



**Comune di Busseto**  
Provincia di Parma



**R.U.E.**

**Regolamento Urbanistico ed Edilizio**

ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

**Elaborato adeguato alle disposizioni della DGR 922/2017**

**Settembre 2017**

**RUE  
R01**

**Relazione illustrativa del RUE**  
*Testo comparativo con evidenziazione delle modifiche*

**Gruppo di lavoro**

*Luca Menci*

*Marco Banderali*

*Roberto Bertoli*

*Marco Antonelli*

*Clizia Grandini*

*Federica Gè*

*Cristian Greppi*

**Ascolto sociale**

*Fabio Ceci*

*Marco Aicardi*

*Andrea Panzavolta*

**Il Sindaco**

*Giancarlo Contini*

**Assessore all'Urbanistica**

*Gianarturo Leoni*

**Il Segretario**

*Giovanni De Feo*

**Il Responsabile del Procedimento**

*Roberta Minardi*

Adozione	Delibera C.C. n°	27	del	19/04/2016
Approvazione	Delibera C.C. n°		del	





## INDICE

<b>1. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>COSTRUZIONE DEL RUE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CONTENUTI DISPOSITIVI DEL RUE .....</b>	<b>4</b>
<b>RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI COORDINAMENTO REGIONALE .....</b>	<b>4</b>
<b>INDICI, PARAMETRI E DISTANZE .....</b>	<b>5</b>
<b>SPECIFICI PROCEDIMENTI EDILIZI .....</b>	<b>5</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI.....</b>	<b>8</b>
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>8</b>
CENTRI STORICI (STO.NAF), E I COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI (STO.CST) .....	8
LE MURA CASTELLANE.....	9
GLI AMBITI RESIDENZIALI (AUC.RES) .....	10
GLI AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AUC.ATE) .....	11
GLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE (RIQ).....	12
LE DOTAZIONI TERRITORIALI (DOT).....	12
GLI AMBITI URBANIZZABILI (ESP) .....	12
GLI AMBITI AGRICOLI (AGR) .....	13
AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI.....	13
<b>4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE SALVAGUARDIE.....</b>	<b>15</b>
<b>5. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.....</b>	<b>16</b>
<b>6. REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>17</b>



## 1. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

### PREMESSA

Con l'entrata in vigore del riordino della disciplina edilizia (L.R. 12/2017 e DGR. 922/2017), coerentemente con l'innovazione delle normative anche a livello nazionale, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) perde la sua connotazione regolamentare, caratterizzandosi prioritariamente come strumento urbanistico comunale. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) costituisce uno degli atti della pianificazione urbanistica comunale a cui compete la disciplina urbanistica del territorio comunale consolidato ed agricolo secondo l'individuazione operata dal Piano Strutturale Comunale (PSC).

Sarà infatti il Regolamento Edilizio, reintrodotta a seguito dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, a disciplinare le procedure urbanistiche ed edilizie e a regolamentare gli aspetti di decoro e qualità del territorio.

Le disposizioni di riordino stabiliscono inoltre che, in sede di approvazione di RUE o di approvazione di variante al RUE, i comuni procedono all'adeguamento del RUE stesso e alla predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio senza che ciò comporti la necessità di ripubblicazione. Il presente RUE pertanto è accompagnato dal Regolamento Edilizio, redatto secondo lo schema generale indicato nella DGR. 922/2017, che si configura come strumento complementare ed integrativo di tutti gli atti di pianificazione urbanistica comunale.

Il riordino della disciplina ha inoltre comportato l'adozione delle nuove Definizioni Tecniche Uniformi, che sono state recepite nei nuovi testi, ma che non implicano modifiche di carattere sostanziale (qualitative e quantitative) nell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

La disciplina urbanistica è accompagnata:

- dall'insieme delle disposizioni relative alle attività di costruzione, riqualificazione e trasformazione degli edifici, del sistema delle dotazioni territoriali, delle aree inedificate;
- dalle disposizioni regolamentari e procedurali di carattere urbanistico ed edilizio attinenti all'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale.

Per quanto attiene agli aspetti espressamente urbanistici, il fondamento analitico alla base dei contenuti del RUE è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e nel Rapporto Ambientale VALSAT.

