

COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

PROVINCIA DI PARMA

AMBITO TERRITORIALE DI SORBOLO

Regolamento Urbanistico ed Edilizio

R.U.E. 2003

(art.29 Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20 e s.m.i.)

MODIFICA N. 18

Stralcio del RUE contenente le norme modificate

Febbraio 2022

Adozione: Del. C.C. n. 61 del
11.11.2021

Approvazione:

LEGENDA:

in nero le norme vigenti, non modificate

in blu le parti aggiunte

in rosso barrato le parti eliminate

in verde le parti aggiunte in sede di
controdeduzione

Servizio Assetto ed uso del territorio - sviluppo economico
Ufficio Urbanistica - edilizia

Art. 11 Insedimenti storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 17 PTCP)

1. In conformità al dossier del PTCP sono stati verificati e considerati gli insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane.
2. Il **PSC** recepisce inoltre l'individuazione delle "Emergenze", di cui al Dossier del PTCP classificando tali edifici di "interesse storico – architettonico", di cui all'art.A.9 comma 1 della L.R. 20/2000. E' facoltà del PSC individuare altri edifici aventi le stesse caratteristiche pur non classificati dal PTCP come emergenze.
3. Il **POG RUE**, sulla base di quanto emerso dal quadro conoscitivo, individua gli edifici e manufatti che presentano caratteristiche di pregio storico-culturali e testimoniali, disciplinandone la tutela, il recupero e la valorizzazione ai sensi delle disposizioni di cui all'art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000.

Art. 13 Disciplina degli interventi nei nuclei storici e tutela degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (art. 27 PTCP)

1. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso proprie disposizioni, riportate al capo 4°A del RUE (art.49 -52-53).
2. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito PSC o del **POG RUE** ed in base a tale classificazione il RUE ha il compito di disciplinare in modo specifico gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
3. La disciplina specifica degli interventi edilizi relativi agli ambiti NS (nuclei storici) ed ES (edifici storici) è contenuta nel Capo 4°A del RUE, che fa riferimento alla classificazione delle unità edilizie contenute nella cartografia di PSC o di **POG RUE** in riferimento a quanto definito nel precedente art. 11 c. 3-4.
4. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono contenute nella Parte IV – Capo 8°A.

Art. 14 Compiti assegnati al PSC e al **POG RUE**

1. Nel rispetto delle perimetrazioni degli ambiti storici e delle strategie di intervento definite dal PSC, il **POG RUE** ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire programmi integrati di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei storici.
2. Tali programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana L.R. 19/98, gli interventi previsti dalla L.R. 16/2002, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. 14/99, ed altre forme di attuazione.
3. Nel rispetto delle norme di tutela del territorio storico e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il **POG RUE** può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino ad esempio:
 - la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
 - la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
 - l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

4. A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

Art. 48 Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico - Definizioni

1. Il PSC individua ai sensi del Capo II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. n.20/2000 e ai sensi dell'art. 17 del PTCP (in particolare a seguito delle verifiche di cui al c.2-3), l'insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
2. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso proprie disposizioni, da definire in sede di RUE.
3. Il sistema insediativo storico è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti Sub-Ambiti:
 - Centri storici/nuclei storici (CS/NS)
 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale (ES).
4. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito del PSC o del **POG RUE**, ed in base a tale classificazione il RUE disciplina gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
5. In conformità al comma 2 lett. B-3 dell'art. 29 della L.R. 20/2000 gli interventi diffusi del sistema storico e relativi sub-ambiti, possono sempre essere attuati attraverso interventi edilizi diretti, ad eccezione per quegli edifici all'interno di PUA, PdR e PRU.
6. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono demandate al RUE.

Art. 49 Nuclei Storici (NS)

1. Per la particolare condizione storico insediativa, evidenziata dal Quadro Conoscitivo, il Comune di Sorbolo presenta solo "Nuclei Storici" (NS). Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC e/o in scala 1:2.000 dal **POG RUE**.
2. Gli interventi nei Nuclei Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
3. Negli ambiti NS è consentito l'incremento della Slu all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.
Non è consentito l'incremento del volume lordo (Vt) edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A-7 della L.R. n. 20/2000 "Contenuti della pianificazione".
4. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di SCIA in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti verrà accertata tale situazione.

Art. 50 Sistema insediativo storico – Disciplina generale

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti NS, ES, sono disciplinati ai sensi dell'art. A-7 della L.R. n. 20/2000 "Contenuti della pianificazione", individuando:
 - le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
 - le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia;
2. Negli ambiti ES, il PSC e il **POG RUE** individuano, rispettivamente:
 - a) Il PSC individua gli edifici di interesse storico architettonico di cui all'art. A-9, c. 1, della L.R. 20/2000. Gli elementi individuati nella tavola del PSC sono soggetti a tutela integrale, in particolare a restauro scientifico o a risanamento conservativo; non è ammessa alcuna trasformazione che comprometta la riconoscibilità dell'oggetto architettonico o la possibilità di individuazione del sito.
 - b) Il POG RUE individua gli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale con le relative aree di perimetrazione, di cui all'art. A-9, c. 2, della L.R. 20/2000, detti edifici sono ~~classificati a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia~~ **soggetti agli interventi di cui all'art 53.2.**

Art. 51 Modalità di attuazione negli ambiti del sistema insediativo storico

1. In termini generali, il RUE prevede all'interno dei perimetri dei Sub-ambiti NS, ES, l'intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia.
- ~~2. Il POG può prevedere interventi attraverso Piani Attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.~~
2. In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo; **gli interventi di rango maggiore sono consentiti nei limiti di cui agli artt. 52.1 e 53.2.**

