



**Comune di Gualtieri**

Provincia di Reggio Emilia

**R.U.E.**

## **Regolamento Urbanistico Edilizio**

(L.R. 21 dicembre 2017, n. 24; L.R. 24 marzo 2000, n. 20)



### **VARIANTE N 2**

## **Relazione Illustrativa**

**Approvazione:**

Del C.C. n. 15 del 03/04/2014

**Approvazione variante n. 1:**

Del C.C. n. 16 del 27/03/2017

**Adozione variante n. 2:**

Del C.C. n. ... del ...

**Sindaco:**

Renzo Bergamini

**Segretario generale:**

Stefano Gandellini

**Progettista e responsabile del procedimento:**

Francesca Carluccio

Gennaio 2019

**Strumenti urbanistici vigenti:**

Il Comune di Gualtieri, in attuazione della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, è dotato dei seguenti strumenti urbanistici ad oggi vigenti:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato ai sensi dell'art. 32 comma 10 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i. con deliberazione consiliare n. 14 del 03/04/2014;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato ai sensi dell'art. 33 comma 1 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 con deliberazione consiliare n. 15 del 03/04/2014;
- Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per l'individuazione di "zone di recupero" in ambiti storici e per il recepimento degli studi di microzonazione sismica, approvata ai sensi degli art. 32 e 32 Bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., con deliberazione consiliare n. 16 del 27/03/2017;
- Piano operativo comunale (POC) con valore ed effetto di P.U.A. (per l'Ambito n. 3 – Zona di recupero in centro storico), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2017;
- Adeguamento del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di Gualtieri alle disposizioni della DGR 922-2017, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n. 15-2013 e s.m.i. con deliberazione consiliare n. 1 del 08/02/2018.

**Riferimenti normativi:**

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (tre anni dalla data dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017) possono essere adottate varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente.

Pertanto è possibile avviare il procedimento per l'approvazione della variante in esame ai sensi della L.R. 20/2000.

**Modifica n. 1 (normativa)**

La modifica si rende necessaria al fine di chiarire quali siano le possibilità di intervento nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale ricomprese negli ambiti AC3 “Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi”, normate dall’art. 33.3 del RUE vigente.

La norma non permette nuova edificazione nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale ricomprese in ambito AC3, al fine di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi posti all’interno di tale ambito.

Si intende, mediante la modifica in oggetto, chiarire che le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale, all’interno delle quali non sono consentite edificazioni, corrispondono alle aree individuate da apposita perimetrazione nelle schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti CS e NS, come riportate nella Tav. 3 del RUE “Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico”.

Previa verifica della sostenibilità dal punto di vista paesaggistico e della salvaguardia delle caratteristiche storiche degli insediamenti, le aree libere di pertinenza degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale non ricomprese nella perimetrazione riportata nelle suddette schede operative, potranno al contrario essere oggetto di intervento, secondo quanto indicato al comma 3 lett. b dell’art. 33.3.

Si riporta di seguito l’art. 33.3 delle norme di RUE che viene di conseguenza integrato (vedi testo in colore rosso), sulla base di quanto sopra enunciato.

**Art. 33.3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC3)**

1. *Coincidono con le aree edificate caratterizzate in prevalenza da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi.*
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell’allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d’attuazione** :
  - a) *Intervento diretto al di fuori del POC, supportato da atto unilaterale d’obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto nel caso di ampliamento degli edifici esistenti contenuto entro il 20% della SC, fermo restando l’obbligo del recupero senza ampliamento ed osservando le categorie assegnate nella disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;*

- b) *Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC per interventi di nuova costruzione di case singole e/o abbinata riservate alla residenza dei proprietari dei terreni alla data di adozione del PSC e del RUE, o alla residenza dei loro famigliari, da realizzarsi su aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, purché l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria) sia contenuto entro il limite di 0,2 MQ/MQ e la superficie complessiva non superi i 450 MQ con massimo 3 alloggi (esistente più progetto) e purché non si tratti ~~di~~ delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale individuate da apposita perimetrazione nelle schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti CS e NS. e riportate nella Tav. 3 del RUE "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico". Sono ammessi interventi nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale escluse dalla perimetrazione riportata nelle suddette schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti CS e NS alle condizioni sopra riportate e purché gli stessi interventi garantiscano la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale – testimoniale e la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi.*