### COSTRUZIONE DEL RUE

Come richiesto dai criteri regionali la costruzione del RUE è implementata a stretto contatto con quanto previsto per il PSC. Mentre il Piano Strutturale si concentra prevalentemente sugli obiettivi di governo del



territorio e su un set di azioni volte a renderli attuabili, il RUE convoglia la sua attenzione al costruito, alla città esistente. In più, mentre il PSC tratta degli ambiti di espansione, delle dotazioni territoriali e del contesto rurale, il RUE va a dettare le disposizioni per il tessuto consolidato e per quello oggetto di riqualificazione e recupero del patrimonio esistente.

Già alla luce di questa sommaria diversificazione si può ben intravedere la stretta correlazione tra i due strumenti. Tale legame è ancora più visibile scorrendo i due corpi normativi dove ci si è adoperati al fine di dare completezza a tutte le sfaccettature urbanistiche ed edilizie integrando gli strumenti con le disposizioni prevalenti, mantenendo al contempo una netta separazione sulle responsabilità di ognuno ed evitando, dove possibile ogni forma di sovrapposizione.

Ancora in tema di interazione con il PSC si deve valutare l'impostazione metodologica della ValSAT: partendo dalla premessa che anche il RUE, per la parte di competenza, debba valutare i possibili impatti generati dalle proprie scelte pianificatorie si è provveduto ad elaborare una valutazione complementare a quella del PSC evitando la duplicazione delle valutazioni e concentrandosi sul rapporto tra obiettivi del PSC e azioni del RUE volte a consentirne l'attuazione.

Oltre alla ricerca dell'integrazione dei due strumenti si è puntato, nel RUE, a raggiungere migliori risultati in tema di semplificazione e flessibilità dello strumento. Questa ricerca da leggersi soprattutto nelle disposizioni del Regolamento è dettata da plurime necessità quali:

- la necessità di uniformarsi alle recenti disposizioni sovraordinate in materia di parametri urbanistici ed edilizi;
- la volontà di rendere di più facile comprensione la classificazione urbanistica alla luce dell'attuazione delle previsioni del vigente strumento in aggiunta ad una più flessibile gestione delle possibilità d'uso del territorio;
- l'esigenza di evitare sovrapposizioni nella gestione del territorio tra PSC, RUE e POC riconoscendone ad ognuno la parte di specifica competenza

Un ultimo tema che vale la pena di essere messo in evidenza nella costruzione del RUE è quello finalizzato alla riqualificazione del territorio, delle frange urbane, del recupero dei volumi edilizi in ambito rurale. Il RUE persegue la strada tracciata dal PSC di minimizzare gli impatti legati alle nuove previsioni di Piano, favorendo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione dell'esistente minimizzando il consumo di nuovo suolo.



## 2. CONTENUTI DISPOSITIVI DEL RUE

Gli elaborati del RUE contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche.

Il RUE costituisce inoltre uno strumento complementare al PSC, in quanto entrambi gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il RUE si compone dei seguenti elaborati:

- a) RUE.R01 – Relazione illustrativa del RUE;
- b) RUE.R02 – Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)
- c) RUE.R03 – Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali;
- d) RUE.T01 – Classificazione del territorio del RUE (1:12.500);
- e) RUE.T01a – Classificazione del territorio del RUE – Busseto (1:5.000);
- f) RUE.T01b – Classificazione del territorio del RUE – Frazioni (1:5.000);
- g) RUE.T02a – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto (1:2.000);
- h) RUE.T02b – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni (1:2.000);
- i) NTA – Norme Tecniche di Attuazione del RUE.

### RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI COORDINAMENTO REGIONALE

La Regione Emilia Romagna ha avviato, già a partire dagli inizi degli anni 2000, una vera rivoluzione finalizzata alla progressiva introduzione degli atti di indirizzo e di coordinamento, ovvero di una serie di provvedimenti che hanno il mirabile scopo di unificare ed uniformare i principi e gli strumenti di riferimento in materia urbanistica ed edilizia lasciando inalterata l'autonomia nella scelta di pianificazione.

