

COMUNE DI  
MONTICELLI  
D' ONGINA

PIACENZA

LUGLIO  
2023

gruppo di lavoro

amministrazione



coordinamento generale

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
arch. GIANLUCA BERGONZI  
arch. ANGELO MOLINARI

consulenza urbanistica

arch. GIAN PAOLO PASSONI

elaborazione cartografica

M2L srl  
w.w.w.M2litalia.it  
geom. STEFANO SORICE  
w.w.w.stefanosorice.it

sindaco

GIMMI DISTANTE

assessore all'urbanistica

CRISTIAN SECCHI

segretario generale

-

rue

regolamento  
urbanistico  
edilizio

adottato

approvato



A 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## **Il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **0.0 Premessa**

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel comune di Monticelli d'Ongina è costituita dal PSC approvato in data 02-05-2013 con delibera del C.C. n°8, e dal PRG approvato in data 01-03-1999 dalla Giunta Provinciale con atto n°53. Un primo progetto RUE è stato adottato durante l'ultimo Consiglio Comunale del passato mandato amministrativo 2012-2017 in data 4-05-2017 con delibera del C.C n° 14.

L'attuale Amministrazione di diverso orientamento politico rispetto la precedente, non ha provveduto a completare il procedimento di approvazione del RUE intendendo apportarvi modifiche. Essendo però trascorsi più di tre anni dall'adozione, il RUE ha perso la sua efficacia di salvaguardia prevista dall'art. 12 della legge regionale n.° 20/2000, pertanto il PRG vigente, non ancora sostituito dal RUE per la parte normativa riguardante il territorio urbanizzato e quello agricolo, è il solo strumento efficace che ne regola l'edificazione.

Il progetto di RUE allegato alla presente relazione mantiene inalterati i contenuti generali di quello precedentemente adottato modificandoli solo in parte a seguito degli orientamenti espressi dalla nuova Amministrazione e dalla necessità di presa d'atto dei provvedimenti legislativi nazionali e regionali nel frattempo intervenuti nell'ambito della pianificazione territoriale e ambientale.

Nel periodo intercorso dall'adozione del RUE originario alla predisposizione del nuovo RUE si è provveduto anche a attivare alcuni incontri con il "Servizio Territorio e Urbanistica" della Provincia di Piacenza al fine di ottenere una preistruttoria informale e sommaria sul Rue adottato in modo di verificarne la coerenza con i contenuti della legge 20/2000 in merito al rapporto tra le previsioni del PSC e quelle del RUE.

Nel merito è emerso che il RUE adottato era intervenuto nella delimitazione di alcune zonizzazioni sottoposte a POC assumendosi, anche in quegli ambiti, la funzione di approfondimento e precisazione della sommaria zonizzazione di PSC che competono solo al POC. Così pure Il RUE aveva corretto il perimetro del territorio urbanizzato adeguandolo allo stato di fatto verificato comportando piccole varianti al PSC. L'Amministrazione comunale ha pertanto avviato le varianti al PSC necessarie per eliminare ogni contrasto con il RUE..

Il comune di Monticelli d'Ongina ha inoltre predisposto una variante al Psc vigente, per dare risposta a nuove esigenze insediative provenienti da

imprenditori locali, necessaria per consentire, nel capoluogo, l'insediamento di una struttura commerciale medio-grande di tipo A).

Inoltre le NTA del rue originario sono state adeguate alla legislazione nazionale e regionale relativa alle:

- a) nuove definizioni delle categorie di intervento in edilizia;
- b) Riferimenti riguardanti il periodo transitorio previsto dall'art. 4 della Legge regionale n.° 24/5017;
- c) delibere degli oneri di urbanizzazione assunte dal Consiglio comunale in attuazione alla DAL n.° 186 del 20/12/2018.

Vi è inoltre da sottolineare che l'approssimarsi della conclusione del periodo transitorio previsto dalla legge regionale 24/2017 per il 31/12/2021, e la conseguente perdita dell'efficacia delle zonizzazioni di nuovo impianto sottoposte a POC in mancanza di PUA approvati o di adesione dei privati con presentazione di specifiche manifestazioni di interesse, ridurrà il RUE a semplice strumento di disciplina del territorio urbanizzato e di quello rurale quantomeno per il periodo necessario alla progettazione e approvazione del nuovo PUG:

## **1.0 Caratteristiche e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

Il Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi della legge regionale 20/2000 e s.m.i., contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi urbanistico-edilizi all'interno della città consolidata e del Territorio Rurale, nonché delle destinazioni d'uso ammesse.

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.

