

# COMUNE DI LUZZARA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

## R.U.E.

### Regolamento Urbanistico ed Edilizio

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.i., art.29)

- ADOZIONE: Del. C.C. n° 79 del 29/11/2010
- CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI: Del. C.C. n° 72 del 21/12/2011
- APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 72 del 21/12/2011

TITOLO:

## Relazione di R.U.E.

DATA: **novembre 2010**  
**dicembre 2011**

- IL SINDACO: Andrea Costa
- IL SEGRETARIO: Dott. Luigi Bova

▪ PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni  
P.zza A.Balestrieri 31A - Parma - tel. 0521.772216

**INDICE**

<b>PREMESSA</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>1. STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>2. RAPPORTO FRA PSC E RUE</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>2.1 TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI CONSOLIDATI, CENTRI STORICI, AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI ESISTENTI, DOTAZIONI TERRITORIALI, DIMENSIONAMENTO DEL RUE</b>	<b>Pag. 5</b>
2.1.1 AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)	Pag. 5
2.1.2 CENTRI STORICI	Pag. 6
2.1.3 AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI ESISTENTI (APC)	Pag. 6
2.1.4 DOTAZIONI TERRITORIALI	Pag. 6
2.1.5 DIMENSIONAMENTO DEL RUE	Pag. 7
<b>2.2 TERRITORIO RURALE</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>3. REGOLAMENTI NEL RUE</b>	<b>Pag. 9</b>

**PREMESSA**

- A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 6/2009, l'art. 29 della L.R. 20/2000, relativo ai contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), è stato modificato anche con l'aggiunta del comma 2bis che prevede che il RUE possa stabilire, per le parti specificamente individuate dal PSC e in conformità alle previsioni dello stesso, la disciplina particolareggiata degli usi e trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi; in relazione a tale modifica, la L.R. 6/2009 ha aggiunto all'art. 33, che detta il procedimento di approvazione del RUE, il comma 4bis che prescrive che il RUE nel caso sopra citato debba essere adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 34 della legge, ovvero secondo le stesse modalità previste per il Piano Operativo Comunale (POC).

Ciò comporta, come precisato anche nella circolare regionale n.23900 del 01/02/2010 (punti 3.4.5 e 3.5.1) di attuazione della L.R. 6/2009, che nel caso sopra citato il RUE assuma le caratteristiche dello strumento di pianificazione, e che pertanto debba essere assoggettato ai principi che vigono in materia di approvazione degli strumenti urbanistici.

- Il RUE di Luzzara, dotandosi di "cartografia", è adeguato a quanto previsto dai sopracitati art.li della L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/2009.
- Il RUE costituisce lo strumento che disciplina gli interventi sul Territorio Urbanizzato e sul Territorio Rurale, per i quali contiene:
  - "le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano".
  - Il RUE presenta inoltre 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 (AUC);
    - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC);
    - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici;
    - le trasformazioni nel territorio rurale.
  - Quindi il RUE costituisce anzitutto il testo unico delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia che integra:
    - le norme urbanistiche;
    - le norme edilizie e igienico-sanitarie;
    - le norme procedurali, in applicazione della Legge regionale n. 31/2001, sulla disciplina dell'attività edilizia.
- A seguito della Controdeduzione alle Riserve della Provincia – ARPA- AUSL e alle Osservazioni Accolte e Parzialmente Accolte, le modifiche normative e cartografiche non hanno comportato modifiche sostanziali al Dimensionamento e agli obiettivi stessi di PSC e di RUE.

## 1. STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

- **PSC con VAS/VALSAT<sup>1</sup>** approvato con Del. C.C. n° 34 del 21/07/2009.
- **RUE con cartografia e VAS/VALSAT** oggetto di adozione e approvazione.
- **POC con Documento Programmatico per la Qualità Urbana e Cartografia di “Progettazione Urbana”**, bozza consegnata il 06/08/2010.

## 2. RAPPORTO FRA PSC E RUE

- Il PSC demanda al RUE la disciplina particolareggiata relativa:
  - in Territorio Urbanizzato:
    - agli Ambiti Urbani Consolidati (AUC), compresi i Centri Storici, a prevalente destinazione residenziale;
    - agli Ambiti Produttivi e Commerciali esistenti (APC);
  - nel Territorio Rurale:
    - alle modalità d'intervento sugli edifici esistenti.

In particolare:

- Per gli AUC, il PSC demanda al RUE l'individuazione cartografica di Sub-Ambiti, per i quali definire i parametri urbanistici, gli usi, le trasformazioni edilizie.
  - Per i Centri Storici il PSC demanda al RUE la definizione della Disciplina Particolareggiata.  
  
