessario perciò riportare ad unitarietà il corpo normativo, verificare la coerenza delle definizioni con la nuova legislazione regionale e con gli atti di indirizzo tecnico, accertare l'elenco delle zone storiche





rispetto al PTCP, riunire in un unico articolo eventuali indirizzi circa le modalità tecniche del recupero, valutare con la adeguatezza delle classificazioni relative ad alcuni immobili presenti nelle zone storiche.

Mentre gli insediamenti storici di valore architettonico isolati sono stati oggetto di un'indagine specifica e puntuale in sede di formazione del Quadro conoscitivo del PSC; viceversa per la identificazione e classificazione dei beni testimoniali occorre far riferimento al PRG ed all'indagine di verifica espletata nell'ambito del Quadro Conoscitivo.

### **2.3 Lo sviluppo delle applicazioni paesaggistiche**

Le tematiche paesaggistiche acquisiscono grande peso nella redazione degli strumenti urbanistici del comune di Vezzano e attengono tutto il territorio sia urbano che rurale. In particolare, oltre alle aree di cui il Documento preliminare del PSC segnala le esigenze di riqualificazione urbanistica, da risolvere nell'ambito dei POC, si è estesa l'attenzione a tutto il territorio comunale, ed in specifico a quello rurale che ne rappresenta la maggiore componente, non solo in termini di estensione geografica, ma anche e soprattutto di percezione e fruizione.

In particolare il RUE definisce, sotto questo profilo, gli ambiti di discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi, gli elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo, gli obblighi di realizzazione di elementi di dotazione e di manutenzione ambientale ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale.

### **2.4 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<sup>1</sup>.

A tal fine compete al RUE specificare ulteriormente questa politica stabilendo se si tratta di un obiettivo da conseguire all'interno della disciplina vigente o attraverso una sua modifica, valutando le forme incentivanti messe in atto e la sostenibilità complessiva della manovra.

Il PRG vigente individua gli edifici presenti in territorio rurale e recuperabili ad usi urbani (A1c), normandone le modalità all'art. V.2.03, e gli edifici recuperabili ad usi urbani senza incremento di volume (A1z), art. V.2.14. Tali edifici sono complessivamente 233, di cui 187 classificati A1c, in prevalenza si tratta di edifici riconosciuti come residenze d'impianto sia storico che recente.

Tale individuazione corrisponde ad un impegno richiesto alla pianificazione urbanistica dalla LR 47/78 per la classificazione del patrimonio edilizio in territorio rurale con l'obiettivo principale (anche se non unico) di marcare anche cartograficamente il confine tra usi agricoli ed usi extragricoli. Tale operazione però

---

<sup>1</sup> A pag. 38 della relazione del Documento Preliminare si dice: "Una parte significativa dei contenuti dimensionali del PSC troverà risposta nel recupero degli insediamenti esistenti e all'interno dei complessi edilizi non più funzionali all'attività agricola, secondo modalità e criteri ulteriormente specificati dal RUE".



quando non sia strutturata adeguatamente e seguita da un processo continuo di aggiornamento produce risultati di rapida obsolescenza e inservibilità alla gestione ordinaria come anche alla pianificazione urbanistica successiva, moltiplicandone i costi.

Ne consegue che la classificazione ed identificazione cartografica del PRG non viene riproposta, affidando viceversa al modello normativo la definizione delle modalità di accertamento delle tipologie edilizie e funzionali conformi a suscettività di trasformazione edilizia e di recupero definite.

## 2.1 Il dimensionamento residenziale

Il PSC e il RUE perseguono una politica di minima occupazione di nuove aree agricole<sup>2</sup>; l'obiettivo del recupero e dell'addensamento, verificato con le caratteristiche dei tessuti e la consistenza e tipologia dell'edilizia esistente, e confrontato con le misure di incentivazione per la ecosostenibilità e la sicurezza antisismica, è coordinato e reso coerente con le misure per la qualità paesaggistica, sulla base di una rilettura della città consolidata da questi punti di vista. La ridefinizione dei tessuti urbani risponde a questo obiettivo.

Gli ambiti urbani consolidati partecipano alla formazione della capacità insediativa teorica del PSC in termini sia di offerta di aree libere edificabili, sia di potenziale incremento di insediamenti esistenti su aree parzialmente edificate, sia di possibile trasformazione di destinazione d'uso di insediamenti esistenti.