Il RUE è redatto, con particolare riferimento all'art. 29 della LR n. 20/2000, e smi e pertanto 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) Le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e l'utilizzo di eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
- d) Gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.

e) La definizione dei parametri edilizi e urbanistici e le metodologie per il loro calcolo.

Per la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali (come previsto dalla LR 20/2000 e smi e dal relativo Allegato), il RUE individua la disciplina generale, rimandando le relative determinazioni e quantificazioni alle specifiche delibere e atti amministrativi di settore e di dettaglio.

Nel RUE sono inoltre contenute anche le tavole dei vincoli e la relativa scheda redatta ai sensi dell'art.19 della legge 20/2.000 e smi e predisposte in armonia con quanto indicato dagli elaborati contenuti nel Webgis della Provincia.

In generale, nel presente RUE, gli elaborati sono stati predisposti in scala adeguata all'approfondimento progettuale dovuto, come di seguito specificato:

- a) Le tavole della Disciplina Particolareggiata dei tessuti storici meritevoli di tutela in scala 1: 1.000;
- b) Le tavole di zonizzazione del Territorio Rurale in scala 1:5.000;
- c) Le tavole di zonizzazione dei tessuti consolidati in scala 1: 2.000;
- d) Le tavole dei vincoli in scala 1:10.000 e 1:25.000;

In particolare, il RUE di Monticelli d'Ongina, in conformità alle previsioni del PSC e della legge regionale 20/2.000 e smi., è costituito dai seguenti elaborati:

- A1 Relazione Illustrativa;
- A2.1 Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche
- A2.2 Norme Tecniche di Attuazione Edilizie
- A2.3 Disciplina degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione
- A3 Scheda dei vincoli
- A4.1 Valsat
- A4.2 Valsat: Sintesi non Tecnica

T1.1/6 Zonizzazione del Territorio Rurale scala 1:5.000;

T2.1/6 Zonizzazione del Territorio Consolidato scala 1:2.000;

T3.1 Disciplina particolareggiata dei tessuti storici:  
Zona A0 Centro storico di Monticelli d'Ongina scala 1:1.000

T3.2 Disciplina particolareggiata dei tessuti storici:  
Tessuti agglomerati principali A1 scala 1:1.000

T3.3 Disciplina particolareggiata dei tessuti storici:  
Tessuti agglomerati secondari A2 scala 1:1.000

T3.4 Disciplina particolareggiata dei tessuti storici:  
Complessi e edifici rurali di valore storico

	e architettonico A3	scala 1:1.000
T3.5	Disciplina particolareggiata dei tessuti storici Complessi e edifici di interesse tipologico e ambientale A4	scala 1:1.000
Tav. T4.1 N	Vincoli di tutela storica, culturale e paesaggistica	scala: 1/10.000
Tav. T4.1 S	Vincoli di tutela storica, culturale e paesaggistica	scala: 1/10.000
Tav. T4.2 N	Vincoli di tutela ambientale	scala: 1/10.000
Tav. T4.2 S	Vincoli di tutela ambientale	scala: 1/10.000
Tav. T4.3	Unità di paesaggio	scala: 1/25.000
Tav. T4.4	Tutele antropiche e infrastrutturali	scala: 1/25.000
Tav. T4.5 N	Tutela delle reti tecnologiche	scala: 1/10.000
Tav. T4.5 S	Tutela delle reti tecnologiche	scala: 1/10.000
Tav. T4.6	Rischio e pericolosità alluvioni: Autorità di Bacino	scala: 1/25.000
Tav. T4.7	Rischio e pericolosità alluvioni: PSC	scala: 1/25.000
Tav. T4.8	Vulnerabilità sismica	scala: 1/25.000
Tav. T4.9	Vincoli alla localizzazione di impianti: Gestione dei rifiuti	scala: 1/25.000
Tav. T4.10	Vincoli alla localizzazione di impianti: Fotovoltaico	scala: 1/25.000
Tav. T4.11	Vincoli alla localizzazione di impianti: Biogas – Biomasse – Eolico	scala: 1/25.000

La caratteristica più evidente del RUE è quindi quella di essere un testo unico locale dell'attività edilizia e urbanistica, che integra:

- le norme urbanistiche del vecchio PRG;
- le norme edilizie del Regolamento edilizio;
- le norme procedurali; che regolano l'attività edilizia;
- le norme igienico-sanitarie attinenti alla materia edilizia.

