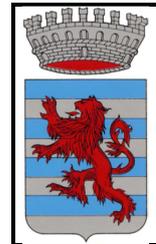


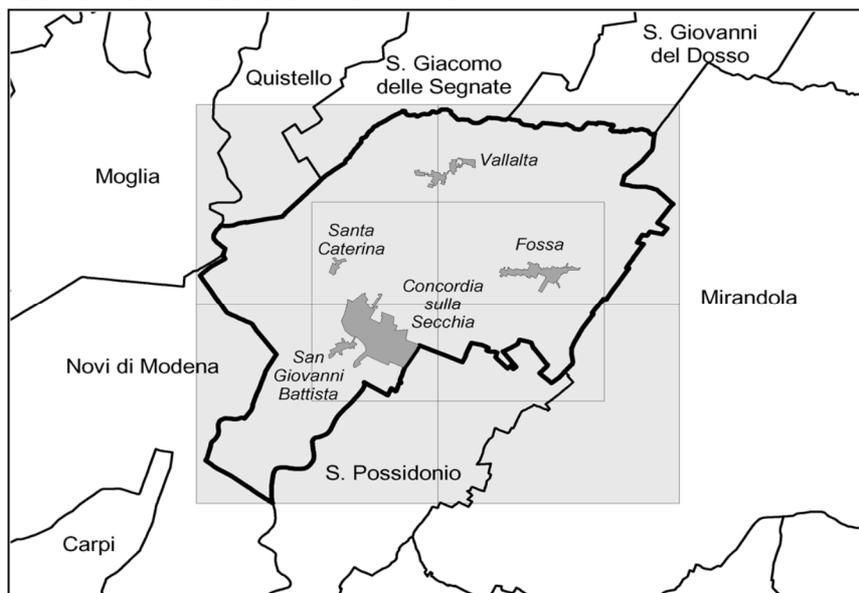
Comune di Concordia sulla Secchia

Provincia di Modena



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio



1.0 REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - CONTENUTI GENERALI

Elaborato adeguato alle disposizioni della D.G.R. 922/2017

Adottato con D.C.C. n. 22 del 31/03/2008

Approvato con D.C.C. n. 70 del 26/10/2009

Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 20 del 05/04/2011

Variante n.2 approvata con D.C.C. n. 69 del 15/09/2014

Variante n.3 approvata con D.C.C. n. 09 del 11/02/2015

Variante n.4 approvata con D.C.C. n. 38 del 12/07/2016

Variante n.5 approvata con D.C.C. n. 55 del 28/09/2016

Variante n.6 approvata con D.C.C. n. 29 del 17/07/2017

Variante n.7 approvata con D.C.C. n. __ del __/__/2018

Tecnici incaricati

Clara Borsatti

Simona Simonini

Collaboratore

Ana Cecilia Herrera

Il Sindaco

Luca Prandini

Il Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Dotti

INDICE

<i>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	1
Art. 1 - Oggetto, contenuti, ambito di applicazione del RUE	1
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	1
Art. 3 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE.....	2
Art. 4 - Elaborati costitutivi	3
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	4
Art. 7 - Norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	4
Art. 8 - Lettura delle simbologie grafiche.....	4

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto, contenuti, ambito di applicazione del RUE

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), è redatto ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, in particolare dalla LR 20/2000 e dalla legge LR 15/2013 e s.m.i., e modificato ed adeguato a quanto disposto dalla D.G.R. 922/2017.

2. Il RUE contiene:

- a) la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;
- b) 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;
- c) la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- d) a definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- e) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
- g) i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

3. Il presente RUE, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina inoltre:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti;

4. Gli interventi di cui al comma 3 non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC) e sono attuati per intervento diretto.

5. Nel territorio rurale il presente RUE disciplina gli interventi:

- a) di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- c) di sistemazione delle aree di pertinenza;
- d) di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
- e) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola.

6. Il RUE è stato approvato con le procedure previste dall'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.

Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. Permangono in vigore, fino all'approvazione del POC e nel rispetto delle norme di salvaguardia, le disposizioni compatibili e non difformi dal presente RUE e dal PSC, riguardanti argomenti e temi non contemplati dal PSC e RUE approvati.

2. Permangono altresì in vigore, anche oltre l'approvazione del POC, le disposizioni di altri regolamenti vigenti, non in contrasto e compatibili con la disciplina di PSC, RUE e POC riguardanti argomenti e temi non contemplati dai suddetti strumenti approvati.

Art. 3 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE

1. Le norme contenute nel presente RUE, sono redatte in conformità al Piano Strutturale Comunale (PSC); in caso di non conformità dei contenuti del RUE alle disposizioni, indicazioni e prescrizioni scritte o grafiche del PSC e delle Schede d'Ambito, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti; in caso di contrasto con normative sovraordinate, stabilite da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali quest'ultime prevalgono rispetto alle norme di RUE.