Citando ad esempio le "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi", Le conseguenze sul RUE degli atti di coordinamento sono ben evidenti: il documento si alleggerisce di molte parti procedurali che trovano riscontro direttamente all'interno delle normative regionali e può meglio articolare quanto la stessa Regione chiede esplicitamente di approfondire a livello comunale.



Gli ultimi atti assunti hanno ulteriormente modificato (e in maniera sostanziale) la struttura normativa contenuta nel RUE, stralciando interamente gli aspetti connessi con le procedure edilizie (in senso lato) e le disposizioni per la qualità degli spazi e delle costruzioni.

Il principio della semplificazione degli strumenti di pianificazione, sancito finalmente dall'art. 18 bis della L.R. 20/2000, vieta la riproduzione totale e parziale delle normative vigenti semplificando ulteriormente l'impalcato dispositivo del RUE.

Di seguito vengono descritti alcuni argomenti che, seppur discendenti da provvedimenti sovralocali, in ossequio ai dettami di legge, il RUE di Busseto articola e declina specificamente per la propria realtà locale.

### INDICI, PARAMETRI E DISTANZE

La scelta operata è stata quella di uniformare gli indici edificatori esprimendo la capacità edificatoria attraverso gli indici di fabbricabilità edificabilità (territoriale e fondiaria) espresso in mq/mq indipendentemente dalla tipologia edilizia (residenziale o non residenziale).

Casi particolari sono rappresentati dagli ambiti dei centri storici e dei complessi storico – testimoniali, dove la capacità edificatoria è riferita al Volume totale Lordo, e in caso di capacità edificatoria assegnata (ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva nelle diverse forme), dove viene espresso la massima edificazione in termini di Superficie utile.

Fatte salve le definizioni in materia di distanza (tematica che spesso origina casi e sottocasi particolari), il RUE, coerentemente con quanto contenuto negli atti vigenti, tenta di definire il corretto campo di applicazione anche in relazione all'applicazione delle precedenti normative comunali a partire dal 2004.

La disciplina sulle distanze, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate ha infatti tentato di tener conto delle criticità riscontrate negli ultimi 10 anni e, laddove possibile, ha introdotto alcune semplificazioni e flessibilità al fine di ottimizzare l'utilizzo del tessuto consolidato e rendere possibili l'utilizzo delle capacità edificatorie residue.

### SPECIFICI PROCEDIMENTI EDILIZI

Coerentemente con i disposti dei recenti atti di coordinamento regionale, il Regolamento Edilizio ha specificamente normato alcuni procedimenti attuativi precedentemente disciplinati dalle norme di RUE adottate.

~~Nella sezione procedurale, il RUE ha affrontato tematiche specifiche al fine di regolamentare in maniera chiara ed articolata alcune interventi ai cui è affidato il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione urbanistica.~~

Si citano tra gli altri:

- il Permesso di costruire convenzionato;



- gli interventi relativi alle aree scoperte e alle recinzioni;
- il recupero abitativo dei sottotetti;
- la disciplina delle destinazioni d'uso.

Le modalità con cui il Regolamento Edilizio tratta tali argomenti risulta evidentemente coerente con gli obiettivi assunti dal RUE e con la struttura delle previsioni urbanistiche. Di seguito si indicano gli elementi posti alla base della regolamentazione.

Relativamente al Permesso di costruire convenzionato, è apparso necessario formalizzare la natura, i contenuti e la procedura di uno strumento che, soprattutto all'interno degli ambiti edificati, può consentire e semplificare l'attuazione di alcuni interventi di riqualificazione e trasformazione. È infatti un procedimento riconducibile alla pianificazione esecutiva che, pur trovando il suo fondamento nella convenzione urbanistica, risulta abbastanza agevole e snello per garantire tempi certi e più ristretti a favore dei soggetti proponenti.

Relativamente agli interventi relativi ad aree scoperte e recinzioni, ~~il RUE ha voluto~~ risulta necessario dedicare particolare attenzione ad alcuni interventi di carattere diffuso che ~~però~~ incidono fortemente sulla qualità urbana e sulla percezione del paesaggio urbano e periurbano. Appare infatti importante che questo tipo di attività di trasformazioni siano ben regolamentate, progettate ed eseguite in modo tale da attribuire valore agli spazi urbani privati all'interno di un insieme di elementi relazioni fisici (i luoghi pubblici) da cui si percepiscono nel loro insieme: una strada, un quartiere, un margine urbano.