Il secondo aspetto da sottolineare è costituito dal fatto che il RUE unifica norme di carattere edilizio e urbanistico, riportando la disciplina urbanistica ad un maggiore attenzione agli aspetti qualitativi (il rapporto degli interventi edilizi con il contesto, alla qualità dell'architettura e dei materiali, l'ambiente e gli spazi pubblici, ecc.).

Il terzo aspetto è che il presente RUE, avendo predisposto specifiche zonizzazioni del e territorio urbanizzato e rurale, seguirà la procedura di approvazione prevista dall'articolo 33 comma 4bis della legge n.° 20/2000.

## **2.0 Rapporto con il PSC vigente**

Nella successione degli strumenti urbanistici generali prevista dalla legge n° 20/2000 il RUE segue in senso gerarchico il PSC, Piano Strutturale Comunale essendone strumento di approfondimento. Il PSC, attraverso la predisposizione di un Quadro Conoscitivo complesso e esauriente che ha affrontato tutte le tematiche territoriali , urbane e ambientali, ha provveduto a indicare le linee direttrici lungo le quali il RUE andava redatto. E' così avvenuto che le proposte progettuali del Rue discendono da indagini e elaborazioni contenute nel QC del PSC .

Elenchiamo a titolo esemplificativo :

- Le indagini sul patrimonio edilizio storico esistente nei centri abitati e nel territorio agricolo;
- L'analisi dei tessuti costituenti il territorio consolidato;
- L'analisi del patrimonio edilizio in zona rurale
- La descrizione del sistema ambientale;
- Le unità di paesaggio;
- Le analisi sismiche e idrogeologiche .

Ma il RUE è stato redatto anche in continuità con il PRG vigente costituendone anche approfondimento dei contenuti pianificatori, già coerenti con alcune disposizioni della legge urbanistica regionale 20/2000. Il RUE propone pertanto indirizzi e procedure edilizie e urbanistiche conseguenti la sperimentazione attuativa del PRG stesso.

## **3.0 I principali contenuti del RUE.**

### Territorio urbanizzato.

Il territorio urbanizzato viene suddiviso in: Sistema Insediativo Storico Urbano, Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e produttiva, e in Dotazioni Territoriali di servizio agli abitati come da precise indicazioni contenute nel PSC.

Il RUE provvede a dettare per ciascuna zona la disciplina urbanistico edilizia . Per le zone storiche è prevista una disciplina particolareggiata con differente grado di approfondimento in relazione al valore storico e architettonico di ogni tipologia di tessuto. Le categorie di intervento edilizio di riferimento sono quelle contenute nella legge regionale n° 15 /2013 come integrata recentemente nelle sue definizioni.

Il RUE provvede a approfondimenti e suddivisioni in sottocategorie che riguardano la ristrutturazione edilizia e il risanamento conservativo studiate in relazione e alle caratteristiche tipologiche e morfologica del tessuto storico comunale. La ristrutturazione edilizia viene divisa in Ristrutturazione Leggera e Ristrutturazione

Pesante/ Ricostruttiva al fine di localizzare con precisione gli interventi di possibile demolizione totale che sono stati ammessi dalla legislazione statale e regionale.

Il grado di dettaglio delle indicazioni progettuali sfuma con l'abbassarsi progressivo del valore dei vari tessuti urbanistici. E' più vincolante nel centro storico di Monticelli e nelle zone A1 che interessano i tessuti minori; meno puntuale nelle zone A2 all'interno delle quali l'individuazione delle categorie di intervento si limita agli edifici emergenti mentre la progettazione dei "*Comparti di Razionalizzazione e Riordino del Tessuto Edilizio*", diventa strumento per la disciplina di riorganizzazione morfologica di tessuti disomogenei e compromessi da una edificazione fortemente degradata.

I comparti, in parte individuati nelle tavole di piano, ma anche attuabili per aggregazioni spontanee di proprietà diverse, faciliteranno il riordino progressivo di un tessuto storico disomogeneo che si affaccia sulla viabilità principale e si inoltra in profondità verso il territorio agricolo. L'origine prevalente rurale di tali tessuti ha comportato, nel tempo, la realizzazione di notevoli quantità di volumi accessori privi di valore e ora fatiscenti. L'approvazione di un Progetto Preliminare consentirà di trasformare quel volume accessorio, in volume principale che, aggregato in nuove unità edilizie organiche con il tessuto circostante, concorrerà al riordino degli spazi di pertinenza. Lo stesso principio di gradualità del vincolo di tutela viene applicato anche negli edifici di valore storico individuati dal QC del PSC nel territorio rurale di cui parleremo più avanti.