Art.52.1 Categorie o tipi di intervento nell'ambito NS

- ~~1. Nell'ambito NS (Nuclei Storici) le categorie o tipi di intervento, di rango superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria, negli edifici individuati con specifica simbologia sono: il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo; per gli altri edifici non classificati sono consentiti, inoltre: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino tipologico, la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione delle superfetazioni, la ristrutturazione urbanistica.~~ Per la definizione di detti tipi di intervento si rinvia al successivo art. 105, c. 1, lett. a-b-c-d-e-f, secondo quanto definito dall'Allegato della L.R. 31/2002.
- ~~2. Per la categoria della ristrutturazione edilizia il volume e la Slu di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche della medesimo fabbricato.~~
- ~~3. Il volume lordo (Vt) di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo definito in sede di POG.~~
- ~~4. Gli interventi di cui ai precedenti commi si attuano per intervento diretto, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica che si attua con PUA individuata in sede di POG.~~

Art.52.2 Destinazioni d'uso nell'ambito NS

1. Gli ambiti NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. ~~Nel caso di piano di recupero, in sede di P.O.C., è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di P.O.C. .~~
4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del nucleo storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
5. Negli Ambiti NS il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere è normato dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dagli art.li 27 comma 3, 98 comma 2, 118.2 del RUE.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni cartografiche

6. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole del **POG RUE**.

Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al RUE ~~e al POG~~ dove indicate.

Prescrizioni normative

7. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti NS sono in generale quelle elencate di seguito.

Funzione principale:

- Abitativa: Uf1 - Uf2

Funzione compatibile (fino al 30% dell'intera unità edilizia):

- Commerciale di vicinato (Ug1)
- Pubblici esercizi (Ug6)
- Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche (Uf8)
- Artigianato di servizio della persona, della casa, ai beni di produzione, alle imprese (Ue1)
- Attività di parcheggio (Ui6)
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili (Ud – Ug2a – Ug2n – Ue – Ui1 – Ui2 – Ui5 - *Ui7⁴⁹*)

- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (Uh1 – Uh2)
 - Servizi sociali di base (UI)
8. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, compatibili di cui al precedente comma. *Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge⁵⁰.*
 9. I locali destinati a commercio al minuto (Ug1 – Ug2a) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
 10. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.
 11. In ogni caso i cambi di destinazione d'uso sono consentiti se sono verificati e soddisfatti i requisiti di cui al successivo art. 55.

<p>Art.53.1 Complessi edilizi ed Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)</p>
--

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, con le relative aree di pertinenza, secondo quanto prescritto all'art. A-9, comma 1, della L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione" specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili.
- ~~2. Il RUE, attraverso la cartografia allegata, definisce i complessi edilizi di potenziale pregio storico, culturale e testimoniale, demandando al POC l'individuazione di cui al comma successivo. Nelle more di tale puntuale individuazione, gli interventi ammissibili su detti complessi sono quelli previsti all'art. 53, comma 2.~~
2. Il POG RUE, in coerenza al precedente comma 2, individua gli edifici di pregio storico- culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art. A-9, c. 2, della L.R. n.20/2000.
3. Gli organismi edifici di cui ai commi 1 e ~~3~~2 rientrano nelle seguenti categorie:
 - Ville e parchi (V)
 - Edifici e complessi rurali (r)
 - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive). (sp)
4. Di ciascun organismo edificio è identificato e perimetrato dal POG RUE, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, parimenti all'edificio cui pertiene⁵¹, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. n. 20/2000.

<p>Art.53.2 Categorie di intervento negli ambiti ES</p>

1. Negli ambiti ES, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse attraverso interventi edilizi diretti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, eventualmente ricostruttiva (tramite demolizione e ricostruzione) con modifiche agli originari parametri nei casi di inter-

venti di rilevante interesse pubblico.

2. Ad eccezione delle unità edilizie classificate a Restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo, il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche del medesimo fabbricato.

Il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di piano di recupero, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo definito in sede di POC.

Art.53.3 Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso e prescrizioni generali

1. Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto dei successivi commi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono le seguenti in rapporto alle seguenti tipologie edilizie:
 - (v) - Ville storiche:
Ua1; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud2; Ug6; Uh1 - Uh4⁵²; Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5 – Ui7⁵³; UI1;
 - (r) - Edifici e complessi rurali:
Ua1, Ua6; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud4; Ug1 - Ug6; Uh1 - Uh4⁵⁴; Ue1; Ui1 – Ui2 – Ui3– Ui5-Ui7⁵⁵; UI1;
 - (sp) - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili):
Uf1 – Uf2 (solo se preesistenti); Ud1 – Ud2; Ug1 - Ug6; Uh1 - Uh4⁵⁶; Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5 - Ui7⁵⁷; UI1 – UI2 – UI3 – UI4.
3. In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 9 sono comunque sempre ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza. Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge⁵⁸.
4. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti NS.
5. I locali destinati a commercio al minuto o di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
6. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
7. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

PRESCRIZIONI GENERALI

8. Valgono in generale le norme di cui all'articolo 52.3, commi 1-15. Il progetto di intervento su un ambito ES dovrà comunque prevedere quanto stabilito all'art.52.3 c.15 delle presenti norme, con livello di dettaglio commisurato alla complessità dell'intervento.

9. Per gli edifici inclusi nei perimetri degli ambiti ES, ma di origine non storica, quando non classificati dal PSC o dal ~~POG~~ RUE, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del RUE. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.