Le aree in completamento edificatorio (lotti liberi a destinazione residenziale del previgente PRG che vengono confermati) misurano complessivamente oltre 38.000 mq e sono in grado di consentire un'edificazione di 14.800 mq di SU corrispondenti (assunto un rapporto medio di SU per unità abitativa di 90 mq) a 164 alloggi.

Il Documento Preliminare del PSC assegna al RUE la facoltà di individuare una potenzialità di 250 nuovi alloggi nel centro capoluogo e nelle frazioni<sup>3</sup>

Nel dimensionamento residenziale suddetto non rientrano, in quanto non programmabili in termini quantitativi definiti, pur essendo oggetto di monitoraggio da parte del Comune:

- l'edilizia abitativa agricola finalizzata alla conduzione delle attività agricole;
- l'edilizia residenziale strettamente pertinente le attività produttive, artigianali, alberghiere, commerciali e, come tale, ubicata in zone urbanistiche specificamente destinate a tali funzioni;

<sup>2</sup> A pag. 52 della relazione del Documento Preliminare si dice con riferimento al dimensionamento residenziale del piano: "150 della nuova potenzialità residenziale verrà collocata all'interno degli Ambiti urbani consolidati, rimandando al Regolamento Urbanistico ed Edilizio l'individuazione puntuale delle aree interessate e la loro pianificazione di dettaglio"

<sup>3</sup> "Allo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione delle aree in condizioni di degrado, con il nuovo piano strutturale si propone di introdurre potenzialità edificatorie di tipo residenziale per ulteriori 250 abitanti teorici, così suddivisibili:

- 100 all'interno degli Ambiti consolidati e di riqualificazione del capoluogo, da individuarsi in relazione all'insediarsi di nove funzioni terziarie e di servizio;
- 150 della nuova potenzialità residenziale verrà collocata all'interno degli Ambiti urbani e rurali consolidati del sistema frazionale, rimandando alla Regolamento Urbanistico ed Edilizio l'individuazione puntuale delle aree interessate e la loro pianificazione di dettaglio."



- le unità abitative ricavabili attraverso interventi ordinari di ristrutturazione, ampliamento o trasformazione d'uso consentiti dalle norme di RUE sui fabbricati esistenti.

Occorre però considerare che il PSC opera una manovra, non già prevista nel Documento Preliminare, finalizzata alla individuazione di una nuova area in ambito urbano (a Sedrio), per la delocalizzazione di previsioni indiative del PRG valutate incongrue (zona il Poggio), per l'acquisizione di aree per servizi locali. La capacità insediativa assegnata dal PSC a tal aree andrà ad assorbire parte della potenzialità residua (250-164) e pertanto non viene assegnata dal RUE.



### 3. L'APPARATO CARTOGRAFICO DEL RUE

Gli elaborati cartografici del RUE sono costituiti da una serie di 3 tavole, in cui è ripartito il territorio comunale, previste per la stampa in scala 1/5.000, che rappresentano le discipline particolareggiate degli insediamenti.

Tale cartografia è stata elaborata sulla nuova base cartografica prodotta e resa disponibile al Comune dalla Provincia in ragione dell'accordo sottoscritto dal Comune stesso.

Tale cartografia costituisce il nuovo supporto per la pianificazione comunale a livello regionale: consente perciò di rapportarsi del tutto coerentemente alle basi dati territoriali delle Amministrazioni che tale cartografia hanno adottato come loro supporto (Regione, Provincia, altri Enti).

La prima attività svolta è stata quella di ricondurre la classificazione del PRG al linguaggio del RUE con la costruzione di una tabella di conversione dell'ampia articolazione (52 zone di PRG) alla definizione di ambiti territoriali secondo il lessico della L.R. 20/2000.

Per la trasformazione cartografica del Piano ci si è avvalsi del disegno dello schema di assetto territoriale del Documento Preliminare del PSC, poi assunto nel PSC definitivo: il RUE risulta in tal modo perfettamente congruente col PSC.

#### ***3.1 La perimetrazione del territorio urbanizzato***

Su tale base è stata "appoggiata" la perimetrazione del territorio urbanizzato, come definita dal PRG vigente apportando le modifiche conseguenti ad una rilettura delle urbanizzazioni realizzate successivamente alla adozione del PRG. Si sono proposte inoltre alcune rettificazioni per adattare il limite ai confini di zone urbane classificate dal piano regolatore, in modo da assicurare, dove coerente, l'identità del confine col limite del territorio rurale (senza tuttavia comprendere situazioni di edificazione debordanti i limiti di zonizzazione del Piano, la cui coerenza dovrà essere oggetto di verifica da parte degli uffici comunali).