*Nell'atto unilaterale d'obbligo per l'inserimento in POC (o nell'accordo preventivo qualora richiesto dal bando comunale per l'inserimento nel medesimo POC) si dovrà contemplare l'impegno del richiedente il permesso di costruire a non cedere il fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità, con vincolo di trascrizione alla conservatoria degli atti immobiliari.*

- c) *Sono comunque esclusi gli interventi di nuova costruzione come definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., nei lotti liberi che non costituiscono area di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PSC e che non hanno con questi omogenea classificazione urbanistica AC3.*

#### 4. Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati, fatte salve le possibilità edificatorie di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo
Q max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	Í 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 23.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di

<i>urbanistica</i>	=	<i>recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)</i>
<i>D3 - distanza minima da un altro edificio</i>	=	<i>Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)</i>
<i>D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua</i>	=	<i>Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico</i>

*Per i sub ambiti AC3 di pertinenza di edifici di valore storico – culturale - testimoniale con obbligo di recupero senza trasformazioni planovolumetriche a meno della eliminazione delle superfetazioni, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.*

## **5. Prescrizioni particolari**

- a) *Il POC definirà i parametri urbanistico – edilizi per i singoli interventi di nuova costruzione e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti nel rispetto delle normative di PSC e di RUE.*

### **Modifica n. 2 (cartografica)**

Con la variante puntuale n. 2 si intende modificare la classificazione urbanistica di un'area di proprietà comunale, attualmente destinata nel vigente R.U.E. a “verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale (Dtcg)” e normata all'art. 41.2 delle norme di R.U.E.

La suddetta area, evidenziata nell'estratto di mappa catastale e nell'ortofoto di seguito riportate, è posta in via Dei Donatori di Sangue, ha estensione pari a circa 500 mq. ed è ricompresa, quale dotazione di verde pubblico di U1, nell'ambito AP1 “Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati”, già oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “P.P.12” approvato con Del. C.C. n. 70 del 29/06/1998, di cui alla L. 865/1971.

Mediante variante cartografica, rappresentata nella tavola 4 A del RUE, all'area verrebbe assegnata la destinazione urbanistica AP1 “Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati”, uniformandola così alle aree edificabili ricomprese nel medesimo insediamento produttivo.

La variante si rende opportuna in quanto l'area in questione non ha alcun valore strategico per l'Amministrazione comunale per vari motivi: oltre ad essere di modeste dimensioni non ha a tutt'oggi una concreta destinazione a pubblico servizio, anche perché è interclusa fra due lotti a destinazione produttiva e non è agevolmente accessibile da Via del Donatore a

causa della presenza di una cabina elettrica. Questa condizione rende difficoltosi anche gli interventi pubblici di ordinaria manutenzione del verde all'interno della stessa.

Si rileva inoltre che il piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "P.P.12" prevedeva aree destinate a standard a verde pubblico in quantità superiore rispetto a quelle minime previste dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. e dall'art. 46 della L.R. n. 47/1978, vigenti all'epoca della sua approvazione. Ai sensi delle suddette norme nei nuovi insediamenti produttivi industriali e artigianali la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non poteva essere inferiore al 20% della superficie destinata a tali insediamenti, di cui il 10% per parcheggi e attività collettive e il restante 10% a verde pubblico.

A fronte di una Superficie territoriale (St) dell'intera area ricompresa nel piano "P.P.12" di 124.894 mq. e di una quantità minima di verde pubblico richiesta di 12.489 mq. (10% St), il piano prevedeva spazi destinati a verde pubblico di U1 pari a una superficie complessiva di 20.925 mq., superiore allo standard minimo richiesto. Le quantità prescritte nel piano sono state di fatto reperite.