Una valutazione analoga può essere espressa per gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti: sono interventi significativi e che il RUE sostiene quali misure per contribuire alla riduzione della nuova edificazione e, in ultima analisi, alla riduzione del consumo di suolo libero.

Contemporaneamente però, visto il loro effetto sullo spazio edificato, è necessario governare le trasformazioni a beneficio della conservazione degli elementi architettonici di qualità e del loro migliore inserimento paesaggistico/ambientale rispetto al contesto urbano.

Relativamente alla disciplina delle destinazioni d'uso, l'apparato normativo ha costruito un sistema più definito e strutturato. La precedente normativa era più labile e indicava le destinazioni secondo macro gruppi funzionali: l'esperienza (non solo del Comune di Busseto) ha dimostrato che alcune attività (di tipo non residenziale) risultava di difficile classificazione con conseguenze anche relativamente al rispetto dell'equilibrio con il sistema delle dotazioni territoriali e la disciplina degli oneri di urbanizzazione.

~~Il RUE ha~~ Si è pertanto declinato una articolata classificazione degli usi e delle attività antropiche definendo anche i requisiti con cui ciò è stato fatto, in modo da poter trattare in maniera analoga anche quei casi e quegli esempi non direttamente contenuti nelle definizioni.

Inoltre, la disciplina articola, nei diversi ambiti territoriali:





- le destinazioni principale, ovvero quella prioritariamente da insediare;
- le destinazione integrative, ovvero le funzioni ammesse in quanto compatibili, coerenti e complementari con la precedente;
- le destinazioni vietate, ovvero quelle che si reputano contrastanti ed in conflitto con le precedenti.

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Se la materia degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è ampiamente regolamentata dalle disposizioni di legge e dagli atti assunti in via separata dalle Amministrazioni Comunali, la disciplina delle dotazioni territoriali è fortemente interconnessa con le scelte di gestione del territorio che ogni comune definisce nei propri PSC.

Operando con una certa continuità rispetto alle disposizioni comunali vigenti, il RUE ha di fatto confermato l'attuale impianto disciplinando meglio e, laddove possibile, introducendo ulteriori misure di semplificazione in ordine alle modalità di cessione e di monetizzazione.

L'idea alla base, di fatto espressa nelle analisi e nelle scelte del PSC, è che il territorio di Busseto non richiede uno sforzo in termini quantitativi (acquisizione di aree) ma sicuramente in termini qualitativi per innalzare ulteriormente il suo ruolo polarizzatore e di riferimento a scala sovralocale.



### 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI

Il RUE suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

<b>Centri storici e complessi storico testimoniali</b>	Centro storico (STO.NAF) Complesso storico – testimoniale (STO.CST)
<b>Tessuto consolidato</b>	Ambito urbano prevalentemente residenziale (AUC.RES): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1);</li><li>• Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2);</li><li>• Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3);</li><li>• Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4);</li><li>• Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)</li></ul> Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito Produttivo P1 (AUC.ATE.P1);</li><li>• Ambito Produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2);</li><li>• Ambito Produttivo di impianto unitario P3 (AUC.ATE.P3);</li><li>• Ambito Commerciale esistente (AUC.ATE.COM)</li></ul> Dotazioni territoriali (DOT) Ambiti consolidati da riqualificare: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES);</li><li>• Ambito da riqualificare prevalentemente produttivo (RIQ.PRO)</li></ul>
<b>Aree urbanizzabili</b>	Ambiti per nuovi insediamenti (ESP): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito di espansione per nuovi insediamenti residenziali (ESP.RES);</li><li>• Ambito di espansione per nuovi insediamenti produttivi (ESP.PRO)</li></ul>
<b>Aree rurali</b>	Ambito rurale (AGR): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito rurale di valore naturale ed ambientale (AGR.AMB);</li><li>• Ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO);</li><li>• Ambito agricolo periurbano (AGR.PER)</li></ul>
<b>Ambiti soggetti a specifiche disposizioni</b>	Ambito soggetto alle disposizioni del POC (POC) Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente (PUA)

#### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

##### CENTRI STORICI (STO.NAF), E I COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI (STO.CST)

Il RUE identifica coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, i nuclei di più antica formazione che insistono sul territorio di Busseto. Queste parti del territorio caratterizzano, seppur modificate e inglobate



nell'attuale conformazione dei tessuti consolidati, l'identità storica del territorio delle quali sono la testimonianza storica del paesaggio locale.