Con questa operazione si sono effettuate anche alcune individuazioni di nuove aree urbanizzate, come nel caso del nucleo di Villa, a motivo della consistenza da esso raggiunta non più assimilabile all'insediamento sparso e viceversa si sono operate sottrazioni, come nel caso del nucleo di Casola Canossa, al cui rilievo storico non corrisponde una struttura insediativa apprezzabile.

#### ***3.2 Gli insediamenti storici***

Per l'identificazione dei beni storici il RUE si è avvalso dell'indagine appositamente effettuata nel Quadro Conoscitivo che ha portato al riconoscimento degli edifici e complessi di valore storico architettonico. In relazione ad alcuni di essi l'indagine stessa propone l'individuazione di aree di rispetto, definendone anche le possibili geometrie in termini ben precisi, finalizzate alla conservazione della percezione. In



alcuni casi particolarmente per complessi isolati e posti in posizione dominante si è ritenuto di dover estenderla per cogliere le complessive relazioni delle emergenze con il territorio circostante. Ciò non basterà evidentemente ad assicurarne in modo assoluto la salvaguardia: alla tutela sono pertanto stati affiancati indirizzi di comportamento ovvero consigli di “buone pratiche” cui dovranno ispirarsi tanto la progettazione degli interventi edilizi quanto il giudizio della Commissione Qualità sui progetti presentati.

In diversi casi il patrimonio, abbandonato o comunque non più utilizzato, volge comunque al degrado: occorrono volontà e stimoli per sollecitare interventi di recupero e riqualificazione. E' necessario interrogarsi cosa si può fare anche al di là dello strumento urbanistico per favorire il raggiungimento di tale obiettivo, volgendo l'attenzione non solo all'opzione tradizionale della conversione residenziale extragricola dei volumi ma anche alle opportunità di inserimento nei settori dell'offerta ricettiva e ristorativa appropriata a questo territorio (agriturismi, B&B, ristoratori, ostelli, case per ferie, ecc.) e dell'inserimento in circuiti di valorizzazione turistica.

### ***3.3 La disciplina particolareggiata dei nuclei storici***

Per quanto riguarda i nuclei storici, confermati nel loro numero e perimetrazione, si è utilizzata come base la cartografia che era già del PRG (ridisegno semplificato di mappe catastali), con qualche aggiornamento dello stato di fatto<sup>4</sup>, ricomposta in scala di visualizzazione più ridotta sostanzialmente come fosse un Atlante cartografico allegato alle norme.

La cartografia del PRG vigente per i nuclei storici si articola in due classificazioni: le tipologie edilizie e i tipi di intervento. Per quanto attiene le tipologie, la norma del PRG vigente non contiene apprezzabili distinzioni legate alle specifiche tipologie. Anche a motivo di ciò viene sostituita nel RUE con una classificazione della coerenza dell'impianto edilizio con classi aggregate di destinazioni d'uso:

- funzioni residenziali e compatibili,
- funzioni di servizio agricolo o di accessorio alla residenza,
- funzioni di servizio.

Per quanto riguarda i tipi di intervento, si è deciso di sostituire alle tipologie degli interventi la classificazione dei valori, cui corrispondono comportamenti progettuali alla scala dell'intervento edilizio che fanno riferimento a definizioni di tipi di intervento unificati (nel PRG vigente si hanno infatti definizioni diverse per gli interventi nei nuclei storici da quelli relative ai medesimi interventi fuori dai nuclei storici) e omogenei a quelli della legislazione regionale. Ciò ha comportato naturalmente la modifica della legenda.

Il recepimento poi dell'indagine dell'arch. Cervi sugli insediamenti di valore storico architettonico ha comportato diverse modifiche della classificazione.

---

<sup>4</sup> Ai fini dell'aggiornamento dello stato di fatto, si è proceduto in maniera speditiva con un confronto con l'ortofoto 2000 e con sopralluoghi locali.



La classificazione di progetto fa allora riferimento ai valori dei beni (giudizio normativamente non sindacabile) piuttosto che alle categorie di intervento (cui possono essere assegnati margini di variazione in rapporto ad esempio alle trasformazioni già operate).