Un ulteriore elemento di novità procedurale che il RUE propone è quello che favorisce la collaborazione dialettica tra Ente e privato nei casi in cui le unità siano state definite prive di valore, e riportate in cartografia con delimitazioni non corrispondenti allo stato di fatto reale, o la presenza di elementi architettonici che abbiano comportato in ambito RUE ,l'attribuzione di una categoria di intervento inidonea o diventata tale con il passare del tempo..

In tali casi prima del rilascio del titolo edificatorio la parte pubblica e quella privata provvederanno in contraddittorio a redigere un verbale di consistenza reale dell'unità edilizia che porterà il Consiglio Comunale a approvare la modifica della categoria di intervento senza l'approvazione di una specifica variante al RUE.

Il Rue demanda all'approvazione di uno *specifico "Regolamento per l'Ornato e Abaco degli elementi compositivi tipici degli edifici storici"*, la definizione di particolari prescrizioni relative alle finiture degli edifici, alla definizione degli elementi di arredo urbano e di tutela della viabilità storica urbana .

I tessuti consolidati sono suddivisi secondo la morfologia e tipologia degli edifici che li compongono. Tale scelta, diversa da quella utilizzata nel PRG vigente che suddivideva i tessuti per funzione prevalente, densità e altezza dei fabbricati, sposta

l'attenzione sulla tutela delle invarianti che costituiscono ogni diversa morfologia selezionando le modalità di intervento e le funzioni insediabili. Solo i lotti vuoti o resi tali da demolizioni ammesse vengono edificati con i tradizionali parametri urbanistico edilizi.

Il RUE affronta anche il problema degli incentivi volumetrici finalizzati all'ottenimento di volumi destinati all'ERS e all'ottenimento di edilizia avente livelli superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore. Il processo che si indica è quello della previsione nei soli lotti di nuova edificazione di un indice fondiario minimo, sempre acconsentito, e di un indice fondiario massimo raggiungibile per gradi con incrementi collegati alla cessione o convenzionamento di parte della slp per finalità ERS o per la realizzazione di edilizia energeticamente qualificata. A raggiungere l'indice fondiario massimo può concorrere anche l'utilizzo di crediti edificatori che si generano nel territorio a seguito di interventi di riqualificazione edilizia e/o ambientale.

La tematica della creazione, commercio e atterraggio su aree previste dal RUE, dei crediti edificatori, è ancora in via di sperimentazione in molti comuni pertanto il RUE demanda al Consiglio Comunale l'approvazione di un regolamento specifico che disciplini e indichi

- Le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- La forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- Il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- La pubblicazione e la consultazione del registro.

In attesa di tale adempimento l'utilizzo di crediti edilizi è sospeso.

Per quanto riguarda l'individuazione e localizzazione delle aree a destinazione ERS, il RUE conferma i criteri individuati dalla recente variante alle NTA del PSC (art. 30 comma 8), privilegiando la localizzazione di tali aree nelle zone sottoposte al POC. Per quanto riguarda invece gli interventi riguardanti nuove costruzioni in piccole aree o nell'ambito di complessi soggetti alla riqualificazione edilizia si prevede che la percentuale minima del 20% prevista dal PTCP sia applicabile solo qualora comporti la realizzazione di almeno 50 mq. di Su. Negli interventi di riqualificazione oltre il requisito prima indicato andrà verificata la fattibilità economica e tipologica dell'incremento volumetrico a compensazione della dotazione ERS.

#### Il territorio urbanizzabile

Il RUE delimita, con precisione, gli ambiti residenziali e produttivi destinati dal PSC alla nuova urbanizzazione sottoposta a POC definendo così il limite preciso tra territorio urbanizzabile e il territorio rurale e verificandone anche la fattibilità concreta. In relazione alle previsioni di decadenza al 31/12/2021 delle aree urbanizzabili previste

dal PSC che non siano state oggetto di manifestazioni di interesse e di PUA attuativi , il ruolo pianificatorio del RUE si limiterà, in attesa dell'approvazione del PUG, solo alla disciplina del territorio urbanizzato.

### Il territorio rurale

Il RUE segue in modo puntuale la delimitazione delle diverse zone agricole indicata dal PSC. suddividendo, però, la zona agricola periurbana in tre sottozone:

- Ambiti Agricoli Periurbani;
- Ambiti Agricoli di Rispetto assoluto all'abitato;
- Ambiti Agricoli di Rispetto allargato all'abitato;

Tale approfondimento nasce dall'esigenza di organizzare una fascia di tutela e rispetto dei centri abitati e delle espansioni future da insediamenti rurali nocivi per gli insediamenti urbani, che sono comunque ammessi negli Ambiti periurbani .

