



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE n. 9 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 165 del 30.11.2021

del Comune di
CASTEL SAN PIETRO TERME

PROCEDIMENTO:

Determinazioni ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR n. 20/2000
Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 5 della
L.R.20/2000
In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 27 ottobre 2022

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	2
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	2
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	2
2. RISERVE	2
2.1 ATTIVITÀ DI AGRICAMPEGGIO	3
2.2 RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI.....	3
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	4
3.1 PREMessa.....	4
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	4
3.3 CONCLUSIONI.....	4
4. ESENZIONE DAL PARERE SISMICO	5
5. ALLEGATI	5

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo, secondo le tempistiche indicate agli art. 3 e 4, allo stesso art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti valutazioni sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 9 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 165 del 30.11.2021, costituita da alcune integrazioni normative atte ad introdurre elementi di rafforzamento delle attività economiche operanti nel settore ricettivo e al recepimento di alcune leggi regionali:

- azione 1) nella definizione delle destinazioni d'uso si interviene nella disciplina di dettaglio, senza modificare l'elenco degli usi, specificando nel nuovo articolo 18.3.11 che in misura non prevalente alla destinazione ricettiva alberghiera può essere associata l'attività di interesse privatistico sanitario e salutistico;
- azione 2) vengono recepite le indicazioni della L.R. n. 4/2009, declinando le diverse possibilità e forme di organizzazione delle piazzole attrezzate per l'attività di agriturismo nel nuovo articolo 18.3.12;
- azione 3) si stabilisce la disciplina normativa di cui all'art. 2, comma 2 ter, della L.R. n. 11/1998 e s.m.i. nel nuovo art. 18.3.13 al fine di promuovere il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2013, in edifici collocati nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile, ammettendo l'innalzamento della quota di colmo e della linea di gronda, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, nonché l'apertura di lucernari.

Infine l'azione 4) introduce una modifica cartografica per correggere un errore materiale che in sede di trasposizione dal PRG al RUE, ha eliminato il contorno di un ambito di intervento classificato AUC_B3 in territorio consolidato ed urbanizzato. Il Comune ha dichiarato inoltre l'esenzione dalla ValSAT per questa modifica cartografica.

2. RISERVE

PREMESSA

La presente variante propone alcune modifiche specifiche, di carattere sia normativo che cartografico. Le proposte in oggetto afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000.

Riscontrando, in linea generale, la coerenza delle proposte di variante con i contenuti del PSC vigente, si esprimono le seguenti valutazioni puntuali, riferite ai singoli oggetti di variante al RUE.

2.1 ATTIVITÀ DI AGRICAMPEGGIO

L'azione 2 di variante integra la definizione della destinazione d'uso "e)3 – *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*" ricomprendendovi l'attività di agriturismo. Tale modifica normativa interviene sulla disciplina del territorio rurale, che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla competenza del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Delibera di Consiglio metropolitano n. 16 del 12.05.2021. In relazione alle attività di agriturismo l'art. 16 del PTM rimanda alla disciplina regionale di cui alla L.R. 4/2009 e pertanto l'azione 2 di variante risulta una articolazione normativa di maggior dettaglio coerente con le disposizioni del piano metropolitano.

A tal proposito, visto il generale richiamo alla normativa sovraordinata, si invita il Comune a integrare ulteriormente la norma inserendo i necessari riferimenti alla L.R. 4/2009 in materia di agriturismo all'interno dell'art. 18.3.12 del RUE, come similmente indicato all'art. 4.4.7, al fine di rimandare alle disposizioni non esplicitate dal RUE.

Inoltre, anche secondo quanto richiamato nella relazione istruttoria di ARPAE AACM in merito al parere del Consorzio della Bonifica Renana, si chiede di esplicitare nella norma l'assenza di eventuali impermeabilizzazioni conseguenti all'attività di agriturismo.

RISERVA 1:

In merito all'inserimento dell'attività di agriturismo all'interno della destinazione d'uso relativa agli agriturismi, di cui all'art. 18.3.12 del RUE, evidenziandone la coerenza con la disciplina di competenza del PTM sul territorio rurale, si invita il Comune a inserire uno specifico riferimento alla disciplina regionale di settore (L.R. 4/2009). Inoltre, anche secondo quanto richiamato nella relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di escludere esplicitamente nella norma eventuali possibili impermeabilizzazioni.

2.2 RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

L'azione 3 di variante prevede la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi, in coerenza con la L.R. 11/1998 e s.m.i., ammettendo all'art. 18.3.13 del RUE l'innalzamento delle quote di colmo e della linea di gronda degli edifici esistenti sia in territorio urbanizzato, che in quello urbanizzabile alla data del 2021.

Al fine di specificare il campo di applicazione della norma si chiede di chiarire i perimetri del territorio urbanizzato e urbanizzabile alla data del 2021, eventualmente elaborando un apposito elaborato cartografico allegato alla variante.

Considerando che la suddetta legge regionale dispone che il RUE possa determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, si suggerisce di valutare l'esclusione degli ambiti produttivi dall'applicazione della norma regionale al fine di limitare l'incremento della superficie utile residenziale in ambiti non idonei, fermo restando le limitazioni previste dal RUE per tali ambiti in relazione agli usi abitativi. In particolare si chiede di individuare almeno quegli ambiti produttivi nei quali è ammessa esclusivamente la residenza per il proprietario, la cui superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile, in contrasto con l'art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998 e s.m.i., dove quindi non potrà essere applicata la normativa relativa al recupero dei sottotetti a fini abitativi.

RISERVA 2:

Prendendo atto delle modifiche normative finalizzate al recupero di sottotetti a fini abitativi in coerenza con la L.R. 11/1998 e s.m.i., si chiede di chiarire i perimetri del territorio urbanizzato e urbanizzabile alla data del 2021, anche attraverso un apposito allegato cartografico alla variante. Inoltre si suggerisce di escludere gli ambiti produttivi dalla possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi, per non incrementare le residenze in ambiti non idonei. Si chiede in particolare di escludere almeno quegli ambiti nei quali gli usi ammessi dal RUE vigente non sono compatibili con la fattispecie di cui all'art. 2, comma 1, della stessa L.R. 11/1998.

3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 PREMESSA

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve alla variante al RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispose una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE Distretto, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio territoriale di Bologna, Ateris, HERA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Il Comune ha comunicato inoltre la richiesta del parere di competenza alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio che non si è espressa dando quindi atto della conformazione del silenzio assenso in merito al parere di competenza.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 05.01.2022 al 07.03.2022, non sono prevenute osservazioni.

3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al RUE**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali e delle relative prescrizioni, anche in riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Si richiama infine la necessità di prevedere, all'interno di un Piano di monitoraggio, specifici monitoraggi annuali relativi alle prime tre azioni di variante, così come richiesti nella suddetta proposta di parere di ARPAE AACM.

Con l'atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito in un apposito elaborato allegato al piano (denominato "Dichiarazione di sintesi") di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del documento di ValSAT e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento della valutazione della Città metropolitana, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Ai sensi della succitata D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato la variante al RUE, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ESENZIONE DAL PARERE SISMICO

Si ritiene condivisibile la richiesta di esenzione dal parere in merito al rischio sismico. La Città metropolitana non esprime pertanto il parere in merito alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui alla L.R. 19/2008.

5. ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Ing. Francesco Selmi)