L'articolazione dei valori è la seguente:

- edifici di interesse storico architettonico (fonte indagine Cervi),
- edifici di interesse storico tipologico (fonte principale: edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo A e B del PRG e verifica sul posto),
- edifici di interesse storico testimoniale (fonte principale: verifica sul posto),
- edifici privi di interesse storico (fonte principale: verifica sul posto).

L'attenzione alle preesistenze storiche non deve comunque ridurre l'attenzione ai fenomeni di più recente crescita insediativa proprio intorno ad alcuni di tali nuclei, verificatasi talora in modo non ordinato e non proporzionato all'impianto originario. Ciò, particolarmente riconoscibile negli insediamenti tra La Vecchia e Montalto dove diversi interventi eseguiti o programmati stanno alterando il profilo insediativo di questa parte suggestiva di territorio, ha indotto ad estendere le perimetrazioni delle aree di tutela percettiva degli insediamenti storici.

### ***3.4 Gli insediamenti storici isolati***

Per quanto riguarda gli edifici di interesse storico esterni ai nuclei storici, sono articolati nelle seguenti categorie:

- edifici di interesse storico architettonico (fonte indagine Cervi),
- edifici di interesse storico tipologico (fonte principale: edifici soggetti a restauro scientifico A3 e a restauro e risanamento conservativo A4 del PRG),
- edifici di interesse storico testimoniale (fonte principale: edifici soggetti a ristrutturazione con vincolo parziale R5 e a ristrutturazione con vincolo tipologico R5a del PRG).

La cartografia del RUE individua i beni storici minori per differenza tra la classificazione degli edifici di valore storico presenti nel vigente PRG e quelli di interesse storico architettonico. Non sono riportate le classificazioni presenti nel PRG attribuite a fabbricati in territorio rurale recuperabili ad uso civile ("C") e a fabbricati in territorio rurale recuperabili ad uso civile senza incremento volumetrico ("Z"). In merito a tale classificazione decade l'opportunità del mantenimento in ragione della mancanza di documentazione tecnica che ha presieduto a suo tempo a tale operazione e in ragione delle difficoltà di aggiornamento delle informazioni attinenti tali edifici, anche solo in via amministrativa (permessi di costruire rilasciati e DIA).



### ***3.5 Gli ambiti urbani consolidati***

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.

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 così conformata:

- Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa, aree di impianto non recente caratterizzate dalla presenza discontinua di edifici di interesse storico, da conservare e riqualificare nel loro insieme ovvero da aree a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico: è previsto il mantenimento della volumetria esistente, con possibilità di aumento all'interno di questa delle superfici utili;
- Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica, si tratta di tessuti, costituenti la maggior parte degli ambiti urbani consolidati, rappresentati da aree edificate a prevalente destinazione residenziale, considerabili sature, a meno di azioni per il miglioramento energetico, sismico, qualitativo cui corrispondano esigenze o premialità in termini di ampliamento dei volumi esistenti;
- Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio, aree non edificate intercluse a tessuti urbanizzati già destinate dal PRG previgente a completamento residenziale e confermate;
- Sub-ambiti urbani di insediamento produttivo artigianale, aree edificate con significativa presenza di attività produttive artigianali intercluse nel tessuto urbano, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità, non costituenti tuttavia ambiti da considerarsi specializzati, nelle quali consentire processi di adeguamento funzionale e di miglioramento ambientale delle aziende esistenti;
- Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione, aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE.
- Aree di verde privato inedificate.

Si è poi proposto di non riprodurre le disposizioni delle schede specifiche particolarmente orientate alla qualità paesaggistica degli inserimenti edilizi, ritenendo di poter meglio incidere, nel quadro della finalità prioritaria citata, intervenendo sulla qualità del progetto edilizio piuttosto che sulla metrica della norma.