Il recupero, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, a partire dai tessuti storici, rappresenta la strategia principale che il PSC affida al RUE per il decongestionamento e la riqualificazione dei sistemi insediativi.

Entro tali ambiti il PSC persegue anche obiettivi di qualificazione dei tessuti, di incremento della qualità insediativa, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. Il RUE in conformità con gli obiettivi di cui sopra detta norme che individuano e disciplinano gli insediamenti per i quali è ammessa la variazione dell'uso rurale e quelli che, alla data di adozione del RUE, la hanno già perduta.

Gli insediamenti agricoli meritevoli di tutela sono stati individuati dal QC del PSC e il RUE ne ha verificato il valore suddividendoli in tre categorie:

- Tessuti non agglomerati: Complessi e edifici rurali di valore storico e architettonico A3.  
Edifici e complessi insediativi di carattere storico e architettonico non costituenti tessuto edilizio, localizzati nel territorio agricolo.
- Tessuti non agglomerati: Complessi e edifici di interesse tipologico e ambientale A4  
Insediamenti rurali all'interno nei quali non vi è presenza di edifici di valore storico e architettonico, ma che rappresentano, per l'unitarietà dell'impianto originario di insieme, testimonianze meritevoli di conservazione
- Tessuti non agglomerati: Elementi di valore testimoniale.  
Singoli edifici e manufatti isolati o situati all'interno di insediamenti rurali esistenti nel territorio agricolo, nei centri frazionali e nel capoluogo, che rivestono interesse storico e testimoniale.

Per i primi due viene dettata una disciplina particolareggiata finalizzata alla tutela delle tipologie più significative e, per gli insediamenti di tipo A4, le prescrizioni sono finalizzate, anche, alla conservazione dell'impianto morfologico a corte originario. Per i beni di interesse testimoniale la tutela viene graduata dalle NTA del RUE in relazione al tipo edilizio di riferimento.

#### Le dotazioni territoriali

Il Psc quantifica le dotazioni territoriali in relazione al dimensionamento urbanistico di Piano e indica, negli allegati alle NTA, per ciascun ambito del territorio urbanizzabile lo standard minimo necessario da reperire secondo le indicazioni contenute nell'allegato alla legge regionale n° 20/2.000 e smi. art. A-24.

La relazione illustrativa del POC al punto 2.6 pag. 42 dimostra che gli standard riferiti agli abitanti esistenti superano già la dotazione minima prevista (30,00 mq./abitante) e che pertanto il soddisfacimento del fabbisogno dovuto all'incremento di abitanti previsto sarà soddisfatto in sede di POC.

Il RUE si limita, pertanto, a specificare la tipologia dei servizi esistenti e di quelli previsti suddividendoli in servizi di quartiere e servizi urbani. Localizza e dimensiona il Parco Urbano che collega l'abitato del capoluogo i servizi ricreativi ivi esistenti. Lungo il PO ..

#### La viabilità e le infrastrutture territoriali

Il Psc indica, in armonia con le previsioni del PTCP gli interventi infrastrutturali di interesse sovracomunale al punto 2.5 della Relazione.

Il Rue provvede:

- A localizzare i corridoi di fattibilità delle nuove infrastrutture nel caso del tracciato di raccordo tra il nuovo ponte sul Po e il casello autostradale A21 e della futura Cispadana, finalizzati al dimensionamento di vincolo per una fascia di larghezza complessiva pari a 120 mt.
- A confermare l'ambito di massima di localizzazione di grandi infrastrutture non ancora progettate quali il porto fluviale;
- A inserire in cartografia la conca di navigazione in stato avanzato di realizzazione e la relativa fascia di rispetto.

Per quanto riguarda la nuova viabilità urbana principale, il Rue si limita a individuare solo i punti di distacco e di raccordo con la viabilità esistente. Compito del POC sarà quello di individuarne il tracciato ottimale all'interno dei nuovi tessuti residenziali e produttivi. La redazione del RUE ha comunque evidenziato come il tracciato previsto dal PSC sia di difficile realizzazione in quanto attraverserà i nuovi quartieri residenziali con una sezione trasversale insufficiente, e la continuità del

tracciato si interrompe nell'intersezione con la strada comunale che porta a Borgonovo ove la visibilità nell'incrocio è fortemente limitata dall'edificazione esistente.

Si ritiene pertanto che l'eventuale previsione di una nuova tangenziale con caratteristiche geometriche e percorso idoneo alla categoria della strada dovrà essere concordata con la Provincia nell'ambito della progettazione del nuovo PTAV .

Monticelli d'Ongina Ottobre 2021