



**COMUNE DI  
CASTROCARO TERME E  
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**ALLEGATO  
RELAZIONE**







**COMUNE DI  
CASTROCARO TERME  
E  
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**RELAZIONE - ALLEGATO**

---

ADOZIONE

*Delibera C.C. n.056 del 21 settembre 2009*

---

APPROVAZIONE

*Delibera C.C. n. 039 del 29 giugno 2010*

---

**VERSIONE DEFINITIVA**

*Il Sindaco*

*L'Assessore all'Urbanistica*

*Il Segretario Comunale*

*Francesca Metri*

*Giuseppe Petetta*

*Maria Pia Baroni*

*Progettisti*

*Arch. Tecla Mambelli*

*Arch. Fausto Saragoni*

*Arch. Daniele Babalini*

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia e  
Ambiente del*

*Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole*

*Geom. Fabrizio Di Lorenzo*

**GIUGNO 2010**



Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene gli aspetti regolamentari e normativi relativi all'attività edilizia e agli aspetti igienico - sanitari; si configura come la somma del Regolamento Edilizio e di una parte delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Le norme del RUE si applicano a tutto il territorio comunale, sono valide a tempo indeterminato e servono a chiarire i termini urbanistici ed attuativi del PSC e del POC ed i termini edilizi e le caratteristiche tipologiche ed igieniche degli interventi edilizi diretti.

L'articolo 29 della legge definisce i contenuti generali del RUE.

Il RUE regola, quindi, tre fondamentali aspetti:

1. *Aspetto di definizione dei parametri edilizi ed urbanistici*: la disciplina generale delle modalità attuative urbanistiche ed edilizie e gli aspetti igienico - sanitari, che non cambiano di norma nel breve periodo e sono parametro per intendersi tra soggetti e tra enti diversi. (*per esempio: Definizione di superficie utile ed accessoria; definizione di categorie di categorie intervento edilizio...*).
2. *Aspetto di fiscalità locale*: il RUE regola anche gli oneri di urbanizzazione, le monetizzazioni delle dotazioni territoriali e il costo di costruzione.
3. *Aspetto urbanistico*: Il RUE regola l'attuazione di quelle parti del territorio non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che vengono invece disciplinate dal POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite intervento diretto.

Questi interventi diretti sono di norma le regole di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata e negli ambiti da qualificare, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. E' il RUE che dispone i diritti edificatori sul patrimonio edilizio esistente.

E' opportuno che il RUE, per i suoi aspetti regolamentari e di fiscalità locale e per garantire continuità interpretativa ed omogeneità attuativa, mantenga un ruolo di quadro di riferimento costante nel tempo e sia modificato solo per motivi di carattere generale

Nella più recente sperimentazione comunale gli interventi diretti di regolamentazione dell'assetto urbanistico e funzionale degli ambiti consolidati si avvalgono di una rappresentazione cartografica per meglio individuare e disciplinare la superficie fondiaria, le destinazioni d'uso ed eventuali parametri edilizi ed urbanistici e le superficie e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La procedura è molto semplificata:

- Il Consiglio Comunale adotta il RUE
- Entro 60 giorni Osservazioni (di chiunque)
- Eventuali riserve dell'Amministrazione Provinciale
- Il Consiglio decide sulle osservazioni e approva il RUE.

In questa procedura le Amministrazioni ed i soggetti interessati che hanno partecipato alla conferenza di pianificazione possono verificare la coerenza tra le varie parti del RUE con il PSC e gli aspetti, ad esempio, igienico - sanitari e ambientali regolamentari; ciò può essere fatto in questa fase solo presentando Osservazioni al Comune, così come fanno i privati cittadini.

Il RUE è stato redatto in forma associata all'interno della Comunità Montana Acquacheta ma anche in collaborazione con i Comuni della Comunità Montana Appennino Forlivese nonché di Castrocaro Terme e Terra del Sole e di Bertinoro dando seguito all'importante lavoro di redazione del PSC all'interno del PTCP.