### ***3.5 Le zone di recupero***

Una particolare considerazione va fatta a proposito delle aree soggette a piano di recupero nel PRG vigente: a meno di quelle incluse nel centro capoluogo, alcune di quelle in contesto rurale paiono riferirsi a realtà difficilmente inquadrabili in questa tipologia di strumento tanto più in quanto il PRG prevede il Piano di recupero come strumento di attuazione esteso a tutto l'ambito, a fronte di evidenti difficoltà operative in tal senso (frammentazione proprietaria, valori fondiari e immobiliari lontani da quelli delle aree urbane, situazioni di utilizzo o non uso estremamente differenziate); ne è testimonianza la sostanziale non applicazione, per effetto anche del fatto che la norma urbanistica consente spazi di intervento diretto sufficientemente ampi. Per tale ordine di motivi alcune di queste zone non sono state riproposte e comunque l'attuazione di quelle confermate non viene subordinata alla formazione di strumenti urbanistici attuativi.





#### 4. L'APPARATO NORMATIVO DEL RUE

Fin dalla prima ricognizione effettuata, all'avvio della redazione del RUE, con l'Ufficio Tecnico sulle problematiche gestionali delle norme del PRG vigente, sono emerse indicazioni consolidate poi nelle valutazioni della componente politico amministrativa sull'impronta da dare all'apparato normativo. Nel confronto con le disposizioni della pianificazione sovraordinata e dall'applicazione concreta sul territorio in esame sono emersi i temi rilevanti poi sviluppati nella redazione del RUE.

In particolare si è trattato di definire:

- a) la struttura e l'articolazione delle norme,
- b) l'equilibrio tra le diverse esigenze di semplificazione e completezza, di duttilità e precisione.

Per quanto riguarda la disciplina degli ambiti territoriali e ambientali, l'istruttoria effettuata anche in sede di discussione del PSC ha portato a valutazioni importanti rispetto ai seguenti temi:

- c) l'insediamento storico,
- d) il territorio urbano consolidato,
- e) il territorio rurale,
- f) i requisiti di sostenibilità in edilizia.

##### ***4.1 La struttura e l'articolazione delle norme***

La costruzione delle norme del RUE è sempre un'operazione di rottura rispetto al passato e di rinuncia a parti significative di un sistema consolidato: non si può pertanto pensare di salvaguardare lo status quo normativo, che anzi da diversi punti di vista richiede importanti manovre correttive per raggiungere i nuovi obiettivi del piano, che fanno riferimento alla qualità urbana, alla sostenibilità ambientale, al contenimento dello sprawl, al recupero di naturalità del territorio rurale.

La norma del RUE proposta, pur confrontandosi dialetticamente con gli apparati normativi della pianificazione vigente, nella sostanza e nella forma è del tutto e necessariamente innovativa.

Nella forma l'apparato normativo del RUE si presenta con un corpo di disposizioni urbanistiche, un corpo di disposizioni di natura regolamentare edilizia e con degli allegati che principalmente richiamano la legislazione vigente e le normative sovraordinate.

Nella **parte urbanistica** si ritrovano le disposizioni che fanno riferimento alla classificazione del territorio (in ambiti, infrastrutture, insediamenti, ecc.) ed hanno quindi un collegamento diretto con la cartografia del RUE. Appartengono a questa prima parte anche il riferimento alle norme del PSC sui vincoli territoriali per disposizioni vigenti di legge, del PTCP o di altri strumenti di pianificazione.



Nella seconda parte del corpo normativo sono riportate le **norme edilizie** "regolamentari", quelle che tradizionalmente appartenevano al Regolamento edilizio, quali la disciplina delle trasformazioni e degli usi del suolo, i procedimenti edilizi, le sanzioni, ecc.

La collocazione negli **Allegati** delle disposizioni di legge o di specificazione tecnica corrisponde all'obiettivo di mantenere visibilmente distinte le parti il cui adeguamento nel tempo potrà seguire percorsi e procedure semplificati in quanto si tratta di:

- a) disposizioni di fonte regionale non legislativa (delibere, atti di coordinamento tecnico, per il cui recepimento – in una logica di semplificazione procedurale - non dovrebbe auspicabilmente essere necessaria una variante allo strumento urbanistico), quali i Requisiti tecnici prestazionali cogenti, le Definizioni, la Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi;
- b) disposizioni di fonte e competenza comunale aventi natura regolamentare, quali i Requisiti tecnici prestazionali specifici per la sostenibilità energetica e ambientale;
- c) disposizioni di fonte e competenza comunale aventi valore di indirizzo e coordinamento, di supporto alla operatività di organi tecnici consultivi dell'Amministrazione comunale, quali le Linee Guida per la valutazione degli interventi funzionali all'esercizio delle attività agricole.