Sono esclusi dal RUE, gli Ambiti di Riqualificazione (ARU), la cui attuazione sarà demandata al POC e successivamente al PUA.
  - Per il Territorio Rurale, il PSC demanda al RUE la definizione della Disciplina delle trasformazioni, degli usi consentiti e per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche.
- Per una più approfondita analisi si rinvia:
    - ai testi del RUE e alla Cartografia allegata;
    - ai testi delle Norme e alla Cartografia di PSC.

---

<sup>1</sup> VAS/VALSAT di PSC a cura di: arch. Maristella Caramaschi e dott. geol. Ziber Cattini coordinata da arch. Guido Leoni

## **2.1 TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI CONSOLIDATI, CENTRI STORICI, AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI ESISTENTI, DOTAZIONI TERRITORIALI, DIMENSIONAMENTO DEL RUE**

### **2.1.1 AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)**

- Il RUE norma gli AUC dei centri abitati di Capoluogo, Codisotto, Villarotta, Casoni.
- Negli Ambiti Urbani Consolidati (AUC), il RUE assume le indicazioni del PSC, ne perfeziona le delimitazioni e ne stabilisce le caratteristiche morfologiche e funzionali delle varie parti.

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

Il RUE individua le aree da destinare a Verde Privato, che si aggiungono a quelle di Verde Ecologico Ambientale previste dal PSC.

- La scelta di fondo, dunque, è comune a tutti i centri abitati, è di aver dato continuità alle classificazioni e ai parametri urbanistici ed edilizi del PRG previgente, nell'ottica di una maggior semplificazione.

A tale scopo sono stati confermati:

- le ex zone di completamento "B" a prevalenza residenziale, classificate in AUC 1.1 e AUC 1.2, mantenendo gli stessi indici del PRG, parametrati dall'Indice Fondiario (Volume Utile) a quello della Superficie Utile (SU);
  - le ex zone di Verde Privato di PRG classificate in AUC 2;
  - i Piani Particolareggiati di PRG attuati o in corso di attuazione.
- Le aree con funzioni non compatibili con la residenza e/o in condizioni di degrado, fanno parte del PSC: tali aree sono classificate ad Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU) attuabili attraverso POC e successivamente con PUA (Piani Urbanistici Attuativi).

### 2.1.2 CENTRI STORICI

- Per i Centri Storici di Luzzara, Codisotto, Casoni e Villarotta, sia il PSC sia il RUE recepiscono la perimetrazione e la Disciplina Particolareggiata approvata con Del. G.R. n° 1428 del 28/03/1990 e successive Varianti.
- Sono state introdotte due modifiche:
  - Luzzara: cambio di categoria d'intervento per due fabbricati da, "Ristrutturazione Urbanistica" a "Ristrutturazione Edilizia", ubicati uno in Via Dallai n° 5-7-9; l'altra su Via Circonvallazione Ovest n° 3.
  - Villarotta: a seguito della Riserva della Provincia (n. 12), la perimetrazione del Piano di Recupero (PdR 2), che comprende sia un'area in parte edificata perimetrata all'interno del Centro Storico, sia un'area inedita esterna al Centro Storico, viene sostituita con perimetro Ambito AUC6 (Permesso di Costruire Convenzionato – art. 5.2.9 di RUE).

### 2.1.3 AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI ESISTENTI (APC)

- Le diverse classificazioni di PRG cui erano sottoposte le aree produttive, commerciali, direzionali, (ex Zone D di Completamento), sono state accorpate in un'unica classificazione (APC 2), fermi restando gli stessi indici; gli Ambiti APC 2 sono tutti edificati e con attività esistenti.
- Le attività insalubri esistenti – APC 4 (esterne comunque ai centri abitati) hanno mantenuto gli stessi parametri urbanistici ed edilizi e coincidono con:
  - APC 4.1 Attività esistente di macellazione a scopo alimentare
  - APC 4.2 Attività esistente di stampaggio gomme.

### 2.1.4 DOTAZIONI TERRITORIALI

- Per quanto riguarda le Dotazioni Territoriali il RUE ha confermato le aree classificate dal PSC, specificandone le diverse destinazioni dei servizi ed attrezzature.

### 2.1.5 DIMENSIONAMENTO DEL RUE

- Le poche aree rimaste inedificate dal PRG previgente sono state classificate a Verde privato oppure, nel Capoluogo, classificate ad uso prevalentemente residenziale con basso indice edificabile ( $U_f=0,25$  mq/mq) e soggette ad un Permesso di Costruire Convenzionato (AUC 6), che ne regoli la dotazione e la cessione di standard; altre due aree, già classificate dal RUE Adottato a Piano di Recupero (PdR) una nel Capoluogo e l'altra a Villarotta, sono state sostituite con due Ambiti AUC6 (Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC 1 – PdCC 2). Inoltre: a seguito dell'Osservazione n. 22, un'area artigianale APC2 è stata sostituita con un Ambito AUC6 (PdCC 3) con sensibile miglioramento ambientale della zona; a seguito dell'Osservazione n. 20B è stata incrementato per il PdCC1 l'Ut da 0,10 mq/mq a 0,20 mq/mq.