2. L'efficacia delle presenti norme decorre, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n° 20/2000, dalla data di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di adozione. Da questa data, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.

3. Dalla data della sua entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce a tutti gli effetti, ogni regolamento o disposizione in materia precedenti. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

4. Le misure di salvaguardia previste dalla L.1092/1952 e s.m.e.i. e dall'art.12 della L.R. 20/2000, non si applicano inoltre nel caso di richiesta di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento Edilizio (RE).

5. Tutti i titoli abilitativi di cui alla LR 15/2013, rilasciati ed efficaci anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo.

6. Il presente Regolamento non si applica alle variazioni non essenziali, nonché alle variazioni essenziali limitatamente a quelle definite alle lett. e) (violazioni antisismiche) ed f) (interventi su immobili sottoposti a tutele e vincoli) dell'art. 14 bis L.R. 23/2004, rispetto al permesso di costruire già rilasciato o a denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

7. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati della L.R. 15/2013.

8. I Piani Urbanistici Attuativi - PUA - come previsti dall'art. 31 della legge 20/2000 e s.m.i. (ossia: Piani Particolareggiati PP, Piani di lottizzazione PdL, Piani per l'edilizia economica e popolare PEEP, Piani per gli insediamenti produttivi PIP, Piani di recupero PdR, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) approvati, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, così come gli accordi coi privati già stipulati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, anche se difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC) rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla scadenza del termine di validità prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione o accordo stipulato e rimangono altresì in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti interessati. Scaduto il termine di validità, fatte salve eventuali proroghe, si applicano le disposizioni dell'art. 17 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani come previsti dalla vigente legislazione regionale.

9. Sono fatti salvi inoltre i Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati prima della adozione del PSC e del RUE ed approvati entro la data di approvazione degli stessi.

10. Entro il termine di validità delle convenzioni stipulate, o degli accordi coi privati, sarà possibile apportare varianti ai PUA approvati o ai suddetti accordi, che non comportino aumento complessivo del carico urbanistico.

11. Sono fatti salvi inoltre i piani, relativi al recupero ad usi non agricoli del patrimonio edilizio ricompreso negli ambiti del territorio rurale, approvati in base alla normativa previgente, per il periodo di validità degli atti convenzionali che ne disciplinano le previsioni edilizio-urbanistiche in essi contenute.

Art. 4 - Elaborati costitutivi

Il presente RUE è costituito dai seguenti elaborati:

1. Articolato normativo:

1.0. RUE Contenuti Generali

1.1. RU Regolamento Urbanistico - Norme

1.1.1. Allegato 1: Definizioni, categorie di intervento, usi

1.2. RE Regolamento Edilizio - Norme

1.2.1. Allegato A: Definizioni tecniche uniformi (DTU)

1.2.2. Allegato B: Definizioni degli interventi edilizi

1.2.3. Allegato C: Destinazioni d'uso

2. Elaborati grafici

Tavole 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 Assetto del territorio 1/5000

Tavole 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 Patrimonio edilizio sottoposto a vincoli conservativi 1/5000

Tavola 3 Centri storici 1/2000

3. Piano del colore del centro storico (PCO)

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di titolo abilitativo qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- a) che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- b) che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- c) che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.
- d) che l'intervento sia coerente con le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, urbane, storiche dell'ambito e dell'area entro cui ricade, in termini tipologici, formali e compositivi.

2. Qualora le opere di cui alla precedente lettera c) non esistano o esistano solo in parte, si applicano le disposizioni dell'art. 31 comma 5 L. 1150/1942 e s.m. e art. A-26 della LR 20/2000 e s.m.

3. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati

all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

4. E' condizione preliminare indispensabile all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati (come definiti dall'art.2 del DM 471/99 attuativo del Dlgs 22/97 e dal D.Lgs. 152/2006 oltre ad ulteriori ed eventuali disposizioni sovraordinate), secondo le procedure e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento: in difetto possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia che non comporti incremento di carico urbanistico.

Art. 7 - Norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito il presente RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili anche in assenza di specifiche previsioni del POC; tali possibilità derivano dalla appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui possono aggiungersi norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le possibilità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito entro cui ricade, come da PSC e RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

3. Per norme di tutela si devono intendere tutte le disposizioni e prescrizioni relative alle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche di cui al Titolo 2 delle norme di PSC oltre al sistema delle dotazioni territoriali di cui al Capo 3.4 del PSC.

4. Sono altresì da osservarsi ogni eventuale ulteriore disposizione normativa o regolamentare anche derivata da altri regolamenti comunali (Regolamento del verde e simili) o da piani di settore.

Art. 8 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PSC, RUE e POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi, in caso di contestazione del dato, la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PSC, RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

4. La cartografia del PSC, RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte

dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali, aerofotogrammetriche o derivante da pianificazione urbanistica sovraordinata), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.