Per la variazione e l'integrazione di tali atti di specificazione tecnica si ritiene possa essere sufficiente una deliberazione del Consiglio comunale, previo parere dell'organo consultivo tecnico.

#### ***4.2 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).

### **4.3 L'insediamento storico**

La struttura delle norme del RUE per i nuclei storici è impostata su una ricercata semplicità in quanto è già stato sottolineato<sup>5</sup> come la disciplina del PRG vigente abbia 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 (fortunatamente non molti), 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'articolo del RUE che tratta della disciplina dei centri storici 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.

### **4.4 La disciplina all'interno degli ambiti urbani consolidati**

La disciplina del RUE per gli ambiti urbani consolidati si muove sulle linee già chiaramente tracciate dal Documento Preliminare del PSC che riconosce nel suo Schema di assetto territoriale differenze significative nelle varie parti della città in ragione delle politiche di conservazione, manutenzione, trasformazione legate ai caratteri che esse esprimono.

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

<sup>5</sup> Nella presentazione tematica sui Beni culturali in sede di Conferenza di pianificazione per il PSC del 17/10/2011



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, denominate "**ambiti di completamento edificatorio**";
- 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 previgente<sup>6</sup>.

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.

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), consegua dall'ottenimento delle condizioni qualitativamente più elevate del prodotto edilizio, nei termini sopraindicati, e operando progressivamente in riduzione dell'indice edificatorio premiale, nei casi di assenza dei requisiti di qualità proposti dalla norma.

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**. A tal fine si adotta una strategia diversificata:

---

<sup>6</sup> Appartengono invece alla gestione del POC le aree di espansione o trasformazione subordinate alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo non ancora formato e presentato all'Amministrazione comunale.



- le previsioni insediative ricadenti in aree di vincolo (particolarmente quelle interessate da rischi di esondabilità dei corsi d'acqua del Campola e del Crostolo) sono state stralciate per evidente incompatibilità ambientale;
- per le previsioni di aree residenziali e a servizi privati in località Il Poggio, che hanno un particolare valore paesaggistico, il PSC ha previsto lo strumento della delocalizzazione di crediti edilizi nella forma di cessione a standard attinenti un nuovo comparto in area urbana;
- per alcuni lotti a margine del centro capoluogo in cui sono stati avviati ma non conclusi i lavori di edificazione da lungo tempo sospesi, la norma di RUE provvede a stabilire una "moratoria" della previsione di PRG, che consenta alle proprietà interessate l'esercizio del diritto assegnato dal PRG entro un termine definito a partire dalla approvazione del RUE.

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, 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.

#### **4.5 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 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) accondiscendimento 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<sup>7</sup>.

Essendo la casistica normalmente associata a contenitori dismessi dalla funzione agricola (stalle fienili, porcilaie, ecc.) e non risultando evidenze sul territorio di Vezzano di particolare impatto paesaggistico che

---

<sup>7</sup> "gli strumenti urbanistici comunali incentivano la demolizione dei manufatti edilizi incongrui e tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alla lettera precedente. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere incentivati anche attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le seguenti direttive:

- 1) l'entità dei diritti edificatori va intesa quale percentuale della superficie edificata da demolire;
- 2) il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato dalla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo;
- (...)
- 5) il PSC definisce gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione degli edifici di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile; l'attuazione dei trasferimenti di diritti edificatori avviene previo inserimento nel POC;
- 6) nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, il RUE può definire, in alternativa a quanto disposto ai punti 1, 2 e 5, la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione una tantum di un'unità abitativa secondo gli indirizzi dell'Allegato 4 NA, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000" (art. 6 Norme del PTCP)



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 (osservazioni al RUE adottato) 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, 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).

Risulterebbe pertanto inattendibile una tale classificazione, per la quale, purtroppo, in sede di formazione del Quadro conoscitivo non è stata prevista una opportuna campagna di rilievo, aggiornamento e integrazione.

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.



#### **4.6 La disciplina degli interventi agricoli**

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 abbandonare il 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.

In tal senso 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.





#### **4.7 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 provinciale.

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).

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

Premialità	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 6 "Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione"
+5%	Adeguamento sismico
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana

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

Premialità	Obiettivi di qualità
+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 6 "Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione"
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana

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).