I centri storici, individuati mediante le cartografie rese disponibili dall'IGM e da un'attenta verifica catastale vengono affiancati, nel RUE, dai Complessi storico – testimoniali. Questi identificano quelle parti di territorio che, seppur esterne ai centri storici, ne rappresentano un'importante estensione, un completamento avvenuto già nei primi anni del novecento. La loro importanza nella comprensione del paesaggio e delle sue trasformazioni storiche è tale da meritare una forma di tutela paragonabile a quella dei centri storici.

Per le parti di tessuto ricadenti all'interno di questa classificazione il RUE si prefigge l'obiettivo primario della valorizzazione dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della tutela dei caratteri del paesaggio urbano e della conservazione delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali.

Dal punto di vista operativo è esplicita la volontà di favorire, dove permesso, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio al fine di migliorare l'appetibilità dei centri e garantirne, di conseguenza una migliore fruizione sia pubblica che privata. Non va infatti dimenticata l'importanza che detengono i centri storici nel mantenimento del tessuto sociale ed economico e alle attività commerciali presenti.

Per i tessuti storici e storico – testimoniali il RUE prevede una classificazione d'uso specifica che individua, ad una adeguata scala di dettaglio, sia gli spazi costruiti e quelli scoperti dandone apposite disposizioni normative.

### **LE MURA CASTELLANE**

Il RUE integra e completa un'attività avviata dal Comune, di intesa con la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, finalizzata alla verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinte murate

Contiene infatti la sistematizzazione dei rilievi, delle indagini e delle ricerche effettuate sugli elementi architettonici e introduce una prima disciplina di tutela che ha lo scopo di produrre una organica ed omogenea attività di conservazione e valorizzazione.

Coerentemente con i valori storici e testimoniali diffusi all'interno del Centro Storico di Busseto, il RUE, coerentemente con il PSC, declina:

- gli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione
- la tipologia di intervento da eseguire;
- i requisiti prestazionali;
- le modalità realizzative degli interventi.



È evidente fin da ora che tale contenuto potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti, integrazioni e approfondimenti anche in relazione ad uno specifico accordo che il Comune e la Soprintendenza dovranno sottoscrivere per definire le modalità operative da applicare.

Pur in una fase ancora iniziale e sperimentale, la trattazione delle Mura Castellane risulta un importante valore aggiunto per il RUE a dimostrazione dell'elevata attenzione che gli atti di pianificazione comunale sono chiamati a porre nei confronti delle emergenze e delle risorse locali.

### **GLI AMBITI RESIDENZIALI (AUC.RES)**

Gli ambiti classificati come residenziali concorrono a definire la fetta più consistente del tessuto consolidato di Busseto.

Il RUE, ereditando la classificazione del vigente PSC, ha prodotto una ottimizzazione nelle sub categorie, proponendosi di rendersi maggiormente chiaro nell'individuazione e nei contenuti. Ne consegue che siano stati individuati 5 sub categorie:

#### Ambiti residenziali diffusi R1 (AUC.RES.R1)

Rappresentano quelle parti di territorio che sono state edificate in anni recenti con tipologie edilizie a bassa densità, spesso composte da case singole.

#### Ambiti residenziali ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2)

Gli ambiti di tipo R2 sono numericamente meno numerosi dei precedenti dai quali si differenziano per la necessità di ricevere interventi funzionali e morfologici volti a salvaguardare la qualità del vivere. In questi ambiti, infatti, vi sono anche alcuni casi di incompatibilità di funzioni che vanno sicuramente risolte.

Considerando la loro localizzazione nelle immediate vicinanze del centro (ci si riferisce al capoluogo) il RUE si adopera per favorire interventi di riqualificazione anche paesaggistica oltre che di rivitalizzazione degli spazi.