Come anzidetto, il RUE regola gli interventi nel territorio consolidato e nel territorio rurale; per tale motivo si è proceduto al censimento di tutti gli edifici, quelli del consolidato da parte del gruppo di lavoro e quelli del rurale da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'approccio scelto è stato quello di redigere il RUE senza tenere conto, inizialmente, della precedente strumentazione urbanistica comunale rimandando alla fine il debito raffronto. Nell'ambito del censimento sono stati rilevati tutti i dati degli edifici, compresi

quelli di carattere urbanistico, edilizio, igienico – sanitari, di idoneità sismica, di presenza di corti o superfetazioni. I dati sono stati trasferiti su cinque cartografie che, sovrapposte, hanno consentito di individuare dei sub – ambiti del territorio consolidato con medesimi obiettivi edilizi, urbanistici ed ambientali; per ognuno di essi, residenziali o produttivi, il RUE detta gli usi e gli interventi ammissibili, i parametri e le prescrizioni, verificati, come detto, a posteriori, con il PRG anche al fine di garantire i diritti acquisiti dai soggetti sul territorio laddove non in evidente contrasto con l'interesse pubblico; pertanto, sono stati mantenuti i parametri di PRG parametrati al metodo di calcolo della Sul, diverso fra PRG e RUE, per aderire ad una definizione della stessa Sul uguale per tutti i tredici Comuni dianzi citati (Comuni delle Comunità Montane Forlivese e Acquacheta nonché di Castrocaro Terme e Terra del Sole e di Bertinoro) ad eccezione dell'area in località Fornace per la quale si è provveduto alla modifica della destinazione urbanistica da produttiva a residenziale rapportando il carico urbanistico di 186 mq/addetto a 50 mq./abitante ma raddoppiandolo per poter attivare gli interventi edilizi in tale area in maniera economicamente sostenibile; una ulteriore parametrizzazione si è dovuta fare in relazione alla suddetta suddivisione del territorio consolidato in sub ambiti, diversi dalla suddivisione del territorio nel PRG dove, notoriamente, la classificazione in zone omogenee riguardava, spesso, singoli lotti; in sostanza, la diversa conformazione urbanistica assegnata dal presente RUE alle aree in rapporto alla strumentazione previgente non apporta modifiche alla capacità edificatoria.

Una rilevante parte è stata destinata al territorio rurale, importante per un territorio quale quello del Comune di Tredozio anche in considerazione della sua suddivisione in aree/ambiti per la prima volta nella normativa sovracomunale, dettando norme per ogni tipo di intervento cercando di non limitare anche quelli che potranno emergere dai nuovi Piani di Sviluppo Rurale e dalla rapida evoluzione delle produzioni agricole. Sono consentiti anche interventi minimi per i non operatori e per il presidio del territorio.

Le norme del RUE riguardano, quindi, l'ambiente (sviluppando i temi che il PSC prescrive) e l'inquinamento luminoso (Titolo II), il centro storico come estrapolato dal PSC, il territorio consolidato, il territorio rurale, gli interventi ammessi in attesa del POC (Titolo III), il rapporto fra edifici e territorio nel suo contesto (Titolo IV), le procedure per la richiesta dei titoli abilitativi, per il rilascio, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo e conformità edilizia delle opere, competenze, composizione e nomina della CQAP (Titolo V), gli oneri sul contributo di costruzione, le monetizzazioni ed il risparmio energetico, quest'ultimo con necessità di un maggiore approfondimento anche con eventuale previsione di incentivi/disincentivi (Titolo VI), le sanzioni per abusi minori al fine di una semplificazione dei provvedimenti sanzionatori (Titolo VII).

IL RUE, infine, è formato dalle norme anzidette e da tre allegati:

- Definizioni, di particolare importanza in quanto strumento determinante la chiarezza ed omogeneità di trattamento e di applicazione, nei quattordici Comuni, delle norme
- Norme igienico – sanitarie afferenti l'edilizia
- Requisiti obbligatori e volontari di cui alla L.R. 33/90

Oltre che dalle cartografie di analisi (Tavole da A1 ad A5) e di progetto (Tavole P1 e P2).

Da ultimo si ritiene opportuno ribadire i seguenti commi relativi all'efficacia e salvaguardia del R.U.E.:

1. Il R.U.E. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità del R.U.E. alle disposizioni del P.S.C., queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.U.E. assume piena validità ed

efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del R.U.E. si applicano anche agli interventi disciplinati dal P.O.C., in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del P.O.C. stesso nei limiti della propria competenza.

3. Le concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire rilasciati o denunce di inizio attività per opere edilizie presentati, anche se in contrasto con le prescrizioni del R.U.E., mantengono la loro validità purché i lavori siano già iniziati alla data di approvazione del R.U.E. e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo stesso.
4. Dalla data di adozione del R.U.E. hanno effetto le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20.
5. Il presente R.U.E. non si applica alle variazioni minori in corso d'opera, di cui all'[Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera](#) di autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire già rilasciati e di D.I.A. già presentate all'epoca di adozione del R.U.E. stesso.