All'interno di percorsi valutativi propri dell'Amministrazione dovrebbero invece rimanere le considerazioni sui benefit connessi a risultati di qualità di rilevanza urbanistica, quali quelli connessi a interventi di



sostenibilità ambientale in opere pubbliche realizzate in comparti privati, ovvero impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, non già previsti come obbligati. In tali casi, accordi e convenzioni dovrebbero incorporare la ponderazione e la traduzione concreta del riconoscimento del valore ambientale della prestazione fornita dall'opera o sistema di opere proposte.

In ultimo occorre dire che con riferimento ai requisiti cogenti proposti dalla Regione nel suo Regolamento edilizio tipo, che sono assunti come tali nell'allegato del RUE, si intende proporre una "*moratoria*" della loro applicazione che consenta la continuità delle norme vigenti in attesa della riedizione da parte della Regione stessa del documento rivisto e aggiornato, dopo la fase di sperimentazione da essa avviata lo scorso anno.

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.

<b>Verifiche di sostenibilità ambientale</b>		
ambito	intervento	componente
		Mobilità
Nuclei storici	Attività di attrazione	Mobilità
Ambiti produttivi	Superamento H mx	Paesaggio
Territorio rurale	Superamento H mx	Paesaggio
Ambiti di valore naturale e ambientale	Recupero insediamenti dimessi	Mobilità, emissioni inquinanti
Insedimenti storici	Attrezzature pertinenziali	Paesaggio
Territorio rurale	Insedimento usi terziari	Mobilità

#### **4.8 I vincoli**

Il cap. VI.7 delle norme del PRG vigente tratta dei vincoli di salvaguardia specifici. Il sistema dei vincoli è stato verificato, riorganizzato, integrato, aggiornato nell'ambito del PSC. All'interno di questa parte sono state inserite anche le norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, attualmente contenute



nell'Allegato A alle norme, verificando ed adeguando le disposizioni al PAI approvato e integrato nel nuovo PTCP.

I vincoli che interessano il territorio del comune di Vezzano sul Crostolo sono rappresentati sulla tavola 03 "Carta dei rispetti e dei vincoli territoriali" del PSC e si articolano nel seguente modo:

A) Tutele e vincoli ambientali

Ambiti di gestione ambientale del territorio

Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Aree di valore naturale e ambientale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)

Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)

Corsi d'acqua meritevoli di tutela (PTCP)

Rischio idraulico

Fascia A di deflusso della piena

Fascia B di esondazione

Dissesto

Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

Aree a pericolosità geomorfologica elevata

Frana attiva

Frana quiescente

Aree di salvaguardia

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura

Sorgenti di captazione delle acque pubbliche

Pozzi

Zone di rispetto alle sorgenti di captazione delle acque pubbliche

B) Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche

Insedimenti storici

Centri storici

Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Edifici storici ed emergenze storico-architettoniche

Edifici di interesse storico – architettonico

Edifici sottoposti a vincolo della Soprintendenza (D.Lgs. 42/2004)

Archeologia

Aree di interesse archeologico

Aree di interesse paesaggistico

Area soggetta a vincolo paesaggistico

Zona di tutela naturalistica (PTCP)

Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (PTCP)

Zona di tutela agronaturalistica (PTCP)

Calanchi di interesse paesaggistico (PTCP)

Viabilità panoramica (PTCP)

Crinali (PTCP)



Aree boscate

Alberi monumentali

Viabilità storica urbana ed extraurbana

Viabilità storica (PTCP)

C) Rispetti e limiti all'edificabilità dei suoli e alla trasformazione degli insediamenti

Fasce di rispetto

Fasce di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

Impianti tecnologici

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Fascia di rispetto degli impianti di depurazione.



## 5. 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 zone omogenee e le sottozone residenziali e produttive, in ambiti accorpando tipologie artificiosamente moltiplicate dal PRG (da 24 zone urbane del PRG a 9 ambiti del RUE),
- 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.

### 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 aree di protezione degli insediamenti storici nella forma di aree di integrazione, cartograficamente perimetrate, 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 dell'UTC, 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 cancella previsioni insediative non attuate del PRG in completo territorio rurale in condizioni di rischio ambientale o di danno paesaggistico,
- Il RUE temporalizza alcune previsioni insediative in territorio agricolo non attuate per consentirne l'esaurimento in tempi certi o la restituzione all'ambiente rurale,
- Il RUE stabilisce dei requisiti di compatibilità edilizia e di compatibilità ambientale nel caso delle trasformazioni funzionali dei contenitori dismessi in zona agricola