#### Ambiti residenziali di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3)

Convergono in questa sub classificazione le aree poste a sud est del centro storico di Busseto. La morfologia urbana dei tessuti che le contengono si differenziano dai contesti limitrofi per un migliore livello qualitativo derivante da un corretto equilibrio tra aree edificate ed aree pertinenziali scoperte.

Per questi tessuti il RUE prevede forme volte al mantenimento dell'esistente e laddove possibile una ulteriore valorizzazione.

#### Ambiti residenziali di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4)

Ricadono in questa specifica le aree urbane che si sono sviluppate a seguito di interventi di tipo unitario legati per lo più a piani attuativi. Se da un lato questi tessuti appaiono organicamente strutturati al loro interno,



non sempre si può asserire che il loro rapporto con le parti esterne sia della stessa fattura: si nota infatti come alcuni di questi non siano particolarmente integrati con il contesto circostante.

Il RUE, ereditando da atti di pianificazione attuativa prevalente si propone, laddove possibile, di favorire interventi di completamento e di coerenza con i contesti limitrofi.

#### Ambiti residenziali di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)

Nominati per ultimi ma sicuramente non meno importanti sia per numero che per significato sono gli ambiti assimilabili alla residenza in contesti prettamente agricoli. Rappresentano la tipologia principale del tessuto costruito nelle frazioni e sono caratterizzati da una stratificazione storica spesso per successive aggregazioni, senza un'organica visione urbanistica.

Il RUE si prefigge il mantenimento di questo tessuto come prioritario per il sostentamento intrinseco delle frazioni soprattutto di piccolissime dimensioni demografiche e, al contempo, ricerca un miglioramento diffuso della qualità edilizia e del rapporto tra il costruito e gli spazi pubblici su cui si affacciano.

#### **GLI AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AUC.ATE)**

Gli ambiti per le attività economiche rappresentano una importante componente del tessuto consolidato di Busseto. Localizzati quasi interamente nel capoluogo e nella frazione di Roncole Verdi hanno contribuito a scrivere anche la storia del tessuto sociale locale vista la loro posizione spesso integrata al costruito residenziale.

Dal punto di vista urbanistico la loro localizzazione è valutata come potenziale criticità in quanto la commistione di funzioni non sempre compatibili è fonte di problemi tutt'ora non del tutto risolti.

Nel RUE si è assimilato sotto la definizione di "ambiti per attività economiche" sia le attività di stampo prettamente produttivo sia quelle di natura prevalentemente commerciale.

Come per gli ambiti residenziali anche quelli per le attività economiche sono stati diversificati al fine di evidenziarne le peculiarità e suggerirne modalità d'uso più consone; nello specifico si possono richiamare:

#### Ambiti produttivi P1 (AUC.ATE.P1)

Vengono inseriti in questa sub categoria quelle parti di tessuto produttivo destinate alla attività industriali ed artigianali localizzate in ambiti urbani, spesso interni e frapposti ad altre funzioni di cui sono fonte di contrasto.

Il RUE prevede per questi ambiti il mantenimento e il potenziamento delle funzioni che non siano definite come impattanti sui contesti limitrofi.

#### Ambiti produttivi per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2)



Fanno parte di questa sub categoria quelle attività di tipo produttivo che hanno peculiarità tali da diversificarsi rispetto al contesto e ai valori locali.

Per questi ambiti il RUE prevede il mantenimento delle funzioni e ne favorisce il potenziamento per mezzo di una disciplina organica e sposata su queste realtà.

#### Ambiti produttivi di impianto unitario P3 (AUC.ATE.P3)

Le aree produttive di tipo P3 derivano da atti di pianificazione attuativa. Per queste il RUE si prefigge l'obiettivo di favorirne il completamento e, successivamente, la coerenza con i contesti limitrofi.

#### Ambiti commerciali esistenti (AUC.ATE.COM)

Per ultimo, compongono il gruppo della classificazione delle attività produttive quelle legate agli esercizi commerciali che non siano assimilabili a quelli di vicinato.