Verifica analoga è condotta, con esito positivo, anche rispetto a quanto prescritto agli artt. A-23 e A-24 dell'allegato alla L.R. 20/2000 (sulla base della quale è stato redatto il R.U.E. vigente), che prevede per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali una quota di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale, non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

In seguito alla variazione di destinazione urbanistica, l'area oggetto di studio potrà essere declassificata dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile del Comune. Ciò è ammissibile anche alla luce delle previsioni di cui all'art. 58, D.L. n. 112/20081 ("Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria"- "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali") ed in particolare alla luce del fatto che il bene interessato dalla variante non risulta strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'amministrazione comunale e quindi è suscettibile di valorizzazione ovvero di dismissione.

Secondo la norma sopra richiamata il Comune, attraverso il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, individua "i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di

---

<sup>1</sup> Come oggi vigente dopo le modifiche apportate con la legge di conversione 133/2008, dopo le censure di costituzionalità di cui alla sentenza C.cost. 340/2009, e dopo le riscritture operate con l'art. 33-bis, comma 7, DL 98/2011, con l'art. 27, comma 1, DL 201/2011, e con la relativa legge di conversione 214/2011.

valorizzazione ovvero di dismissione”, e “l’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile”.

La stessa disciplina riconosce peraltro la necessità di una procedura di variante urbanistica, conforme alla vigente legislazione regionale, ai fini degli eventuali occorrenti mutamenti delle destinazioni d’uso urbanistiche delle aree interessate.



Foto aerea



Stralcio mappa catastale (fuori scala)



## **Valutazione di sostenibilità ambientale della variante al RUE e monitoraggio del piano (valutazione di non assoggettabilità a Valsat)**

### **Riferimenti normativi**

Ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000 e dell'art. 19 comma 6 della L.R. 24/2017 sono esclusi dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre rettifiche degli errori materiali; modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti; modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi; modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale; varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.

Si ritiene che la variante al RUE in esame non debba essere assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) / Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

### **Considerazioni sulla sostenibilità ambientale e sulla non assoggettabilità a VAS/VALSAT**

- Per quanto riguarda la modifica n. 1 (normativa) la nuova formulazione dell'art. 33.3 del RUE rafforza il principio della sostenibilità ambientale degli interventi in quanto garantisce il rispetto della riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti e della salvaguardia e potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi posti all'interno degli ambiti AC3.

Si ritiene che la modifica possa essere esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, in quanto per analogia riconducibile alla fattispecie enucleata alla lettera a) dell'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000: "rettifiche degli errori materiali". La modifica non è infatti finalizzata a modificare i contenuti del piano ma ha il semplice scopo di approfondire e chiarire una norma già esistente.

Si rileva peraltro che il RUE subordina eventuali interventi di nuova edificazione negli ambiti AC3 all'inserimento nel POC. In tale sede, sulla base di concrete ipotesi

progettuali, verranno condotte idonee valutazioni di sostenibilità ambientale in rapporto al contesto di intervento.

Poiché la modifica introdotta è un mero chiarimento di una norma già consolidata e valutata anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale nel corso della procedura di approvazione del RUE originario, si rimanda alla VAS/VALSAT riferita al RUE originario approvata con Del C.C. n. 15 del 03/04/2014.

- In merito alla sostenibilità ambientale della modifica n. 2 (cartografica) si rileva che la nuova previsione urbanistica non aggraverà il carico urbanistico e ambientale sul territorio ma al contrario è finalizzata ad introdurre nella pianificazione azioni concretamente finalizzate al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di accessibilità agli spazi pubblici e privati.

Si ritiene che la modifica possa essere esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, in quanto riconducibile alla fattispecie enucleata alla lettera b) dell'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000: "modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti".

## **Conclusioni**

Valutati i possibili effetti delle azioni indotte sulle componenti ambientali e socio-economiche, si ritiene che la proposta di variante al RUE in oggetto sia sostenibile dal punto di vista ambientale in quanto non determina impatti negativi sul territorio o incremento della pressione antropica rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Al contrario, le scelte adottate innescheranno percorsi virtuosi di miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale e territoriale.