In particolare:

- AUC 6 (Permesso di Costruire Convenzionato), art. 5.2.9 RUE:

Luzzara	=	2.706 mq	x 0,25 mq/mq	=	676 mq	SU
<b>TOTALE</b>				=	<b>676 mq</b>	<b>SU</b>

equivalente a circa n° **8** alloggi (media 80 mq/alloggio)

Luzzara (PdCC 1)	=	6.832 mq	x 0,20 mq/mq	=	1.366 mq	SU
Villarotta (PdR 2)	=	2.188 mq*	x 0,10 mq/mq	=	219 mq	SU
Luzzara (PdCC 3)	=	11.100 mq	x 0,10 mq/mq	=	1.110 mq	SU
<b>TOTALE</b>				=	<b>2.695 mq</b>	<b>SU</b>

equivalente a circa n° **33** alloggi (media 80 mq/alloggio)

\* Solo per l'area inedificata esterna al Centro Storico

- Il Dimensionamento complessivo del RUE per nuovi interventi risulta essere di 3.371 mq di SU circa, equivalente a circa 40-42 alloggi. Tale Capacità insediativa sarà dedotta dal Dimensionamento complessivo del PSC di 78.000 mq di SU (Superficie Utile), equivalente a circa 970 alloggi.
- Il PSC aveva previsto complessivamente per il Comune un "Dimensionamento del PSC" di 97.000 mq di Superficie Lorda Utile (Slu) residenziale, equivalente a circa 970 alloggi circa per Slu media di 100mq/alloggio.  
Il RUE, ha adeguato (art. 2.1.2 di RUE) la Slu alle "Definizioni Tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Allegato A della Del.A.L. della RER 04/02/2010 n. 279. A seguito di tale adeguamento, la Slu (non prevista dalla Delibera RER sopracitata) è stata sostituita dalla "Superficie Utile" (SU).  
La SU, corrisponde a circa una diminuzione di circa – 20% della Slu.  
La Capacità Edificatoria di PSC risulta pertanto di  $SU=78.000$  mq ( $97.000$  mq Slu - 20%) equivalente a circa 970 alloggi, per una media di 80 mq SU/alloggio ( $100$  mq Slu/alloggio - 20% = 80 mq SU/alloggio).

## 2.2 TERRITORIO RURALE

- Il RUE pertanto definisce la disciplina delle trasformazioni del Territorio Rurale, in conformità agli Ambiti Rurali definiti dal PSC, quali:
  - Aa1 Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale, con relativi Sub-Ambiti Aa1.1 – Aa1.2 – Aa1.3 – Aa1.4;
  - Aa2 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - Aa3 Ambiti agricoli periurbani;
  - Aa4 Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola, con relativi Sub-Ambiti Aa4.1 Aa4.2.
- Il RUE definisce inoltre:
  - la disciplina per gli edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale;
  - le destinazioni d'uso degli edifici esistenti in relazione alla tipologia dell'edificio (Tipologia storica ed edifici di recente costruzione);
  - gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche.
- In coerenza con l'art. 23 comma 3 delle Norme di PSC, il RUE definisce le modalità d'intervento per gli Ambiti di Riqualficazione in Territorio Rurale (ARR), relativamente a quelle attività dismesse o in contrasto con la prevalente attività agricola in territorio rurale.
- Il RUE definisce le modalità d'intervento per i nuovi interventi nel territorio rurale, in modo da regolamentare gli interventi in coerenza con il contesto ambientale e paesaggistico.

### 3. REGOLAMENTI DEL RUE

- Parte Costitutiva del RUE sono i Regolamenti che definiscono i contenuti e le modalità di attuazione relativamente a:

Sezione 1: Verde.

Sezione 2: Energetico ed incentivi.

Sezione 3: Servizio di fognatura e depurazione.

Sezione 4: Installazione ed esercizio degli impianti per telecomunicazioni, telefonia e televisione mobile.

Sezione 5: Acustico Comunale.

Sezione 6: Aspetti edilizi che incidono sulla qualità dello spazio pubblico.

Sezione 7: Distributori carburante (Allegato A).

Sezione 8: Regolamento per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili.

Tali Regolamenti sono da intendersi come Allegati al RUE; varianti, modifiche, integrazioni agli stessi sono di pertinenza della Giunta Comunale, previo parere del Responsabile Unico del Procedimento.