### **GLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE (RIQ)**

Il RUE ha previsto il ricorso all'individuazione di ambiti di riqualificazione strategici con il duplice obiettivo di favorire interventi che riqualifichino quelle parti di territorio per cui le funzioni insediate non soddisfino più le aspettative del mercato e, dall'altro, l'evitare di ricorrere al consumo di ulteriore suolo agricolo. Nello specifico vengono individuate le seguenti due sub classificazioni:

#### Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES)

Rientrano in tale gruppo le aree, spesso a ridosso del centro storico del capoluogo, che necessitano di attenzioni specifiche al fine di favorirne una trasformazione o un miglioramento funzionale tale da armonizzarle con i contesti limitrofi.

#### Ambito da riqualificare prevalentemente produttivo (RIQ.PRO)

Fanno parte di questa sub classificazione quelle parti di territorio a destinazione produttiva in cui il RUE ne prevede la valorizzazione prevalentemente di tipo terziario.

### **LE DOTAZIONI TERRITORIALI (DOT)**

Il RUE riporta l'individuazione delle dotazioni territoriali al fine di valutarne i rapporti spaziali e di funzioni con la città consolidata. Il tema è di competenza del PSC a cui il RUE rimanda interamente.

### **GLI AMBITI URBANIZZABILI (ESP)**

Pur se di competenza del PSC il RUE riporta, per completezza, l'individuazione degli ambiti urbanizzabili. Al fine di meglio esplicitare le previste destinazioni insediabili in sede di strumento attuativo il RUE riporta la seguente sub classificazione:



#### Ambiti di espansione per nuovi insediamenti residenziali (ESP.RES)

Gli ambiti in questione sono destinati prevalentemente alla residenza.

#### Ambiti di espansione per nuovi insediamenti produttivi (ESP.PRO)

Gli ambiti in questione sono destinati prevalentemente alle attività produttive.

### **GLI AMBITI AGRICOLI (AGR)**

Gli ambiti per le attività agricole sono di pertinenza del PSC: il RUE li inserisce nella propria classificazione del territorio per completezza di informazione. A tal proposito ripresenta la classificazione del PSC così strutturata:

#### Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale (AGR.AMB)

Rappresentano quelle parti di territorio agricolo che presentano caratteri ed elementi di interesse paesistico, ambientale e testimoniale.

#### Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)

Le aree agricole ad alta vocazione produttiva identificano quegli spazi in cui l'attività agricola anche intensiva è storicamente presente e ne ha delineato il profilo paesaggistico.

#### Ambiti agricoli periurbani (AGR.PER)

Rappresentano quelle parti di territorio agricolo che si spingono fino al limite del tessuto consolidato determinandone il margine.

### **AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI**

Ricadono in questa classificazione tutte quelle aree che sono soggette a disposizioni legate ad atti di pianificazione attuativa specifici che il RUE inserisce per completezza e ne definisce una disciplina transitoria in attesa che le previsioni contenute in questi appositi ambiti conseguano l'attuazione.

Nello specifico si possono identificare due tipologie di ambiti soggetti a specifiche disposizioni:

#### Ambiti soggetti alle disposizioni del POC (POC)

Come è facilmente intuibile concorrono a popolare questa sub classificazione tutte quelle parti di tessuto soggetto alle previsioni del Piano Operativo Comunale. In questi ambiti trovano collocazione sia le previsioni di espansione sia di riqualificazione, per interventi privati o per dotazioni territoriali.



### Ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente (PUA)

Rientrano in questo gruppo gli ambiti che sono ad oggi soggetti agli effetti di atti di pianificazione attuativa. In attesa che tali atti cessino la loro efficacia e che, di conseguenza, questi ambiti vengano assimilati al tessuto consolidato, il RUE ne prevede una normativa transitoria.





#### **4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE SALVAGUARDIE**

Gli atti di pianificazione urbanistica di Busseto hanno applicato il principio contenuto nell'art. 19 della L.R. 20/2000, che obbliga ogni strumento a dotarsi di Tavola e scheda dei vincoli, documenti conoscitivi nel quale sono riportati i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi ordine che precludono limitano o condizionano l'uso e la trasformazione del territorio.

In considerazione della contestuale adozione dei nuovi PSC e RUE e dell'esistenza di un Quadro Conoscitivo (QC) comune e condiviso tra i due strumenti (del quale tavola e scheda dei vincoli sono parte integrante), la scelta operata è stata quella di:

- dotare il RUE di quanto contenuto nel QC e quindi di assolvere in tal modo le disposizioni di legge;
- rimandare interamente al PSC la disciplina cogente derivante dalla presenza dei vincoli riconosciuti anche in ragione del principio di semplificazione (e non duplicazione) degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Per completezza di informazione appare doveroso ricordare che la ricognizione delle tutele, delle salvaguardie e delle fasce di rispetto è supportata da fonti di natura differente e, in alcuni casi, sovrapposte tra loro:

- normativa di settore, di carattere nazionale o regionale;
- pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
- piani o strumenti di settore;
- atti o provvedimenti specifici (Decreti di vincolo, Delibere di Giunta Regionale, ecc.).



## 5. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli ambiti di riqualificazione del tessuto consolidato rappresentano una delle principali tematiche demandate esplicitamente dal PSC al RUE: ciò è stato fatto, in ossequio al comma 2 bis della L.R. 20/2000 al fine di individuare gli strumenti più adatti e coerenti per sostenere le azioni di trasformazione che incidono maggiormente all'interno del tessuto edificato.

La riqualificazione urbana, ogni denominata anche di rigenerazione, è un tema particolarmente complesso in tutte le realtà locali che presentano porzioni di città "escluse" dai costanti e diffusi interventi di rinnovamento e adeguamento.

Spesso sono rappresentati da aree produttive dismesse, largamente inutilizzate o trascurate. A Busseto questi ambiti sono particolarmente significativi perché posti a ridosso del tessuto più prezioso, quello storico.

La criticità connessa con queste aree era già stata affrontata nel PSC del 2004, il quale ricorreva ad interventi di recupero sulla base di una individuazione per ciascun ambito ritenuto omogeneo.

Le difficoltà attuative sono molte e lo erano già alla nascita del precedente strumento urbanistico e derivano per lo più dalla parcellizzazione della proprietà ricadente in quegli ambiti così precisamente individuati.

Anche grazie alle modifiche intervenute nella Legge 20/2000, i nuovi strumenti hanno a disposizione maggiori spazi di flessibilità, che sono stati opportunamente messi in campo.

L'attuazione degli interventi di riqualificazione avviene infatti attraverso il Permesso di costruire convenzionato il cui perimetro è formulato all'Amministrazione Comunale, nella maggior parte dei casi, dal soggetto proponente, sulla scorta delle indicazioni, degli obiettivi e delle modalità operative definite dal PSC e dal RUE.

Tale soluzione offre la più ampia libertà possibile senza pregiudicare gli obiettivi strategici di riqualificazione che si intendono perseguire attraverso le attuazioni e nello stesso tempo, consente all'Amministrazione Comunale di governare ed orientare le singole trasformazioni secondo uno schema urbano complessivo e generale.

Sono infatti stati ridotti a pochissimi i casi in cui il perimetro della trasformazione è definito a priori dal RUE: ciò è avvenuto solo in quei casi in cui l'ambito deve necessariamente trattato contestualmente e in maniera unitaria in ragione della sua collocazione, del suo assetto morfologico e delle condizioni di accessibilità esistenti.

Per completezza, appare doveroso ricordare che ricadono negli ambiti da riqualificare anche alcune delle previsioni contenute nel POC 2013, qualora le stesse non trovassero attuazione nei termini dello stesso POC.



## 6. REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO

La parte più prettamente connessa con i requisiti tecnici ed edilizi, nonché il regolamento del verde, in ossequio alle recenti disposizioni (cfr. DGR922/2017) sono state stralciate dal RUE e riorganizzate puntualmente e approfonditamente nel nuovo Regolamento Edilizio ~~completano il RUE con i contenuti che tradizionalmente appartenevano ai Regolamenti Edili per come si erano costruiti prima della riforma urbanistica regionale.~~

Anche in questo caso è significativa la sintesi che è stata operata per rendere il documento più snello e maggiormente concentrato alle tematiche fondamentali e significative per conferire l'adeguato livello qualitativo ai manufatti edilizi e, più in generale, a tutti gli spazi dove si svolgono le maggiori attività antropiche.